

การทบทวนและพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอกการพัฒนา  
โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2559  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A REVIEW AND IMPROVEMENT OF ASSESSMENT CRITERIA FOR NON - PERFORMING  
ASSETS BAN EUA - ARTHORN PROJECTS OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY

Miss Ratchadawan Kungcharoen



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University







# # 5873584325 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: BAAN EUA-ARTHORN / ASSESSMENT CRITERIA / REVIEW / IMPROVEMENT / NON-PERFORMING ASSETS / NATIONAL HOUSING AUTHORITY

RATCHADAWAN KUNGCHAROEN: A REVIEW AND IMPROVEMENT OF ASSESSMENT CRITERIA FOR NON - PERFORMINGASSETS BAN EUA - ARTHORN PROJECTS OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY. ADVISOR: ASSOC. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 225 pp.

After the national low-income housing programme-widely known as Baan Eua-Arthorn was launched in 2003, the National Housing Authority (NHA) have to take up the management responsibility of non-performing assets (NPAs) that emerged thereafter. During 2009-2013, the non-performing assets of this housing programme have expanded to 5,221 rai (approximately 2064.21 acre). To address the problem of sunk costs resulted from these NPAs, the NHA decided to create the criteria for assessing the NPAs in a more precise way. The assessment criteria made up of four main categories and the scoring was done by the professional experts of the NHA. However, the criteria itself were lacking in a quantitative measurement in scoring. On this ground, this research aims to improve the criteria for assessing NPAs of the Baan Eua-Arthorn programme. In this study, the assessment criteria were systematically developed in the following steps: (1) Reviewing and analysing the documents gained from interviews of assessment experts in the public sector, (2) Developing criteria for a quantitative measurement by employing the aforesaid data, (3) Revising the criteria by the re-interpretation from assessment experts, (4) Testing the criteria and re-assessing them by the NHA's executives, and (5) Concluding the result and recommending for the improvement of the assessment criteria.

The findings of this study have shown that the new assessment criteria are composed of four main categories with sixty-nine factors-land location, land size and shape, town planning laws, costs and benefits, for example. The weighted score of the criteria can be classified into physical section for 20 points, law section for 10 points, marketing section for 40 points, and financial section for 30 points. The criteria were tested by the survey of 15 plots as the sample groups and the results from the survey were then sent to the NHA's executives for verifying the assessment criteria. Finally, it can be concluded that the new assessment criteria developed by this study can be applied for assessing the non-performing assets of Baan Eua-Arthorn and allow some recommendations as follows: (1) The new assessment criteria should be exerted in a guideline of the NHA's property assessment, (2) The assessment criteria should be constantly revised in conformity with a current situation that might be affected by changes and the next improvement, moreover, should include a factor score related to a housing demand in a particular area of which the data must be taken from an up-to-date survey, and (3) The law section as part in the assessment criteria is defined as a compulsory assessment section, but scoring in this section should not be required for the NHA's property assessment.

Department: Housing

Student's Signature .....

Field of Study: Housing and Real Estate  
Development

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2016

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง การทบทวนและพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ จะสำเร็จลุล่วงไปด้วยดีไม่ได้ ถ้าไม่ได้รับความกรุณาจากผู้มีพระคุณ ดังนี้

ขอขอบพระคุณ รศ.ดร.กฤษทลทิพย์ พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ คุณภาวิณี ชिरสวัสดิ์ อดีตรองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ คุณมงคล จันทวี รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง การเคหะแห่งชาติ ที่สละเวลา คอยให้คำปรึกษา คำแนะนำและข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์แก่ผู้วิจัย ตลอดมา

ขอขอบพระคุณกรรมการสอบทุกท่าน ศาสตราจารย์ ดร.เสริชัย โชติพานิช ผศ.ดร.บุษรา โปหาทองและดร.วิชัย วิรัตน์กพันธ์ ที่สละเวลามาให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะแก่ผู้วิจัย เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ที่สุด

ขอขอบพระคุณผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ คุณระวีวัน สุพัตกุล คุณคุณมลชัย วิวัฒน์บวรวงษ์ คุณคำแหง ทองอินทร์ และคุณกิริ ดันคุณะกุล ที่สละเวลาให้ผู้วิจัยเข้าสัมภาษณ์ ให้ความคิดเห็นและคำแนะนำที่มีประโยชน์ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ คุณอมรรัตน์ กล้าพลบ คุณสิริฉัตร ภูภักดี คุณสุนิรันดร์ ท่วมยิ้ม คุณปิยพงษ์ ธนานันท์ คณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย คุณไพรัช มณฑาพันธุ์ ที่สละเวลาให้ผู้วิจัยเข้าสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูล และให้คำแนะนำที่มีประโยชน์

ขอขอบคุณเพื่อนๆ C28x ทุกคน ที่คอยช่วยเหลือให้คำแนะนำที่ดี มีประโยชน์แก่ผู้วิจัย ตลอดมา,ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการ สำหรับการสนับสนุนข้อมูล การประสานงาน การบริการ ข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผ่านไปได้ด้วยดี และขอขอบพระคุณรุ่นพี่ภาควิชาเคหการ คุณอภิชาติ โมฬีชาติ คุณชาวิช ฉายปัญญาเลิศที่สละเวลามาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ คุณวิญญา สิงห์อินทร์ คุณเมตตา ธนธาดา คุณกิตติมา รุ่งกระจ่าง คุณณิศร์ อรุณวงศ์สานุกุลและผู้ปฏิบัติงานฝ่ายบริหารสินทรัพย์ทุกท่าน ที่คอยสนับสนุนและให้คำแนะนำที่ดีแก่ผู้วิจัยเสมอมา

สุดท้ายขอขอบคุณครอบครัว พ่อแม่ ญาติ พี่น้องและเพื่อนๆ ทุกคน ที่คอยให้กำลังใจและสนับสนุนผู้วิจัยตลอดมา

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฑ
สารบัญรูปภาพ.....	ด
สารบัญแผนภูมิ.....	ถ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.1 คำถามในงานวิจัย.....	3
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตงานวิจัย.....	4
1.4 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	5
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.6.1 ประโยชน์ต่อการเคหะแห่งชาติ.....	6
1.6.2 ประโยชน์ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง.....	6
1.6.3 ประโยชน์ในทางวิชาการ.....	6
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวคิดทฤษฎี.....	7
2.1.1 แนวคิดการสร้างเกณฑ์การให้คะแนน (Scoring Rubrics).....	7
2.1.1.1 รูปแบบของเกณฑ์การประเมิน.....	8

2.1.1.1.1	เกณฑ์การประเมินในภาพรวม (Holistic Rubric).....	8
2.1.1.1.2	เกณฑ์การประเมินแบบแยกส่วน (Analytic Rubric).....	8
2.1.2	แนวคิดทฤษฎีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP).....	9
2.1.3	แนวคิดทฤษฎีทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	9
2.1.4	แนวคิดทฤษฎีการวิเคราะห์พื้นที่ (Site Analysis).....	10
2.1.5	แนวคิดทฤษฎีทางการตลาด.....	13
2.1.5.1	เป้าหมายของระบบการตลาด.....	14
2.1.5.2	แนวความคิดทางการตลาด.....	14
2.1.5.3	การแบ่งส่วนตลาด (Market Segmentation) .....	15
2.1.6	แนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์.....	15
2.1.7	แนวคิดทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน .....	16
2.1.7.1	อุปทานของที่ดิน (Supply of land).....	16
2.1.7.2	อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for land) .....	17
2.1.7.3	ทฤษฎีของวอนทูเนน (Von Thunen’s Model).....	17
2.1.8	แนวคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่.....	17
2.1.9	แนวคิดนโยบายการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ.....	18
2.1.10	แนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ.....	18
2.1.11	เกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village).....	20
2.1.10.1	เกณฑ์การให้คะแนนและหมวดการประเมิน .....	20
2.1.12	ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน .....	22
2.2	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23

2.2.1 งานวิจัยเรื่อง การประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดอาศัยการปรับค่าความแตกต่าง คะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนักสำหรับงานประเมินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินในประเทศไทย โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย .....	23
2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	25
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	29
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	29
3.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....	29
3.3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	34
3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง .....	35
3.4.1 ประชากร.....	35
3.4.2 กลุ่มตัวอย่าง .....	36
3.4.2.1 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง .....	36
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	39
3.5.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data).....	39
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	41
3.6.1 องค์ประกอบและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	41
3.6.2 เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ.....	41
3.6.3 การทดสอบเกณฑ์ฯ .....	41
3.6.4 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ .....	42
3.7 ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย .....	42
บทที่ 4 สถานการณ์ปัจจุบันของทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรและ เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ .....	43
4.1 สถานการณ์ปัจจุบันของทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	43

4.1.1	ทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล.....	44
4.1.1.1	จำแนกตามจำนวนแปลงในแต่ละจังหวัด .....	45
4.1.1.2	จำแนกตามขนาดเนื้อที่ในแต่ละจังหวัด .....	48
4.1.1.3	จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม .....	49
4.1.1.4	จำแนกตาม % งานก่อสร้าง (พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้าง) .....	49
4.1.2	ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค .....	50
4.1.2.1	จำแนกตามจำนวนแปลงที่ดินในแต่ละจังหวัด.....	50
4.1.2.3	จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม.....	58
4.1.2.4	จำแนกตาม % งานก่อสร้าง (พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่า ก่อสร้าง) .....	58
4.2	เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการ เคหะแห่งชาติ .....	59
4.2.1	แผนบริหารทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	59
4.2.2	เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ .....	61
4.2.2.1	เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ได้จากการศึกษาเอกสาร.....	61
4.2.2.2	เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ได้จากการสัมภาษณ์ .....	62
4.2.3	แนวทางการจัดศักยภาพทรัพย์สิน .....	63
4.2.4	ข้อดี ข้อจำกัดของเกณฑ์เดิมฯ.....	64
4.2.4.1	ข้อดี .....	64
4.2.4.2	ข้อจำกัด .....	64
บทที่ 5	การประเมินและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของหน่วยงานภาครัฐ .....	65
5.1	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ .....	65
5.1.1	ขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	66
5.1.2	ระยะเวลาการใช้อัตราราคาประเมิน .....	66

5.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	68
5.2.1 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ .....	68
5.2.2 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า .....	68
5.2.3 ประเภทการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ .....	69
5.2.3.1 การประเมินราคาหลักประกัน .....	69
5.2.3.2 การประเมินราคาอาคาร.....	70
5.2.3.3 การประเมินราคาห้องชุด.....	71
5.2.4 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินมูลค่าของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	71
5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง.....	72
5.3.1 วัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่.....	72
5.3.2 หลักการและสาระสำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่.....	73
5.3.3 วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ .....	74
5.3.4 เกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินก่อน – หลัง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ .....	74
5.3.7 เกณฑ์การให้ค่าคะแนนในการประเมินมูลค่าที่ดินฯ.....	76
5.4 สรุปปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินและค่าน้ำหนักของแต่ละหมวดของหน่วยงานภาครัฐ .....	76
บทที่ 6 การพัฒนาเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร ...	78
6.1 ปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม .....	78
6.2 การคัดเลือกปัจจัยและค่าน้ำหนักมาใช้ในเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาใหม่.....	79
6.2.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน.....	79
6.2.2 ค่าน้ำหนักในแต่ละหมวด .....	89
6.3 การพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณ.....	91

6.3.1	เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรม (ครั้งที่ 1).....	92
6.3.2	การสอบทานเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้น .....	103
6.3.2.1	การสอบทานครั้งที่ 1.....	103
6.3.2.2	การสอบทานครั้งที่ 2.....	104
6.3.2.3	การสอบทานครั้งที่ 3.....	105
6.3.2.4	การสอบทานครั้งที่ 4.....	109
6.3.2.5	การสอบทานครั้งที่ 5.....	116
6.3.2.6	การสอบทานครั้งที่ 6.....	125
6.3.2.7	การสอบทานครั้งที่ 7.....	128
6.3.3	การสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ที่มีต่อเกณฑ์ฯ .....	130
6.3.3.1	ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ .....	131
6.3.3.2	ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย .....	132
6.3.3.3	ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย .....	133
6.3.3.4	นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ .....	134
6.4	สรุปผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ.....	135
6.5	เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ครั้งที่ 2).....	135
บทที่ 7	การทดสอบเกณฑ์ฯ.....	151
7.1	ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง.....	151
7.2	การทดสอบเกณฑ์ฯ.....	161
7.3	ผลจากการทดสอบเกณฑ์ฯ.....	162
7.4	การสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติต่อ เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น .....	163



7.4.1	รายชื่อและประสบการณ์ของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ ฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ .....	163
7.4.2	ความเหมาะสมของค่าคะแนน .....	165
7.4.3	ข้อดี ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ.....	166
7.4.3.1	ข้อดี .....	166
7.4.3.2	ข้อจำกัด.....	166
7.4.4	ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม .....	167
บทที่ 8	สรุปผลและเสนอแนะ .....	169
8.1	สรุปผลที่ได้จากการศึกษา .....	169
8.2	การเปรียบเทียบเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติกับ เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นใหม่.....	172
8.2.1	ปัจจัยที่นำมาใช้ในเกณฑ์ฯ .....	172
8.2.2	ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวด .....	172
8.2.3	คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนน และค่าคะแนนของแต่ละปัจจัย .....	172
8.2.4	ผลคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ เดิมและผลคะแนนจากเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่.....	173
8.2.4.1	โครงการที่ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกันไม่เกิน 6 คะแนน .....	174
8.2.4.2	โครงการที่ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกัน 6 คะแนนขึ้นไป .....	175
8.3	การนำเกณฑ์ฯ ไปใช้ .....	178
8.4	ข้อดี – ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้น .....	179
8.4.1	ข้อดี.....	179
8.4.2	ข้อจำกัด .....	179
8.5	ข้อเสนอแนะ .....	179
8.5.1	ข้อเสนอแนะต่อการเคหะแห่งชาติ .....	179

8.5.2 ข้อเสนอแนะในทางวิชาการ.....	180
รายการอ้างอิง.....	181
ภาคผนวก.....	185
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	225



## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 ตัวอย่างเกณฑ์การประเมินในภาพรวม .....	8
ตารางที่ 2 ตัวอย่างเกณฑ์การประเมินงานเขียนเรียงความ .....	8
ตารางที่ 3 องค์ประกอบของระบบคมนาคมขนส่ง .....	11
ตารางที่ 4 คะแนนตามหมวดการประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน .....	20
ตารางที่ 5 ตัวอย่างตารางสรุปคะแนนเกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน .....	21
ตารางที่ 6 ตัวอย่างรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในเกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายฯ .....	22
ตารางที่ 7 ปัจจัยหลักที่ใช้ในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ .....	22
ตารางที่ 8 เกณฑ์การจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ .....	23
ตารางที่ 9 ปัจจัยและค่าน้ำหนักในเกณฑ์การประเมินวิธีเปรียบเทียบตลาดโดยอาศัยการปรับค่า ความแตกต่าง คะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก .....	25
ตารางที่ 10 เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง .....	36
ตารางที่ 11 กลุ่มตัวอย่างในเขตกทม./ปริมณฑล .....	38
ตารางที่ 12 กลุ่มตัวอย่างในภูมิภาค .....	38
ตารางที่ 13 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ .....	39
ตารางที่ 14 ปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ .....	62
ตารางที่ 15 ปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ .....	62
ตารางที่ 16 แสดงค่าคะแนนตามศักยภาพ .....	63
ตารางที่ 17 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน .....	66
ตารางที่ 18 ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์การประเมินมูลค่าของกรมธนารักษ์ .....	67
ตารางที่ 19 ปัจจัยในการประเมินราคาหลักประกัน .....	69
ตารางที่ 20 ปัจจัยในการประเมินราคาอาคาร .....	70
ตารางที่ 21 ปัจจัยในการประเมินราคาอาคาร .....	71
ตารางที่ 22 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินมูลค่าของธนาคารฯ .....	72
ตารางที่ 23 เกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานจัดรูปที่ดินฯ .....	75
ตารางที่ 24 ตัวอย่างเกณฑ์การให้ค่าคะแนนในหลักเกณฑ์การจัดรูปที่ดินฯ .....	76
ตารางที่ 25 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินและค่าน้ำหนักของแต่ละหมวด .....	77

ตารางที่ 26 ผลการสอบทานองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าฯ .....	77
ตารางที่ 27 สรุปปัจจัยและค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม ...	79
ตารางที่ 28 ปัจจัยที่คงเดิม/ปรับลด .....	80
ตารางที่ 29 ปัจจัยที่เพิ่มเติม.....	87
ตารางที่ 30 ปัจจัยที่ทำการจัดหมวดหมู่ใหม่ .....	87
ตารางที่ 31 ค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม .....	89
ตารางที่ 32 การพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณ (ครั้งที่ 1).....	92
ตารางที่ 33 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 1).....	104
ตารางที่ 34 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 1).....	104
ตารางที่ 35 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 2).....	105
ตารางที่ 36 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 2).....	106
ตารางที่ 37 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 3).....	108
ตารางที่ 38 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 3).....	110
ตารางที่ 39 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 4).....	115
ตารางที่ 40 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 4).....	116
ตารางที่ 41 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 5).....	124
ตารางที่ 42 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 5).....	125
ตารางที่ 43 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 6).....	127
ตารางที่ 44 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 6).....	128
ตารางที่ 45 ผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญของการเคหะแห่งชาติ .....	131
ตารางที่ 46 ผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินฯ .....	132
ตารางที่ 47 ผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระฯ.....	133
ตารางที่ 48 แสดงผลการสอบถามความคิดเห็นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ .....	134
ตารางที่ 49 เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ครั้งที่ 2).....	136
ตารางที่ 50 รายละเอียดโครงการฯ มิตรไมตรี (หนองจอก) .....	151
ตารางที่ 51 รายละเอียดโครงการฯ เจ้าคุณทหาร.....	152
ตารางที่ 52 รายละเอียดโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4).....	153

ตารางที่ 53 รายละเอียดโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ).....	153
ตารางที่ 54 รายละเอียดโครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3).....	154
ตารางที่ 55 รายละเอียดโครงการฯ จ.นครปฐม (กระทุ่มล้ม).....	155
ตารางที่ 56 รายละเอียดโครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี).....	155
ตารางที่ 57 รายละเอียดโครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2).....	156
ตารางที่ 58 รายละเอียดโครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระปือ).....	157
ตารางที่ 59 รายละเอียดโครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพ้นป่า).....	157
ตารางที่ 60 รายละเอียดโครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน).....	158
ตารางที่ 61 รายละเอียดโครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน).....	159
ตารางที่ 62 รายละเอียดโครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย).....	159
ตารางที่ 63 รายละเอียดโครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง).....	160
ตารางที่ 64 รายละเอียดโครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง).....	161
ตารางที่ 65 สรุปผลคะแนนจากการทดสอบเกณฑ์ฯ กับกลุ่มตัวอย่าง.....	162
ตารางที่ 66 รายชื่อและประสบการณ์ของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ.....	163
ตารางที่ 67 สรุปผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและผู้แทนฯ.....	165
ตารางที่ 68 สรุปผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและผู้แทนฯ.....	166
ตารางที่ 69 เปรียบเทียบผลคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ เดิมกับเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาใหม่.....	173
ตารางที่ 70 ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกันไม่เกิน 6 คะแนน.....	174
ตารางที่ 71 ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกัน 6 คะแนนขึ้นไป.....	175

## สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่ 1 แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน .....	12
รูปภาพที่ 2 ระยะทางไกลสุดในการคมนาคมที่สะดวกสบาย.....	12
รูปภาพที่ 3 แนวความคิดเกี่ยวกับ “การขาย” และ “การมุ่งตลาด” เปรียบเทียบกัน .....	15
รูปภาพที่ 4 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	29
รูปภาพที่ 5 จำนวนทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	44
รูปภาพที่ 6 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล .....	48
รูปภาพที่ 7 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภาคกลาง (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด).....	55
รูปภาพที่ 8 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภาคตะวันตก (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด) .....	56
รูปภาพที่ 9 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด)....	56
รูปภาพที่ 10 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภาคใต้ (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด) .....	57
รูปภาพที่ 11 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภาคเหนือ (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด) .....	57
รูปภาพที่ 12 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ .....	57
รูปภาพที่ 13 แผนพลิกพื้นฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ.....	59
รูปภาพที่ 14 โครงสร้างคณะกรรมการทรัพย์สิน.....	60
รูปภาพที่ 15 เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ .....	61
รูปภาพที่ 16 มูลค่าที่เพิ่มขึ้นของแปลงที่ดิน .....	73
รูปภาพที่ 17 ขั้นตอนการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ.....	78
รูปภาพที่ 18 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ มิตรไมตรี (หนองจอก) .....	151
รูปภาพที่ 19 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ เจ้าคุณทหาร .....	152
รูปภาพที่ 20 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4).....	152
รูปภาพที่ 21 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ) .....	153
รูปภาพที่ 22 ข้อมูลทั่วไปของโครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) .....	154
รูปภาพที่ 23 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.นครปฐม (กระทุ่มล้ม) .....	154
รูปภาพที่ 24 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี).....	155
รูปภาพที่ 25 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2).....	156

รูปภาพที่ 26 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ).....	156
รูปภาพที่ 27 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพนข้า) .....	157
รูปภาพที่ 28 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน) .....	158
รูปภาพที่ 29 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน).....	158
รูปภาพที่ 30 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย).....	159
รูปภาพที่ 31 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง).....	160
รูปภาพที่ 32 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง).....	160
รูปภาพที่ 33 การนำเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นไปใช้ประโยชน์ .....	178



สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 จำนวนทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในปัจจุบัน..... 2

แผนภูมิที่ 2 % งานก่อสร้างทั้งหมดของทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร ..... 4

แผนภูมิที่ 3 จำนวนทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร (แยกตามภูมิภาค)..... 35

แผนภูมิที่ 4 แผนผังการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง..... 37

แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 1-3..... 43

แผนภูมิที่ 6 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล ..... 45

แผนภูมิที่ 7 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล..... 48

แผนภูมิที่ 8 แสดงทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล..... 49

แผนภูมิที่ 9 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล..... 49

แผนภูมิที่ 10 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รวมในส่วนภูมิภาค)..... 54

แผนภูมิที่ 11 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค (จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม)..... 58

แผนภูมิที่ 12 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค (จำแนกตาม % งานก่อสร้าง)..... 58

แผนภูมิที่ 13 สรุปกระบวนการ การพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ..... 171



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

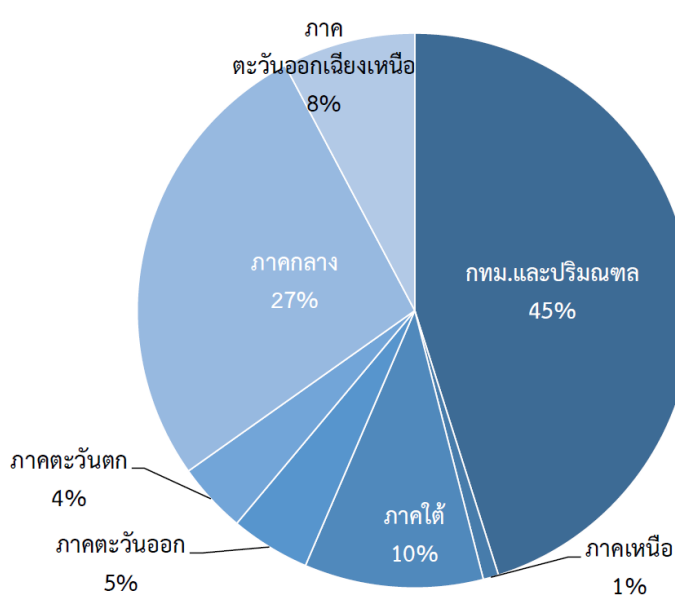
การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 มีภารกิจหลักในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปแล้วจำนวนทั้งสิ้น 710,563 หน่วย ประกอบด้วย โครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 276,932 หน่วย ,โครงการเคหะชุมชนจำนวน 142,103 หน่วย ,โครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ทั้งที่ปรับปรุงในที่ดินเดิมและจัดหาที่อยู่ใหม่จำนวน 233,964 หน่วย ,โครงการพิเศษและบริการชุมชน จำนวน 3,980 หน่วย, โครงการเคหะข้าราชการจำนวน 50,107 หน่วย, โครงการแก้ไขวิกฤตอสังหาริมทรัพย์จำนวน 258 หน่วย, โครงการที่พักอาศัยสำหรับมหาวิทยาลัยราชภัฏจำนวน 2,374 หน่วยและโครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยภาคใต้ จำนวน 845 หน่วย (การเคหะแห่งชาติ, 2558b)

ในปี 2546 รัฐบาลได้มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยภายใต้ชื่อ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยและยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ประชาชนผู้ด้อยโอกาส,ผู้มีรายได้น้อย,ข้าราชการและพนักงานชั้นผู้น้อยของหน่วยงานรัฐที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2546 - 2547 และไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือนตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นไป ได้มีที่อยู่อาศัยที่ดีมีมาตรฐานและอยู่ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม มีเป้าหมายการดำเนินงานครอบคลุมพื้นที่ในเขตเมืองทั่วประเทศ โดยการเคหะแห่งชาติจะต้องดำเนินการจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546 – 2550) วงเงินลงทุนรวมประมาณ 273,209,125 ล้านบาท โดยดำเนินการใน 3 รูปแบบ ได้แก่ การจัดทำโครงการในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ,การจัดซื้อที่ดินเพิ่มและการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (TURN KEY)

เนื่องจากการจัดทำโครงการฯ ประสบปัญหาในการก่อสร้าง,เศรษฐกิจชะลอตัว, มีปัญหาทางการเมืองเกิดขึ้น มีการปรับเปลี่ยนรัฐบาลใหม่ ทำให้นโยบายของรัฐบาลชุดเดิมเปลี่ยนแปลงไป โดยในวันที่ 18 ธันวาคม 2550 คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรลง (ครั้งที่1) จาก 601,727 หน่วย เหลือ 300,504 หน่วย เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ และในวันที่ 30 มิถุนายน 2552 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทร (ครั้งที่ 2) จาก 300,504 หน่วย เหลือ 281,556 หน่วย เพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างการบริหารจัดการ เพื่อพลิกพื้นฐานทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ โดยจะดำเนินการจัดทำโครงการเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพ ซึ่งจากการปรับลดหน่วยดังกล่าว ส่งผลให้โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการต้องหยุดชะงักลง กลายเป็นทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้าน

เอื้ออาทรที่มีลักษณะเป็นที่ดินแปลงว่างและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนคงค้าง จำนวน 143 โครงการ ขนาดเนื้อที่ประมาณ 8,527 ไร่ และต่อมาการเคหะแห่งชาติได้นำทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ บางส่วนไปจัดทำโครงการเพิ่มเติม ทำให้ในปัจจุบันคงเหลือทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ จำนวนทั้งสิ้น 5,221 ไร่ แบ่งเป็น กทม.และปริมณฑล จำนวน 2,355-1-60 ไร่,ภาคกลาง จำนวน 1,413-1-48 ไร่ ,ภาคเหนือ จำนวน 47-2-80 ไร่,ภาคใต้ จำนวน 544-3-20 ไร่,ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 404-3-84 ไร่ ,ภาคตะวันออก จำนวน 242-2-96 ไร่และภาคตะวันตก จำนวน 214-3-36 ไร่

### แผนภูมิที่ 1 จำนวนทรัพย์สินรอกพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในปัจจุบัน



(ที่มา : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ)

จากการดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาทางการเงิน (ระหว่างปี 2552 - 2553) คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเห็นชอบแผนพลิกฟื้นฐานะการเงินของการเคหะแห่งชาติ (เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2554) ระยะเวลา 3 ปี (พ.ศ.2554 - 2556) ซึ่งประกอบด้วย 4 แผนหลัก หนึ่งในนั้นคือ แผนบริหารทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยแผนดังกล่าว คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติมีมติให้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่ในการวิเคราะห์จัดทำข้อมูลทรัพย์สิน,วิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน,กำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคณะทำงานฯ ได้จัดทำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินขึ้น ซึ่งประกอบด้วย 4 หมวดหลัก คือ 1.หมวดกายภาพ 2.หมวดกฎหมาย 3.หมวดการตลาดและ 4.หมวดการเงิน สำหรับการให้คะแนนจะเป็นการให้คะแนนโดยผู้เชี่ยวชาญของการเคหะแห่งชาติ คะแนนที่ได้จึงมาจากทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ ที่มีประสบการณ์ต่อ

ที่ดินแปลงนั้นๆ และมาจากการพิจารณาข้อมูลพื้นฐานของการเคหะแห่งชาติประกอบการให้คะแนน ทำให้เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นยังไม่ได้มีการกำหนดรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ชัดเจน ซึ่งตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา การเคหะแห่งชาติมีผลประกอบการดีขึ้นจึงไม่ต้องใช้แผนพลิกพื้นฐานทางการเงินฯ แต่ยังคงนำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นมาใช้ในการแก้ไขปัญหาทรัพย์สินรอการพัฒนา โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ยังเหลืออยู่

ต่อมา ในปี 2556 การเคหะแห่งชาติได้นำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่เคยพัฒนาขึ้นมาปรับปรุงใหม่ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และนำเสนอให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) พิจารณา เนื่องจาก สคร. กำหนดให้การเคหะแห่งชาติเร่งดำเนินการจัดทำแผนบริหารทรัพย์สินเป็นตัวชี้วัดในบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งผลจากการนำเสนอเกณฑ์ฯ พบว่า สคร. ได้เสนอแนะให้การเคหะแห่งชาติพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินเพิ่มเติม เนื่องจากไม่สามารถอ้างอิงการให้คะแนนของเกณฑ์ย่อยไปสู่คะแนนของเกณฑ์หลักได้ และเกณฑ์ดังกล่าวฯ ยังขาดความชัดเจนในการให้คะแนนไม่สามารถอ้างอิงการให้ค่าคะแนนได้ ทำให้ในปัจจุบันการเคหะแห่งชาติจึงยังไม่ได้พัฒนาเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและการวางแผนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติจึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินมาพัฒนาต่อเพื่อให้สามารถนำเกณฑ์มาใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติและใช้เป็นเครื่องมือที่ช่วยวางแผนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติอย่างมีประสิทธิภาพในอนาคตได้

## 1.1 คำถามในงานวิจัย

เกณฑ์ในเชิงปริมาณที่ควรจะพัฒนาขึ้น เพื่อให้เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติที่มีอยู่ มีความชัดเจนยิ่งขึ้น ควรเป็นอย่างไร

## 1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

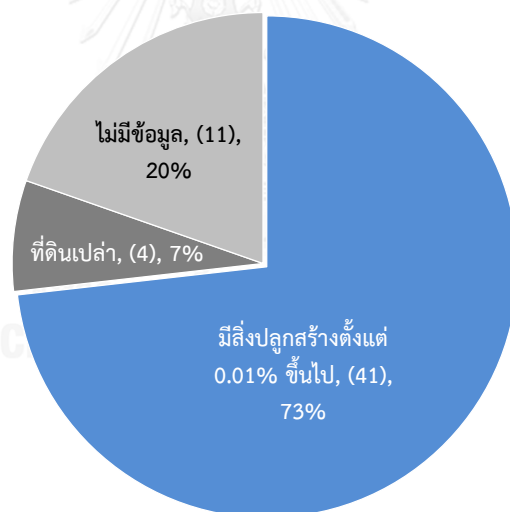
1. เพื่อศึกษาสถานการณ์ปัจจุบันของทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่การเคหะแห่งชาติต้องการประเมินศักยภาพและศึกษาเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ
2. เพื่อพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณเพิ่มเติมและทดสอบเกณฑ์ที่ได้พัฒนาขึ้น พร้อมทั้งวิเคราะห์ข้อดีและข้อจำกัดของเกณฑ์ที่ได้มีการพัฒนาขึ้นใหม่
3. เพื่อสรุปผลและเสนอแนะ การพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

### 1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1.3.1 เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัยที่จำกัด งานวิจัยนี้จึงเป็นเพียงการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติในเชิงปริมาณเท่านั้น เพื่อให้เกณฑ์มีการวัดในเชิงปริมาณ มีการกำหนดรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ชัดเจน อ้างอิงการให้ค่าคะแนนได้ และสามารถใช้เป็นเครื่องมือประกอบการจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในระยะสั้นและระยะยาว รวมทั้งเป็นเครื่องมือประกอบการตัดสินใจของผู้บริหารในการนำทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์ต่อไป

1.3.2 งานวิจัยนี้เป็นการพัฒนาเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งทรัพย์สินรอการพัฒนา ที่นำมาใช้เป็นกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้จะเป็นทรัพย์สินรอการพัฒนา ที่มีการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้างไปแล้วหรือมี % งานก่อสร้างตั้งแต่ 0.01% ขึ้นไปเท่านั้น เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีทรัพย์สินรอการพัฒนา ที่มีสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 0.01% ขึ้นไป จำนวน 41 แปลง จากจำนวนทรัพย์สินรอการพัฒนา ทั้งหมด 56 แปลง (คิดเป็นสัดส่วน 73%)

แผนภูมิที่ 2 % งานก่อสร้างทั้งหมดของทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร



(ที่มา : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์)

ดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เหลืออยู่ ผู้วิจัยจึงเลือกเฉพาะทรัพย์สินรอการพัฒนา ที่มีสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 0.01% ขึ้นไปเป็นกลุ่มตัวอย่าง

#### 1.4 ข้อจำกัดในการวิจัย

1. เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรและปรับเปลี่ยนสายงานบ่อย ทำให้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างบางส่วนหายไป ทำให้ผู้วิจัยไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างได้ทั้งหมด จึงทำให้การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้เป็นแบบเจาะจง โดยทำการคัดเลือกเฉพาะกลุ่มตัวอย่างที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้

2. เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัยที่จำกัด ผู้วิจัยจึงไม่สามารถลงพื้นที่ไปสำรวจตลาดและสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบโครงการที่คัดเลือกไว้เป็นกลุ่มตัวอย่างได้ ทำให้ผู้วิจัยต้องใช้ข้อมูลปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จากงานวิจัยเรื่องการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560 - 2564 ที่การเคหะแห่งชาติมอบหมายให้สถาบันประชากรและสังคมมหาวิทยาลัยมหิดลเป็นผู้ดำเนินการศึกษา ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลเชิงเอกสาร, งานวิจัย จึงส่งผลให้จำนวนปริมาณความต้องการที่อยู่ในอาศัยในพื้นที่ ที่ได้จากการศึกษาข้อมูลเชิงเอกสาร, งานวิจัย ไม่สอดคล้องกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จริง

#### 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

**ทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร** หมายถึง ทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติที่คงเหลือจากการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่มีลักษณะเป็นโครงการที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินว่างเปล่ารอกการพัฒนา (การเคหะแห่งชาติ, 2558a)

**โครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key)** หมายถึง โครงการที่มีรูปแบบและขอบเขตการดำเนินงานครอบคลุมการสำรวจออกแบบ ตลอดจนก่อสร้างจนแล้วเสร็จสมบูรณ์ รวมทั้งการบำรุงรักษาในช่วงเริ่มต้นของโครงการโดยผู้รับจ้างเพียงรายเดียว ซึ่งการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จจะครอบคลุมโครงการที่มีลักษณะต่างๆ ดังนี้ (สำนักพัฒนามาตรฐานระบบพัสดุภาครัฐ กรมบัญชีกลาง, 2546)

(1) **จ้างออกแบบควบคุมการก่อสร้าง (Design & Build Project)** คือ โครงการที่มีวงเงินลงทุนและเทคโนโลยีดำเนินการสูงรวมทั้งสามารถจัดทำโครงการได้หลายรูปแบบโดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการใหม่ที่ไม่เคยมีการดำเนินมาก่อนในประเทศดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องใช้ผู้รับเหมาดำเนินโครงการที่มีความรู้ความสามารถและเทคนิคในการดำเนินการพิเศษโดยเฉพาะการชำระเงินค่าดำเนินโครงการจะมีรูปแบบการจ่ายชำระเงินตามความก้าวหน้าของงานเป็นงวดๆ (installment)

(2) **จ้างก่อสร้างพร้อมจัดหาเงินทุน (Turn Key Project)** คือ โครงการที่ผู้ว่าจ้างจะจัดหาผู้รับจ้างดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จจึงจะมีการชำระเงินค่าดำเนินโครงการ ซึ่งผู้รับจ้างอาจต้องมีหน้าที่ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการด้วยรวมทั้งผู้ว่าจ้างต้องมีวงเงินดำเนินโครงการอ้างอิงได้ประกอบการพิจารณาโครงการ (Reference Based Price)

(3) จ้างออกแบบควบคุมก่อสร้างพร้อมจัดหาเงินทุน (หรือจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จเต็มรูปแบบ) คือโครงการที่ใช้รูปแบบดำเนินโครงการทั้ง 2 รูปแบบโดยผู้รับจ้างเป็นผู้ออกแบบและก่อสร้างควบคู่กัน (Design & Build) รวมทั้งทำหน้าที่จัดหาเงินทุนดำเนินโครงการซึ่งผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าดำเนินโครงการเมื่อแล้วเสร็จ

**หลักเกณฑ์เชิงปริมาณ** หมายถึง หลักเกณฑ์ที่มีการวัดอย่างชัดเจน มีการวัดออกมาเป็นตัวเลขและเป็นการวัดที่ไม่นำความรู้สึกเข้าไปเกี่ยวข้อง ทำให้ผลคะแนนที่ได้มีความใกล้เคียงกันไม่ว่าผู้ประเมินจะเป็นบุคคลใดก็ตาม

**หลักเกณฑ์เชิงคุณภาพ** หมายถึง หลักเกณฑ์ที่มีการวัดโดยอาศัยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้ประเมินเป็นหลัก ทำให้ผลคะแนนที่ได้แตกต่างกันไปตามความชำนาญและประสบการณ์ของผู้ประเมินแต่ละคน

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

### 1.6.1 ประโยชน์ต่อการเคหะแห่งชาติ

1. เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ
2. เพื่อช่วยในการวางแผนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินโดยผู้ปฏิบัติงานในเบื้องต้นและใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้บริหารในการนำทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรมาใช้ประโยชน์และเพื่อประกอบการวางแผนขององค์กรในระยะยาวต่อไป
3. เพื่อนำเกณฑ์ที่ได้มาพัฒนามาเป็นส่วนหนึ่งของแผนบริหารทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ
4. เพื่อนำเกณฑ์ไปพัฒนาเพิ่มเติม เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่เป็นที่ดินเดิมของการเคหะแห่งชาติได้

### 1.6.2 ประโยชน์ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงเกณฑ์ฯ ที่มีอยู่ให้ดีขึ้นและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

### 1.6.3 ประโยชน์ในทางวิชาการ

1. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษาหรือพัฒนาเพิ่มเติมในวิธีการอื่นๆ ต่อไป
2. เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาหรือศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้สามารถนำเกณฑ์ไปใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของภาคเอกชนได้

## บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การพัฒนาเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ผู้วิจัยจะต้องทำการศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมากมาย ดังนั้น จึงขอสรุปแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องออกเป็นหมวดใหญ่ๆ ดังนี้

1. แนวคิดการสร้างเกณฑ์การให้คะแนน (Scoring Rubrics)
2. แนวคิดทฤษฎีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)
3. แนวคิดทฤษฎีทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4. แนวคิดทฤษฎีการวิเคราะห์พื้นที่ (Site Analysis)
5. แนวคิดทฤษฎีทางการตลาด
6. แนวคิดทฤษฎีทางด้านเศรษฐศาสตร์
7. แนวคิดทฤษฎีทางด้านเศรษฐศาสตร์ที่ดิน
8. แนวคิดด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
9. แนวคิดนโยบายการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ
10. แนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ
11. เกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village)
12. ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดซื้อที่ดิน
13. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 แนวคิดทฤษฎี

#### 2.1.1 แนวคิดการสร้างเกณฑ์การให้คะแนน (Scoring Rubrics)

ในการสร้างเกณฑ์การให้คะแนนจะต้องมี 1.การกำหนดประเด็นในการประเมิน โดยจะต้องเขียนนิยามและความหมายให้ชัดเจน 2.ต้องมีการกำหนดจำนวนระดับของคะแนน เช่น 3,5 ระดับ 3. ทดลองใช้และประเมินความเชื่อมั่นของเกณฑ์ สำหรับองค์ประกอบหลักของเกณฑ์การให้คะแนน จะต้องประกอบด้วยประเด็นที่จะประเมิน,ระดับความสามารถหรือระดับคะแนน และคำอธิบายคุณภาพของแต่ละระดับความสามารถหรือระดับคะแนน (รศ.ดร.ส.วาสนา ประवालพฤษ์ อ้างถึงใน ผศ.ดร.ชาติรี เกิดธรรม, มปป.) นอกจากนั้นลักษณะของเกณฑ์การประเมินที่ดีจะต้องมีลักษณะ ดังนี้ (Wiggins อ้างถึงใน ไชลัน สาและ, มปป.)

1. คะแนนต้องมีลักษณะต่อเนื่อง (Continuous) เช่น 5 4 3 2 1 แต่ละคะแนนต้องมีความห่างเท่ากัน
2. มีความสอดคล้องกัน (Parallel) คะแนนแต่ละระดับแสดงถึงความลดหลั่นของคุณภาพงาน

3. มีความเกี่ยวเนื่องกัน (Coherent) ในแต่ละระดับของการให้คะแนน
4. น้ำหนักการให้คะแนนในแต่ละระดับมีความเหมาะสม มีเหตุผลและสามารถอ้างอิงไปยังระดับอื่นๆ ได้
5. มีความเที่ยงตรง (Valid)
6. เชื่อถือได้ (Reliable) คือมีความคงเส้นคงวาในการให้คะแนนถึงแม้ใครจะเป็นผู้ประเมิน และจะประเมินในช่วงเวลาใดก็ตาม

### 2.1.1.1 รูปแบบของเกณฑ์การประเมิน

#### 2.1.1.1.1 เกณฑ์การประเมินในภาพรวม (Holistic Rubric)

คือ แนวการให้คะแนนโดยพิจารณาจากภาพรวมของชิ้นงาน โดยมีคำอธิบายลักษณะของงานแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน จึงเหมาะที่จะใช้ประเมินทักษะที่มีความต่อเนื่อง เช่น งานเขียน

ตารางที่ 1 ตัวอย่างเกณฑ์การประเมินในภาพรวม

ระดับคะแนน	ลักษณะของงาน
3(ดี)	- เขียนได้ตรงประเด็นตามที่กำหนดไว้ ไม่วกวน - มีการจัดระบบงานเขียน เช่น มีคำนำ เนื้อหา และบทสรุปอย่างชัดเจน - ภาษาที่ใช้ถูกต้องมีตัวสะกดและไวยากรณ์มีความถูกต้องสมบูรณ์ ทำให้ผู้อ่านเข้าใจง่าย - ใช้คำศัพท์ที่เหมาะสม สื่อความหมายได้
2 (ผ่าน)	ขาด 1 ประเด็น
1(ต้องปรับปรุง)	ขาด 2 ประเด็นขึ้นไป
0	ไม่มีผลงาน

#### 2.1.1.1.2 เกณฑ์การประเมินแบบแยกส่วน (Analytic Rubric)

เป็นการประเมินผลงาน โดยจำแนกออกเป็นด้านๆ ว่ามีรายการประเมินอะไรบ้างและกำหนดวิธีการให้คะแนนอย่างไร การประเมินในลักษณะนี้ต้องกำหนดแนวทางการให้คะแนนที่อธิบายระดับการปฏิบัติผลงานนั้นๆ ไว้อย่างชัดเจน

ตารางที่ 2 ตัวอย่างเกณฑ์การประเมินงานเขียนเรียงความ

ระดับคะแนน ประเด็น	4	3	2	1	0
1. รูปแบบ	องค์ประกอบครบ - มีคำนำ เนื้อ เรื่อง สรุปครบ และสมบูรณ์	องค์ประกอบไม่ครบ - มีเนื้อเรื่องขาด คำ นำหรือสรุป	องค์ประกอบไม่ครบ - มีแต่เนื้อเรื่องที่ สมบูรณ์ขาดคำนำ และสรุป	องค์ประกอบ ไม่ครบเนื้อ เรื่องไม่ สมบูรณ์	ไม่มี ผลงาน



### 2.1.2 แนวคิดทฤษฎีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)

เป็นวิธีการหนึ่งที่ใช้ในการวิเคราะห์เพื่อตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ดีที่สุด มีหลักการที่สำคัญ คือ แบ่งโครงสร้างของปัญหาออกเป็นชั้นๆ โดยชั้นแรกคือ การกำหนดเป้าหมาย (Goal) ชั้นที่ 2 คือการกำหนดเกณฑ์หลัก (Criteria) ชั้นที่ 3 คือเกณฑ์ย่อย (Sub criteria) และชั้นสุดท้ายคือ ทางเลือก (Alternatives) หลังจากนั้นจะทำการวิเคราะห์หาทางเลือกที่ดีที่สุด โดยใช้การวิเคราะห์เปรียบเทียบเกณฑ์ในการคัดเลือกทีละคู่ (Pair wise) เพื่อให้ง่ายต่อการตัดสินใจว่าเกณฑ์ไหนสำคัญกว่ากัน สำหรับการให้คะแนนจะให้ตามความสำคัญหรือตามความชอบ ซึ่งหลังจากให้คะแนนเพื่อจัดลำดับความสำคัญของเกณฑ์แล้ว จึงค่อยพิจารณาวิเคราะห์ทางเลือกทีละคู่ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ทีละเกณฑ์จนครบ โดยถ้าการให้คะแนนความสำคัญหรือความชอบนั้นสมเหตุสมผล (Consistency) จะสามารถจัดลำดับทางเลือก เพื่อหาทางเลือกที่ดีที่สุดได้ (สุดถนอม กมลเลิศ, มปป.)

#### จุดเด่นของกระบวนการขั้นเชิงวิเคราะห์ มีดังนี้

1. ให้ผลการสำรวจน่าเชื่อถือกว่าวิธีอื่นๆ เนื่องจากใช้วิธีการเปรียบเทียบเชิงคู่ในการตัดสินใจก่อนที่จะลงมือตอบคำถาม
2. มีโครงสร้างที่เป็นแผนภูมิลำดับชั้น เลียนแบบกระบวนการความคิดของมนุษย์ ทำให้ง่ายต่อการใช้และการทำความเข้าใจ
3. ผลลัพธ์ที่ได้เป็นปริมาณตัวเลข ทำให้ง่ายต่อการจัดลำดับความสำคัญ และยังสามารถนำผลลัพธ์ดังกล่าวไปเปรียบเทียบ (Benchmarking) กับหน่วยงานอื่นได้
4. สามารถจัดการตัดสินใจแบบมีคติหรือลำเอียงออกไปได้
5. ใช้ได้ทั้งแบบตัดสินใจแบบเดี่ยวและแบบที่เป็นกลุ่มหรือหมู่คณะ
6. ก่อให้เกิดการประนีประนอมและการสร้างประชาคมติ
7. ไม่จำเป็นต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญพิเศษมากคอยควบคุม

### 2.1.3 แนวคิดทฤษฎีทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าเป็นวิธีหนึ่งที่ทำให้ทราบถึงมูลค่าของทรัพย์สินว่าทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าเท่าใด โดยวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าก็จะแตกต่างกันออกไป เช่น เพื่อการซื้อ - ขาย เช่า จำนอง ร่วมทุน เว้นคืน คิดภาษี การขอสินเชื่อ การประกันภัย ฯลฯ ซึ่งวิธีการประเมินมูลค่าที่นิยมใช้กันโดยทั่วไปมี 3 วิธีหลักๆ ดังนี้

1. วิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost approach to value) หลักสำคัญของวิธีนี้คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” โดยจะเป็นการประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานและบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากจะใช้สำหรับอาคารและโรงงานที่สร้างขึ้นเฉพาะ

2. **วิธีเปรียบเทียบตลาด** (Market comparison approach) หลักสำคัญของวิธีนี้ คือ "มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้" โดยจะเป็นการหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีการซื้อขายหรือเรียกขายว่ามีลักษณะคล้ายหรือต่างจากทรัพย์สินที่ต้องการประเมินอย่างไรบ้าง หลังจากนั้นก็จะทำการตรวจสอบเพื่อคัดเลือกนำทรัพย์สินที่เทียบเคียงได้จริงเท่านั้นมาทำการวิเคราะห์ โดยระบุถึงเงื่อนไขในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับแปลงเปรียบเทียบ เช่น คุณภาพอาคาร ขนาดที่ดิน-อาคาร แล้วจึงสรุปหามูลค่าที่สมควรโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบ

3. **วิธีรายได้** (Income approach) วิธีการนี้มีหลักที่ว่า "มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย" โดยมีหลักการที่ว่าทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้และทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงมักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเลดีกว่า คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, มปป.)

นอกจากนั้นยังมีการประเมินมูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cashflow Analysis) เป็นวิธีที่ปรับใช้มาจากการวิเคราะห์เพื่อลงทุน - ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ โดยจะเป็นการประมาณการรายได้ที่มาจากการลงทุนในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สินและคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ,วิธีประเมินโดยแบบจำลอง (Computer-assisted mass appraisal) เป็นวิธีหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย วิธีนี้ส่วนมากจะใช้ในการประเมินเพื่อการเวนคืนและการจัดรูปที่ดิน (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, มปป.) และสำหรับวิธีสุดท้ายคือวิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical development approach or residual technique) ใช้สำหรับการประเมินที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีสภาพทรุดโทรมหรือเสื่อมค่าทางเศรษฐกิจและสมควรทำการรื้อถอนอาคารเดิมทิ้งหรืออาจจะเป็นการตัดแปลง ต่อเติม เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ (บริษัท เค.เค. แวลูเอชั่น จำกัด, มปป.) โดยเป็นการสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาด ณ ขณะนั้น และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดินเปล่า โดยสูตรของวิธีนี้คือ "มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่นๆ = มูลค่าที่ดิน" (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, มปป.) โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นจะต้องสอดคล้องกับกฎหมาย ภาวะภาพ การตลาดและการเงิน

#### 2.1.4 แนวคิดทฤษฎีการวิเคราะห์พื้นที่ (Site Analysis)

(Untermann Richard K. and Small Robert, 1977)

เป็นกระบวนการศึกษาคุณลักษณะของพื้นที่โครงการที่มีอยู่ โดยเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดคุณลักษณะเฉพาะของพื้นที่ วัตถุประสงค์ ตำแหน่งของแต่ละปัจจัยรวมถึงประเภทของแต่ละปัจจัยที่เหมาะสมที่สุดในกระบวนการออกแบบ ซึ่งการวิเคราะห์พื้นที่จะเป็นการวิเคราะห์รูปร่าง ตำแหน่งที่ดิน การเจริญเติบโตของพืช การระบายน้ำ ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ การเข้าถึงลักษณะภูมิประเทศ สิ่งอำนวยความสะดวกหรือสาธารณูปการ สถานที่สนทนาการ ผลกระทบทางลบหรือการใช้ประโยชน์ที่ไม่พึงประสงค์ พื้นที่เสี่ยงอันตราย พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาหรือในพื้นที่

ที่มีแนวโน้มการพัฒนา พื้นที่ที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ที่มีคุณลักษณะเฉพาะทางภูมิประเทศ พื้นที่ที่มีความอ่อนไหวทางอุทกวิทยา (ทรัพยากรน้ำ)

การพิจารณาพื้นที่โครงการควรที่จะพิจารณาถึงสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบพื้นที่ด้วย เช่น บริเวณโดยรอบมีสาธารณูปการหรือไม่ ,อยู่ในระยะการเข้าถึงสาธารณูปการนั้นๆ โดยที่ไม่รู้สึกล่าช้าเกินไปหรือไม่ ,บริเวณโดยรอบมีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ,บริเวณใกล้เคียงมีระบบขนส่งมวลชนหรือไม่, พื้นที่โครงการมีการระบายน้ำดีหรือไม่ และมีทางม้าลายที่เหมาะสมให้เด็กสามารถข้ามถนนได้เองโดยไม่เกิดอันตรายหรือไม่

การวิเคราะห์พื้นที่ที่จะมีการพิจารณา ดังนี้ (ULI-the Urban Land Institute, 1990)

- **ตำแหน่งที่ตั้ง** จะพิจารณาจาก แนวโน้มการเติบโตของเมือง การเข้าถึงแปลงที่ดิน การจ้างงาน,อาชีพ การค้า สันทนาการและการเพาะปลูก ทำเลที่ตั้งข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของท้องถิ่น การบริการสาธารณะโดยพิจารณาถึงความสามารถในการให้บริการและแนวโน้มการให้บริการในอนาคต
- **การคมนาคมเข้าถึง** จะพิจารณาจากระบบคมนาคมขนส่งจากพื้นที่โครงการไปยังแหล่งงาน ศูนย์กลางธุรกิจ ตลาด ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน ศาสนสถานและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สันทนาการ

ตารางที่ 3 องค์ประกอบของระบบคมนาคมขนส่ง

	ทางบก		ทางน้ำ	ทางอากาศ
	ถนน	ราง		
1.เส้นทาง	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ทางหลวงในภูมิภาค</li> <li>● ทางหลวงในเมือง</li> <li>● ถนนระดับต่างๆในเมือง</li> <li>● ทางจักรยาน/ทางเดิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● รถไฟระหว่างเมือง (ความเร็วสูง)</li> <li>● รถราง,รถไฟฟ้าภายในเมือง (ความเร็วต่ำ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ทะเล</li> <li>● แม่น้ำ</li> <li>● ลำคลอง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระหว่างประเทศ</li> <li>● ภายในประเทศ</li> </ul>
2.ยานพาหนะ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● รถบัส,รถบรรทุก</li> <li>● รถตู้,รถยนต์</li> <li>● รถจักรยานยนต์</li> <li>● รถจักรยาน</li> <li>● สถานีรถประจำทางระหว่างเมือง/ในเขตเมือง</li> <li>● ป้ายรถประจำทาง</li> <li>● สถานีรถบรรทุก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● รถไฟ</li> <li>● รถราง</li> <li>● รถไฟฟ้า</li> <li>● ทางเลื่อนได้</li> <li>● สถานีรถไฟ</li> <li>● สถานีรถราง</li> <li>● สถานีรถไฟฟ้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เรือขนาดใหญ่</li> <li>● เรือขนาดกลาง</li> <li>● เรือขนาดเล็ก</li> <li>● ท่าเรือทะเล</li> <li>● ท่าเรือใหญ่</li> <li>● ท่าเรือเล็ก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เครื่องบินขนาดใหญ่</li> <li>● เครื่องบินขนาดกลาง</li> <li>● เครื่องบินขนาดเล็ก</li> <li>● สนามบิน</li> </ul>
จุดเปลี่ยนถ่ายระบบ	Park and Ride,สถานีขนถ่ายสินค้า,Container Depot			



### คุณลักษณะของพื้นที่โครงการ

พื้นที่ที่มีความเสี่ยง ได้แก่ พื้นที่ที่มีความชันเกิน 15% , มีสภาพอากาศที่แปรปรวน ,พื้นที่แผ่นดินไหว , พื้นที่ที่ไม่สม่ำเสมอ ,ที่ลาดชัน หน้าผา ที่เล่นสกี, ที่ลุ่ม หนองน้ำ, ที่ที่อยู่ติดถนนที่มีการจราจรหนาแน่น เสี่ยงดัง

#### - การใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยพิจารณาจาก

1.การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผ่านมา เป็นการสำรวจ ตรวจสอบพื้นที่และบริเวณโดยรอบก่อนที่จะตัดสินใจซื้อที่ดินแปลงนั้น โดยจะพิจารณาจากโฉนด/กรรมสิทธิ์ แผนที่ภาพถ่าย ข้อมูลสถิติของจังหวัด ทรัพย์สินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียง

2.การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน จะพิจารณาจากค่าใช้จ่ายในการถือครองที่ดิน ,สัดส่วนเงินลงทุนและระยะเวลาที่ต้องเสียไปในการปรับปรุงพื้นที่ ,ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน รวมถึงการพิจารณาถึงศูนย์กลางความเจริญของเมืองด้วย

3.สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ จะพิจารณาจากสิ่งบริการสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ สถานที่สนทนาการ พิพิธภัณฑ์ ห้องสมุด, ที่อยู่อาศัยโดยรอบ ชุมชนหรือหมู่บ้านในระดับเดียวกัน ,พื้นที่เกษตรกรรม,พื้นที่พาณิชยกรรม

4. ความไม่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ พื้นที่ทางรถไฟหรือทางขนส่งสินค้า โรงงานผลิตสารเคมีหรือสิ่งอันตราย สนามบิน คลังเก็บสินค้าขนาดใหญ่จำพวกถังก๊าซ ถังน้ำมันและวัสดุที่ติดไฟง่าย พื้นที่ที่อยู่ในเส้นทางท่องเที่ยวที่มีการจราจรหนาแน่น พื้นที่ที่มีมลภาวะทางเสียง กลิ่น ฝุ่น พื้นที่ที่มีภูมิทัศน์ที่ไม่ดี พื้นที่น้ำท่วมหรือพื้นที่รับน้ำ พื้นที่ที่มีปัญหาโรคติดต่อ การจราจรแออัด เป็นต้น

- **รูปร่างของแปลงที่ดิน** รูปร่างของแปลงที่ดินที่มีความเหมาะสมที่สุดจะขึ้นอยู่กับประเภทของการพัฒนาและขนาดของตลาด โดยขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดินจะมีผลต่อประเภทของโครงการและการวางผังโครงการ

- **ลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินที่เหมาะสมจะนำมาพัฒนาโครงการ** จะพิจารณาจากความลาดเอียง ลักษณะดิน/พื้นดิน ธรณีวิทยา (ดิน หิน แร่) อุทกวิทยา (น้ำ) การระบายน้ำและข้อจำกัดด้านกายภาพ

#### 2.1.5 แนวคิดทฤษฎีทางการตลาด

การจะจัดทำโครงการใดๆ หรือพัฒนาทรัพย์สินประเภทใดก็ตาม สิ่งหนึ่งที่สำคัญมากที่ต้องพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบ คือ เรื่องของการตลาด โดยจะต้องทำการศึกษากลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คู่แข่ง แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต ฯลฯ เพื่อให้ทราบว่าหากจะผลิตสินค้าและบริการใดๆ ออกมาขายแล้ว สินค้าและบริการนั้นๆ จะต้องตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

### 2.1.5.1 เป้าหมายของระบบการตลาด

(Kotler อ้างถึงใน ธงชัย สันติวงษ์, 2534) กล่าวว่าเป้าหมายของระบบการตลาดอาจพิจารณาได้ 4 ประการ ดังนี้

1. การมุ่งการบริโภคมากที่สุด (maximize consumption) เป็นการมุ่งผลสำเร็จให้ประชาชนในสังคมมีโอกาสจัดหา ซื้อ และอุปโภคบริโภคสินค้าและบริการให้มากที่สุด เพราะจะทำให้การผลิต , การจ้างงานเพิ่มความขึ้น และก่อให้เกิดความมั่งคั่ง
2. การมุ่งความพอใจของผู้บริโภคสูงสุด (maximize consumer satisfaction) เป้าหมายในข้อนี้นับว่าเป็นสิ่งที่นักการตลาดส่วนใหญ่นิยมยึดถืออยู่ กล่าวคือแทนที่จะมุ่งให้มีการบริโภคมากที่สุด กลับมุ่งที่จะทำให้ผู้บริโภคเกิดความพึงพอใจสูงสุดแทน
3. การมุ่งให้มีโอกาสเลือกมากที่สุด (maximize choice) เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้เลือกใช้สินค้าที่ถูกต้อง ตรงตามรสนิยมและความต้องการของตนมากที่สุด
4. การมุ่งให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีที่สุด (maximize life-quality) เป้าหมายในข้อนี้ถือว่าระบบการตลาดต้องมุ่งตอบสนองความพอใจของผู้บริโภคกว้างไกลออกไปกว่าความพอใจธรรมดา คือการมองไปถึงคุณค่าชีวิตที่ผู้บริโภคจะสามารถดำรงชีพในฐานะที่เป็นพลเมืองที่มีความสุขภายใต้ความเจริญของสังคมที่มีวิทยาการก้าวหน้าและมีปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา

### 2.1.5.2 แนวความคิดทางการตลาด

(E. Jerome McCarthy อ้างถึงใน ธงชัย สันติวงษ์, 2534) กล่าวว่าแนวความคิดในการดำเนินงานทางการตลาดสามารถแยกได้เป็น 2 แนวคิดใหญ่ๆ ดังนี้

1. แนวความคิดที่มุ่งการผลิต (production - oriented) เป็นการบริหารจัดการทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่ขององค์กรเพื่อใช้ในการผลิตสินค้า และนำสินค้าที่ผลิตได้นั้นออกขาย
2. แนวความคิดที่มุ่งการตลาด (marketing - oriented) เป็นแนวคิดที่สวนทางกับแนวความคิดที่มุ่งการผลิต กล่าวคือแนวคิดมุ่งการผลิตจะเป็นการพยายามหาทางให้ลูกค้าซื้อสิ่งของที่องค์กรผลิตออกมาขาย แต่แนวคิดมุ่งการตลาดจะเน้นการผลิตสินค้าที่ลูกค้าต้องการ แม้ว่าจะต้องมีการเปลี่ยนการผลิตจากที่คิดไว้เดิมก็ตาม ซึ่งแนวคิดนี้จะเรียกว่าเป็นการมุ่งตลาด โดยจะเน้นความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก นับว่าเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดและเป็นปัจจัยแรกที่ธุรกิจต่างๆ จะต้องให้ความสนใจและจะต้องนำทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่มาใช้ในการผลิตสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ได้



รูปภาพที่ 3 แนวความคิดเกี่ยวกับ “การขาย” และ “การมุ่งตลาด” เปรียบเทียบกัน  
(Theodore Leavitt อ้างถึงใน ธงชัย สันติวงษ์, 2534)

### 2.1.5.3 การแบ่งส่วนตลาด (Market Segmentation)

หมายถึง กระบวนการในการแบ่งหรือแยกลูกค้าออกเป็นกลุ่มย่อยๆหรือตลาดย่อยๆตามลักษณะและความต้องการหรือลักษณะเฉพาะอย่างที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์และส่วนประสมทางการตลาดในแต่ละตลาดเป้าหมายนั้นอย่างเหมาะสม (นพรัตน์ ภูมิวุฒิสาร, 2556)

### 2.1.5.4 การวางตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning)

เป็นการดำเนินการต่อจากการเลือกตลาดเป้าหมาย เพื่อให้ลูกค้ารับรู้ถึงภาพลักษณ์คุณค่าของผลิตภัณฑ์ รวมถึงรับรู้ชื่อเสียงของบริษัทโดยการเปรียบเทียบกับคู่แข่ง ในการวางตำแหน่งจะเป็นการปลูกฝังการรับรู้ในจิตใจผู้บริโภคเกี่ยวกับค่านิยมและความสามารถในตัวผลิตภัณฑ์นั้นและทำให้ผู้บริโภครู้สึกถึงความแตกต่างระหว่างผลิตภัณฑ์กับผลิตภัณฑ์ของคู่แข่งที่ชัดเจน หากผลิตภัณฑ์ที่ทำการวางตำแหน่งให้ลูกค้ารับรู้ถึงความแตกต่างที่ชัดเจนจะทำให้ลูกค้านำสินค้าของคู่แข่งมาทดแทนได้ยาก (นพรัตน์ ภูมิวุฒิสาร, 2556)

### 2.1.6 แนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์

เป็นการศึกษาสภาวะของตลาดในภาพรวม เศรษฐกิจ สังคม ทั้งในระดับมหภาคและจุลภาค เพื่อทำให้ทราบทิศทางทางเศรษฐกิจ แนวโน้มการขยายตัว โอกาสในการลงทุนทำธุรกิจ ฯลฯ โดยแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์จะประกอบไปด้วย

**อุปสงค์ (Demand)** หมายถึง ความต้องการซื้อสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งของผู้บริโภค ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยมีอำนาจซื้อหรือมีความสามารถในการตอบสนองความต้องการนั้นๆ ซึ่งอุปสงค์ที่ผู้บริโภคมีต่อสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่งจะถูกกำหนดโดยปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ราคาสินค้าชนิดนั้น, ราคาสินค้าชนิดอื่นที่เกี่ยวข้อง, รสนิยม, รายได้, จำนวนประชากร, การโฆษณาประชาสัมพันธ์, ฯลฯ โดยกฎของอุปสงค์หรือกฎที่ว่าด้วยความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้ากับปริมาณความต้องการซื้อสินค้านั้น สามารถอธิบายได้ว่าราคาและปริมาณความต้องการซื้อสินค้าจะมีความสัมพันธ์กันในทิศทางตรงกันข้าม คือ เมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ปริมาณความต้องการซื้อสินค้าจะลดต่ำลง และเมื่อราคาสินค้าลดต่ำลง ปริมาณความต้องการซื้อสินค้าจะเพิ่มสูงขึ้น (รศ.สุกัญญา ตันธนวัฒน์ และคณะ, 2552)

**อุปทาน (Supply)** หมายถึง ปริมาณความต้องการเสนอขายสินค้าของผู้ขายหรือผู้ผลิต ณ ระดับราคาใดราคาหนึ่ง ในเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยกำหนดให้สิ่งอื่นๆ คงที่ ซึ่งปริมาณการเสนอขายสินค้าของผู้ผลิตนั้นจะถูกกำหนดโดยปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ราคาสินค้าชนิดนั้น, ราคาปัจจัยการผลิต, ต้นทุนการผลิต, เทคโนโลยีและปัจจัยอื่นๆ เช่น ธรรมชาติ

โดยกฎของอุปทานหรือกฎที่ว่าด้วยเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้ากับปริมาณการเสนอขายสินค้า สามารถอธิบายได้ว่า ปริมาณความต้องการขายสินค้าและราคาของสินค้านั้นมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้สิ่งอื่นๆ คงที่ ถ้าราคาสินค้าสูงขึ้นปริมาณการเสนอขายจะเพิ่มขึ้นและในทางตรงกันข้าม เมื่อราคาสินค้าลดลง ปริมาณการเสนอขายก็จะลดลงตามไปด้วย (รศ.สุกัญญา ตันธนวัฒน์ และคณะ, 2552)

## 2.1.7 แนวคิดทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน

### 2.1.7.1 อุปทานของที่ดิน (Supply of land)

ไกรสร คือประโคน กล่าวว่าอุปทานที่ดิน คือ อุปทานของที่ดินที่มีอยู่ เป็นอุปทานที่มีอยู่จำกัดไม่งอกเงย หรือเรียกอีกอย่างว่า อุปทานทางกายภาพของที่ดิน (Physical supply of land) ซึ่งสำหรับนักเศรษฐศาสตร์จะให้ความสนใจเกี่ยวกับอุปทานของที่ดินอีกรูปแบบหนึ่งเรียกว่า อุปทานทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic supply of land) ซึ่งมีขนาดเพิ่มลดได้ขึ้นอยู่กับราคาของสินค้าต่างๆ (prices) และความต้องการใช้ที่ดิน (demand) ที่ว่าอุปทานของที่ดินสามารถเพิ่มลดได้นั้นไม่ได้หมายถึงอุปทานของที่ดินทั้งหมดของโลกและไม่ได้หมายถึงอุปทานที่ดินทั้งหมดของประเทศไทยหรืออุปทานของที่ดินจังหวัดใดจังหวัดหนึ่ง ซึ่งเป็นอุปทานทางกายภาพของที่ดิน แต่เป็นอุปทานของที่ดินในทางเศรษฐกิจ ดังตัวอย่างเช่น อุปทานของที่ดินที่ใช้ในการปลูกข้าวโพดสามารถเพิ่ม - ลด ได้ เมื่อราคาข้าวโพดเปลี่ยนแปลงไป ถ้าราคาข้าวโพดเพิ่มสูงขึ้น เกษตรกรจะมีความต้องการใช้ที่ดินปลูกข้าวโพดมากขึ้น ในทางกลับกันหากราคาข้าวโพดลดลง เกษตรกรจะเปลี่ยนจากการปลูกข้าวโพดไปปลูกพืชชนิดอื่นแทน ความต้องการที่ดินเพื่อใช้ในการปลูกข้าวโพดก็จะลดลง (ไกรสร คือประโคน, 2542)



### 2.1.7.2 อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for land)

ไกรสร คือประโคน กล่าวว่าอุปสงค์ของที่ดินแบ่งออกเป็น

1. อุปสงค์ทางกายภาพของที่ดิน (physical demand for land) หมายถึง ความต้องการที่ดินจำนวนหนึ่ง เช่น ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้าน เพื่อสร้างโรงเรียน ฯลฯ ซึ่งความต้องการนี้เป็นความต้องการที่ดินเพียงอย่างเดียว โดยไม่ได้คำนึงถึงราคาของที่ดินและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น ๆ
2. อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดิน (economic demand for land) เป็นอุปสงค์แบบต่อเนื่อง ซึ่งหมายความว่า ความต้องการที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับราคาของผลผลิตนอกเหนือจากราคาของที่ดิน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ความต้องการที่ดินไม่ได้ขึ้นอยู่กับราคาที่ดินแต่เพียงอย่างเดียวแต่ขึ้นอยู่กับราคาของผลผลิตที่จะผลิตจากที่ดินแห่งนั้นด้วย (ไกรสร คือประโคน, 2542)

### 2.1.7.3 ทฤษฎีของวอนทูเนน (Von Thunen's Model)

เป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน โดย การใช้ประโยชน์จากที่ดินตามทฤษฎีของวอนทูเนน จะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับต้นทุนการขนส่งผลผลิตออกมาสู่ตลาด ซึ่งต้นทุนการขนส่งผลผลิตมาสู่ตลาดจะขึ้นอยู่กับระยะทางจากแหล่งผลิตถึงตลาด, ความยากง่ายในการขนส่ง, น้ำหนัก และขึ้นอยู่กับความเสียหายง่ายของสินค้าเช่น สินค้าประเภทผัก, ไข่ไก่, นมวัว, ดอกไม้ เป็นสินค้าที่เน่าเสียง่ายต้องขนส่งด้วยความระมัดระวังจึงต้องผลิตในแหล่งผลิตที่อยู่ใกล้กับตลาด ส่วนการเลี้ยงสัตว์ ต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ จึงต้องตั้งอยู่ห่างออกไปจากตลาด เมื่อถึงเวลาขายเกษตรกรก็จะต้อนสัตว์เข้าไปขายในตลาด (Von Thunen อ้างถึงใน ไกรสร คือประโคน, 2542)

### 2.1.8 แนวคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นแนวทางหนึ่งในการแก้ปัญหาในเรื่องของที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในเมืองที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมืองหรือพื้นที่ที่ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เข้าไม่ถึง รวมทั้งที่ดินตาบอด ไม่มีทางเข้าออกหรือรูปแบบที่ดินบิดเบี้ยวใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า ซึ่งวิธีในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะเป็นการนำแปลงที่ดินหลายๆแปลงมารวมกันเพื่อจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้มีระเบียบ สวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะต่างๆ ที่ได้รับมาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยเมื่อจัดรูปแปลงที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้วจะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแบบใหม่ที่สวยงาม มีถนนเข้า - ออกสะดวกทุกแปลงและทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นด้วย

สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มีวัตถุประสงค์ไม่ใช่เพื่อการซื้อ - ขาย แต่เป็นการประเมินราคาที่ดินหรืออาคารเพื่อแสดงให้เห็นมูลค่าก่อนและหลังโครงการฯ โดยมูลค่าที่ดินจะถือตามมูลค่าการใช้ที่ดินในโครงการ โดยไม่นับการขึ้นราคาค่าที่ดินใน

ตลาดและการเปลี่ยนแปลงทางสังคม (ค่าการเก็งกำไรที่ดินล่วงหน้า) ซึ่งเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดิน จะพิจารณาจากปัจจัยหลักจำนวน 5 ปัจจัย ได้แก่ ลักษณะของแปลงที่ดิน ลักษณะถนนที่ผ่านหน้า แปลงที่ดิน ศักยภาพของการพัฒนา ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค ความใกล้ – ไกลหรือความสะดวกในการเข้าถึงสาธารณูปการ สำหรับผลรวมของน้ำหนักทุกปัจจัยจะเท่ากับ 100 คะแนน และคะแนนในแต่ละปัจจัยจะกำหนดจากค่าคะแนนที่ใช้ในโครงการจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่น

### 2.1.9 แนวคิดนโยบายการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ

นโยบายการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ จะพิจารณาจากทิศทางของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2560 – 2564) ,นโยบายของรัฐบาลในเรื่องของการลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม โดยการสร้างโอกาสการเข้าถึงการให้บริการของรัฐ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง, นโยบายของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่มุ่งหวังให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานขับเคลื่อนการพัฒนา ป้องกันและแก้ไขปัญหาของสังคมในโครงการสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้ประชาชนตามประเภทกลุ่มรายได้ นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาแนวนโยบายผู้ถือหุ้นภาครัฐที่มีต่อรัฐวิสาหกิจ คือ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) ที่มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติเพิ่มประสิทธิภาพขององค์กรโดยการยกระดับการบริหารจัดการรัฐวิสาหกิจ ให้เป็นองค์กรที่สามารถเลี้ยงตนเองได้และไม่เป็นภาระของรัฐบาล รวมถึงการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อพันธกิจหลักของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ สถานการณ์เศรษฐกิจ ตัวแปรด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อุปสงค์ อุปทาน ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนกลุ่มเป้าหมาย ปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อลูกค้า โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของการเคหะแห่งชาติ (การเคหะแห่งชาติ, 2559b)

#### 2.1.10 แนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ

มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชน เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยในด้านโครงสร้าง มีความคงทนต่อการใช้สอยพอประมาณ ไม่ต้องซ่อมแซมดูแลรักษาบ่อยๆ รวมทั้งให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่มีการปรับปรุงให้ดีขึ้นพอสมควร โดยเป็นการกำหนดว่าอย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้นๆ จะต้องมียะไรบ้าง ขนาดเท่าใด ที่จะสามารถตอบสนองความต้องการอันจำเป็นที่สุดของชุมชนนั้นๆ ซึ่งมาตรฐานที่กำหนดขึ้นนี้ได้คำนึงถึงเทศบัญญัติการควบคุมอาคาร กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม

มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติจะประกอบไปด้วยเรื่องของชุมชนและองค์ประกอบชุมชน,การสาธารณูปการและมาตรฐาน ,การสาธารณูปโภคและมาตรฐาน ,การวางผังที่อยู่อาศัย ,ทางติดต่อภายในอาคาร ,ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย ,การป้องกันอัคคีภัยและทางออกฉุกเฉิน ,การวางผังอาคาร ,การออกแบบด้านวิศวกรรม และการปรับปรุงที่ดิน (การเคหะแห่งชาติ, 2531) ซึ่งสำหรับในงานวิจัยนี้เป็นการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพ

ทรัพย์สินฯ จึงสรุปเฉพาะหัวข้อที่จะสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาเกณฑ์ฯ ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. สภาพของที่ดินและผังแปลงที่ดิน

ที่ดินที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัยถาวรนั้นจะต้องปลอดจากสิ่งรบกวนต่อสุขภาพอนามัย และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย รวมถึงสิ่งที่ทำให้เดือดร้อนรำคาญอันเกิดจากเหตุทางกิจกรรม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การจราจรและจากเหตุธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม ฯลฯ สำหรับที่ดินที่ไม่มีบริการสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปโภคไม่ได้มาตรฐานจะต้องจัดให้มีหรือปรับปรุงให้ดีขึ้นโดยการสร้างสาธารณูปโภคถาวร เช่น ประปา ไฟฟ้า ถนน ฯลฯ และต้องได้มาตรฐานที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ที่ดินควรอยู่ใกล้และติดต่อกับแหล่งประกอบอาชีพและสถานบริการ ชุมชนที่สำคัญต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า โรงเรียน บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง ฯลฯ และหากสถานบริการชุมชนดังกล่าวยังขาดอยู่ควรจัดให้มีขึ้น เพื่อให้ได้ชุมชนที่สมบูรณ์แบบตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

### 2. สิ่งบริการและสาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยถาวร

อาคารถาวรหรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีสิ่งต่อไปนี้

- 2.1 มีน้ำสะอาดใช้โดยสม่ำเสมอ
- 2.2 มีอุปกรณ์สุขาภิบาลและวิธีการที่ปลอดภัยเพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูล น้ำใช้แล้ว และขยะ
- 2.3 มีไฟฟ้าเพื่อส่องสว่างและอุปกรณ์ไฟฟ้าของที่อยู่อาศัยทุกหน่วย
- 2.4 ในการปลูกที่อยู่อาศัยถาวร เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว แต่ละประเภท อาคารชุด สาธารณูปโภคของแต่ละบ้านจะต้องไม่ก่อให้เกิดผลเสียแก่การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงที่ดินในอนาคต

### 3. ทางติดต่อสำหรับที่อยู่อาศัยถาวรแต่ละหน่วยกับทางสาธารณะ

ที่ดินแต่ละผืนจะต้องมีทางติดต่อด้วยถนนที่ปรับปรุงแล้วหรือมีทางเท้าที่มีคุณภาพดีพอ ที่สามารถเชื่อมที่ดินกับถนนซึ่งปรับปรุงแล้ว ยานพาหนะสามารถสัญจรได้โดยตรง และมีข้อตกลงถาวรในการใช้ถนนหรือทางเท้า นั้น สำหรับขนาดความกว้างของถนน ทางเท้า ตลอดจนการสร้างและการดูแลรักษาจะต้องให้ความสะดวกและความปลอดภัยแก่ผู้ใช้ยานพาหนะและผู้เดินเท้า ที่ต้องใช้ถนนนั้นเดินทางเข้า – ออกกับที่ดินนั้นๆ ตลอดเวลา และยังคงต้องมีทางติดต่อเพื่อขนขยะได้โดยสะดวก รวมทั้งการขนส่งและการขจัดอศึภัยและการติดต่อคมนาคมภายในชุมชนกับที่ดินทุกผืนโดยสะดวกด้วย

### 2.1.11 เกณฑ์การประเมินชุมชนนำอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village)

เป็นเกณฑ์ที่จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตในชุมชนและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นเกณฑ์นี้จึงเหมาะกับการใช้ประเมินโครงการประเภทชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งมีลักษณะเป็นกลุ่มอาคารหลายหลังและมีการเชื่อมโยงกันแบบโครงข่าย ด้วยถนน ทางเท้าและพื้นที่เปิดโล่ง อันเป็นพื้นที่ที่จะส่งเสริมกิจกรรมและสร้างสังคมขึ้นภายในชุมชน (อรรถจัน เศรษฐบุตร, 2556) โดยเกณฑ์จะแบ่งการประเมินตามลักษณะโครงการ 2 ประเภท ดังนี้

1. อาคารแนวราบ ได้แก่ โครงการชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีอาคารความสูงน้อยกว่า 4 ชั้น เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว
2. อาคารแนวตั้ง ได้แก่ โครงการชุมชนที่อยู่อาศัยที่อาคารมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป เช่น แฟลต อาคารชุด อาคารพักอาศัยรวม
3. ถ้าโครงการประกอบไปด้วยอาคารแนวราบและอาคารแนวตั้ง การประเมินผังโครงการให้ใช้จำนวนหน่วยที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นเกณฑ์ สำหรับการประเมินตัวอาคาร ให้ใช้เกณฑ์ตามลักษณะอาคารว่าเป็นอาคารแนวราบหรืออาคารแนวตั้ง

#### 2.1.10.1 เกณฑ์การให้คะแนนและหมวดการประเมิน

โดยเกณฑ์ฯ จะแบ่งหัวข้อการให้คะแนนออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. หัวข้อบังคับ เป็นหัวข้อที่ไม่มีการให้คะแนน แต่โครงการจะต้องผ่านการประเมินในทุกหัวข้อบังคับเพื่อเข้ารับการประเมิน Eco Village หากโครงการไม่ผ่านหัวข้อบังคับข้อใดข้อหนึ่ง โครงการจะไม่สามารถเข้ารับการประเมิน Eco Village

2. หัวข้อที่มีคะแนน หัวข้อที่มีคะแนนอาจมีระดับคะแนนแตกต่างกันตามความสำคัญทางด้านผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม เกณฑ์จะใช้ผลรวมคะแนนจากทุกหัวข้อและทุกหมวดเพื่อตัดสินระดับการผ่านประเมินในขั้นสุดท้าย โดยโครงการจะต้องได้คะแนนอย่างน้อย 50 คะแนน

เกณฑ์ Eco Village จะมีคะแนนเต็ม 100 คะแนน โดยแบ่งคะแนนตามหมวดการประเมิน 5 หมวด ดังนี้

ตารางที่ 4 คะแนนตามหมวดการประเมินชุมชนนำอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน

หมวด	อาคารแนวราบ	อาคารแนวตั้ง
หมวดผังโครงการและภูมิทัศน์	27	28
หมวดงานอาคาร	44	42
หมวดงานระบบ	14	15
หมวดการบริหารจัดการ	10	10
หมวดนวัตกรรม	5	5
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

โดยโครงการจะผ่านระดับการรับรองตามระดับคะแนน ดังนี้

น้อยกว่า 50 คะแนน	ไม่ผ่าน
ตั้งแต่ 50 คะแนนขึ้นไป	ผ่าน (Certified)
ตั้งแต่ 60 คะแนนขึ้นไป	เงิน (Silver)
ตั้งแต่ 70 คะแนนขึ้นไป	ทอง (Gold)
ตั้งแต่ 80 คะแนนขึ้นไป	แพลตตินัม (Platinum)

สำหรับการให้คะแนนในแต่ละหมวด จะมีการจัดทำเป็นตารางสรุปคะแนนของเกณฑ์การประเมินฯ ไว้ โดยแบ่งเป็นคะแนนของหมวดหลักและหมวดย่อย ซึ่งมีรายละเอียดดังตัวอย่างที่แสดงในตารางที่ 6 ดังนี้

ตารางที่ 5 ตัวอย่างตารางสรุปคะแนนเกณฑ์การประเมินชุมชนน่านุภาพอย่างยั่งยืน

หัวข้อการประเมิน		คะแนนเต็ม	คะแนนที่ได้
1	ผังโครงการและภูมิทัศน์	28	0.00
1	การเลือกที่ตั้งโครงการและการเชื่อมโยงกับพื้นที่ภายนอก	6	0.00
	1.1 ทำเลที่ตั้งโครงการที่มีความเหมาะสม	บังคับ	
	1.2 สาธารณูปโภคเดิม (500 – 1000 ม.)	2	0.00
	1.3 ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ (500 – 1000 ม.)	2	0.00
	1.4 สาธารณูปการภายนอกโครงการ (500 – 1000 ม.)	2	0.00
คะแนนรวม		100	0.00

รายละเอียดการให้คะแนน จะมีการกำหนดการให้คะแนนในแต่ละข้ออย่างชัดเจน ดังนี้

● สาธารณูปโภคเดิม

ข้อกำหนดในการให้คะแนน คือ ทำเลที่ตั้งโครงการมีระบบสาธารณูปโภค 4 ประเภท ได้แก่

1. ระบบน้ำประปา
2. ระบบระบายน้ำเสีย
3. ระบบไฟฟ้า
4. ระบบโทรศัพท์

โดยโครงการจะได้คะแนน หากมีสาธารณูปโภคครบทั้ง 4 ชนิดภายในระยะรัศมีจากทางเข้าโครงการ ดังนี้

ตารางที่ 6 ตัวอย่างรายละเอียดการให้คะแนนในเกณฑ์การประเมินชุมชนนำอยู่น่าสบายฯ

คะแนน	ระยะห่าง
0	> 1,000 เมตร
1	501 – 1,000 เมตร
2	≤ 500 เมตร

ทั้งนี้ให้นับคะแนนจากระยะห่างของระบบสาธารณูปโภคที่อยู่ไกลทางเข้าโครงการมากที่สุด หากโครงการไม่มีระบบสาธารณูปโภคครบทั้ง 4 ประเภท ภายในระยะที่กำหนด แต่มีแนวโน้มว่าจะมีการขยายระบบและแล้วเสร็จเมื่อโครงการเปิดใช้งาน ผู้พัฒนาโครงการสามารถนำเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคมาเพื่อใช้ยื่นประเมินได้ ทั้งนี้ การต่อขยายระบบนี้ จะต้องเกิดจากการวางแผนของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นๆ มิใช่การดำเนินเรื่องโดยผู้พัฒนาโครงการเพื่อให้มีการเชื่อมต่อระบบ

#### 2.1.12 ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย วิธีปฏิบัติงานการจัดซื้อที่ดิน มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติมีหลักเกณฑ์การปฏิบัติงานที่ถูกต้อง รัดกุม รวดเร็วและโปร่งใส ซึ่งในระเบียบการจัดซื้อที่ดินฯ มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกแปลงที่ดินไว้ เป็นหลักเกณฑ์การให้คะแนนเพื่อพิจารณาสภาพและความเหมาะสมของแปลงที่ดิน (การเคหะแห่งชาติ, 2546b) โดยจะมีปัจจัยหลักที่ใช้ในการพิจารณา ดังนี้

ตารางที่ 7 ปัจจัยหลักที่ใช้ในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ

ปัจจัย	เกณฑ์ในการพิจารณา
ทำเลที่ตั้งที่ดิน	ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมแก่การจัดสร้างโครงการ อยู่ในทิศทาง การขยายตัวของเมืองและแหล่งงาน
ระบบสาธารณูปโภค (เน้นระบบน้ำประปาเป็นหลักและพิจารณาสาธารณูปโภคอื่นๆ ประกอบ)	แปลงที่ดินสามารถเชื่อมต่อหรือใช้สาธารณูปโภคของรัฐได้ทันทีหรือในระยะทางอันใกล้ หรือในระยะทางอันรวดเร็ว โดยที่การเคหะแห่งชาติ ลงทุนในเรื่องสาธารณูปโภคภายนอกน้อยที่สุด ประกอบด้วย ระบบ น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ไฟฟ้า รถประจำทาง โทรศัพท์
รูปร่างของแปลงที่ดินต่อประโยชน์ ในการจัดทำโครงการ	ที่ดินควรมีรูปร่างเหมาะสมในการจัดทำโครงการ ไม่เป็นรูปเว้าแหว่ง มาก ทำให้ยากต่อการวางผังโครงการ ทำให้สิ้นเปลืองระบบ สาธารณูปโภคมากขึ้น
สภาพถนนและทางเข้า-ออกของ โครงการ	ที่ดินควรมีทางเข้า – ออกที่สะดวก ติดถนนสายหลักของเมืองหรือ ชุมชน เป็นทางสาธารณะมีเขตทางกว้างเพียงพอที่จะรองรับการจราจร ได้โดยไม่ติดขัด และหากตั้งอยู่บนถนนสายรองไม่ควรตั้งอยู่ลึกจากถนน หลักมากเกินไปเพื่อสะดวกในการคมนาคมและลดต้นทุนการก่อสร้าง ถนนเข้าโครงการมากที่สุด

นอกจากนั้นยังมีการพิจารณาปัจจัยเรื่อง สภาพผิวจราจร, หน้ากว้างของที่ดินและกฎหมายผังเมือง

ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่า เกณฑ์การจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติจะแบ่งออกเป็นหมวดหลัก จำนวน 3 หมวด คือ หมวดด้านกายภาพ ด้านกฎหมาย และด้านการตลาด สำหรับค่าน้ำหนักจะประกอบด้วยด้านกายภาพ 65 คะแนน ด้านกฎหมาย 10 คะแนน หมวดการตลาด 25 คะแนน และแต่ละหมวดจะประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังที่แสดงในตารางที่ 8 ดังนี้

**ตารางที่ 8 เกณฑ์การจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ**

หมวด	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	รวม
ด้านกายภาพ	65	ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน, ประเภทถนน, สภาพผิวจราจร, ความกว้างของผิวจราจร /เขตทาง, รูปร่าง, หน้ากว้างของที่ดิน, สัดส่วนหน้ากว้างต่อความลึก, สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ การระบายน้ำ รถประจำทาง), ความสะดวกในการคมนาคม	14
ด้านกฎหมาย	10	กฎหมายผังเมือง	1
ด้านการตลาด	25	ทำเลที่ตั้ง	1
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>16 ปัจจัย</b>	

## 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

**2.2.1 งานวิจัยเรื่อง การประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดอาศัยการปรับค่าความแตกต่าง คะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนักสำหรับงานประเมินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินในประเทศไทย โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย**

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางในการพัฒนา ปรับปรุง งานการประเมินมูลค่าหลักประกันให้กับสถาบันการเงิน โดยเฉพาะการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดด้วยเทคนิคการปรับค่าความแตกต่างคะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) สำหรับงานประเมินมูลค่าหลักประกันเพื่อใช้ในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินในประเทศไทยให้มีแนวทางในการประเมินที่เหมาะสมมากขึ้น เพื่อความสะดวกในการตรวจรับงานของธนาคาร รวมทั้งการตรวจสอบของธนาคารแห่งประเทศไทย (สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย, 2556)

ผลการศึกษา พบว่า การประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาดมีขั้นตอนที่มีความสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังนี้

### 1.การกำหนดปัจจัยเชิงคุณภาพที่มีผลต่อมูลค่า

ควรพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญที่ควรมีพร้อมส่วนในการให้น้ำหนักแต่ละปัจจัยแยกตามประเภททรัพย์สิน โดยควรพิจารณาถึง

1.1 การเลือกปัจจัยปรับค่าความแตกต่าง ควรพิจารณาถึงปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่า โดยพิจารณาถึงปัจจัยหลัก ปัจจัยรอง

- 1.2 จำนวนปัจจัยที่ใช้ในการปรับค่าความแตกต่าง ควรมีให้ครบถ้วนและเพียงพอต่อการประเมินมูลค่า ไม่น้อยจนเกินไปทำให้การวิเคราะห์มูลค่าไม่เหมาะสมหรือมากเกินไปจนทำให้มีความยุ่งยาก หรือซับซ้อน
- 1.3 ทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกัน การเลือกปัจจัยพึงเข้าใจว่าปัจจัยใดมีผลต่อราคา ต้องปรับใช้ตามความเหมาะสม
- 1.4 ในงานวิจัยนี้มีความอธิบายความหมายของปัจจัยแต่ละปัจจัยให้ทราบพอสังเขป ซึ่งในการประเมินอาจมีการอธิบายเพิ่มเติมในกรณีแตกต่างกันออกไป
- 1.5 ปัจจัยบางรายการอาจนำมารวมกันได้ หากสภาพต่างๆ คล้ายคลึงกัน ในการปฏิบัติงานผู้ประเมินอาจปรับได้ตามความเหมาะสม

## 2. การกำหนดน้ำหนักของปัจจัย ควรพิจารณาดังนี้

- 2.1 ปัจจัยที่มีความคล้ายคลึงกันของข้อมูลตลาด ควรกำหนดน้ำหนักให้น้อย ปัจจัยที่มีความแตกต่างกันควรกำหนดให้น้ำหนักมากหรือปัจจัยที่มีความเหมือนกันทุกข้อมูล อาจไม่จำเป็นต้องปรับค่าความแตกต่างในตารางหรือหากพิจารณาควรกำหนดให้น้ำหนักน้อยที่สุด
- 2.2 การกำหนดน้ำหนักของแต่ละปัจจัย อาจมีการปรับได้ตามลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ประเมิน และควรอธิบายถึงเหตุผลสนับสนุน

## 3. การกำหนดคะแนน

- 3.1 การกำหนดคะแนนแต่ละปัจจัย แนะนำให้ใช้เกณฑ์คะแนน 1 – 10 โดย 1 = แย่ที่สุด, 2 = ค่อนข้างแย่, 3 - 4 = พอใช้, 5 = ปานกลาง, 6 - 7 = ค่อนข้างดี, 8 - 9 = ดี และ 10 = ดีที่สุด
- 3.2 เกณฑ์ในการให้คะแนนควรที่จะอธิบายได้ และควรสอดคล้องกับปัจจัยของข้อมูลตลาด โดยพึงให้ผู้สำรวจงานเข้าใจถึงความแตกต่างของคะแนน
- 3.3 การให้คะแนนในแต่ละปัจจัย ผู้ประเมินต้องมีความรู้ความเข้าใจอย่างเพียงพอในการปรับค่าอย่างเหมาะสม ทั้งนี้อาจมีคำอธิบายเพิ่มเติมในกรณีที่เห็นว่าจำเป็นในการกำหนดคะแนน

สำหรับเกณฑ์การประเมินวิธีเปรียบเทียบตลาดโดยอาศัยการปรับค่าความแตกต่าง คะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) ที่สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำขึ้น จะแบ่งเป็น 3 หมวดหลัก คือหมวดกายภาพ กฎหมาย การตลาด สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก จะประกอบด้วย กายภาพ 70 คะแนน กฎหมาย 20 คะแนน และการตลาด 10 คะแนน สำหรับปัจจัยที่ใช้ในหลักเกณฑ์จะประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังตารางที่ 9 ดังนี้



ตารางที่ 9 ปัจจัยและค่าน้ำหนักในเกณฑ์การประเมินวิธีเปรียบเทียบตลาดโดยอาศัยการปรับค่า  
ความแตกต่าง คะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก

หมวด	ค่า น้ำหนัก	ปัจจัย	รวม
ด้านกายภาพ	70	ที่ตั้งที่ดิน, ตำแหน่งที่ดิน, ประเภทถนน, สภาพผิวจราจร, ความกว้างของผิวจราจร/เขตทาง, ความมั่นคงแข็งแรงของถนนผ่านหน้าที่ดิน, สิทธิในการเข้า – ออก, ขนาดแปลงที่ดิน, รูปร่างที่ดิน, หน้ากว้างที่ดิน, ความลึกแปลงที่ดิน, ลักษณะภูมิประเทศ, ระดับความสูงต่ำของที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน, อาณาเขตติดต่อ, ผลกระทบเชิงบวก/ลบ, ประเภทเอกสารสิทธิ์, สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ, สาธารณูปการ เช่น สถานีรถไฟ สถานีขนส่งโดยสาร สวนสาธารณะ ศาสนสถาน โรงเรียน ห้องสมุด สถานพยาบาล สถานีตำรวจ/สถานีดับเพลิง ไปรษณีย์/ธนาคาร ที่ว่าการอำเภอ ตลาด/ห้างสรรพสินค้า, ความสะดวกในการคมนาคม เช่น ทางด่วน รถไฟฟ้า รถไฟความเร็วสูง, สภาพแวดล้อมข้างเคียง	35
ด้านกฎหมาย	20	กฎหมายผังเมือง, กฎหมายจัดสรรที่ดิน, กฎหมายควบคุมอาคาร, พรบ.อาคารชุด, กฎหมาย/ข้อกำหนดแต่ละท้องที่, การถูกรอนสิทธิ	6
ด้านการตลาด	10	ทำเลที่ตั้ง เช่น ย่านธุรกิจ ชานเมือง ชนบท, แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่, ข้อมูลเสนอขาย/ประกาศขาย, สภาพคล่องในการขาย, ศักยภาพในการพัฒนา	7
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>48 ปัจจัย</b>	

## 2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นิติพร สุขศิริ (2552) ได้ทำการศึกษาเรื่องของความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีศึกษาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยจากการศึกษาพบว่า ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีสาเหตุหลักๆ 3 ประการ คือ

1. วิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนาม
2. วิธีการคำนวณหาราคาประเมิน
3. ปัจจัยพิเศษที่ทำให้ราคาของที่ดินแตกต่างกัน ได้แก่ ปัจจัยด้านอัตราผลตอบแทน, ปัจจัยด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมและผู้มาประมุข (Goodwill) , ปัจจัยด้านความสามารถเพิ่มขยายธุรกิจ, ปัจจัยด้านอุปสงค์และอุปทานของที่ดินและปัจจัยด้านประชากร

**สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538)** ทำการศึกษาเรื่องมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศ พร้อมศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและวิธีประยุกต์การประเมินราคาโดยวิธีทางสถิติ เพื่อเป็นแนวทางแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกรูปแบบหนึ่ง ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของแต่ละหน่วยงานจะขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ และรายงานประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน สำหรับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ 1.ปัจจัยที่ดิน 2.ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค และ 3. ปัจจัยด้านกฎหมายสิ่งแวดล้อม

**กานต์ อัครพานทิพย์ (2538)** ทำการศึกษาเรื่องการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาวิธีการประเมินราคาที่ดินสำหรับนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดินและโครงการที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย คือการประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือหรือการประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ และสำหรับปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ,ปัจจัยด้านสังคมและประชากร,ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด,ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยด้านกายภาพ

**กฤษฎา เพ็ชรประยูร (2545)** ทำการศึกษาเรื่องมูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมระหว่างพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร,การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา, และความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจากการศึกษาพบว่า 1.ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อตารางวาขึ้นอยู่กับ การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรร ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และระบบสาธารณูปโภคในบริเวณที่ดิน , 2.ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อตารางวา ขึ้นอยู่กับลักษณะการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน , 3. แนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน หากมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างก็มีแนวโน้มสูงขึ้นตามไปด้วย

**วิลาวัลย์ วีระกุล (2546)** ทำการศึกษาเรื่องการเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัย โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกกับวิธีการทำด้วยมือ กรณีศึกษาเทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผลการวิจัยพบว่า มูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และที่ดินเปล่าจะสูงกว่าราคาซื้อขาย สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ มูลค่าที่ดินจะต่ำกว่าราคาซื้อขาย , ราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และที่ดินเปล่า โดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินสูงกว่าการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก การ

กำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความ ลึก มูลค่าที่ดินสูงกว่าวิธีการทำด้วยมือ

การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์และ ทาวน์เฮาส์ โดยวิธีการทำด้วยมือ ราคาประเมินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความ ลึก และราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า โดยวิธีการใช้ ค่าตัวคุณความลึก ราคาประเมินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการทำด้วยมือ

**อภิชาติ โมฬีชาติ (2550)** ทำการศึกษาเรื่องแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อที่ อยู่อาศัยสำหรับการจัดรูปแบบที่ดินใหม่ กรณีศึกษาโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวความคิดและวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจากโครงการจัดรูป ที่ดินและศึกษาปัญหาในวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินจากการจัดรูปที่ดินภายในโครงการนำร่องในเขต กรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ปัญหาในกระบวนการประเมินมูลค่า คือ ปัจจัยที่ส่งผลต่อ ราคาที่ดินมีลักษณะเฉพาะตัวในแต่ละพื้นที่ซึ่งต้องทำการวิจัยเพื่อสนับสนุนในแต่ละพื้นที่ประเมิน , ปัญหาจากกระบวนการคำนวณเพื่อหาอัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อย คือ อัตราสละที่ดินรายแปลง ย่อยต่างจากอัตราสละที่ดินรวมมากเกินไป, กระบวนการคำนวณทั้ง 2 วิธีมีความซับซ้อนมากเกินไป และผังโครงการเดียวกันมีแนวคิดและวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน

**สรุปประเด็นที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมที่จะนำมาใช้ในการพัฒนาเกณฑ์ฯ**

### **1.การพัฒนาเกณฑ์ฯให้มีความชัดเจนในการให้คะแนน**

จากแนวคิดการสร้างเกณฑ์การให้คะแนน ที่ระบุไว้ว่า “หลักการสำคัญในการสร้างเกณฑ์ฯ คือ ต้องกำหนดประเด็นในการประเมิน,ระดับคะแนนและคำอธิบายคุณภาพของแต่ละระดับคะแนน ให้ชัดเจน” ดังนั้น ในการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ ที่เป็น การวิเคราะห์ศักยภาพของทรัพย์สินให้มีความชัดเจนในการให้คะแนนและสามารถอ้างอิงการให้ คะแนนได้ จึงต้องคำนึงตามหลักในการสร้างเกณฑ์ตามทฤษฎีการให้คะแนน

### **2.ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวด**

จากการทบทวนหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง พบว่า ในปัจจุบันยังไม่มีการพัฒนาเกณฑ์ในการ ประเมินศักยภาพทรัพย์สิน มีเพียงเกณฑ์การประเมินมูลค่าจากทฤษฎีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เกณฑ์การประเมินชุมชนอยู่อาศัย นำสบายอย่างยิ่งยั้งและระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติเท่านั้นที่มีการจัดทำเป็นเกณฑ์ ไว้ และสามารถนำค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดของแต่ละเกณฑ์ฯ มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนา เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่จะพัฒนาใหม่ได้

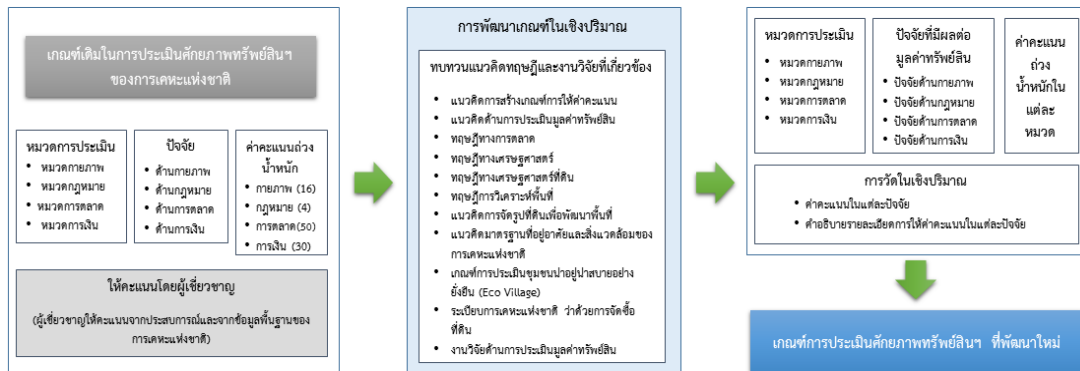
### 3. ปัจจัยที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์ฯ

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พบว่า ปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่จะนำมาประยุกต์ใช้ในเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ได้แก่ ปัจจัยด้านการคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน ความสูง-ต่ำของแปลงที่ดิน สัดส่วนหน้ากว้างต่อความลึกของแปลงที่ดิน ลักษณะภูมิประเทศ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร พรบ.สิ่งแวดล้อม การรอนสิทธิต่างๆ ทำเลที่ตั้ง แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ ฯลฯ นอกจากนั้นยังต้องมีการทบทวนแนวคิด ทฤษฎีด้านการตลาด เศรษฐศาสตร์ ทฤษฎีการวิเคราะห์พื้นที่ มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ เพิ่มเติมเพื่อให้ได้ปัจจัยที่ครบถ้วนทุกด้าน ที่จะนำมาประยุกต์ใช้กับเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นมา



## บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

### 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย



รูปภาพที่ 4 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

### 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) มีวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

1. การศึกษาเอกสาร เป็นการศึกษาแนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน, เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ, ระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ, หลักเกณฑ์การประเมินชุมชนป่าชายอย่างยั่งยืน (Eco Village) ฯลฯ
2. การสัมภาษณ์ แบ่งเป็น
  - 2.1 การสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน
  - 2.2 สัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละหน่วยงาน พร้อมทั้งสอบถามองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องอีกครั้ง หลังจากนั้นจะทำการสรุปปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก เพื่อจัดทำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินใหม่ที่มีความชัดเจนในการให้คะแนน
3. นำเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาใหม่ไปสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับความเหมาะสมของปัจจัย ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวด ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยรวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน
4. การทดสอบเกณฑ์ฯ เป็นการนำเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างที่ทำการคัดเลือกไว้จำนวน 15 แปลง
5. การสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ โดยนำผลจากการทดสอบเกณฑ์ไปสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารฯ เกี่ยวกับความเหมาะสมของเกณฑ์ในการนำไปใช้ประโยชน์ และความเหมาะสมของค่าคะแนนที่ได้จากการทดสอบเกณฑ์ฯ
6. สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ

วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	เครื่องมือในการวิจัย	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
1. เพื่อศึกษาสถานการณ์ปัจจุบันของทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่การเคหะแห่งชาติต้องการประเมินศักยภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนและคุณลักษณะของทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนทรัพย์สิน</li> <li>คุณลักษณะของทรัพย์สิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> <li>สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสารฐานข้อมูลทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร</li> <li>ผู้ปฏิบัติงานด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการกองพัฒนาธุรกิจและสินทรัพย์ (นายบรรยเวกษ์ แก้วขวัญ)</li> <li>เศรษฐกร 5 กองพัฒนาธุรกิจและสินทรัพย์ (นายฉัตรชัย สิริ)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>แนวคิด นโยบายการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิธีการคัดเลือกทรัพย์สินเพื่อนำไปจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสารเล่มแผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ.2560 - 2564</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>นโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จังหวัดที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสารผังประเทศไทย ปี พ.ศ. 2600</li> </ul>	
ศึกษาเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิธีการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน</li> <li>ผลที่ได้จากการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน</li> <li>ปัญหาและอุปสรรค</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ขั้นตอนการดำเนินงาน</li> <li>ระยะเวลาที่ใช้</li> <li>ประเภทการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน</li> <li>ศักยภาพของทรัพย์สิน</li> <li>ปัญหาที่เกิดขึ้น</li> <li>อุปสรรค</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสารเล่มแผนบริหารทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ.2556 - 2560</li> <li>เอกสารโครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ปี 2559 การบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสียง (นายมงคล จันทิ)</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ</li> </ul>	

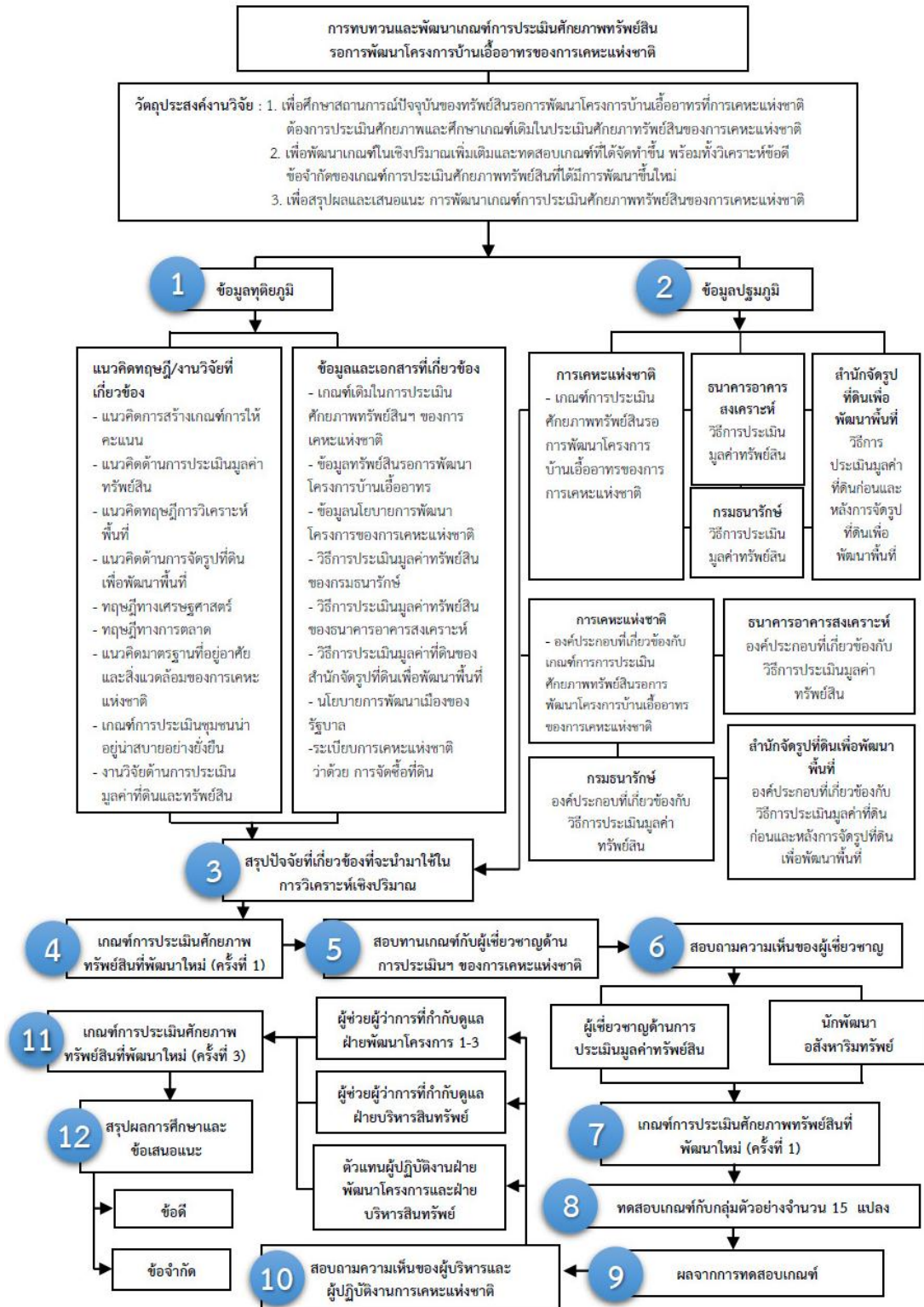
วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	เครื่องมือในการวิจัย	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
<p>2. เพื่อพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณเพิ่มเติมและทดสอบเกณฑ์ฯ ที่ได้จัดทำขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์</li> <li>วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> <li>แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง</li> <li>เอกสาร</li> <li>แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คู่มือการประเมินราคาที่ดินรายแปลง</li> <li>ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์</li> <li>คู่มือการออกแบบจัดรูปแปลงที่ดิน</li> <li>ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เจ้าหน้าที่จัดประโยชน์ชำนาญการ (นางสาวสิริฉัตร ภูภัคคี)</li> <li>นักผังเมืองชำนาญการสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (นายสุรินทร์ ท่วมเอี่ยม)</li> <li>หัวหน้าฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ส่วนงานสนับสนุนปฏิบัติการสาย 2 (นายปิยพงษ์ ธนานันท์)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>สอบทานองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</li> <li>วิธีการให้คะแนนเชิงปริมาณ</li> <li>วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>องค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์</li> <li>องค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>องค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์</li> <li>ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เจ้าหน้าที่จัดประโยชน์ชำนาญการ (นางสาวสิริฉัตร ภูภัคคี)</li> <li>นักผังเมืองชำนาญการสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (นายสุรินทร์ ท่วมเอี่ยม)</li> <li>หัวหน้าฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ส่วนงานสนับสนุนปฏิบัติการสาย 2 (นายปิยพงษ์ ธนานันท์)</li> </ul>	

วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	เครื่องมือในการวิจัย	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
	<ul style="list-style-type: none"> <li>การพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์ฯ</li> <li>ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวด</li> <li>ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย</li> <li>คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและจากการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานของกระทรวงมหาดไทย กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ฯ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง (นายมงคล จันทิช)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสอบทานเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นกับผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกระทรวงมหาดไทย การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ฯ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย</li> <li>คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์</li> <li>ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง (นายมงคล จันทิช)</li> <li>คณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสอบทานความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยที่นำมาใช้ในเกณฑ์ฯ</li> <li>ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวด</li> <li>ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย</li> <li>คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</li> <li>ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง (นายมงคล จันทิช)</li> <li>คณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</li> <li>นายสมภพ นกประเมียรักษา อิศระไทย (นายไพรัช มณฑาทิพย์)</li> <li>ศาสตราจารย์ ดร.มานพ พงศทัต</li> </ul>



วัตถุประสงค์	ประเด็นที่จะศึกษา	ตัวแปร	เครื่องมือในการวิจัย	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
วัตถุประสงค์ 3. เพื่อวิเคราะห์ข้อดี ข้อจำกัด ของเกณฑ์การประเมินศักยภาพ ทรัพย์สินรอการพัฒนาที่มีโครงการ บ้านเอื้ออาทรที่ได้มีการ พัฒนาขึ้นใหม่	<ul style="list-style-type: none"> <li>การทดสอบเกณฑ์ฯ</li> <li>การสอบทานเกณฑ์ฯ กับ ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ และตัวแทนผู้ปฏิบัติงานฝ่าย พัฒนาโครงการก่อสร้าง และฝ่ายบริหารสินทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจัยด้านกายภาพ</li> <li>ปัจจัยด้านกฎหมาย</li> <li>ปัจจัยด้านการตลาด</li> <li>ปัจจัยด้านการเงิน</li> <li>ความเหมาะสมของค่า คະແມນที่ได้จากการทดสอบ เกณฑ์ฯ</li> <li>ข้อดีของเกณฑ์ฯ ที่ได้ พัฒนาขึ้น</li> <li>ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ ที่ได้ พัฒนาขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> <li>การสัมภาษณ์</li> <li>แบบสัมภาษณ์แบบมี โครงสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร ฐานข้อมูลทรัพย์สินรอ การพัฒนาโครงการบ้านเอื้อ อาทรของการเคหะแห่งชาติ</li> <li>สถาบันก/วิศกรที่รับผิดชอบ โครงการที่นำมาเป็นกลุ่ม ตัวอย่าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สถาบันก/วิศกรที่รับผิดชอบ โครงการที่นำมาเป็นกลุ่ม ตัวอย่าง</li> <li>ผู้เชี่ยวชาญการ การเคหะ แห่งชาติ (นายระวิน สุพัตโร) (นายระวิน สุพัตโร)</li> <li>ผู้เชี่ยวชาญการ การเคหะ แห่งชาติ (นายตุลสมลชัย วิวัฒน์บรรจง)</li> <li>ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการ 2 (นายกิต ตันคุณกุล)</li> <li>ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุง และบำรุงรักษาชุมชน (นายค้ำแหง ทองอินทร์)</li> </ul>
วัตถุประสงค์ 4. เพื่อสรุปผลและเสนอแนะ การพัฒนาเกณฑ์ฯ การประเมิน ศักยภาพทรัพย์สินรอการ พัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลที่ได้รับจากการศึกษา</li> <li>ข้อดี/ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ</li> <li>ข้อเสนอแนะต่อการเคหะ แห่งชาติ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลที่ได้จากการศึกษา</li> <li>ข้อดี/ข้อจำกัด</li> <li>ข้อเสนอแนะ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอกสาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกณฑ์ฯ ที่ได้พัฒนาใหม่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการประเมินที่ดิน และสินทรัพย์ ฝ่ายบริหาร สินทรัพย์ (นายคณิต อรุณวงศ์สกุล)</li> </ul>

### 3.3 วิธีดำเนินงานวิจัย

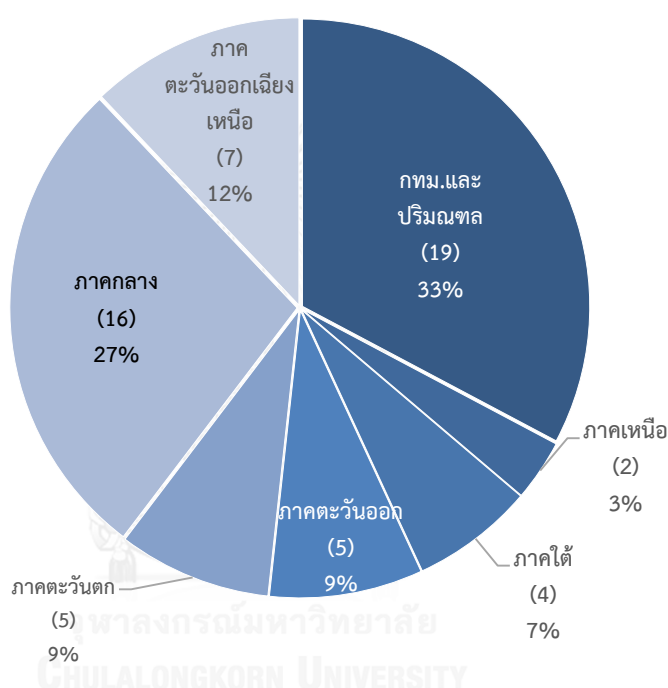


### 3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

#### 3.4.1 ประชากร

ประชากรที่จะศึกษา คือ ทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เกิดขึ้นในช่วงการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร (พ.ศ.2546 - 2552) จำนวน 56 แปลง ดังนี้

แผนภูมิที่ 3 จำนวนทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร (แยกตามภูมิภาค)



(ที่มา : กองพัฒนาธุรกิจและสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์, 2559)

จากแผนภูมิที่ 6 แสดงให้เห็นว่าจำนวนทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขต กทม.และปริมณฑล มีจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาฯ มากที่สุดถึง 19 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 33% จากจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาฯ ทั้งหมด สำหรับในเขตภูมิภาค ภาคกลางมีจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาฯ มากที่สุด โดยมีจำนวนมากถึง 16 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 27% จากจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด 56 แปลง ซึ่งจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตภาคกลางมีสัดส่วนใกล้เคียงกับทรัพย์สินรอพัฒนาฯ ในเขต กทม.และปริมณฑล ดังนั้นเพื่อให้เกิดความเหมาะสมผู้วิจัยจึงแบ่งกลุ่มประชากรเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มตัวอย่างในเขตกทม./ปริมณฑล และกลุ่มตัวอย่างในเขตภูมิภาค

### 3.4.2 กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในงานวิจัยนี้มีจำนวน 15 แปลง พิจารณาจากสัดส่วน 1 ใน 3 ของแปลงที่ดินในแต่ละกลุ่ม โดยกลุ่มตัวอย่างในเขตกทม./ปริมณฑล มีจำนวน 19 แปลง แต่ผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลได้เพียง 16 แปลง ดังนั้นสัดส่วน 1 ใน 3 ของแปลงที่ดินที่ถูกคัดเลือกมาเป็นกลุ่มตัวอย่างคือจำนวน 5.33 แปลง หรือจำนวน 6 แปลง สำหรับกลุ่มตัวอย่างในเขตภูมิภาค มีจำนวน 37 แปลง แต่ผู้วิจัยสามารถเข้าถึงข้อมูลได้เพียง 29 แปลง ดังนั้นสัดส่วน 1 ใน 3 ของแปลงที่ดินที่ถูกคัดเลือกมาเป็นกลุ่มตัวอย่างคือจำนวน 9.67 แปลง หรือจำนวน 9 แปลง

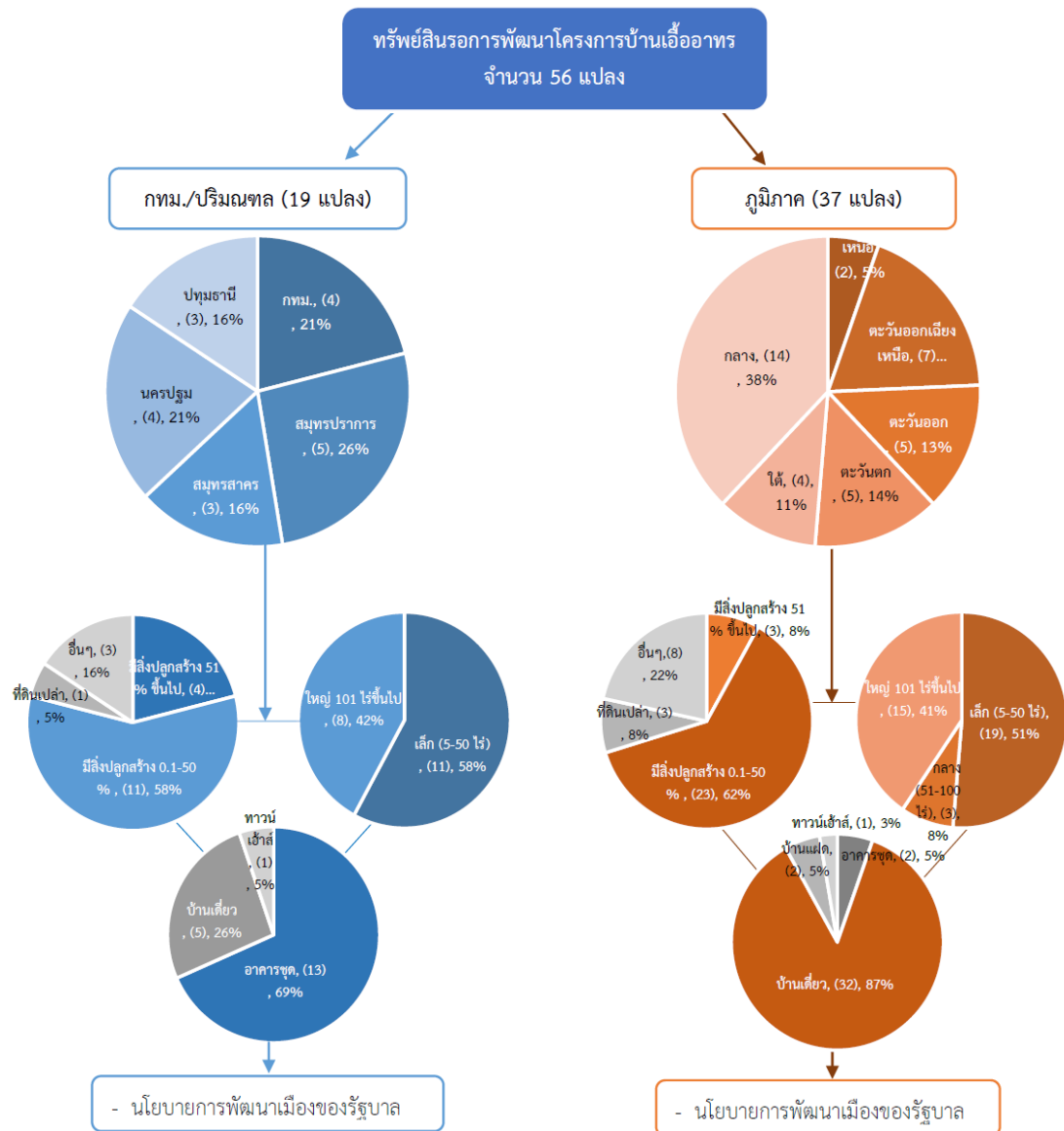
#### 3.4.2.1 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้เป็นการคัดเลือกแบบเจาะจง โดยพิจารณาจากความสามารถในการเข้าถึงข้อมูล ความพร้อมของข้อมูล นอกจากนั้นจะพิจารณาจากขนาดแปลงที่ดิน ที่ตั้งตามภูมิศาสตร์ สภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมบนแปลงที่ดิน ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิมและนโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล โดยแบ่งหลักเกณฑ์การคัดเลือกเป็น 2 ประเภทคือ 1. ที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และ 2. ที่ดินในเขตภูมิภาค โดยมีวิธีการคัดเลือก ดังนี้

#### ตารางที่ 10 เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร	เกณฑ์การคัดเลือก
ที่ดินในเขต กทม./ปริมณฑล	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ขนาดแปลงที่ดิน (เล็ก/กลาง/ใหญ่)</li> <li>- สภาพสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน (มีสิ่งปลูกสร้าง 0.01 % ขึ้นไป)</li> <li>- นโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล เช่น ที่ดินตั้งอยู่ใน กทม. หรือในจังหวัดที่มีการกำหนดนโยบายการพัฒนาเมือง (ตามเอกสารผังประเทศไทยปี พ.ศ. 2600) เป็นเมืองที่มีความสำคัญลำดับที่ 1,2,3)</li> <li>- ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม (อาคารชุด)</li> <li>- ที่ตั้งตามภูมิศาสตร์ (กทม./ปริมณฑล)</li> </ul>
ที่ดินในเขต ภูมิภาค	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ขนาดแปลงที่ดิน (เล็ก/กลาง/ใหญ่)</li> <li>- สภาพสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน (51% ขึ้นไปและ 0.01-50%)</li> <li>- นโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล เช่น ที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดที่มีการกำหนดนโยบายการพัฒนาเมือง (ตามเอกสารผังประเทศไทยปี พ.ศ. 2600) เป็นเมืองที่มีความสำคัญลำดับที่ 1,2,3)</li> <li>- ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม (บ้านเดี่ยว)</li> <li>- ที่ตั้งตามภูมิศาสตร์ (ภาคของประเทศไทย)</li> </ul>

### แผนภูมิที่ 4 แผนผังการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง



หลังจากที่ได้ดำเนินการจัดกลุ่มทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็น 2 กลุ่มใหญ่แล้วตามที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ คือ กทม./ปริมณฑล และภูมิภาค หลังจากนั้นในแต่ละกลุ่มจะดำเนินการแบ่งเป็นกลุ่มที่มีสิ่งปลูกสร้าง 51% ขึ้นไปและกลุ่มที่มีสิ่งปลูกสร้าง 0.01 - 50% สำหรับในส่วนของที่ดินเปล่าจะไม่ได้ทำการคัดเลือกมาเป็นกรณีศึกษาเนื่องจากผู้วิจัยต้องการที่จะแก้ไขปัญหาและจัดศักยภาพที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างก่อน เพื่อเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

ในส่วนของทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกทม./ปริมณฑล จะคัดเลือกจากทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ที่มีสิ่งปลูกสร้างเดิมเป็นอาคารชุดเท่านั้น เนื่องจากในเขตกทม./ปริมณฑล การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นส่วนใหญ่ และ

หลังจากนั้นจะนำแปลงที่ดินมาคัดเลือกจากความแตกต่างของขนาดแปลงที่ดิน % งานก่อสร้าง ที่ตั้งตามภูมิศาสตร์และการเข้าถึงข้อมูลของผู้วิจัยเป็นหลัก เพื่อให้กลุ่มตัวอย่างที่มีความหลากหลาย โดยหลักในการพิจารณาคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจะคัดเลือกจากจำนวน 1 ใน 3 ของแปลงที่ดินในเขตกทม./ปริมณฑล ซึ่งเมื่อทำการคัดเลือกตามเกณฑ์ข้างต้นแล้ว ทำให้ได้กลุ่มตัวอย่างในเขตกทม./ปริมณฑล จำนวน 6 แปลง ดังนี้

ตารางที่ 11 กลุ่มตัวอย่างในเขตกทม./ปริมณฑล

ลำดับ	โครงการ	% งานก่อสร้าง	เนื้อที่ (ไร่)	ภาค	เมือง	สิ่งปลูกสร้างเดิม
1	สมุทรปราการ (บางบ่อ)	76.44%	37-3-95	ปริมณฑล	2	อาคารชุด
2	สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)	67.49%	126-0-98.7	ปริมณฑล	2	อาคารชุด
3	นครปฐม (กระทุ่มล้ม)	42.70%	10-0-44.7	ปริมณฑล	1	อาคารชุด
4	มิตรไมตรี (หนองจอก)	26.88%	20-3-7.2	กทม.	กทม.	อาคารชุด
5	เจ้าคุณทหาร	7.85%	45-0-50	กทม.	กทม.	อาคารชุด
6	สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)	2.74%	51-4-00	ปริมณฑล	2	อาคารชุด

ในส่วนของทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในภูมิภาค จะคัดเลือกจากทรัพย์สินรอกการพัฒนา ที่มีสิ่งปลูกสร้างเดิมเป็นบ้านเดี่ยวเท่านั้น เนื่องจากในภูมิภาคการเคหะแห่งชาติจะดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ และหลังจากนั้นจะนำแปลงที่ดินมาคัดเลือกจากความแตกต่างของขนาดแปลงที่ดิน % งานก่อสร้าง ที่ตั้งตามภูมิศาสตร์และการเข้าถึงข้อมูลของผู้วิจัยเป็นหลัก เพื่อให้กลุ่มตัวอย่างที่มีความหลากหลาย โดยหลักในการพิจารณาคัดเลือกจำนวนกลุ่มตัวอย่างจะคัดเลือกจากจำนวน 1 ใน 3 ของแปลงที่ดินทั้งหมดในภูมิภาค ซึ่งเมื่อทำการคัดเลือกตามเกณฑ์ข้างต้นแล้ว ทำให้ได้กลุ่มตัวอย่างในภูมิภาค จำนวน 9 แปลง ดังนี้

ตารางที่ 12 กลุ่มตัวอย่างในภูมิภาค

ลำดับ	โครงการ	% งานก่อสร้าง	เนื้อที่ (ไร่)	ภาค	เมือง	สิ่งปลูกสร้างเดิม
1	นครราชสีมา (ระยะ 2,3)	72.04%	133-2-60	ตะวันออกเฉียงเหนือ	1	บ้านเดี่ยว
2	ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)	44.36%	16-2-69.3	กลาง	2	บ้านเดี่ยว
3	เพชรบุรี (โพไร่หวาน)	37.84%	28-1-72.98	ตะวันตก	2	บ้านเดี่ยว
4	นครสวรรค์ (ตากลี)	23.08%	33-2-57.0	กลาง	1	บ้านเดี่ยว
5	ศรีสะเกษ 2 (โพนซ่า)	15.03%	96-3-79.6	ตะวันออกเฉียงเหนือ	2	บ้านเดี่ยว
6	ชลบุรี (บ้านบึง 1)	8.88%	30-2-86	ตะวันออก	1	บ้านเดี่ยว
7	แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)	8.09%	30-2-61	เหนือ	2	บ้านเดี่ยว
8	สิงห์บุรี (บางกระบือ)	7.28%	60-2-76	กลาง	3	บ้านเดี่ยว
9	สุโขทัย (บ้านกล้วย)	2.75%	65-0-1	กลาง	2	บ้านเดี่ยว



ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ในการวิจัยครั้งนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 15 แปลง แบ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างใน กทม./ปริมณฑล จำนวน 6 แปลง และกลุ่มตัวอย่างในภูมิภาค จำนวน 9 แปลง

### 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้จะแบ่งเป็นการเก็บข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ ดังนี้

#### 3.5.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

- ศึกษาเอกสาร ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ ,เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ จากฝ่าย บริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ
- ศึกษาเอกสาร ข้อมูลวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์, สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง ,ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ศึกษานโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล โดยศึกษาจากเอกสารผัง ประเทศไทย ปี พ.ศ.2600
- ศึกษาเอกสาร แนวคิดทฤษฎี งานวิจัยและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง จากหนังสือ ,สื่อสิ่งพิมพ์,วารสาร,เว็บไซต์,บทความ ฯลฯ

#### 3.5.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเพื่อเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 4 ครั้ง ซึ่งการ คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจะเป็นการคัดเลือกแบบเจาะจง โดยพิจารณาจากตำแหน่งหน้าที่ในการทำงาน ในสายงานที่เกี่ยวข้องและจากความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของแต่ละบุคคล ดังนี้

ตารางที่ 13 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ

ครั้งที่	ประเด็นที่จะสัมภาษณ์	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
1	- เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพ ทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติมี องค์ประกอบอะไรบ้าง - มีวิธีการอย่างไร - ผลที่ได้เป็นอย่างไร ,ปัญหาอุปสรรค	- ผู้บริหารหรือผู้ปฏิบัติงานการเคหะ แห่งชาติที่มีความรู้ในเรื่องเกณฑ์เดิม ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ	- รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความ เสี่ยง (นายมงคล จันทษ์)
	- วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ กรมธนารักษ์	- ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินของกรมธนารักษ์	- เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญ การ (นางสาวศิริฉัตร ภูักกิติ)
	- วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์	- ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินของธนาคารอาคาร สงเคราะห์	- หัวหน้าฝ่ายประเมินราคา หลักทรัพย์ ส่วนงานสนับสนุน ปฏิบัติการ สาย 2 (นายปิยพงษ์ ธนานันท์)

ครั้งที่	ประเด็นที่จะสัมภาษณ์	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
	- วิธีการประเมินราคาที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	- ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	- นักผังเมืองชำนาญการ (นายสุนรินทร์ ท่วมยิ้ม)
2	- สอบทานองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ผู้วิจัยได้สรุปสาระสำคัญ	- ผู้บริหารหรือผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้ในเรื่องเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ	- พนักงานจัดการทรัพย์สิน ระดับ 9 ฝ่ายบริหารความเสี่ยง (นายมงคล จันทิช)
	- สอบทานองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ ที่ผู้วิจัยได้สรุปสาระสำคัญ	- ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์	- เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ (นางสาวศิริฉัตร ภูักกิติ)
	- สอบทานองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ผู้วิจัยได้สรุปสาระสำคัญ	- ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์	- หัวหน้าฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ส่วนงานสนับสนุนปฏิบัติการ สาย 2 (นายปิยพงษ์ ธนानันท์)
	- สอบทานองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินราคาที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่ผู้วิจัยได้สรุปสาระสำคัญ	- ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	- นักผังเมืองชำนาญการ (นายสุนรินทร์ ท่วมยิ้ม)
3	สอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ได้พัฒนาขึ้นใหม่	- ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ	- รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง (นายมงคล จันทิช)
		- ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	- เลขาธิการสมาคมฯ (นายกิตติพงษ์ ผลประยูร) - ผู้ช่วยเลขาธิการฯ (นายยศวัฒน์ หอมอุดมทรัพย์) - กรรมการสมาคมฯ (นายสมชาย จันทร์เหมือนเฟือก) - กรรมการสมาคมฯ (นายพงษ์เลิศ ฤกษ์สุตไพรัตน์)
		- ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย	- นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (นายไพรัช มณฑาทันธุ์)
		- นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	- ศาสตราจารย์ชาน (รศ.มานพ พงศทัต)
4	ข้อดี ข้อจำกัดของเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ได้พัฒนาใหม่	- ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติที่กำกับดูแลฝ่ายพัฒนาโครงการ 1-3	- ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ (นายระวิน สุพัตกุล)
		- ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติที่กำกับดูแลฝ่ายบริหารสินทรัพย์	- ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ (นายดุลลชัย วิวัฒน์บวรวงษ์)
		- ตัวแทนผู้ปฏิบัติงานฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและฝ่ายบริหารสินทรัพย์การเคหะแห่งชาติ	- ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงและบำรุงรักษาชุมชน (นายคำแหง ทองอินทร์)



ครั้งที่	ประเด็นที่จะสัมภาษณ์	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
		- ตัวแทนผู้ปฏิบัติงานฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ	- ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ 2 (นายกิตติ ดันคุณะกุล) - ผู้อำนวยการกองประเมินที่ดินและสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (นายคณิตศร อรุณวงศ์สาณกุล)

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการทบทวนเอกสารและจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ดังนี้

#### 3.6.1 องค์ประกอบและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการทบทวนเอกสารเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ, วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, นโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล รวมทั้งการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ, ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยเมื่อได้ทำการสัมภาษณ์ครบถ้วนแล้วจะทำการสรุปปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อนำมาใช้ในการจัดทำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ

#### 3.6.2 เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ

จะเป็นการวิเคราะห์จากปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการทบทวนเอกสารและจากการสัมภาษณ์มาจัดทำเป็นเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ โดยจะทำการแบ่งเป็นหมวดใหญ่ๆ จำนวน 4 หมวด ได้แก่ 1.หมวดกายภาพ 2.หมวดกฎหมาย 3.หมวดการตลาด 4.หมวดการเงิน และจะนำหมวดย่อยที่ได้จากการทบทวนเอกสารและจากการสัมภาษณ์มาจัดเรียงตามหมวดใหญ่

สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละหมวดจะพิจารณาจากค่าเฉลี่ยของค่าคะแนนในแต่ละหมวดใหญ่ที่ได้จากการทบทวนเอกสารและจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### 3.6.3 การทดสอบเกณฑ์ฯ

หลังจากการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับความถูกต้อง และความสมบูรณ์ของเกณฑ์ฯ แล้ว ผู้วิจัยจึงนำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ได้พัฒนาขึ้นใหม่ไป



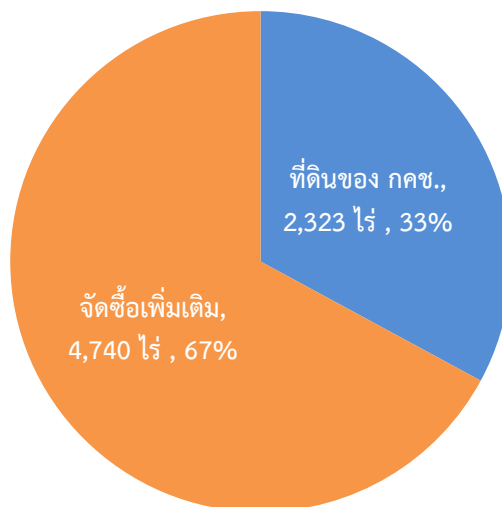
## บทที่ 4

### สถานการณ์ปัจจุบันของทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรและ เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ

#### 4.1 สถานการณ์ปัจจุบันของทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร

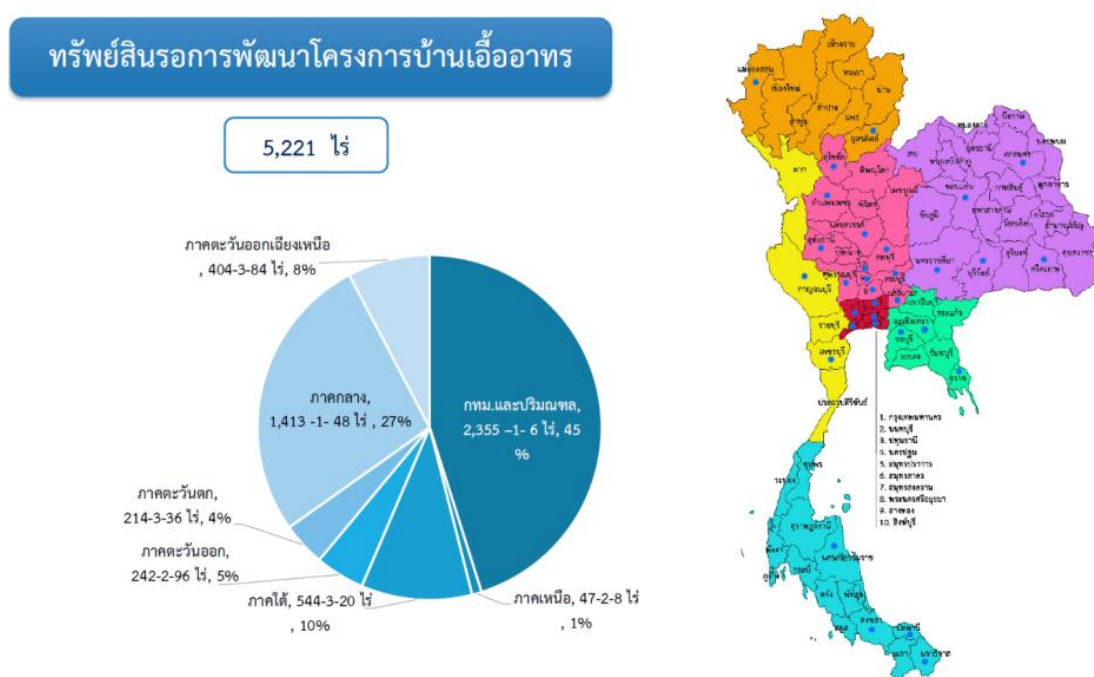
ในปี 2546 รัฐบาลได้มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ภายใต้ชื่อ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยและยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ประชาชนผู้ด้อยโอกาส,ผู้มีรายได้น้อย,ข้าราชการและพนักงานชั้นผู้น้อยของหน่วยงานรัฐที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2546 - 2547 และไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือนตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นไป ได้มีที่อยู่อาศัยที่ดีมีมาตรฐานและอยู่ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม มีเป้าหมายการดำเนินงานครอบคลุมพื้นที่ในเขตเมืองทั่วประเทศ โดยการเคหะแห่งชาติจะต้องดำเนินการจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546 - 2550) วงเงินลงทุนรวมประมาณ 273,209,125 ล้านบาท โดยการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรในระยะที่ 1 และ 2 การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดทำโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 603.19 ไร่ จัดซื้อเพิ่มเติมจำนวน 30 ไร่ สำหรับในระยะที่ 3 การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดทำโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 1,720.29 ไร่ นอกจากนั้นดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติมจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) บริษัทบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเอกชน จำนวน 4,660 ไร่ (การเคหะแห่งชาติ, 2546a) รายละเอียดดังแผนภูมิที่ 8

แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 1-3



ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

แต่เนื่องจากการจัดทำโครงการประสบปัญหาในการก่อสร้าง เศรษฐกิจชะลอตัว คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการปรับลดหน่วยโครงการลง ส่งผลให้โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงกลายเป็นทรัพย์สินรอการพัฒนา โครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีลักษณะเป็นที่ดินแปลงว่างและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนคงค้างจากการจัดสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 8,527 ไร่ แต่ต่อมาการเคหะแห่งชาติได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินรอการพัฒนาบางส่วนไปจัดทำโครงการเพิ่มเติมและประกาศขายบางส่วน ทำให้คงเหลือทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 5,221 ไร่ ดังนี้



รูปภาพที่ 5 จำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร  
ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ

จากรูปภาพที่ 9 แสดงให้เห็นว่าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลมีจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 19 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 33% ของจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาฯ ทั้งหมด สำหรับในเขตภูมิภาค มีจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาจำนวน 37 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 67% ของจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาฯ ทั้งหมด รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ก. โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

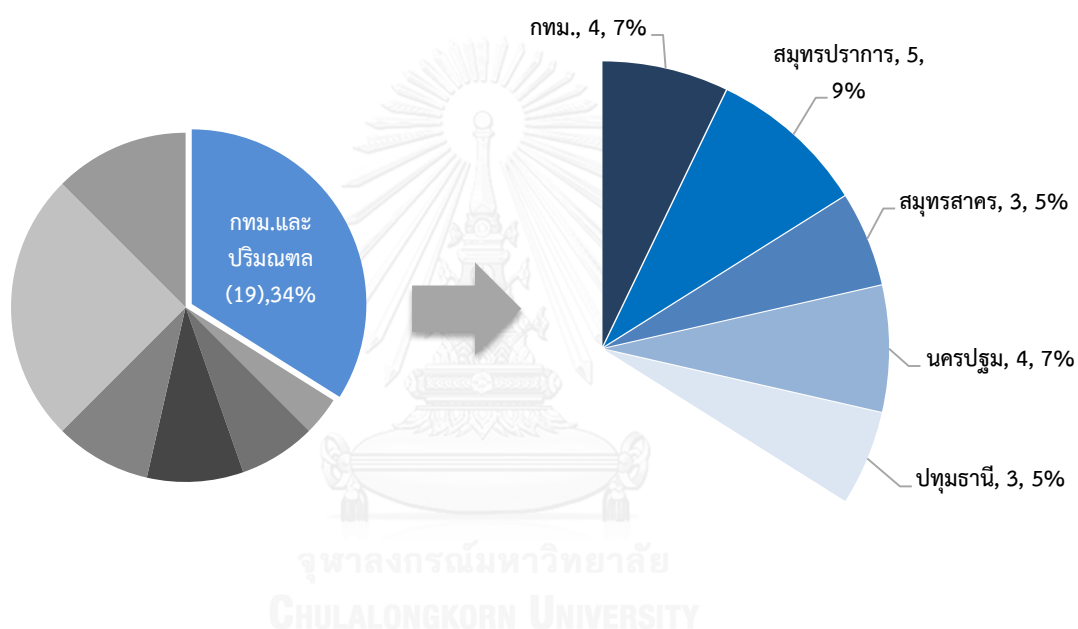
#### 4.1.1 ทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนทั้งสิ้น 19 แปลง ซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 4 กลุ่มใหญ่ คือ 1. จำแนกตามจำนวนแปลงในแต่ละจังหวัด 2. จำแนกตามขนาดเนื้อที่ในแต่ละจังหวัด 3. จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม และ 4. จำแนกตาม % งานก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 4.1.1.1 จำแนกตามจำนวนแปลงในแต่ละจังหวัด

หากจำแนกตามจำนวนแปลงในแต่ละจังหวัดสามารถสรุปได้ว่า ทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนทั้งสิ้น 19 แปลง แบ่งเป็น กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 แปลง,จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 5 แปลง,จังหวัดสมุทรสาคร จำนวน 3 แปลง,จังหวัดนครปฐม จำนวน 4 แปลง และจังหวัดปทุมธานี จำนวน 3 แปลง

แผนภูมิที่ 6 ทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล  
(จำแนกตามจำนวนแปลงในแต่ละจังหวัด)



- โครงการในจังหวัดกรุงเทพฯ มีจำนวน 4 แปลง ได้แก่







- โครงการในจังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวน 5 แปลง ได้แก่



- โครงการในจังหวัดสมุทรสาคร มีจำนวน 3 แปลง ได้แก่



- โครงการในจังหวัดนครปฐม มีจำนวน 4 แปลง ได้แก่

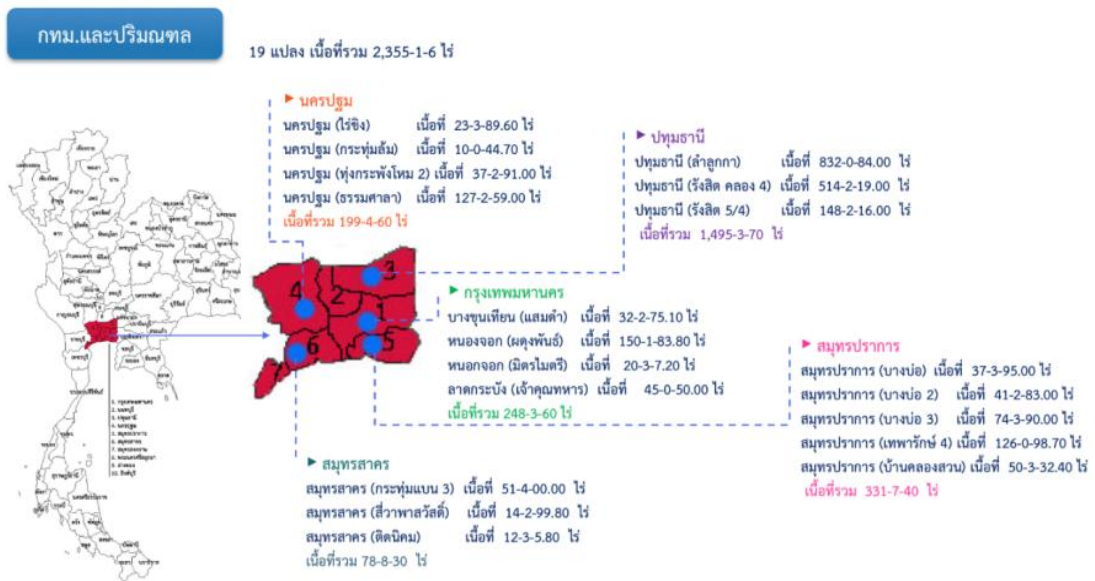


- โครงการในจังหวัดปทุมธานี มีจำนวน 3 แปลง ได้แก่



ดังนั้น สามารถสรุปได้ว่า ทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดสมุทรปราการมีจำนวนมากถึง 5 แปลง เหตุผลหนึ่งมาจากการที่ในจังหวัดสมุทรปราการมีโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติจำนวนมากและอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันทำให้เกิดภาวะล้นตลาด หรือ over supply นอกจากนี้ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร, นครปฐม ,สมุทรสาคร และปทุมธานี ก็เกิดกรณีภาวะล้นตลาดเช่นเดียวกันกับจังหวัดสมุทรปราการเนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการของการเคหะแห่งชาติมักจะอยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน ระดับราคาที่เสนอขายใกล้เคียงกัน และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายกลุ่มเดียวกัน ทำให้เกิดการแย่งลูกค้ากันเองในกลุ่มผลิตภัณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ

### 4.1.1.2 จำแนกตามขนาดเนื้อที่ในแต่ละจังหวัด

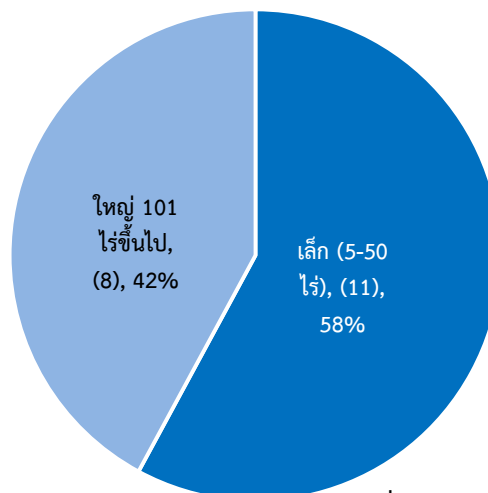


รูปภาพที่ 6 ทรัพย์สินรอการพัฒนา ในเขตกทม.และปริมณฑล (จำแนกตามขนาดเนื้อที่ในแต่ละจังหวัด)

ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ

จากรูปภาพที่ 6 แสดงให้เห็นว่า หากพิจารณาจากขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดินในแต่ละจังหวัดในเขตกทม.และปริมณฑล พบว่า จังหวัดที่มีขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดินรวมมากที่สุด 3 อันดับแรก คือ จังหวัดปทุมธานี มีขนาดเนื้อที่รวมถึง 1,495-3-70 ไร่ รองลงมาคือ จังหวัดสมุทรปราการ มีขนาดเนื้อที่รวม 331-7-40 ไร่ และสุดท้ายกรุงเทพมหานคร มีขนาดเนื้อที่รวม 248-3-60 ไร่

แผนภูมิที่ 7 ทรัพย์สินรอการพัฒนา ในเขตกทม.และปริมณฑล (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รวมในเขตกทม.และปริมณฑล)



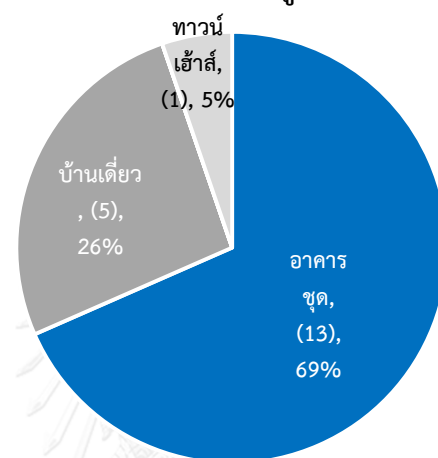
ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ



จากแผนภูมิที่ 7 แสดงให้เห็นว่า ทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีขนาดเล็ก (ขนาดเนื้อที่ประมาณ 5 - 50 ไร่) โดยมีจำนวนมากถึง 11 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 58% ของทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งหมด

#### 4.1.1.3 จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม

แผนภูมิที่ 8 แสดงทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล (จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม)

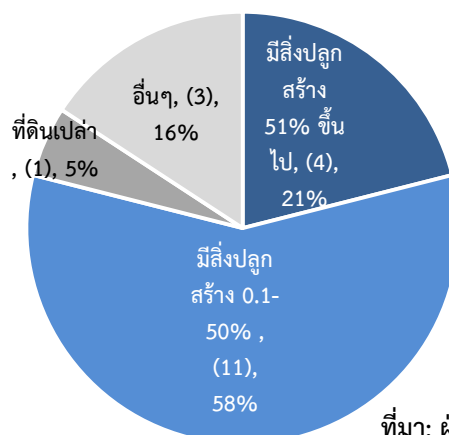


ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ

จากแผนภูมิที่ 8 แสดงให้เห็นว่า ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิมของทรัพย์สินรอกพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารชุด คิดเป็นสัดส่วน 69% ของประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิมของทรัพย์สินรอกพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งหมด

#### 4.1.1.4 จำแนกตาม % งานก่อสร้าง (พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้าง)

แผนภูมิที่ 9 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตกทม.และปริมณฑล (จำแนกตามจำแนกตาม % งานก่อสร้าง)



ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ

จากแผนภูมิที่ 9 แสดงให้เห็นว่า ทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินรอการพัฒนาฯ ที่มีสิ่งปลูกสร้างประมาณ 0.1 – 50% ขึ้นไป จำนวน 11 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 58% ของจำนวนทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด

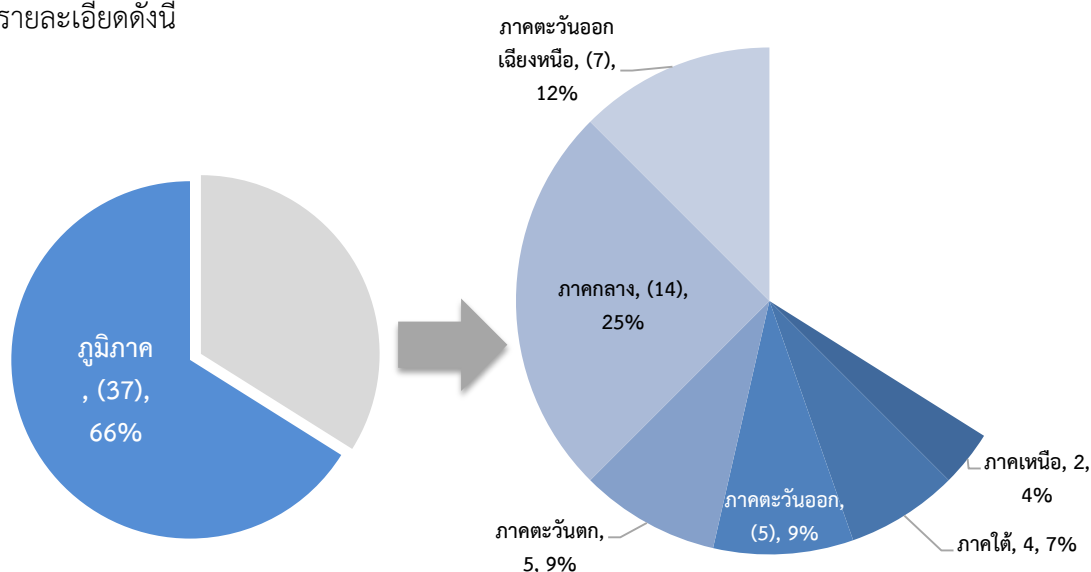
สรุป ทรัพย์สินรอการพัฒนาฯ ในเขตกทมและปริมณฑลส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการและกรุงเทพมหานคร โดยคิดเป็นสัดส่วน 9% และ 7% ของจำนวนโครงการทั้งหมด โดยโครงการส่วนใหญ่ฯ จะเป็นโครงการประเภทอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 5 ชั้น ขนาดเนื้อที่มีตั้งแต่แปลงขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ และสำหรับ % งานก่อสร้าง พบว่าในจังหวัดสมุทรปราการมี % งานก่อสร้างมากที่สุดถึง 76.44% ซึ่งเหตุผลหนึ่งที่ทำให้จังหวัดสมุทรปราการมีจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนามากที่สุดในเขตกทม และปริมณฑล เนื่องจากในจังหวัดสมุทรปราการมีโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติจำนวนมาก และแต่ละโครงการตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน เมื่อจัดทำหลายโครงการพร้อมกันทำให้เกิดปัญหา Over Supply หรือภาวะล้นตลาดเกิดขึ้น คือมีจำนวนหน่วยขายมากกว่าจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยหรือความต้องการซื้อ

#### 4.1.2 ทรัพย์สินรอการพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค

ทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตภูมิภาค มีจำนวนทั้งสิ้น 37 แปลง สามารถจำแนกได้เป็น 4 กลุ่มใหญ่ คือ 1.จำแนกตามจำนวนแปลงในแต่ละจังหวัด 2.จำแนกตามขนาดเนื้อที่ในแต่ละจังหวัด 3.จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม และ 4.จำแนกตาม % งานก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1.2.1 จำแนกตามจำนวนแปลงที่ดินในแต่ละจังหวัด

หากจำแนกตามจำนวนแปลงในแต่ละจังหวัดสามารถสรุปได้ว่า ทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตภูมิภาค มีจำนวนทั้งสิ้น 37 แปลง แบ่งเป็น ภาคกลาง จำนวน 14 แปลง,ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 7 แปลง,ภาคตะวันตก จำนวน 5 แปลง,ภาคตะวันออก จำนวน 5 แปลง,ภาคใต้ จำนวน 4 แปลง และภาคเหนือ จำนวน 2 แปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้



- ภาคกลาง จำนวน 14 แปลง ได้แก่







- ภาคตะวันตก จำนวน 5 แปลง ได้แก่



- ภาคตะวันออก จำนวน 5 แปลง ได้แก่





- ภาคใต้ จำนวน 4 แปลง ได้แก่



- ภาคเหนือ จำนวน 2 แปลง ได้แก่



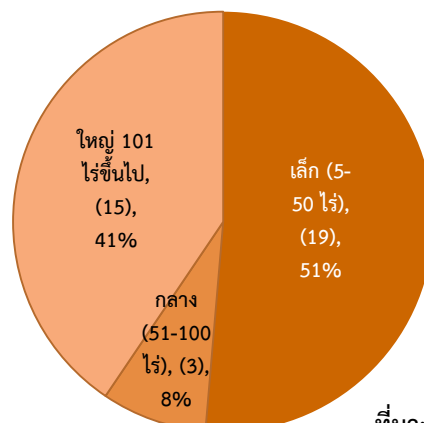


- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 7 แปลง ได้แก่



#### 4.1.2.2 จำแนกตามขนาดเนื้อที่ในแต่ละภาค

แผนภูมิที่ 10 ทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รวมในส่วนภูมิภาค)

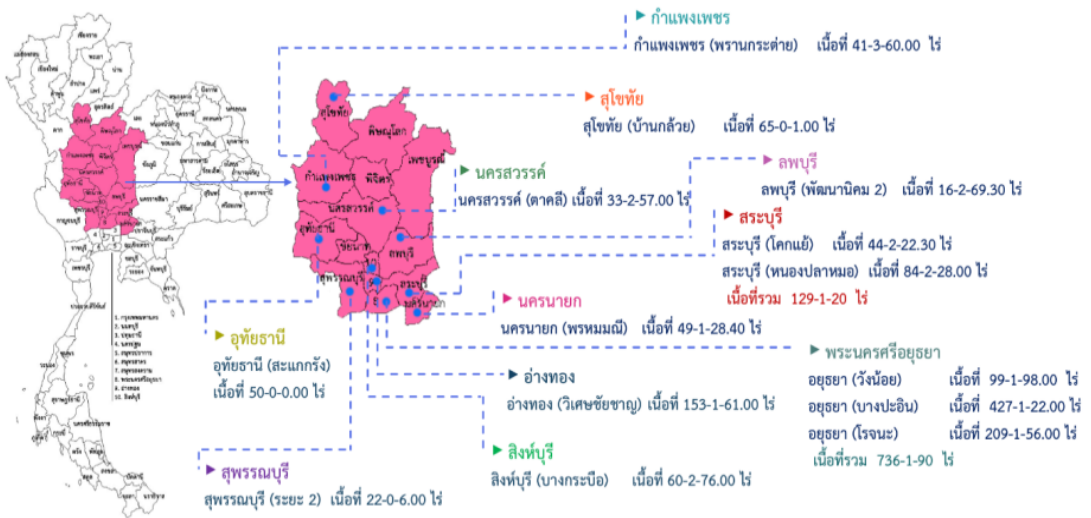


ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ

จากแผนภูมิที่ 10 แสดงให้เห็นว่าทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตภูมิภาค ส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก (ขนาดเนื้อที่ 5-50 ไร่) โดยมีจำนวนมากถึง 19 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 51% ของจำนวนทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตภูมิภาคทั้งหมด

**ภาคกลาง**

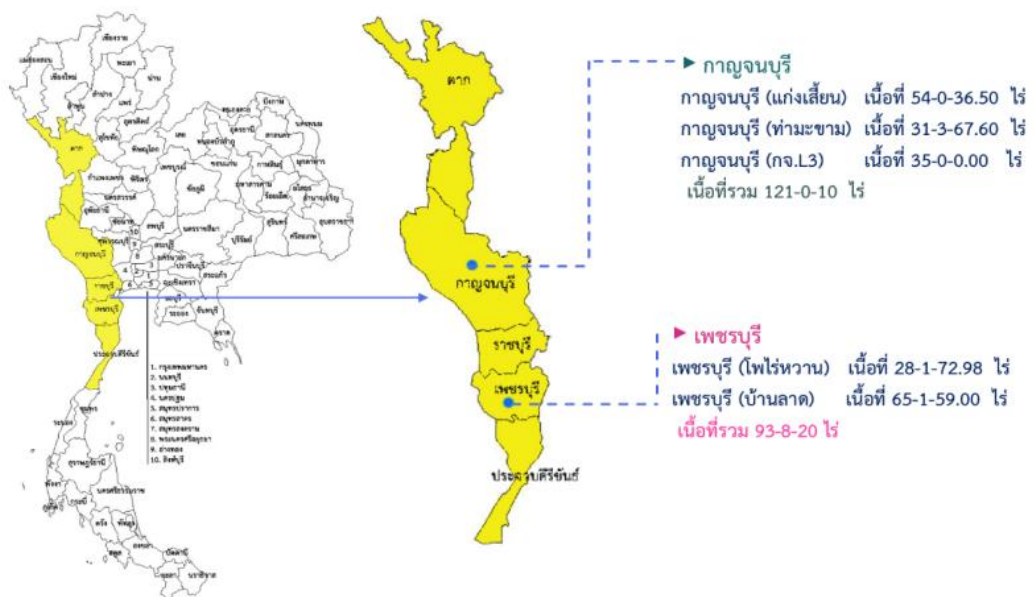
14 แปลง เนื้อที่รวม 1,413-1-48 ไร่



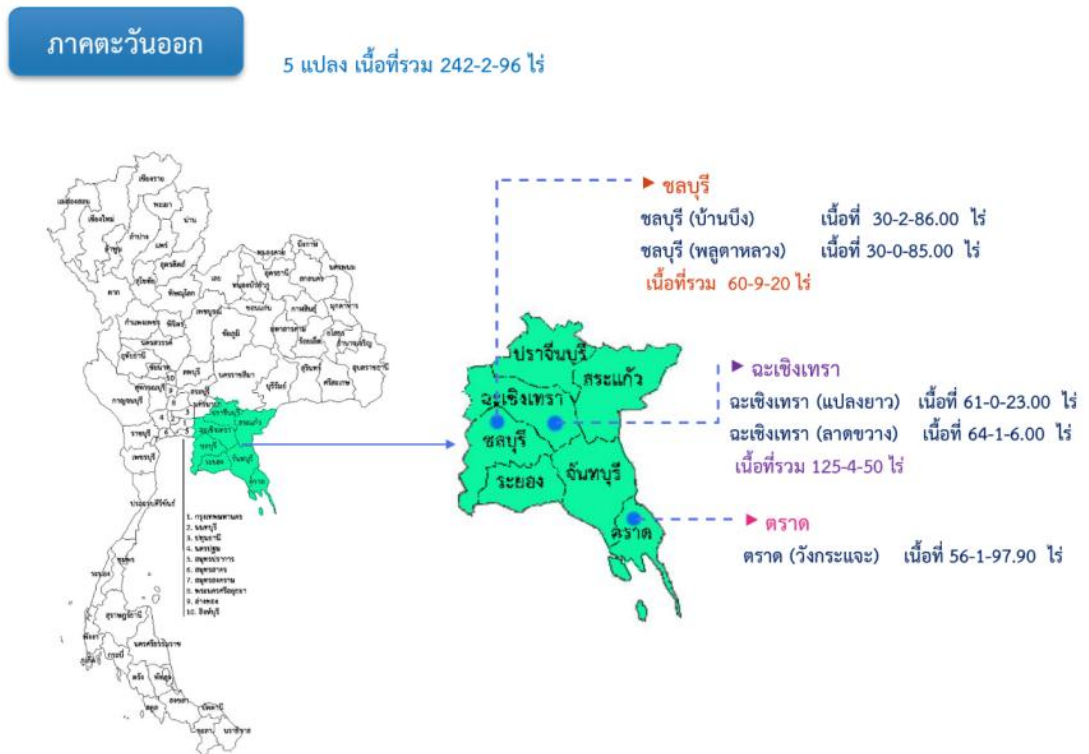
รูปภาพที่ 7 ทรัพย์สินรอกพัฒนาฯ ในเขตภาคกลาง (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด)

**ภาคตะวันออก**

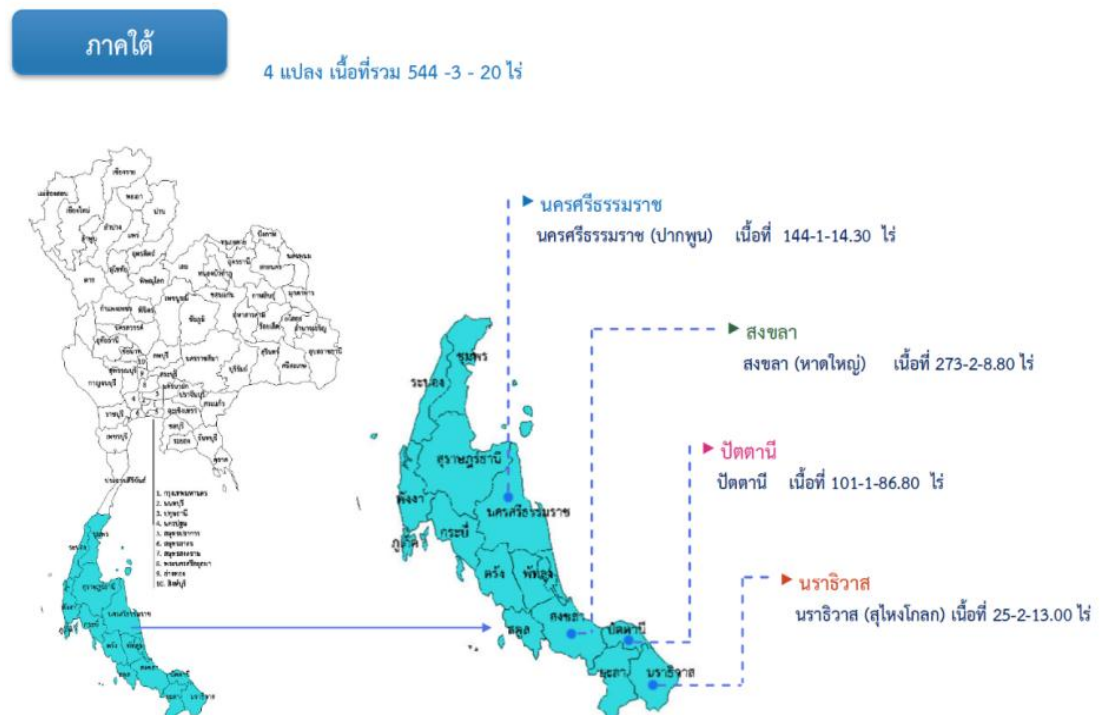
5 แปลง เนื้อที่รวม 214-3-36 ไร่



รูปภาพที่ 8 ทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ ในเขตภาคตะวันออก (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด)

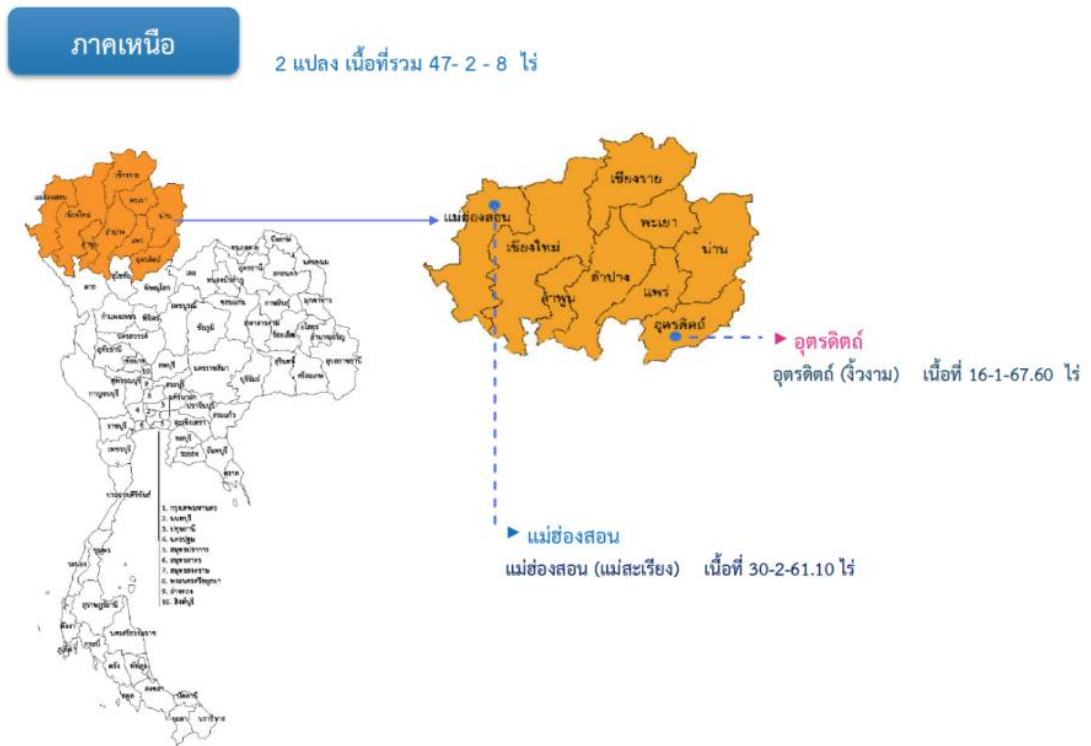


รูปภาพที่ 9 ทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ ในเขตภาคตะวันออก (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด)





รูปภาพที่ 10 ทรัพย์สินรอการพัฒนา ในเขตภาคใต้ (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด)



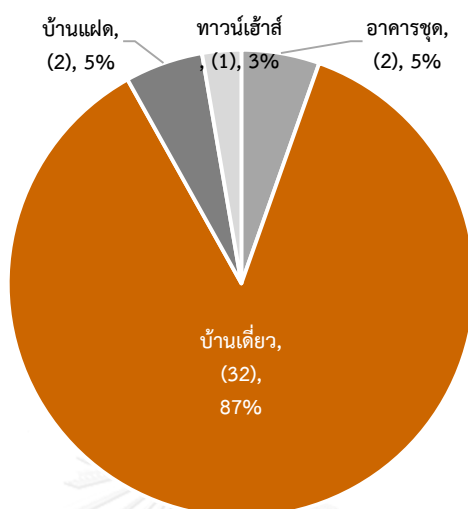
รูปภาพที่ 11 ทรัพย์สินรอการพัฒนา ในเขตภาคเหนือ (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด)



รูปภาพที่ 12 ทรัพย์สินรอการพัฒนา ในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (จำแนกตามขนาดเนื้อที่รายจังหวัด)

#### 4.1.2.3 จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม

แผนภูมิที่ 11 ทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค (จำแนกตามประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม)

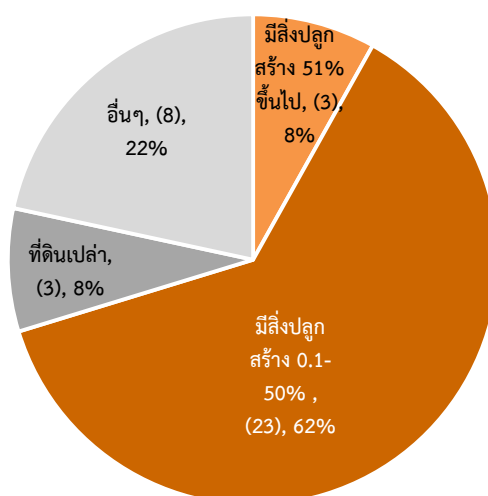


ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ

จากแผนภูมิที่ 11 แสดงให้เห็นว่าประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิมของทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่วนใหญ่จะเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว โดยมีจำนวนมากถึง 32 โครงการ คิดเป็น 87% ของจำนวนทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตภูมิภาคทั้งหมด

#### 4.1.2.4 จำแนกตาม % งานก่อสร้าง (พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้าง)

แผนภูมิที่ 12 ทรัพย์สินรอกการพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาค (จำแนกตาม % งานก่อสร้าง)



ที่มา: ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ

จากแผนภูมิที่ 12 แสดงให้เห็นว่า ทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตภูมิภาคส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินรอพัฒนาฯ ที่มีสิ่งปลูกสร้างประมาณ 0.1 - 50% ขึ้นไป จำนวน 23 แปลง คิดเป็นสัดส่วน 62% ของจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด

สรุป ทรัพย์สินรอพัฒนาฯ ในเขตภูมิภาคจะอยู่ในภาคกลางเป็นส่วนใหญ่ โดยคิดเป็นสัดส่วน 25% ของจำนวนทรัพย์สินรอพัฒนาฯ ทั้งหมดในเขตภูมิภาค โดยโครงการส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดเนื้อที่ มีตั้งแต่แปลงขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ และสำหรับ % งานก่อสร้าง พบว่าในจังหวัดนครราชสีมา มี % งานก่อสร้างมากที่สุดถึง 72.04%

## 4.2 เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

### 4.2.1 แผนบริหารทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร

หลังจากที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่งผลให้โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงกลายเป็นทรัพย์สินรอพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรและส่งผลให้การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาทางการเงิน (ระหว่างปี 2552 - 2553) เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2554 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบแผนพลิกพื้นฐานทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ ระยะเวลา 3 ปี (พ.ศ.2554 - 2556) ซึ่งประกอบด้วยแผนหลักจำนวน 4 แผน ดังนี้

#### แผนพลิกพื้นฐานทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ



รูปภาพที่ 13 แผนพลิกพื้นฐานทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

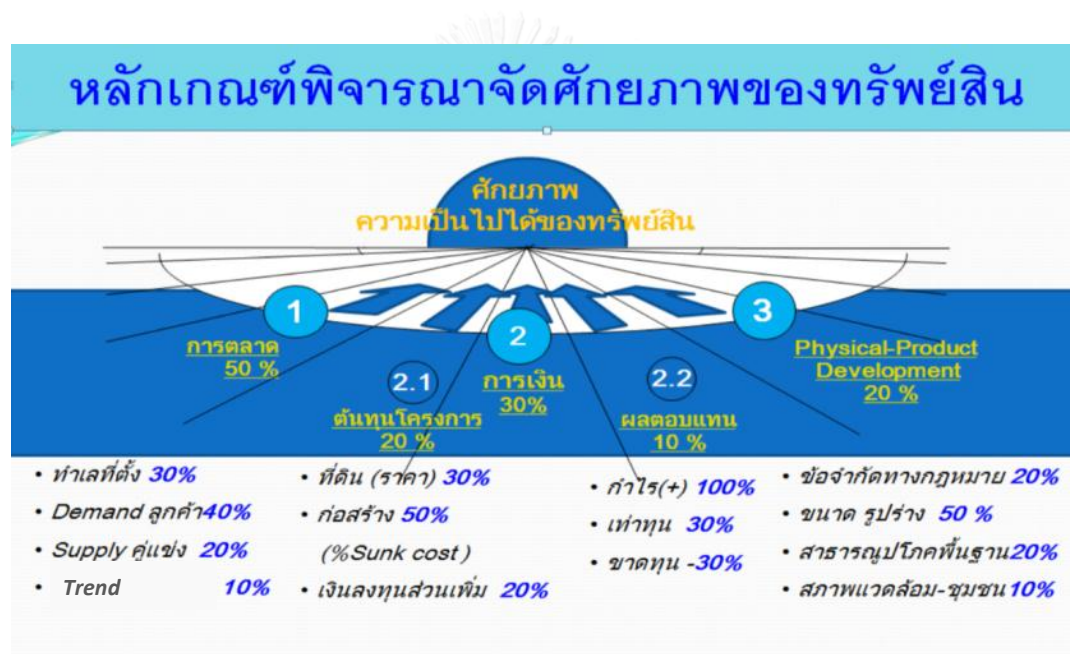


#### 4.2.2 เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ

หลังจากที่ได้มีการจัดตั้งคณะทำงานบริหารทรัพย์สินขึ้นมาแล้ว คณะทำงานชุดดังกล่าวได้จัดทำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.2.2.1 เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ได้จากการศึกษาเอกสาร

จากการศึกษาเอกสาร พบว่า เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินแบ่งหมวดการประเมินออกเป็น 3 หมวด สำหรับการให้คะแนนจะเป็นการให้คะแนนโดยผู้เชี่ยวชาญของการเคหะแห่งชาติ คะแนนที่ได้จึงมาจากประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญและมาจากการพิจารณาข้อมูลพื้นฐานของการเคหะแห่งชาติประกอบการตัดสินใจ โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวมีรายละเอียดดังที่แสดงในรูปภาพที่ 15



รูปภาพที่ 15 เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ  
(การเคหะแห่งชาติ, 2559a)

จากรูปภาพที่ 15 แสดงให้เห็นว่าเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยหมวดหลักจำนวน 3 หมวด ได้แก่ 1.หมวดกายภาพและกฎหมาย 2.หมวดการตลาด 3.หมวดการเงิน และสำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักหมวดกายภาพ มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 20 คะแนน ,หมวดการตลาด มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 50 คะแนน,หมวดการเงิน มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 30 คะแนน สำหรับปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์ฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 13 ปัจจัย รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 14

ตารางที่ 14 ปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ

หมวด	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	รวม
กายภาพและ กฎหมาย	20	ขนาด, รูปร่าง, สาธารณูปโภคพื้นฐาน, สภาพแวดล้อม – ชุมชน	4
		ข้อจำกัดทางกฎหมาย	1
การตลาด	50	ทำเลที่ตั้ง, Demand (ลูกค้า), Supply (คู่แข่ง), Trend (แนวโน้มการพัฒนา)	4
การเงิน	30	ต้นทุนโครงการ เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง เงินลงทุนส่วนเพิ่ม , ผลตอบแทน	4
<b>รวม</b>		<b>3 หมวด 13 ปัจจัย</b>	

(การเคหะแห่งชาติ, 2559a)

#### 4.2.2.2 เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ได้จากการสัมภาษณ์

จากการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ พบว่า หมวดที่ใช้ในเกณฑ์ฯ มีจำนวน 4 หมวด ได้แก่ 1.หมวดกายภาพ 2.หมวดกฎหมาย 3.หมวดการตลาด 4.หมวดการเงิน และสำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักหมวดกายภาพ มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 16 คะแนน ,หมวดกฎหมาย มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 4 คะแนน ,หมวดการตลาด มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 50 คะแนน หมวดการเงิน มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 30 คะแนน และสำหรับสำหรับปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์ฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 45 ปัจจัย รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 15

ตารางที่ 15 ปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ

หมวด	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	รวม
กายภาพ	16	ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน,ขนาด,รูปร่าง,ลักษณะดิน, สาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ การระบายน้ำ,สาธารณูปการ เช่น รถไฟฟ้า สถานีขนส่งโดยสาร สวนสาธารณะ ศาสนสถาน โรงเรียน ห้องสมุด สถานพยาบาล ที่ว่าการอำเภอ สถานีตำรวจ ธนาคาร ตลาด/ห้างสรรพสินค้า , สภาพแวดล้อมโดยรอบ เช่น ชุมชนโดยรอบ, ปัญหาน้ำท่วม,มลพิษ	23
กฎหมาย	4	กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมอาคาร, พรบ.อาคารชุด,กฎหมายข้อกำหนดของแต่ละท้องที่, การรอนสิทธิ เช่น แนวสายไฟฟ้าแรงสูง แนวท่อก๊าซธรรมชาติ ตกเป็นทางเข้า – ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยภาระจำยอม ตกเป็นทางเข้า – ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ การเวนคืนที่ดิน	9
การตลาด	50	ทำเลที่ตั้ง, Demand (ลูกค้า), Supply (คู่แข่ง), Trend เช่น สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ แนวโน้มการพัฒนา (รถไฟฟ้า ทางด่วน เขตเศรษฐกิจพิเศษ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ)	9
การเงิน	30	ต้นทุนโครงการ เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง เงินลงทุนส่วนเพิ่ม , ผลตอบแทน	4
<b>รวม</b>		<b>4 หมวด 45 ปัจจัย</b>	

(มงคล จันทษ์, 2560b)



ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่าเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย 4 หมวดหลัก คือ 1.หมวดกายภาพ 2.หมวดกฎหมาย 3.หมวดการตลาด 4.หมวดการเงิน และสำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก หมวดกายภาพ มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 16 คะแนน ,หมวดกฎหมาย มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 4 คะแนน ,หมวดการตลาด มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 50 คะแนน หมวดการเงิน มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 30 คะแนน และสำหรับสำหรับปัจจัยที่ใช้เกณฑ์ฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 45 ปัจจัย ซึ่งจากการศึกษาเอกสารและจากการสัมภาษณ์พบว่าจากการศึกษาเอกสารหมวดที่ใช้ในเกณฑ์มีเพียง 3 หมวดหลัก โดยนำหมวดกฎหมายไปรวมกับหมวดกายภาพ และสำหรับปัจจัยที่ได้จากการศึกษาเอกสารมีปัจจัยเพียง 13 ปัจจัย แต่จากการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานฯ ที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์ฯ พบว่า หมวดที่ใช้ในเกณฑ์มี 4 หมวดหลัก และปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์มีจำนวน 45 ปัจจัย แสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์เดิมฯ จะมาจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญเป็นหลัก ทำให้ปัจจัยที่ได้จากการศึกษาเอกสารน้อยกว่าปัจจัยที่ได้จากการสัมภาษณ์

#### 4.2.3 แนวทางการจัดศักยภาพทรัพย์สิน

หลังจากที่มีการจัดทำเกณฑ์ฯ ขึ้นมาแล้ว การเคหะแห่งชาติได้นำผลคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ ไปจัดกลุ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางการจัดศักยภาพทรัพย์สิน ที่มีกำหนดไว้ในแผนบริหารทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ โดยแนวทางการจัดศักยภาพทรัพย์สิน จะแบ่งทรัพย์สินออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่ม A B C D ตามค่าคะแนนที่ได้จากหลักเกณฑ์ฯ ดังนี้

ตารางที่ 16 แสดงค่าคะแนนตามศักยภาพ

จัดทำโครงการ (A)		จัดประโยชน์ (เข้า) (B)	ลงทุนใน อนาคต (D)	ขาย (C)	
โครงการผู้มีรายได้ น้อย – ปานกลาง	โครงการหา รายได้			กำไร	ขาดทุน
60 – 79 คะแนน	80 คะแนน ขึ้นไป	50 - 59 คะแนน	น้อยกว่า 40 คะแนน	80 คะแนน ขึ้นไป	40 – 49 คะแนน

(การเคหะแห่งชาติ, 2558a)

#### คำอธิบายค่าคะแนนตามศักยภาพ

1. กลุ่ม A เป็นกลุ่มที่มีต้นทุนโครงการ (ราคาที่ดินสูง) มีทำเลที่ตั้งในเมือง ย่านชุมชนมีความเจริญสูง ควรเป็นกลุ่มที่พัฒนาโครงการหารายได้ และสำหรับกลุ่มที่มีศักยภาพสูง (รองลงมา) มีต้นทุนโครงการรองลงมา (ราคาที่ดินต่ำ) มักจะมีทำเลตั้งในเขตปริมณฑล แต่อยู่ในย่านที่มีความเจริญเช่นกัน สามารถพัฒนาโครงการให้ผู้มีรายได้น้อย

2. **กลุ่ม B** กลุ่มแผนงานการจัดประโยชน์ เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพรองลงมา อาจยังไม่พร้อมในการพัฒนาโครงการแต่สามารถให้เข้าสร้างรายได้ไปก่อนได้ ทั้งนี้อาจมีบางโครงการที่มีศักยภาพสูงมากเกินพอที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ (ราคาที่ดินสูง) อาจนำไปใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์หรือให้เช่าได้
3. **กลุ่ม C** กลุ่มแผนการขายทรัพย์สิน เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในโครงการในระดับสูงหรือค่อนข้างสูงเช่นกัน แต่มีความจำเป็นต้องขายบางส่วนเพื่อลดภาระหนี้ขององค์กรหรือเป็นแผนป้องกันความเสี่ยงในกรณีจัดทำโครงการไม่เป็นไปตามแผน
4. **กลุ่ม D** กลุ่มโครงการทรัพย์สินรอการพัฒนาในอนาคต กลุ่มนี้มีราคาที่ดินต่ำ ศักยภาพในการพัฒนาโครงการยังต่ำหรือยังไม่มีในปัจจุบัน แต่โอกาสในการพัฒนาในอนาคตเนื่องจากการขยายตัวของเมือง โครงการขนาดใหญ่ในอนาคต

#### 4.2.4 ข้อดี ข้อจำกัดของเกณฑ์เดิมฯ

เกณฑ์ฯ เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ มีข้อดีและข้อจำกัดดังนี้

##### 4.2.4.1 ข้อดี

1. ได้ค่าคะแนนที่สะท้อนศักยภาพที่แท้จริง เพราะผู้ให้คะแนนเป็นผู้ที่รู้จักแปลงที่ดินเป็นอย่างดี
2. มีการแยกหมวดหมู่และค่าน้ำหนักในแต่ละหมวดชัดเจน
3. มีการแบ่งศักยภาพของแปลงที่ดินออกเป็นกลุ่ม A B C D อย่างชัดเจน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินและใช้เป็นเครื่องมือประกอบการตัดสินใจของผู้บริหารในการนำทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์

##### 4.2.4.2 ข้อจำกัด

1. ไม่สามารถอ้างอิงการให้คะแนนของเกณฑ์ย่อยไปสู่คะแนนของเกณฑ์หลักได้ เนื่องจากเป็นการให้คะแนนโดยใช้ความคิดเห็นและประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญแต่ละท่านเป็นหลัก
2. ขาดคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนในแต่ละปัจจัยอย่างชัดเจน ทำให้ค่าคะแนนที่ได้แตกต่างกันไปตามความคิดเห็นและประสบการณ์ของผู้ประเมินฯ



## บทที่ 5

### การประเมินและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของหน่วยงานภาครัฐ

การทบทวนและพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติในเชิงปริมาณ ต้องมีการศึกษาวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของหน่วยงานต่างๆ เช่น กรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินและองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

#### 5.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์

กรมธนารักษ์ เป็นกรมในสังกัดของกระทรวงการคลัง มีหน้าที่เกี่ยวกับการทำเหรียญกษาปณ์ เหรียญที่ระลึก การดูแลที่ราชพัสดุตามอำนาจหน้าที่ การประเมินราคาทรัพย์สิน การรับจ่ายและรักษาพระราชทรัพย์ทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และการจัดการเงินในพระองค์ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวและเกี่ยวกับพระราชทรัพย์ของบรมวงศ์ (วิกิพีเดีย, 2560)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ มีหน่วยงานในกำกับดูแล คือ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (กรมธนารักษ์, มปป.)

สำหรับวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ คือ เพื่อให้กรมที่ดินใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 แบบ คือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายบล็อกและรายแปลง (กรมธนารักษ์, มปป.) ดังนี้

- **รายบล็อก** คือ การประเมินราคาที่ดินเป็นกลุ่มตามแนวถนน ซอยฯ
- **รายแปลง** คือ การประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงเป็นราคาต่อตารางวา ปัจจุบันประกาศใช้ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล/เทศบาลบางพื้นที่ ดังนี้
  1. ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด
  2. ในเขตปริมณฑลบางพื้นที่ ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ในเขตเทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลนครปากเกร็ดและอำเภอบางกรวย ,จังหวัดปทุมธานี ในเขตอำเภอธัญบุรี และอำเภอคลองหลวง ,จังหวัดสมุทรสาคร ในเขตอำเภอเมืองสมุทรสาคร ,จังหวัดสมุทรปราการ ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอบางพลี
  3. ในเขตเทศบาลเมืองหลัก 3 จังหวัด ได้แก่ เทศบาลนครเชียงใหม่จังหวัดเชียงใหม่ , เทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา,เทศบาลเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

นอกจากนี้ยังมีการประเมินมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยจะมีการกำหนดราคาโรงเรือนตามแบบมาตรฐาน จำนวน 51 แบบ เพื่อใช้ในการประเมินราคาห้องชุด

### 5.1.1 ขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน, 2557)

1. จัดเตรียมแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่จะทำการสำรวจและประเมินราคา เช่น ข้อมูลทางด้านผังเมือง
2. สำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะทำการประเมินราคาโดยสำรวจข้อมูลต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน เช่นการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น
3. สำรวจและสอบถามข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี หรือค่าเช่าที่ได้รับจากที่ดิน
4. วิเคราะห์และประเมินราคา
5. นำเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัด/กรุงเทพมหานครพิจารณา และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนประกาศใช้

### 5.1.2 ระยะเวลาการใช้บัญชีราคาประเมิน

การประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดแต่ละคราวใช้ได้ไม่เกินสี่ปี นับตั้งแต่วันที่ประกาศใช้ ในกรณีที่ปรากฏว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามปกติในตลาดแตกต่างกันจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอสมควรสามารถปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินก่อนครบ 4 ปี หรือ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม อาจขยายระยะเวลาการใช้บัญชีฯ ที่ครบ 4 ปี ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกินคราวละหนึ่งปี (กรมธนารักษ์, มปป.)

### 5.1.3 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน

แบ่งออกเป็น 3 หมวด ดังนี้

#### ตารางที่ 17 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน

ลำดับ	หมวด	ปัจจัย	รวม
1	ด้านกายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตำแหน่งที่ดิน เช่น ติดถนน ติดซอย ติดทางเดินเท้า ติดแม่น้ำ เป็นต้น</li> <li>- สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรม ที่ว่าง เป็นต้น</li> <li>- สภาพการคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน จะพิจารณาจากความสะดวกในการคมนาคม ,สภาพผิวจราจร เช่น ถนนคอนกรีต ลาดยาง ลูกกรัง ทางเดินเท้า , ความกว้างของถนน</li> <li>- ขนาดเนื้อที่</li> <li>- รูปแปลงที่ดิน</li> </ul>	25

ลำดับ	หมวด	ปัจจัย	รวม
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- สภาพกายภาพของที่ดิน เช่น การถมปรับที่ดิน ,ระดับความสูง – ต่ำของที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับระดับถนน</li> <li>- สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</li> <li>- สาธารณูปการ เช่น สถานีรถไฟ สถานีขนส่งโดยสาร ตลาดสด/ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงพยาบาลโรงเรียน สถานีตำรวจ ที่ว่าการอำเภอ ศาลากลาง ท้องสมุดและสวนสาธารณะ</li> </ul>	
2	ด้านกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กฎหมายผังเมือง</li> <li>- พรบ.จัดสรร</li> <li>- กฎหมายควบคุมอาคาร</li> <li>- พรบ.อาคารชุด</li> <li>- เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติเฉพาะพื้นที่</li> <li>- พื้นที่ได้สายไฟฟ้าแรงสูง</li> <li>- พื้นที่ตามแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติ</li> <li>- การเวนคืนที่ดิน</li> </ul>	8
3	ด้านการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาตลาด เช่น ราคาซื้อขายจดทะเบียน,ข้อมูลเสนอขาย/ประกาศขาย,ราคาขายของโครงการหมู่บ้านจัดสรร, ข้อมูลค่าเช่า,ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ เช่น การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ</li> </ul>	7
<b>รวม</b>		<b>3 หมวดหลัก 40 ปัจจัย</b>	

(สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน, 2557)

#### 5.1.4 ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก

สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดสามารถแบ่งได้ ดังนี้

##### ตารางที่ 18 ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์การประเมินมูลค่าของกรมธนารักษ์

ลำดับ	หมวด	ค่าน้ำหนัก
1	หมวดกายภาพ	60
2	หมวดกฎหมาย	10
3	หมวดการตลาด	30
<b>รวม</b>	<b>3 หมวดหลัก</b>	<b>100</b>

(สิริฉัตร ภูักดี, 2560)

ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินคร่าวๆ ใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินแบบรายบล็อกและรายแปลง สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน จะประกอบด้วย 3 หมวดหลัก คือ หมวดกายภาพ, หมวดกฎหมาย และหมวดการตลาด สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจะแบ่งเป็น หมวดกายภาพ 60 คะแนน หมวดกฎหมาย 10 คะแนน และหมวดการตลาด 30 คะแนน

## 5.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ ออส. เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง มีภารกิจหลักในการส่งเสริมและสนับสนุนในการทำให้คนไทยมีบ้าน โดยเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2559) ซึ่งในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อให้แก่ประชาชนนั้น ธนาคารจะต้องมีการสำรวจประเมินราคาบ้านและที่ดินที่จะนำมาเป็นหลักประกันก่อน หลังจากนั้นจะพิจารณาคำขอกู้โดยวิเคราะห์รายได้และหลักประกันของผู้กู้ รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ และจะแจ้งผลการขอกู้ทรัพย์สินที่ผู้กู้นำมาเป็นหลักประกัน ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ธนาคารสามารถบังคับเอาจากหลักประกันได้ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2555)

### 5.2.1 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์

มีดังนี้ (ปิยพงษ์ ธนानันท์, 2560)

1. เพื่อให้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
3. เพื่อการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี
4. เพื่อขายทรัพย์สินรอการขาย (NPA)
5. เพื่อประเมินราคา (กรณีทรัพย์สินของลูกค้าถูกเวนคืน)

### 5.2.2 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการพิจารณาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย นิยมใช้วิธีต้นทุน และวิธีเปรียบเทียบตลาดมาใช้ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากวิธีต้นทุนใช้ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีรูปแบบเฉพาะ ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน เช่น สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงงานอุตสาหกรรม หรือบ้านพักอาศัยที่มีรูปแบบเฉพาะ (บ้านทรงไทย) และสำหรับวิธีตลาดเป็นวิธีการประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาดของทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ซึ่งเป็นข้อมูลราคาที่มีการซื้อ-ขายแล้ว หรือเป็นราคาเสนอขาย นอกจากนี้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังมีการนำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินฯ ร่วมกับการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยเมื่อมีการประเมินราคาที่ดินแปลงใดหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทใดแล้วเจ้าหน้าที่จะทำการกรอกข้อมูลทั้งหมดเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นๆ ราคาซื้อ-ขาย พร้อมทั้งกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินแปลงนั้นไว้ด้วย เพื่อในอนาคตหากมีการประเมินมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินบริเวณนั้นๆ สามารถดึงข้อมูลราคาตลาดพร้อมทั้งตำแหน่งที่ตั้งที่มีการจัดเก็บในระบบ GIS มาใช้ได้ เพื่อให้ได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายมากที่สุด ประหยัดระยะเวลา ข้อมูลมีความถูกต้องแม่นยำและอ้างอิงได้ (ปิยพงษ์ ธนานันท์, 2560)

### 5.2.3 ประเภทการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการพิจารณาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ตามลักษณะของทรัพย์สิน ได้แก่ 1.การประเมินมูลค่าหลักประกันที่ดิน 2.การประเมินมูลค่าอาคาร และ 3.การประเมินมูลค่าห้องชุด (ปิยพงษ์ ธนानันท์, 2560) ซึ่งในแต่ละประเภทมีปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินแตกต่างกันออกไป ดังนี้

#### 5.2.3.1 การประเมินราคาหลักประกัน

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน ซึ่งจะประกอบด้วยปัจจัยหลักๆ จำนวน 9 ปัจจัย (ปิยพงษ์ ธนานันท์, 2560) ดังนี้

ตารางที่ 19 ปัจจัยในการประเมินราคาหลักประกัน

ปัจจัย	รายละเอียดการพิจารณา
ตำแหน่งที่ดิน	พิจารณาจากความถูกต้องของแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากหลักเขตที่ดิน,แนวเขตที่ดิน และจุดสังเกตอื่นๆ
สภาพที่ดิน	พิจารณาจากระดับของดิน , สภาพการถมปรับพื้นที่ของแปลงที่ดิน
ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง	พิจารณาจากประเภทการกู้เงินเป็นหลัก หากเป็นการกู้เพื่อปลูกสร้าง/ซื้อที่ดินปลูกสร้าง/ไถ่ถอนที่ดินปลูกสร้าง/ต่อเติม/ซ่อมแซม จะพิจารณาจากจำนวนอาคารที่ขอกู้ปลูกสร้าง/ต่อเติมพร้อม % ผลการก่อสร้าง/ต่อเติม และหากเป็นการกู้ประเภทอื่นๆ จะพิจารณาจากสภาพการก่อสร้างบนแปลงที่ดินและ % ผลการก่อสร้าง
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจร/เขตทาง (เมตร) , ลักษณะประเภทของถนนว่าเป็นทางเดินเท้าหรือทางรถยนต์ , การเข้าถึงแปลงที่ดินโดยรถยนต์ว่าสามารถทำได้หรือไม่
ผิวจราจร	พิจารณาจากสภาพของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินว่าเป็นคอนกรีต,ลาดยาง,ลูกรัง,ดิน , ฯลฯ
สาธารณูปโภค	พิจารณาจากการเข้าถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ไปยังแปลงที่ดิน เช่น ไฟฟ้า,ประปา/บาดาล, ท่อระบายน้ำ , ไฟฟ้าถนน , ฯลฯ
สภาพทางเข้า – ออก	พิจารณาจากสภาพโดยทั่วไปของทางเข้า – ออก ของแปลงที่ดินว่าเป็นทางส่วนบุคคล, ทางสาธารณะ หรือมีข้อผูกพันอื่นๆ เช่น ทางภาระจำยอม
ข้อจำกัดอื่นๆ	พิจารณาจากข้อจำกัดในการนำแปลงที่ดินไปพัฒนา เช่น ที่ดินอยู่ในแนวเขตเวนคืนที่ดิน , แนวสายไฟฟ้าแรงสูง , ถูกรุกล้ำ/ใช้เพื่อบุคคลอื่น , ที่ดินอยู่ห่างจากจุดสิ้นสุดสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า , ที่ดินตาบอด
ลักษณะที่ดิน	พิจารณาจากลักษณะของการพัฒนาโครงการว่าเป็นการจัดสรรโครงการใหม่ , จัดสรรโครงการเก่า หรือไม่ใช้จัดสรร
<b>รวม 9 ปัจจัย</b>	

### 5.2.3.2 การประเมินราคาอาคาร

เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคาร, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด , ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์ ซึ่งจะประกอบด้วยปัจจัยหลักๆ จำนวน 13 ปัจจัย (ปิยพงษ์ ธนานันท์, 2560) ดังนี้

ตารางที่ 20 ปัจจัยในการประเมินราคาอาคาร

ปัจจัย	รายละเอียดการพิจารณา
ด้านตำแหน่งการก่อสร้าง	พิจารณาจากตำแหน่งการก่อสร้างว่าถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ หากเป็นการรुकล้ำ มีการรुकล้ำส่วนใดและมีขนาดเท่าใด
สภาพการก่อสร้าง	พิจารณาจากสภาพการก่อสร้างว่ามีการก่อสร้างแล้วหรือไม่ หรืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง หากมีการก่อสร้างแล้ว มีการก่อสร้างไปแล้วจำนวนเท่าใด และเป็นงานที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือไม่
การใช้ที่อยู่อาศัย	พิจารณาว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นสามารถใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยได้หรือไม่ และมีการก่อสร้างมาแล้วกี่ปี
ประเภทอาคาร	พิจารณาจากประเภทของอาคารที่จะทำการประเมิน เช่น ตึก , ตึกครึ่งไม้, ไม้, กระเบื้องแผ่นเรียบ , ฯลฯ
ลักษณะอาคาร	พิจารณาจากลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้านเดี่ยว , บ้านแฝด , ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์ , ฯลฯ
โครงสร้าง	พิจารณาจากโครงสร้างของหลังคา เช่น ค.ส.ล., เหล็ก, ไม้ , ฯลฯ
หลังคา	พิจารณาจากวัสดุที่ใช้ในการมุงหลังคา เช่น กระเบื้องซีแพค , กระเบื้องลอน, ดาดฟ้า ค.ส.ล.
ผนัง	พิจารณาจากลักษณะของผนัง เช่น ผนังก่ออิฐฉาบปูน, ไม้, กระเบื้องแผ่นเรียบ , ฯลฯ
การทาสี	พิจารณาจากสภาพการทาสี ว่ามีการทาสีหรือไม่
พื้น/ผิว	พิจารณาจากสภาพพื้นผิวของอาคาร/บ้าน ในแต่ละชั้น ว่าเป็นพื้น ค.ส.ล. , พื้นไม้ หรือพื้นอื่นๆ และวัสดุที่ใช้ในการปูพื้นผิวเป็นอย่างไร
รั้ว	พิจารณาจากลักษณะของรั้วโดยรอบ เช่น ซีเมนต์บล็อก, สังกะสี, ลวดตาข่าย , ฯลฯ หรือไม่มีรั้ว
ประเภทการก่อสร้าง	พิจารณาจากประเภทการก่อสร้างว่าเป็นบ้านที่ก่อสร้างเอง หรือเป็นบ้านจัดสรร
การใช้ประโยชน์ของอาคาร	พิจารณาจากประโยชน์การใช้สอย เช่น ใช้เพื่ออยู่อาศัย , ใช้เป็นห้องแบ่งเช่า หรือใช้เพื่อการอื่นๆ
<b>รวม 13 ปัจจัย</b>	

### 5.2.3.3 การประเมินราคาห้องชุด

เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นห้องชุด ประกอบด้วยปัจจัยหลักๆ จำนวน 11 ปัจจัย (ปิยพงษ์ ธนानันท์, 2560) ดังนี้

#### ตารางที่ 21 ปัจจัยในการประเมินราคาอาคาร

ปัจจัย	รายละเอียดการพิจารณา
รายการทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่ภายนอกห้องชุด	พิจารณาจากจำนวนทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่ภายนอกห้องชุดว่ามีจำนวนเท่าใด และขนาดเท่าใด
รูปแบบและวัสดุตกแต่งภายในห้องชุด	พิจารณาจากระดับสภาพการตกแต่งภายในห้องชุด เช่น ธรรมดา , ปานกลาง ,ดี
วัสดุปูพื้นห้องชุด	พิจารณาจากวัสดุที่ใช้ในการปูพื้น เช่น หินอ่อน , กระเบื้อง, ปาร์เก้ , ฯลฯ
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	พิจารณาจากอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
รายการห้องชุด	พิจารณาจากรายละเอียดโดยทั่วไปเกี่ยวกับห้องชุด เช่น ชื่ออาคารชุด, ที่ตั้ง, ฯลฯ
ทางเข้าอาคารชุด	พิจารณาจากขนาดเขตทาง (เมตร) ,ลักษณะผิวจราจร ,ความกว้างของผิวจราจร (เมตร), สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน
อายุ/ความสูงอาคารชุด	พิจารณาจากอายุและความสูงของอาคาร
รูปแบบอาคารชุด	พิจารณาจากรูปแบบของอาคารชุด เช่น ธรรมดา ,ปานกลาง ,ดี
วัสดุก่อสร้าง	พิจารณาจากวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เช่น ธรรมดา ,ปานกลาง ,ดี
หลังคาอาคารชุด	พิจารณาจากลักษณะของวัสดุที่ใช้ในการมุงหลังคา เช่น กระเบื้อง , คอนกรีต, ฯลฯ
การเวนคืน	พิจารณาจากข้อจำกัดของอาคารชุดว่าอยู่ในแนวเวนคืนหรือไม่
<b>รวม 11 ปัจจัย</b>	

### 5.2.4 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินมูลค่าของธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินมูลค่าของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะประกอบด้วยหมวดหลัก จำนวน 2 หมวด คือหมวดกายภาพและหมวดอาคาร สำหรับค่าน้ำหนักแบ่งเป็นหมวดกายภาพ 80 คะแนนและด้านอาคาร 20 คะแนน (ปิยพงษ์ ธนานันท์, 2560) ดังรายละเอียดที่ปรากฏในตารางที่ 22 ดังนี้

ตารางที่ 22 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินมูลค่าของธนาคารฯ

ลำดับ	หมวด	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	รวม
1	ด้านกายภาพ	80	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำเลที่ดิน เช่น ย่านธุรกิจพร้อมที่พักอาศัย ย่านที่พักอาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านเกษตรกรรม</li> <li>- ที่ตั้งที่ดิน</li> <li>- ขนาดความกว้างผิวจราจรของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน</li> <li>- ผิวจราจรของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน</li> <li>- ความมั่นคงแข็งแรงของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน</li> <li>- ทางเท้าของถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน</li> <li>- การคมนาคม</li> <li>- สภาพของที่ดิน เช่น ความสูง-ต่ำของแปลงที่ดินเทียบกับระดับถนน</li> <li>- ระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน</li> <li>- ขนาดที่ดิน พิจารณาจากความเหมาะสมของที่ดินในการสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์</li> <li>- สภาพแวดล้อมของที่ดิน เช่น แหล่งชุมชน สาธารณูปการ มลภาวะ ระบบขนส่งมวลชน</li> </ul>	23
2	ด้านอาคาร	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วัสดุก่อสร้าง</li> <li>- รูปแบบอาคาร</li> <li>- ฝีมือการก่อสร้าง</li> </ul>	3
<b>รวม</b>		<b>100</b>		<b>26</b>

### 5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง

#### 5.3.1 วัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ คือ การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางแผนจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง (สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่, มปป.)

กระบวนการและขั้นตอนที่สำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่คือ การวางแผนจัดรูปที่ดินใหม่เพื่อให้แปลงที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินฯ มีอัตราการใช้พื้นที่ดินที่เป็นธรรมแก่เจ้าของทุกราย นอกเหนือไปจากการทำให้แปลงที่ดินมีทางเข้าออก (ติดถนน) และมีรูปแบบที่



สวยงามเหมาะแก่การพัฒนา โดยใช้หลักการคำนวณทางคณิตศาสตร์ที่ถูกกำหนดขึ้น ผนวกกับศาสตร์ทางด้านศิลป์ในการจัดวางรูปแปลง ที่ดินให้มีความเหมาะสมทางด้านวิชาการและสะท้อนถึงความต้องการของเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมในโครงการจัด รูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยมีความพึงพอใจของเจ้าของที่ดินและสามารถตอบโจทยถึงความเสมอภาคในการ ปันส่วนที่ดินอย่าเป็นธรรมเป็นที่ตั้ง (สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่, มปป.)

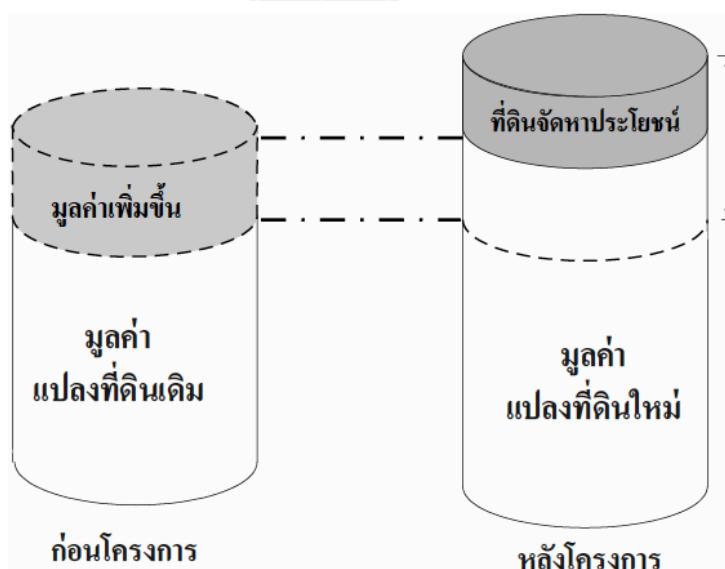
### 5.3.2 หลักการและสาระสำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

#### 1. ก่อนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

- แปลงที่ดินเดิมมีมูลค่าของการพัฒนาขึ้นอยู่กับขนาด ที่ตั้งและสภาพของแปลงที่ดิน

#### 2. หลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่

- แปลงที่ดินทุกแปลงต้องมีทางเข้าออก ติดถนนทุกแปลง
- แปลงที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีอัตราการปันส่วนที่ดินอย่างเป็นธรรมและมีมูลค่าไม่น้อยกว่าเดิม



รูปภาพที่ 16 มูลค่าที่เพิ่มขึ้นของแปลงที่ดิน

(สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่, มปป.)

### 5.3.3 วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ประกอบด้วย 3 วิธี ดังนี้ (สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่, มปป.)

1.วิธีการจัดรูปแปลงที่ดินตามสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม (Proportional Evaluation Replotting Calculation Method) วิธีการนี้นำเอาปัจจัยแวดล้อม เช่น ราคาที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในพื้นที่โครงการหรือ ความใกล้เคียง สิ่งอำนวยความสะดวก มาพิจารณาประกอบ ซึ่งวิธีการนี้ถือได้ว่ามีความเป็นวิชาการมากที่สุด และเป็นที่ยอมรับที่สุดในการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ในขณะนี้

2.วิธีการจัดรูปแปลงที่ดินตามพื้นที่ (Area Based Method) วิธีการนี้เหมาะกับการดำเนินโครงการในพื้นที่ว่างเปล่า ไม่มีอาคารสิ่งปลูกสร้าง หรือมีสิ่งปลูกสร้างเดิมไม่มาก และที่ดินราคาไม่สูงมากนัก เนื่องจากการคำนวณจะมุ่งเน้นเฉพาะปัจจัยเรื่องพื้นที่เป็นหลัก (2 มิติ คือ กว้าง x ยาว) โดยไม่นำเอาปัจจัย เรื่องราคาที่ดินมาเกี่ยวข้อง วิธีการนี้จึงค่อนข้างไม่ยุ่งยากต่อการนำปัจจัยอื่นๆ มาพิจารณาคำนวณร่วมด้วย ซึ่งนับว่าเป็นการคำนวณที่ง่ายต่อการทำความเข้าใจ แต่หากนำมาใช้ร่วมกับพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินฯ ที่มีสภาพทางกายภาพที่มีความลาดชัน ความสูงต่ำของที่ดินไม่เท่ากันจนเป็นผลต่อการคำนวณและทำให้ต้องมีการตัด - ถมดินเพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการ การคำนวณด้วยวิธีนี้จึงไม่เหมาะที่จะนำมาใช้

3.วิธีการจัดรูปแปลงที่ดินแบบผสมผสาน (Combined Method) เป็นการบูรณาการร่วมของทั้ง 2 วิธีข้างต้นเข้าด้วยกัน เพื่อแก้ไขข้อด้อยของคำนวณโดยวิธีการใดวิธีหนึ่ง แต่การคำนวณด้วยวิธีนี้ค่อนข้างซับซ้อนและยุ่งยาก จึงไม่ค่อยเป็นที่นิยมแพร่หลายทั้งในประเทศต้นแบบอย่างประเทศญี่ปุ่น แต่ก็พบการใช้วิธีนี้ในแถบจังหวัดไอจิ เป็นส่วนใหญ่ จนเป็นที่รู้จักในนามของวิธีการของ Aichi Prefecture Method

สำหรับการจัดรูปที่ดินฯ ในประเทศไทย นิยมใช้วิธีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ตามสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม วิธีการจัดรูปแปลงที่ดินนี้เป็นวิธีการกระจายผลประโยชน์อย่างเป็นธรรมระหว่างแปลงที่ดินที่เข้าร่วมโครงการจากฐานของการประเมินราคา โดยจะใช้ราคาประเมินที่ดินก่อนโครงการจัดรูปที่ดินเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินที่จัดรูปขึ้นมาใหม่ นอกจากนั้นยังต้องพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ เปรียบเทียบกันระหว่างก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดินฯ ซึ่งแนวความคิดของวิธีนี้คือ การเพิ่มขึ้นของมูลค่าของที่ดินแต่ละแปลงจะเป็นไปในแนวทางเดียวกับอัตรามูลค่าเพิ่มของที่ดินทั้งหมด ยกเว้นพื้นที่จัดหาประโยชน์ของโครงการฯ

### 5.3.4 เกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินก่อน - หลัง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

เกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินก่อน - หลังการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ประกอบด้วยหมวดในการประเมิน 2 หมวด คือ หมวดกายภาพและหมวดการตลาด สำหรับปัจจัยที่นำมาใช้ในหลักเกณฑ์ฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 42 ปัจจัย (สุนิรันด์ ท่วมยิ้ม, 2560) ดังนี้

ตารางที่ 23 เกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานจัดรูปที่ดินฯ

ลำดับ	หมวด	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	รวม
1	ด้านกายภาพ	90	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ลักษณะของแปลงที่ดิน เช่น การติดถนน , ส่วนเพิ่มของลักษณะการติดถนน, ความลึกของแปลงที่ดิน , ความลึกของแปลงที่ดิน/หน้ากว้าง, ความสูงของแปลงที่ดิน เทียบจากระดับถนน , องศาของแปลงที่ดินกับถนน,ขนาดแปลงที่ดิน</li> <li>- ลักษณะถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน เช่น ประเภทถนน , ความกว้างของเขตทาง , ผิวจราจร, ไฟส่องสว่าง ,ทางจักรยาน, พุตบาท/ทางเท้า และต้นไม้ประดับทางเดิน</li> <li>- ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค เช่น การระบายน้ำ ,ท่อหรือลำรางระบายน้ำ,ไฟฟ้าครัวเรือน ,ประปา</li> <li>- ความใกล้ - ไกล หรือความสะดวกในการเข้าถึงสาธารณูปการ เช่น สถานีรถไฟ, สถานีรถไฟ, สถานีขนส่งโดยสาร, ป้ายรถประจำทาง, สวนสาธารณะระดับบล็อก, สวนสาธารณะระดับหมู่บ้าน, ศาสนสถาน, โรงเรียนอนุบาล, โรงเรียนประถม/มัธยม,วิทยาลัย/มหาวิทยาลัย,ห้องสมุด/ศาลาประชาคม,คลินิก/อนามัย, โรงพยาบาล ,สถานีตำรวจ/สถานีดับเพลิง,ไปรษณีย์/ธนาคาร,ศาลากลางจังหวัด/ที่ว่าการอำเภอ, ตลาด/ห้างสรรพสินค้า, เรือนจำ/สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน,โรงงานบำบัดน้ำเสีย/โรงฆ่าสัตว์,สถานที่กำจัดขยะ</li> </ul>	36
2	ด้านการตลาด	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศักยภาพในการพัฒนา,แนวโน้มความเจริญของพื้นที่ทำเลที่ตั้ง เช่น ย่านธุรกิจ ขานเมือง ชนบท</li> </ul>	6
รวม		100		42

เกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จะแบ่งหมวดการประเมินออกเป็น 2 หมวด คือหมวดกายภาพและหมวดการตลาด โดยในหมวดกายภาพมีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 90 คะแนน หมวดการตลาดมีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 10 คะแนน ซึ่งในหมวดกายภาพจะให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านลักษณะของแปลงที่ดินมากที่สุด เนื่องจากเมื่อมีการจัดรูปที่ดินฯ แล้วแปลงที่ดินทุกแปลงจะต้องติดถนน และในการประเมินมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินจะพิจารณาจากมูลค่าถนนเป็นหลัก ทำให้กลุ่มของปัจจัยด้านให้ความสำคัญมากที่สุด, รองลงมาคือปัจจัยด้านลักษณะถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินและปัจจัยด้านศักยภาพของการพัฒนาในหมวดการตลาด เนื่องจากในการประเมินมูลค่าถนนจะต้องพิจารณาถึงประเภทถนน ,ความกว้างของเขตทางและผิวจราจรด้วย นอกจากนั้นยังต้องพิจารณาถึงแนวโน้มความเจริญในพื้นที่/ศักยภาพของพื้นที่

โครงการจัดรูปที่ดินด้วย ทำให้ปัจจัยด้านนี้มีค่าความสำคัญรองลงมา ,ปัจจัยด้านความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค มีค่าความสำคัญอยู่ในอันดับที่ 3 เนื่องจากในการพิจารณาพื้นที่เพื่อจัดทำโครงการจะต้องพิจารณาในเรื่องของการระบายน้ำ,ท่อหรือลำรางในการระบายน้ำเสีย สิ่งปฏิกูล ฯลฯ เป็นสำคัญ และสุดท้ายปัจจัยด้านด้านความใกล้ – ใกล้หรือความสะดวกในการเข้าถึงสาธารณูปการ มีค่าความสำคัญอยู่ในอันดับสุดท้าย เนื่องจากปัจจัยด้านนี้ เป็นปัจจัยที่ช่วยเพิ่ม – ลดมูลค่าของแปลงที่ดิน โดยหากแปลงที่ดินตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญๆ ในรัศมีการเดินถึงจะทำให้มูลค่าของแปลงที่ดินเพิ่มมากขึ้น แต่หากแปลงที่ดินตั้งอยู่ใกล้สถานที่ปล่อยมลพิษหรือสร้างเสียงรบกวน เช่น โรงงานบำบัดน้ำเสีย/โรงฆ่าสัตว์ ฯลฯ ก็จะทำให้มูลค่าที่ดินลดลงตามไปด้วย

### 5.3.7 เกณฑ์การให้ค่าคะแนนในการประเมินมูลค่าที่ดินฯ

สำหรับเกณฑ์การให้ค่าคะแนนในการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จะใช้เกณฑ์การคำนวณค่าทางสถิติและใช้ค่าการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) ของประเทศญี่ปุ่น มาเป็นเครื่องมือประกอบการประเมินมูลค่าที่ดิน (สุนิรันด์ ท่วมยิ้ม, 2560)

#### ตารางที่ 24 ตัวอย่างเกณฑ์การให้ค่าคะแนนในหลักเกณฑ์การจัดรูปที่ดินฯ

ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	คำอธิบายการให้ค่าคะแนน	คะแนน
ผิวจราจร	5	- คอนกรีต	0.200
		- ลาดยาง	0.200
		- ลูกกรัง	- 0.100
		- ทางดิน	- 0.100
		- ไม่มีสภาพ	- 0.200

### 5.4 สรุปปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินและค่าน้ำหนักของแต่ละหมวดของหน่วยงานภาครัฐ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินและค่าน้ำหนักของแต่ละหมวดที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 25 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินและค่าน้ำหนักของแต่ละหมวด

หมวด	จัดรูปที่ดินฯ		ธอส .		กรมธนารักษ์	
	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก
ด้านกายภาพ	36	90	23	80	25	60
ด้านกฎหมาย	-	-	-	-	8	10
ด้านการตลาด	6	10	-	-	7	30
ด้านการเงิน	-	-	-	-	-	-
ด้านอาคาร	-	-	3	20	-	-
รวม	42	100	26	100	40	100

จากตารางที่ 25 แสดงให้เห็นว่า สำนักจัดรูปที่ดินฯ มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุดคือ 42 ปัจจัย เนื่องจากเพื่อให้เห็นความแตกต่างของมูลค่าที่ดินก่อนและหลังอย่างชัดเจน จึงจำเป็นต้องมีปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์ประเมินมูลค่าฯ จำนวนมาก ซึ่งหลังจากที่ได้สอบถามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละหน่วยงานเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้ทำการสรุปปัจจัยและค่าน้ำหนักของแต่ละหมวด แต่ละหน่วยงานเพื่อนำปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการสัมภาษณ์ไปสอบทานกับผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และธนาคารอาคารสงเคราะห์อีกครั้งถึงความครบถ้วนถูกต้อง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 26 ผลการสอบทานองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าฯ

หมวด	จัดรูปที่ดิน			ธอส.			กรมธนารักษ์		
	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ผลการสอบทาน	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ผลการสอบทาน	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ผลการสอบทาน
ด้านกายภาพ	38	90	ครบถ้วน ถูกต้อง	23	80	ครบถ้วน ถูกต้อง	25	60	ครบถ้วน ถูกต้อง
ด้านกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	8	10	ครบถ้วน ถูกต้อง
ด้านการตลาด	2	10	ครบถ้วน ถูกต้อง	-	-	-	7	30	ครบถ้วน ถูกต้อง
ด้านการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ด้านอาคาร	-	-	-	3	20	ครบถ้วน ถูกต้อง	-	-	-
รวม	40	100	ครบถ้วน ถูกต้อง	41	100	ครบถ้วน ถูกต้อง	26	100	ครบถ้วน ถูกต้อง

## บทที่ 6

### การพัฒนาเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร

การพัฒนาเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติสามารถแบ่งการพัฒนาออกเป็น 4 ส่วน คือ 1.การพัฒนาปัจจัยที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สิน 2.การพัฒนาค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักให้มีความเหมาะสม ซึ่งทั้ง 2 ส่วนแรกนี้จะมาจากการศึกษาเอกสาร แนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน, ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ 3.การพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณ โดยจะเป็นการกำหนดค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย รวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย เพื่อให้เกณฑ์มีความชัดเจนสามารถอ้างอิงการให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและเชื่อมโยงไปสู่ค่าคะแนนในหมวดหลักได้ 4.การสอบทานความถูกต้องของเกณฑ์โดยผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดดังรูปภาพที่ 17



รูปภาพที่ 17 ขั้นตอนการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ

#### 6.1 ปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสาร แนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน, ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และธนาคารอาคารสงเคราะห์เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดดังที่แสดงในภาคผนวก ข และสามารถสรุปปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมได้ดังที่แสดงในตารางที่ 27

ตารางที่ 27 สรุปปัจจัยและค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

หมวด	เกณฑ์เดิมของ กช.		สำนักจัดรูปที่ดินฯ		ธนาคารอาคารสงเคราะห์		กรมธนารักษ์		สมาคมนักประเมินราคาฯ		Eco Village		เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน		รวมปัจจัย
	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	
กายภาพ	23	16	38	90	19	68	25	60	35	70	23	39	14	65	177
กฎหมาย	9	4	-	-	-	-	8	10	6	20	-	-	1	10	24
การตลาด	9	50	4	10	4	12	7	30	7	10	-	-	1	25	32
การเงิน	4	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
อาคาร	-	-	-	-	3	20	-	-	-	-	16	61	-	-	19
รวม	45	100	42	100	26	100	40	100	48	100	38	100	16	100	256

## 6.2 การคัดเลือกปัจจัยและค่าน้ำหนักมาใช้ในเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาใหม่

จากตารางที่ 27 ผู้วิจัยได้นำปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น มาประยุกต์ใช้กับการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ ดังนี้

### 6.2.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมมีจำนวนทั้งสิ้น 256 ปัจจัย ซึ่งหากนำปัจจัยทั้งหมดมาจัดเรียงปัจจัยใหม่ โดยนำปัจจัยที่ซ้ำกันหรือเหมือนกันมารวมไว้ด้วยกันเป็นปัจจัยเดียว ทำให้สามารถสรุปได้ว่าปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนทั้งสิ้น 130 ปัจจัย แบ่งเป็น หมวดกายภาพจำนวน 79 ปัจจัย หมวดกฎหมาย จำนวน 19 ปัจจัย หมวดการตลาดจำนวน 22 ปัจจัย หมวดการเงิน จำนวน 4 ปัจจัย และหมวดอาคารจำนวน 16 ปัจจัย โดยในหมวดกายภาพสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มีปัจจัยในหมวดกายภาพถึง 38 ปัจจัย เนื่องจากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แปลงที่ดินที่เข้าร่วมโครงการทุกแปลงจะต้องติดถนน และสามารถเข้าถึงสาธารณูปการได้สะดวกในระยะที่สามารถเดินเท้าเข้าไปได้ ดังนั้นในหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปฯ จึงมีการแยกรายละเอียดด้านสาธารณูปการออกเป็นปัจจัยย่อยๆ จำนวนมากเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าและใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของมูลค่าของแปลงที่ดินแต่ละแปลง, หมวดกฎหมายและหมวดการตลาด เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ มีปัจจัยด้านกฎหมายและด้านการตลาดมากที่สุดคือ 9 ปัจจัย แสดงให้เห็นว่าหลักเกณฑ์เดิมฯ มีการพิจารณาปัจจัยด้านกฎหมายและการตลาดอย่างครอบคลุมทุกด้าน , หมวดการเงิน มีเพียงเกณฑ์ฯ เดิมของการเคหะแห่งชาติที่มีการพิจารณาในเรื่องของการเงิน โดยมีปัจจัยในหมวดการเงิน จำนวน 4 ปัจจัย เหตุผลที่ต้องมีปัจจัยด้านนี้คือการเคหะ



แห่งชาติมีทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เกิดจากการปรับลดหน่วยในการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ทำให้บางโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างต้องหยุดการก่อสร้าง กลายเป็นทรัพย์สินรอการพัฒนา หรือทรัพย์สินสร้างค้าง ดังนั้นในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติจึงต้องพิจารณาถึงต้นทุนและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ จากการนำทรัพย์สินรอการพัฒนา ไปพัฒนาหรือจัดทำโครงการเพิ่มเติม ,หมวดอาคาร หลักเกณฑ์การประเมินชุมชน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน มีปัจจัยหมวดอาคารมากที่สุด จำนวน 16 ปัจจัย เนื่องจากในการประเมินชุมชน่าอยู่น่าสบายๆ จะพิจารณาถึงความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานของโครงการเป็นหลัก ดังนั้นจึงต้องมีการพิจารณาปัจจัยด้านอาคารจำนวนมาก เช่น ปัจจัยเรื่องของทิศทางของอาคาร และการรับลม ,การป้องกันความร้อนจากหลังคา ฯลฯ

หลังจากที่ได้ปัจจัยที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินจากการทบทวนวรรณกรรม และจากการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากกรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้ทำการจัดหมวดหมู่ปัจจัยใหม่เพิ่มเติมและปรับลดปัจจัยที่ไม่เกี่ยวข้องออก โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกปัจจัย ดังนี้

- **ปัจจัยที่ปรับลด** จะพิจารณาจากระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเป็นหลัก โดยในระเบียบการจัดซื้อที่ดินมีการกำหนดไว้ว่าหากการเคหะแห่งชาติจะดำเนินการจัดซื้อที่ดินแปลงใด ที่ดินแปลงนั้นจะต้องผ่านการประเมินปัจจัยในเกณฑ์การจัดซื้อที่ดินเสียก่อน เช่น ที่ดินจะต้องติดถนน,มีทางเข้า – ออก, มีสัดส่วนความลึกของแปลงที่ดินต่อหน้ากว้างสัมพันธ์กันดี, มีโฉนด ฯลฯ ซึ่งหากปัจจัยตัวใดมีความซ้ำซ้อนกับปัจจัยในเกณฑ์การจัดซื้อที่ดินหรือเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำโครงการหรือไม่เกี่ยวข้องกับการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน ปัจจัยตัวนั้นจะถูกตัดออก

- **ปัจจัยที่เพิ่มเติม** จะพิจารณาจากระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน,แนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ ฯลฯ เพื่อให้เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับบริบทของการเคหะแห่งชาติมากที่สุด

- **การสอบทาน** โดยหลังจากที่ดำเนินการปรับลดปัจจัยและเพิ่มเติมปัจจัยเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้นำปัจจัยคงเหลือไปสอบทานกับผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติถึงความครบถ้วน ถูกต้อง เพื่อให้ได้ปัจจัยที่เหมาะสมที่สุดที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 28 ปัจจัยที่คงเดิม/ปรับลด

ปัจจัย	คงเดิม/ปรับลด		การอ้างอิง
	คงเดิม	ปรับลด	
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
ที่ตั้งที่ดิน	✓		
ตำแหน่งที่ดิน	✓		
<b>รวม</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	



ปัจจัย	คงเดิม/ปรับลด		การอ้างอิง
	คงเดิม	ปรับลด	
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
ระยะทางจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน	✓		
ทำเลที่ตั้ง		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้นำไปรวมกับเรื่องของทำเลในหมวดการตลาด เนื่องจากในการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน เรื่องของทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยหนึ่งที่สะท้อนศักยภาพทางการตลาดของแปลงที่ดินได้เป็นอย่างดี
การติดถนน		✓	เนื่องจากมีการกำหนดไว้ในระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติว่าหากจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงที่ดินที่จะซื้อต้องติดถนน
ส่วนเพิ่มของลักษณะการติดถนน	✓		
ประเภทถนน	✓		
สภาพผิวจราจร	✓		
ความกว้างของผิวจราจร/เขตทาง	✓		
พุดบาท/ทางเท้า		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
ความมั่นคงแข็งแรงของถนนผ่านหน้าที่ดิน	✓		
สิทธิในการเข้า-ออก		✓	เนื่องจากมีการกำหนดไว้ในระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติว่าหากจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงที่ดินที่จะซื้อต้องมีทางเข้า - ออก
ต้นไม้ประดับทางเดิน		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
ขนาดที่ดิน	✓		
รูปร่างแปลงที่ดิน	✓		
หน้ากว้างที่ดิน		✓	เนื่องจากมีการกำหนดไว้ในระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติว่าหากจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงที่ดินที่จะซื้อต้องมีสัดส่วนความลึกของแปลงที่ดินและหน้ากว้างสัมพันธ์กันดี
ความลึกของแปลงที่ดิน		✓	
หน้ากว้าง : ความลึก	✓		
ลักษณะภูมิประเทศ	✓		
ระดับความสูง-ต่ำของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน	✓		
องศาของแปลงที่ดินกับถนน		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
<b>รวม</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	

ปัจจัย	คงเดิม/ปรับลด		การอ้างอิง
	คงเดิม	ปรับลด	
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
ลักษณะดิน	✓		
สภาพทางกายภาพของที่ดิน (การถมปรับที่ดิน)	✓		
อาณาเขตติดต่อ		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากซ้ำกับ เรื่องของสภาพแวดล้อมโดยรอบ
ผลกระทบเชิงบวก/ลบ	✓		
สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากซ้ำกับ ประเภทที่ดินตามกฎหมายผังเมือง
ประเภทเอกสารสิทธิ์		✓	เนื่องจากมีการกำหนดไว้ในระเบียบการจัดซื้อที่ดิน ของการเคหะแห่งชาติว่าหากจะพิจารณาจัดซื้อที่ดิน แปลงที่ดินที่จะซื้อต้องมีโฉนด
<b>สาธารณูปโภค</b>			
- ไฟฟ้า	✓		
- น้ำประปา	✓		
- โทรศัพท์	✓		
- ท่อระบายน้ำ	✓		
- ไฟฟ้าถนน		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็น เรื่องของการจัดทำโครงการ
- การระบายน้ำ	✓		
- รถประจำทาง		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากซ้ำกับ เรื่องของการคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน
<b>สาธารณูปการ</b>			
- สถานีรถไฟ	✓		
- สถานีรถไฟ	✓		
- สถานีขนส่งโดยสาร	✓		
- ป้ายรถประจำทาง	✓		
- สวนสาธารณะ	✓		
- ศาสนสถาน	✓		
- โรงเรียนอนุบาล	✓		
- โรงเรียนประถม/มัธยม	✓		
- วิทยาลัย/มหาวิทยาลัย	✓		
- ห้องสมุด/ศาลาประชาคม	✓		
- คลินิก/อนามัย	✓		
- โรงพยาบาล	✓		
- สถานีตำรวจ/สถานีดับเพลิง	✓		
- ไปรษณีย์/ธนาคาร	✓		
<b>รวม</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	

ปัจจัย	คงเดิม/ปรับลด		การอ้างอิง
	คงเดิม	ปรับลด	
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
- ศาลากลางจังหวัด/ที่ว่าการอำเภอ	✓		
- ตลาด/ห้างสรรพสินค้า	✓		
- เรือนจำ/สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน	✓		
- โรงงานบำบัดน้ำเสีย/โรงฆ่าสัตว์	✓		
- สถานที่กำจัดขยะ	✓		
- อื่นๆ	✓		
<b>ความสะดวกในการคมนาคม</b>			
- ทางด่วน	✓		
- รถไฟฟ้า	✓		
- รถไฟความเร็วสูง	✓		
<b>การคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน</b>	✓		
<b>ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ</b>	✓		
<b>ทางจักรยาน</b>		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
<b>สภาพแวดล้อมข้างเคียง</b>			
- ชุมชนโดยรอบ	✓		
- ปัญหาน้ำท่วม	✓		
- มลพิษ	✓		
- ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากซ้ำกับเรื่องของการคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน
<b>ความเหมาะสมของที่ดิน</b>			ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
- บ้านเดี่ยว		✓	
- บ้านแฝด		✓	
- ทาวน์เฮ้าส์		✓	
- อาคารพาณิชย์		✓	
<b>การออกแบบผังโครงการ</b>			
- น้ำซึมผ่านได้ 5% ของพื้นที่โครงการ		✓	
- โครงข่ายถนนก้างปลาและวงเวียนกลับรถ		✓	
- รั้วบ้านแบบโปร่ง (50% ของพื้นที่กำแพงรั้ว)		✓	
<b>รวม</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	

ปัจจัย	คงเดิม/ปรับลด		การอ้างอิง
	คงเดิม	ปรับลด	
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
- การจัดสรรแปลงปลูกผักสวนครัวในโครงการ		✓	ผู้เชี่ยวชาญเสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
- ไม้ยืนต้นที่รับประทานได้		✓	
- ที่ว่างเชิงนิเวศมากกว่า 1.25 ของที่ว่างตามกฎหมาย		✓	
- 50% ของที่ว่างเชิงนิเวศเป็นพื้นที่สีเขียว		✓	
- การวางกลุ่มอาคารเพื่อรับลม		✓	
- พื้นที่ลาดแข็งสีอ่อน		✓	
- อาคารส่วนกลางที่ออกแบบตามเกณฑ์อาคารสีเขียว		✓	
- การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล (Universal Design)		✓	
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>			
กฎหมายผังเมือง	✓		
พรบ.จัดสรรที่ดิน		✓	ผู้เชี่ยวชาญ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากทำเลแห่งชาติไม่อยู่ภายใต้การบังคับใช้ของ พรบ. จัดสรรที่ดิน
กฎหมายควบคุมอาคาร	✓		
พรบ.อาคารชุด	✓		
กฎหมาย/ข้อกำหนดแต่ละท้องที่ (ข้อบัญญัติท้องถิ่น/เทศบัญญัติ)	✓		
การถูกรอนสิทธิ			
- แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	✓		
- แนวท่อก๊าซธรรมชาติ	✓		
- การตกเป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยภาระจำยอม	✓		
- การตกเป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ		✓	ผู้เชี่ยวชาญ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากความหมายเหมือนกับเรื่องของการการตกเป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยภาระจำยอม
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
ทำเลที่ตั้ง			
- ย่านธุรกิจ	✓		
<b>รวม</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	

ปัจจัย	คงเดิม/ปรับลด		การอ้างอิง
	คงเดิม	ปรับลด	
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
- ชานเมือง	✓		
- ชนบท	✓		
- ย่านที่พักอาศัย	✓		
- ย่านอุตสาหกรรม	✓		
- ย่านเกษตรกรรม	✓		
Demand	✓		
Supply	✓		
Trend	✓		
- สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่	✓		
- แนวโน้มการพัฒนาในพื้นที่	✓		
รถไฟฟ้า	✓		
ทางด่วน	✓		
เขตเศรษฐกิจพิเศษ	✓		
การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ	✓		
ราคาตลาด			ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากซ้ำกับการเปรียบเทียบราคาตลาดในหมวดการเงิน
- ข้อมูลเสนอขาย/ประกาศขาย		✓	
- ข้อมูลค่าเช่า		✓	
- ราคาซื้อขายจดทะเบียน		✓	
- ราคาขายโครงการหมู่บ้านจัดสรร		✓	
- ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง		✓	
สภาพคล่องในการขาย		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
ศักยภาพในการพัฒนา		✓	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ
<b>4. ด้านการเงิน</b>			
ต้นทุนโครงการ			
- ราคาตลาด	✓		
- % งานก่อสร้าง	✓		
- เงินลงทุนส่วนเพิ่ม	✓		
ผลตอบแทน	✓		
รวม	18	7	

ปัจจัย	คงเดิม/ปรับลด		การอ้างอิง
	คงเดิม	ปรับลด	
<b>5. ด้านอาคาร</b>			
<b>อาคาร</b>			<p>ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้ปรับลด เนื่องจากเป็นเรื่องของการจัดทำโครงการ</p>
- วัสดุก่อสร้าง		✓	
- รูปแบบอาคาร		✓	
- ฝีมือการก่อสร้าง		✓	
<b>งานอาคาร</b>			
<b>- รูปทรงอาคาร</b>			
สัดส่วนอาคาร		✓	
ทิศทางอาคารและการรับรังสีอาทิตย์		✓	
ทิศทางอาคารและการรับลม		✓	
<b>- เปลือกอาคาร</b>			
การป้องกันความร้อนจากหลังคา		✓	
การป้องกันความร้อนจากผนังและหน้าต่างภายนอก		✓	
ช่องแสงและช่องเปิดระบายอากาศ		✓	
หน้าต่างเปิด-ปิดได้ (50 - 70% ของหน้าต่างทั้งหมด)		✓	
หลีกเลี่ยงหน้าต่างบานเกล็ดในห้องปรับอากาศ		✓	
<b>- วัสดุอาคาร</b>			
วัสดุก่อสร้างในประเทศ (10-20% ของมูลค่าวัสดุก่อสร้าง)		✓	
วัสดุฉนวนใยแก้วหรือฉนวนคาร์บอน (5-10% ของมูลค่าวัสดุก่อสร้าง)		✓	
การใช้ไม้จากป่าปลูก		✓	
ค่าสะท้อนแสงของกระจกภายนอกไม่เกิน 0.15		✓	
สีและสารเคลือบผิวที่เป็นพิษต่ำ		✓	
<b>รวม</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>75</b>	<b>55</b>	

นอกจากปัจจัยที่ปรับลดแล้วยังมีการเพิ่มเติมบางปัจจัยเพื่อให้เกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่มีปัจจัยครบถ้วนมากที่สุด รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 29 ดังนี้

ตารางที่ 29 ปัจจัยที่เพิ่มเติม

หมวด	ปัจจัยที่เพิ่มเติม	การอ้างอิง
ด้านกายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะห่างจากถนนหลักถึงแปลงที่ดิน</li> <li>- การคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน เช่น ทางด่วน รถไฟฟ้า รถโดยสารสาธารณะ รถยนต์ส่วนบุคคล</li> <li>- น้ำบาดาล เช่น ความสามารถในการใช้น้ำ ปริมาณการใช้น้ำ คุณภาพของน้ำ</li> <li>- การกำจัดขยะ</li> <li>- ผลกระทบทางลบ เช่น ชุมชนผู้มีรายได้น้อย ปัญหาน้ำท่วม มลพิษทางอากาศ/เสียง สุสาน/ที่ฝังศพ/เมรุ เขตควบคุมการบิน</li> </ul>	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้เพิ่มเติม เพื่อให้เกณฑ์ฯ มีความชัดเจนและครบถ้วนมากที่สุด
ด้านกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พรบ.สิ่งแวดล้อม</li> <li>- ที่ดินตาบอด</li> </ul>	ผู้เชี่ยวชาญฯ เสนอแนะให้เพิ่มเติม เพื่อให้เกณฑ์ฯ มีความชัดเจนและครบถ้วนมากที่สุด
ด้านการตลาด	-	-
ด้านการเงิน	-	-
ด้านอาคาร	-	-
รวม	16	-

หลังจากนั้นผู้วิจัยได้นำปัจจัยที่คงเดิมและปัจจัยที่มีการเพิ่มเติมมาทำการจัดหมวดหมู่ใหม่ให้มีความเหมาะสม ดังที่แสดงในตารางที่ 30

ตารางที่ 30 ปัจจัยที่ทำการจัดหมวดหมู่ใหม่

หมวดหลัก	ปัจจัย	รวม
กายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน : ระยะห่างจากถนนหลักถึงแปลงที่ดิน, ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน, การคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน เช่น ทางด่วน รถไฟฟ้า รถโดยสารสาธารณะ รถยนต์ส่วนบุคคล, ส่วนเพิ่มของลักษณะการติดถนน, ประเภทถนน, สภาพผิวจราจร, ความกว้างของผิวจราจร, ความกว้างของช่องทาง, พุตบาท/ทางเท้า, ความมั่นคงแข็งแรงของถนน</li> </ul>	13
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดิน : ขนาดของแปลงที่ดิน, รูปร่างแปลงที่ดิน, หน้าที่กว้างของแปลงที่ดินต่อความลึก</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน : ลักษณะภูมิประเทศ, ระดับความสูงของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน, คุณสมบัติทางกายภาพของดิน, การปรับปรุงพื้นที่ดิน</li> </ul>	4

หมวดหลัก	ปัจจัย	รวม
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า, ประปา, น้ำบาดาล, ระบบการสื่อสารโทรคมนาคม, ระบบระบายน้ำ, การกำจัดขยะ</li> </ul>	6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สาธารณูปการ : สถานศึกษา, สถานพยาบาล, ตลาด/ห้างสรรพสินค้า, สถานที่ราชการ, บริการสาธารณะ, ระบบขนส่งมวลชน</li> </ul>	6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สภาพแวดล้อม : ผลกระทบทางบวก เช่น แหล่งงาน โรงงานที่ไม่ปล่อยมลพิษ, ผลกระทบทางลบ เช่น ชุมชนผู้มีรายได้น้อย ปัญหาน้ำท่วม มลพิษทางอากาศ/เสียง สุสาน/สถานที่ฝังศพ/เมรุ อยู่ในเขตควบคุมการบิน เรือ่นจำ/สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน โรงงานบำบัดน้ำเสีย/โรงฆ่าสัตว์ สถานที่กำจัดขยะ</li> </ul>	10
	<b>รวมด้านกายภาพ 6 หมวดย่อย 42 ปัจจัย</b>	
กฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กฎหมายหลัก : กฎหมายผังเมือง, กฎหมาย/กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับพรบ. ควบคุมอาคาร, พรบ. สิ่งแวดล้อม เช่น อุปสรรคต่อโครงการ การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กฎหมายรอง : กฎหมาย/ข้อกำหนดของแต่ละท้องที่, การถูกรอนสิทธิ ได้แก่ แนวสายไฟฟ้าแรงสูง, แนวท่อก๊าซธรรมชาติ, การตกเป็นทางเข้า – ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยภาระจำยอม, การรอนสิทธิอื่นๆ, การเวนคืน, ที่ดินตาบอด</li> </ul>	7
	<b>รวมด้านกฎหมาย 2 หมวดย่อย 11 ปัจจัย</b>	
การตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ทำเล, ที่ตั้ง เช่น ความกว้างผิวจราจร ความกว้างเขตทาง</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Demand, Supply</li> </ul>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● แนวโน้มการพัฒนา เช่น ทางด่วน รถไฟฟ้า รถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ สภาพเศรษฐกิจในจังหวัด (GPP อัตราการว่างงาน)</li> </ul>	7
	<b>รวมด้านการตลาด 3 หมวดย่อย 12 ปัจจัย</b>	
การเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ต้นทุน : ต้นทุนทางบัญชี (ต้นทุนที่ดิน), ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนจม Sunk Cost จากค่าก่อสร้าง</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผลตอบแทน : กำไร/ขาดทุน</li> </ul>	1
	<b>รวมด้านการเงิน 2 หมวดย่อย 4 ปัจจัย</b>	
<b>รวมทั้งสิ้น 5 หมวด 69 ปัจจัย</b>		

ดังนั้น สามารถสรุปได้ว่าปัจจัยที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1) มีจำนวนทั้งสิ้น 69 ปัจจัย แบ่งเป็น หมวดกายภาพ จำนวน 42 ปัจจัย ,หมวดกฎหมาย จำนวน 11 ปัจจัย ,หมวดการตลาด จำนวน 12 ปัจจัยและหมวดการเงิน จำนวน 4 ปัจจัย



## 6.2.2 คำน้ำหนักในแต่ละหมวด

ตารางที่ 31 คำน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

หมวด	หลักเกณฑ์ เดิมของ กคช.	จัดรูป ที่ดินฯ	ธอส.	กรมธนา รักษ์	ระเบียบ จัดซื้อที่ดิน ของ กคช.	Eco village	งานวิจัย สมาคมัก ประเมินฯ
	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนัก
ด้านกายภาพ	16	90	68	60	65	39	70
ด้านกฎหมาย	4	-	-	10	10	-	20
ด้านการตลาด	50	10	12	30	25	-	10
ด้านการเงิน	30	-	-	-	-	-	-
ด้านอาคาร	-	-	20	-	-	61	-
รวม	100	100	100	100	100	100	100

จากตารางที่ 31 แสดงถึงค่าน้ำหนักของแต่ละหมวดที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินและจากการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า หน่วยงานส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับหมวดด้านกายภาพ เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะเน้นในเรื่องของหมวดด้านกายภาพเป็นหลัก ทุกหน่วยงานจึงให้ค่าคะแนนในหมวดกายภาพมากที่สุด มีเพียงเกณฑ์ฯ เดิมของการเคหะแห่งชาติที่ให้ค่าน้ำหนักของหมวดด้านกายภาพเพียง 16 คะแนน เนื่องจากการประเมินศักยภาพของทรัพย์สินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ จะเน้นเรื่องของการตลาดและการเงินเป็นหลัก ดังนั้นจึงให้ค่าคะแนนในหมวดของกายภาพน้อย และเน้นค่าคะแนนในหมวดการตลาดและการเงินแทน ,หมวดกฎหมาย หน่วยงานส่วนใหญ่ให้ค่าคะแนนในหมวดกฎหมายไม่เกิน 20 คะแนน โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์และระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติมีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักเท่ากันที่ 10 คะแนน ,หมวดการเงิน มีเพียงเกณฑ์ฯ เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติที่เดียวที่มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดการเงิน และสำหรับหมวดอาคารมีเพียงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์และเกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village) เท่านั้นที่มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารด้วย จึงต้องมีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดนี้และสำหรับเกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายฯ มีค่าคะแนนในหมวดอาคาร เนื่องจากพิจารณาถึงความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานของโครงการเป็นหลัก ดังนั้นจึงต้องมีการพิจารณาปัจจัยด้านอาคารจำนวนมาก เช่น ปัจจัยเรื่องของทิศทางของอาคารและการรับลม ,การป้องกันความร้อนจากหลังคา ฯลฯ

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละหน่วยงานครบถ้วนแล้ว ผู้วิจัยได้นำค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดของแต่ละหน่วยงานมาทำการเฉลี่ยค่าคะแนนใหม่ เพื่อให้ได้ค่าน้ำหนักในแต่ละหมวดที่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. หมวดด้านกายภาพ

หมวด	หลักเกณฑ์ เดิมของ กคช.	จัดรูป ที่ดินฯ	ธอส.	กรมธน ารักษ์	ระเบียบ จัดซื้อ ที่ดินของ กคช.	Eco village	งานวิจัย สมาคมัก ประเมินฯ
ด้านกายภาพ	16	90	68	60	65	39	70

หมวดกายภาพ ผู้วิจัยเลือกค่าคะแนนที่ใกล้เคียงที่จะนำมาหาค่าเฉลี่ย คือ คะแนนของเกณฑ์ฯ เดิมของการเคหะแห่งชาติและหลักเกณฑ์ Eco Village เนื่องจากมีค่าคะแนนเหมาะสม คะแนนไม่มากจนเกินไป มาทำการหาค่าเฉลี่ย ซึ่งเมื่อทำการหาค่าเฉลี่ยแล้วได้ผลคะแนนเท่ากับ 27.5 ผู้วิจัยจึงกำหนดให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดด้านกายภาพเท่ากับ 30 คะแนน

### 2. หมวดด้านกฎหมาย

หมวด	หลักเกณฑ์ เดิมของ กคช.	จัดรูป ที่ดินฯ	ธอส.	กรมธน ารักษ์	ระเบียบ จัดซื้อ ที่ดินของ กคช.	Eco village	งานวิจัย สมาคมัก ประเมินฯ
ด้านกฎหมาย	4	-	-	10	10	-	20

หมวดด้านกฎหมาย ผู้วิจัยเลือกค่าคะแนนที่ใกล้เคียงที่จะนำมาใช้กับเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สิน คือ คะแนนของกรมธนารักษ์และระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากมีค่าคะแนนเท่ากัน ผู้วิจัยจึงกำหนดให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดด้านกฎหมายเท่ากับ 10 คะแนน

### 3. หมวดด้านการตลาด

หมวด	หลักเกณฑ์ เดิมของ กคช.	จัดรูป ที่ดินฯ	ธอส.	กรมธน ารักษ์	ระเบียบ จัดซื้อ ที่ดินของ กคช.	Eco village	งานวิจัย สมาคมัก ประเมินฯ
ด้านการตลาด	50	10	12	30	25	-	10

หมวดด้านการตลาด ผู้วิจัยเลือกค่าคะแนนที่ใกล้เคียงที่จะนำมาทำการหาค่าเฉลี่ย คือ คะแนนของคะแนนของกรมธนารักษ์และระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากมีค่าคะแนนเหมาะสม คะแนนไม่มากจนเกินไป มาทำการหาค่าเฉลี่ย ซึ่งเมื่อทำการหาค่าเฉลี่ยแล้วได้ผลคะแนนเท่ากับ 27.5 ผู้วิจัยจึงกำหนดให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดด้านกายภาพเท่ากับ 30 คะแนน

#### 4. หมวดด้านการเงิน

หมวด	หลักเกณฑ์ เดิมของ กคช.	จัดรูป ที่ดินฯ	ธอส.	กรมธน รักษ์	ระเบียบ จัดซื้อ ที่ดินของ กคช.	Eco village	งานวิจัย สมาคมัก ประเมินฯ
ด้านการเงิน	30	-	-	-	-	-	-

หมวดด้านการเงิน มีเพียงคะแนนของเกณฑ์ฯ เดิมของการเคหะแห่งชาติที่เดียวที่  
ให้ค่าคะแนนหมวดการเงินไว้ที่ 30 คะแนน ผู้วิจัยจึงคงเดิมค่าในหมวดการเงินที่ 30 คะแนน

#### 5. หมวดด้านอาคาร

หมวด	หลักเกณฑ์ เดิมของ กคช.	จัดรูป ที่ดินฯ	ธอส.	กรมธน รักษ์	ระเบียบ จัดซื้อ ที่ดินของ กคช.	Eco village	งานวิจัย สมาคมัก ประเมินฯ
ด้านการเงิน	-	-	20	-	-	61	-

สำหรับหมวดด้านอาคารผู้วิจัยปรับลดหมวดนี้ทั้งหมด เนื่องจากเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดทำโครงการไม่ใช่เรื่องของการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน

ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่าค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์การประเมิน  
ศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ครั้งที่ 1) จะประกอบไปด้วย หมวดกายภาพ จำนวน 30  
คะแนน ,หมวดกฎหมาย จำนวน 10 คะแนน ,หมวดการตลาด จำนวน 30 คะแนน และหมวดการเงิน  
จำนวน 30 คะแนน

#### 6.3 การพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณ

หลังจากที่ได้ปัจจัยและค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์การประเมิน  
ศักยภาพทรัพย์สินแล้ว ผู้วิจัยได้นำปัจจัยเหล่านั้นมาพัฒนาเป็นเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณที่มีการ  
กำหนดค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย รวมทั้งกำหนดรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ชัดเจน เพื่อให้เกณฑ์  
การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้น สามารถอ้างอิงการให้ค่าคะแนนจากปัจจัยย่อยไปสู่ค่า  
คะแนนในหมวดหลักได้ โดยการพัฒนาเกณฑ์ฯ นี้ผ่านการสอบถามโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมิน  
มูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 7 ครั้ง เกี่ยวกับความถูกต้องของค่าคะแนนในแต่ละ  
ปัจจัยและคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนน ก่อนที่จะนำไปสอบถามความคิดเห็นของ  
ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.3.1 เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรม (ครั้งที่ 1)

ตารางที่ 32 การพัฒนาเกณฑ์ฯ ในเชิงปริมาณ (ครั้งที่ 1)

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
1.1 ระยะห่างจากถนนถึงแปลงที่ดิน	5	พิจารณาจากระยะห่างจากถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินถึงแปลงที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ห่างจากถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินไม่เกิน 500 ม. 5</li> <li>▶ ห่างจากถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน 500 ม. - 1 กม. 4</li> <li>▶ ห่างจากถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน 1 กม. - 3 กม. 3</li> <li>▶ ห่างจากถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน 3 กม. - 5 กม. 2</li> <li>▶ ห่างจากถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน 5 กม. ขึ้นไป 1</li> </ul>	
1.2 ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน	5	พิจารณาจากระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางเมืองไม่เกิน 500 ม. 5</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางเมือง 500 ม. - 1 กม. 4</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางเมือง 1 กม. - 3 กม. 3</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางเมือง 3 กม. - 5 กม. 2</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางเมือง 5 กม. ขึ้นไป 1</li> </ul>	
1.3 ประเภทถนน		พิจารณาจากประเภทถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ถนนหลัก หมายถึง ทางหลวงแผ่นดินสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯไปยังภูมิภาคหลักของประเทศ เช่น ถนนพหลโยธิน, ถนนมิตรภาพ, ถนนสุขุมวิท, ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 - 4) และทางหลวงแผ่นดินสายประธานตามภาคต่างๆ ที่เชื่อมการจราจรระหว่างจังหวัดในภาค เช่นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11-12, 21-24, 31-37, 41-44 5</li> <li>▶ ถนนรอง หมายถึง ทางหลวงแผ่นดินสายรอง ที่เชื่อมการจราจรระหว่างจังหวัดต่อจังหวัด เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 101-126, 201-290, 301-362, 401-420 4</li> <li>▶ ถนนย่อย หมายถึง ทางหลวงแผ่นดินที่เชื่อมการจราจรระหว่างจังหวัด กับอำเภอ หรือระหว่างอำเภอกับอำเภอ หรือเชื่อมสถานที่สำคัญของจังหวัดนั้น เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4006 3</li> </ul>	

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
		▶ ถนนซอย หมายถึงทางที่แยกมาจากถนนหลักในบริเวณนั้นๆ	2
		▶ ทางเดินเท้า	1
<b>1.4 สภาพผิวจราจร</b>		พิจารณาจากสภาพผิวจราจรของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้	
		▶ ถนนคอนกรีต	5
		▶ ถนนลาดยาง	4
		▶ ถนนลูกรัง, หินคลุก	3
		▶ ทางดิน	2
		▶ ทางเดินเท้า	1
		▶ ไม่มีสภาพ	0
<b>1.5 ความกว้างของผิวจราจร/เขตทาง</b>		พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจร/เขตทางของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้	
▶ ถนนหลัก		- กว้าง 30 ม.	5
		- กว้าง 26 ม.	4
		- กว้าง 20 ม.	3
		- กว้าง 16 ม.	2
		- กว้าง 12 ม.	1
▶ ถนนรอง		- กว้าง 18 ม.	5
		- กว้าง 16 ม.	4
		- กว้าง 14 ม.	3
		- กว้าง 11 ม.	2
		- ต่ำกว่า 11 ม.	1
▶ ถนนซอย		- กว้าง 8 ม.	5
		- กว้าง 6 ม.	4
		- กว้าง 4 ม.	3
		- กว้าง 3 ม.	2
		- ต่ำกว่า 3 ม.	1
<b>1.6 พุตบาท/ทางเท้า</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากความกว้างของพุตบาท/ทางเท้าของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้	
		▶ มากกว่า 6 เมตร	5
		▶ 3.5 - 6 เมตร	4

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
		▶ 1.5 - 3.5 เมตร	3
		▶ น้อยกว่า 1.5 เมตร	2
<b>1.7 ความมั่นคงแข็งแรงของถนน</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากสภาพของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้ ▶ ดีมาก (ไม่มีชำรุด) ▶ ดี (ชำรุดบางส่วน) ▶ พอใช้ (ชำรุดต้องซ่อมแซม)	5 3 1
<b>1.8 ขนาด</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากขนาดของแปลงที่ดิน ดังนี้ ▶ ใหญ่ ขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 100 ไร่ขึ้นไป ▶ กลาง ขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 51 - 100 ไร่ ▶ เล็ก ขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 5 - 50 ไร่	5 3 1
<b>1.9 รูปร่างแปลงที่ดิน</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากรูปร่างของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้ ▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า, สี่เหลี่ยมด้านขนาน ▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู, หลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยมมุมฉาก, สามเหลี่ยมมุมแหลม, รูปทรง ▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปนิ้วมือ, เส้นก้วยเดี่ยว	5 3 1
<b>1.10 หน้ากว้าง : ความลึกของแปลงที่ดิน</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากสัดส่วนหน้ากว้างของแปลงที่ดินที่หารด้วยความลึกของแปลงที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้ ▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก ไม่เกิน 1 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ ▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก เท่ากับ 1 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากในการนำไปพัฒนาโครงการ ▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก เท่ากับ 2 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมปานกลางในการนำไปพัฒนาโครงการ ▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก เท่ากับ 3 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมน้อยในการนำไปพัฒนาโครงการ	5 4 3 2

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
		▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก 4 เท่าขึ้นไป แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมน้อยที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ	1
<b>1.11 ลักษณะภูมิประเทศ</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากลักษณะภูมิประเทศของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้ ▶ ที่สูง ▶ เนิน ▶ ที่ต่ำ ▶ เส้นทางน้ำ	5 3 1 -1
<b>1.12 ระดับความสูงต่ำของแปลงที่ดิน</b>		พิจารณาจากระดับความสูงต่ำของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาดังนี้ ▶ แปลงที่ดินสูงกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน ตั้งแต่ 20 ซม. ขึ้นไป ▶ แปลงที่ดินต่ำกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน แต่ไม่เกิน 50 ซม. ▶ แปลงที่ดินต่ำกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน แต่ไม่เกิน 50 ซม. ▶ แปลงที่ดินต่ำกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน เกิน 50 ซม. แต่ไม่เกิน 1 ม. ▶ แปลงที่ดินต่ำกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน 1 ม. ขึ้นไป	5 4 3 2 1
<b>1.13 ลักษณะดิน</b>		พิจารณาจากลักษณะของดินในแปลงที่ดิน ที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้ ▶ ดินทราย เป็นดินที่เหมาะสมในก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด เพราะสามารถระบายน้ำได้ดีมาก ▶ ดินร่วน เป็นดินที่เหมาะสมในก่อสร้างที่อยู่อาศัยในระดับปานกลาง เพราะสามารถระบายน้ำได้ดี ▶ ดินเหนียว เป็นดินที่เหมาะสมในก่อสร้างที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด	5 3 1
<b>1.14 การถมปรับที่ดิน</b>		พิจารณาจากการถมปรับพื้นที่ของแปลงที่ดิน ดังนี้ ▶ มีการถมปรับพื้นที่แล้ว ▶ ยังไม่มีการถมปรับพื้นที่	1 0

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
<b>1.15 สาธารณูปโภค</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไฟฟ้า</li> <li>▶ น้ำประปาหรือน้ำบาดาล</li> <li>▶ โทรศัพท์</li> <li>▶ ท่อระบายน้ำ</li> <li>▶ การระบายน้ำ</li> </ul>		พิจารณาจากสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในแปลงที่ดินว่ามีครบถ้วนหรือไม่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- ดี</li> <li>- ไม่ดี</li> </ul>	1 0 1 0 1 0 1 0 1 0
<b>1.16 สาธารณูปการ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สถานีรถไฟฟ้า</li> <li>▶ สถานีรถไฟ</li> <li>▶ สถานีขนส่งโดยสาร</li> </ul>		พิจารณาว่าบริเวณโดยรอบแปลงที่ดิน ในระยะ 5 กม. มีสาธารณูปการที่สำคัญหรือส่งผลกระทบต่อแปลงที่ดินหรือไม่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul>	1 0 1 0 1 0



ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
▶ ป้ายรถประจำทาง		- มี - ไม่มี	1 0
▶ สวนสาธารณะระดับ หมู่บ้าน		- มี - ไม่มี	1 0
▶ ศาสนสถาน		- มี - ไม่มี	1 0
▶ โรงเรียนอนุบาล		- มี - ไม่มี	1 0
▶ โรงเรียนประถม/ มัธยม		- มี - ไม่มี	1 0
▶ วิทยาลัย/ มหาวิทยาลัย		- มี - ไม่มี	1 0
▶ ห้องสมุด/ศาลา ประชาคม		- มี - ไม่มี	1 0
▶ คลินิก/อนามัย		- มี - ไม่มี	1 0
▶ โรงพยาบาล		- มี - ไม่มี	1 0
▶ สถานีตำรวจ/สถานี ดับเพลิง		- มี - ไม่มี	1 0

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
▶ ไปรษณีย์/ธนาคาร		- มี - ไม่มี	1 0
▶ ศาลากลางจังหวัด/ ที่ว่าการอำเภอ		- มี - ไม่มี	1 0
▶ ตลาด,ห้างสรรพสินค้า		- มี - ไม่มี	1 0
▶ เรือนจำ,สถานพินิจ และคุ้มครองเด็กและ เยาวชน		- มี - ไม่มี	1 0
▶ โรงงานบำบัดน้ำเสีย, โรงฆ่าสัตว์		- มี - ไม่มี	1 0
▶ สถานที่กำจัดขยะ		- มี - ไม่มี	1 0
<b>1.17 การคมนาคมและการ เข้าถึงแปลงที่ดิน</b>		พิจารณาจากความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแปลง ที่ดิน ดังนี้	
▶ ทางด่วน		พิจารณาว่าในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินมีจุดขึ้น - ลง ทางด่วน ที่ช่วยให้การเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดิน สะดวกยิ่งขึ้นหรือไม่ - มี - ไม่มี	1 0
▶ รถไฟฟ้า		พิจารณาว่าในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินมีสถานี รถไฟฟ้าที่ช่วยให้การเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดินสะดวก ยิ่งขึ้นหรือไม่ - มี - ไม่มี	1 0

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>30</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ รถโดยสารสาธารณะ</li> <li>▶ รถยนต์ส่วนบุคคล</li> </ul>		<p>พิจารณาว่าในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินมีรถโดยสารสาธารณะให้บริการหรือไม่ (รถเมล์, เรือโดยสาร, รถสองแถว, ตุ๊กตุ๊ก, มอเตอร์ไซค์รับจ้าง)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> <p>พิจารณาว่าในการเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดิน สามารถนำรถยนต์เข้าไปยังแปลงที่ดินได้หรือไม่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ได้</li> <li>- ไม่ได้</li> </ul>	<p>1 0</p> <p>1 0</p>
<b>1.18 สภาพแวดล้อมข้างเคียง</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ชุมชนผู้มีรายได้น้อย</li> <li>▶ แหล่งงาน/โรงงาน</li> <li>▶ ปัญหาน้ำท่วม</li> <li>▶ มลพิษ</li> </ul>		<p>พิจารณาจากลักษณะสภาพแวดล้อมโดยรอบของแปลงที่ดิน (ในระยะ 5 กม.) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul>	<p>1 0</p> <p>1 0</p> <p>1 0</p> <p>1 0</p>
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	<b>10</b>		
<b>2.1 กฎหมายผังเมือง</b>	<b>5</b>	<p>พิจารณาจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)</li> <li>▶ สีชมพู (ที่ดินประเภทชุมชน)</li> <li>▶ สีน้ำตาล (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)</li> <li>▶ สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)</li> <li>▶ สีเหลือง (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)</li> <li>▶ สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)</li> <li>- ไม่มีข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคาร</li> <li>- มีข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคาร</li> </ul>	<p>5</p> <p>5</p> <p>4</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>0</p>

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	<b>10</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สีขาวมีกรอบเส้นทแยงเขียว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม)</li> <li>▶ สีม่วง (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)</li> </ul>	-3  -3
2.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	1	พิจารณาจากข้อกำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่ห้าม</li> <li>▶ ห้าม</li> </ul>	1  0
2.3 พรบ.อาคารชุด	1	พิจารณาจากข้อกำหนดใน พรบ.อาคารชุด มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่ห้าม</li> <li>▶ ห้าม</li> </ul>	1  0
2.4 กฎหมาย/ข้อกำหนดของแต่ละท้องถิ่น	1	พิจารณาจากข้อกำหนด/กฎหมายท้องถิ่น มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่ห้าม</li> <li>▶ ห้าม</li> </ul>	1  0
2.5 การถูกรอนสิทธิต่างๆ		พิจารณาจากการถูกรอนสิทธิของแปลงที่ดิน ดังนี้	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ดินตั้งอยู่ในแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่อยู่ในแนวเขต</li> <li>- อยู่ในแนวเขต</li> </ul>	1  0
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ดินตั้งอยู่ในแนวท่อก๊าซธรรมชาติ</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่อยู่ในแนวเขต</li> <li>- อยู่ในแนวเขต</li> </ul>	1  0
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ การตกเป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน</li> <li>- เป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน</li> </ul>	1  0
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ การรอนสิทธิอื่นๆ</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> </ul>	1  0

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>			
▶ การเวนคืนที่ดิน		- ไม่อยู่ในแนวเวนคืน - อยู่ในแนวเวนคืน	1 0
▶ ที่ดินตาบอด		- ไม่เป็นที่ดินตาบอด - เป็นที่ดินตาบอด	1 0
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
<b>3.1 ทำเลที่ตั้ง</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากสภาพทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้ ▶ ย่านพาณิชย์กรรม ▶ ย่านที่พักอาศัย ▶ ย่านอุตสาหกรรม ▶ ย่านแหล่งท่องเที่ยว ▶ ย่านที่พักตากอากาศ ▶ ย่านเกษตรกรรม ▶ ย่านชนบท/ท้องถิ่น ▶ ย่านชุมชนแออัด	5 4 3 3 2 1 1 1
<b>3.2 DEMAND</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) ดังนี้ ▶ 2,000 หน่วยขึ้นไป ▶ 1,501- 2,000 หน่วย ▶ 1,001 - 1,500 หน่วย ▶ 501 - 1,000 หน่วย ▶ 0 - 500 หน่วย	5 4 3 2 1
<b>3.3 SUPPLY</b>	<b>5</b>	พิจารณาจากจำนวนคู่แข่งในพื้นที่ ที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ▶ 1 - 2 ราย ▶ 3 - 4 ราย ▶ 5 - 6 ราย ▶ 6 รายขึ้นไป ▶ ไม่มีคู่แข่ง	5 4 3 2 1

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>3. ด้านการตลาด</b>	<b>30</b>		
3.4 TREND	4	พิจารณาจากแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดิน ,สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ที่มีผลต่อการพิจารณาจัดทำโครงการ ดังนี้	
▶ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ		- มี	1
		- ไม่มี	0
▶ เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ		- อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ	1
		- ไม่อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ	0
▶ สภาพเศรษฐกิจในจังหวัด		พิจารณาจาก GPP และอัตราการว่างงานของประชากรในจังหวัดนั้นๆ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของปัจจัยที่มีผลต่อสภาพเศรษฐกิจในจังหวัดนั้นๆ	
		- ดี	1
		- ไม่ดี	0
<b>4. ด้านการเงิน</b>	<b>30</b>		
4.1 ต้นทุนโครงการ	15	: พิจารณาจากต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ	
▶ ราคาค่าที่ดิน		พิจารณาจากราคาค่าที่ดินพร้อมดอกเบี้ยในการถือครองที่ดินแปลงนั้น	5
▶ % งานก่อสร้าง		- ยังไม่มีการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้าง	5
		- เบิกจ่ายไปแล้ว 1 - 50 %	3
		- เบิกจ่ายไปแล้ว 51 %	1
▶ เงินลงทุนส่วนเพิ่ม		พิจารณาจาก % เงินที่ต้องใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการเสร็จสมบูรณ์	
		- ไม่เกิน 10%	5
		- 10 - 20%	4
		- 21 - 50%	3
		- 51 - 70%	2

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>4. ด้านการเงิน</b>	<b>30</b>		
4.2 ผลตอบแทน	5	พิจารณาจากผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการ นำแปลงที่ดินไปพัฒนาโครงการต่อ ▶ กำไร ▶ เท่าทุน ▶ ขาดทุน	5 3 1
<b>รวม</b>	<b>100</b>		
<b>รวม 4 หมวด 100 คะแนน</b>			

### 6.3.2 การสอบทานเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้น

หลังจากที่ผู้วิจัยได้พัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ขึ้น จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมเรียบร้อยแล้ว สามารถสรุปได้ว่าเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1) ประกอบด้วย ปัจจัยที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์ ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวด ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน หลังจากนั้นผู้วิจัยได้นำเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1) ไปสอบทานความครบถ้วน ถูกต้องของค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนกับผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 7 ครั้ง เนื่องจากในแต่ละครั้งผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนะให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนและค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย เพื่อให้เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีความครบถ้วน ถูกต้องมากที่สุด โดยในการสอบทานครั้งที่ 7 ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นว่เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนและค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยที่เหมาะสมและครบถ้วนแล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 6.3.2.1 การสอบทานครั้งที่ 1

การสอบทานความถูกต้องของเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ครั้งที่ 1 ผู้เชี่ยวชาญฯ มีความคิดเห็นให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้น รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 33 ดังนี้

ตารางที่ 33 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 1)

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>1. ด้านการตลาด</b>	
DEMAND	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายค่าคะแนนในหัวข้อ DEMAND จากพิจารณาจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) เป็น <b>พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) ในระบบ waiting list ของ กคช.</b>
<b>2. ด้านการเงิน</b>	
ต้นทุนโครงการ	ให้ตัดปัจจัยย่อยราคาที่ดิน ,% งานก่อสร้าง,เงินลงทุนส่วนเพิ่มออก ให้เหลือเพียงปัจจัยต้นทุนโครงการเพียงปัจจัยเดียว

6.3.2.2 การสอบทานครั้งที่ 2

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญฯ (จากการสอบทานครั้งที่ 1) เรียบร้อยแล้ว ดังที่แสดงในตารางที่ 34 และนำเกณฑ์ฯ มาให้ผู้เชี่ยวชาญฯ สอบทานความถูกต้อง (ครั้งที่ 2) ซึ่งผู้เชี่ยวชาญฯ มีความคิดเห็นให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 35 ดังนี้

ตารางที่ 34 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 1)

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่าคะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่าคะแนน
<b>1. ด้านการตลาด</b>			
DEMAND : พิจารณาจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) ดังนี้		: พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) ในระบบ Waiting List ของ กคช.	
<b>2. ด้านการเงิน</b>			
ต้นทุนโครงการ : พิจารณาจากต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ▶ ราคาที่ดิน ▶ % งานก่อสร้าง ▶ เงินลงทุนส่วนเพิ่ม		: พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้างต่อสภาพทางกายภาพที่คงอยู่ของแปลงที่ดินแปลงนั้นๆ	



### ตารางที่ 35 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 2)

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	
ฟุตบอล/ทางเท้า	ให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดค่าคะแนนอีกครั้ง เนื่องจากยังไม่ถูกต้อง และให้ปรับระดับของค่าคะแนนอีกครั้ง
หน้ากว้าง : ความลึกของแปลงที่ดิน	ให้นำสัดส่วนสี่เหลี่ยมทองคำ (Golden Section) หรือสัดส่วน 1: 1.618 มาประยุกต์ใช้กับการวัดสัดส่วนหน้ากว้างต่อความลึกของแปลงที่ดิน
ลักษณะภูมิประเทศ	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนน เพื่อให้คำอธิบายรายละเอียดค่าคะแนนมีความชัดเจนมากขึ้น
สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ให้ปรับลดปัจจัยนี้เนื่องจากซ้ำกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง
น้ำประปาหรือน้ำบาดาล	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายคะแนนของปัจจัยน้ำประปาหรือน้ำบาดาลว่า “พิจารณาจากขนาดของท่อน้ำประปาที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน” และให้เพิ่มเติมคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนจากมี/ไม่มี เป็นขนาดของท่อน้ำประปา
ท่อระบายน้ำ	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน โดยแบ่งเป็นท่อระบายน้ำแบบรางข้างทาง, ท่อขนาดต่างๆ และไม่มีท่อระบายน้ำ
<b>2. ด้านการตลาด</b>	
DEMAND	ให้เพิ่มคำว่า “ต่อขนาดโครงการของ กคช.” ในตอนท้ายของคำอธิบายรายละเอียดคะแนนของ DEMAND และปรับแก้คำอธิบายระดับค่าคะแนนจากจำนวนหน่วย เป็น 1 เท่า, 2 เท่า
<b>3. ด้านการเงิน</b>	
ต้นทุนโครงการ	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายระดับค่าคะแนนเป็น 1 เท่า, 2 เท่า

#### 6.3.2.3 การสอบทานครั้งที่ 3

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (จากการสอบทานครั้งที่ 2) เรียบร้อยแล้ว ดังที่แสดงในตารางที่ 36 และนำเกณฑ์ฯ มาให้ผู้เชี่ยวชาญ สอบทานความถูกต้อง (ครั้งที่ 3) ซึ่งผู้เชี่ยวชาญ มีความคิดเห็นให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 37 ดังนี้

ตารางที่ 36 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 2)

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่าคะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่าคะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<b>พุตบาท/ทางเท้า</b>			
▶ มากกว่า 6 เมตร	5	▶ 3.5 - 6 เมตร	5
▶ 3.5 - 6 เมตร	4	▶ 1.5 - 3.5 เมตร	3
▶ 1.5 - 3.5 เมตร	3	▶ น้อยกว่า 1.5 เมตร	1
▶ น้อยกว่า 1.5 เมตร	2		
<b>หน้ากว้าง : ความลึกของแปลงที่ดิน</b>			
▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก ไม่เกิน 1 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ	5	▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1.618 (สัดส่วน golden section) แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ	5
▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก เท่ากับ 1 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากในการนำไปพัฒนาโครงการ	4	▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 3.236 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากในการนำไปพัฒนาโครงการ	4
▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก เท่ากับ 2 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมปานกลางในการนำไปพัฒนาโครงการ	3	▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 4.854 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมปานกลางในการนำไปพัฒนาโครงการ	3
▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก เท่ากับ 3 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมน้อยในการนำไปพัฒนาโครงการ	2	▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 6.472 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมปานกลางในการนำไปพัฒนาโครงการ	2
▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึก 4 เท่าขึ้นไป แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมน้อยที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ	1	▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 8.09 เท่าขึ้นไป แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมน้อยที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ	1
<b>ลักษณะภูมิประเทศ</b>			
▶ ที่สูง	5	▶ ที่สูง หมายถึง พื้นที่ที่ไม่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังเลยในรอบ 10 ปี	5
▶ เนิน	3	▶ เนิน หมายถึง พื้นที่ที่ไม่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังเลยในรอบ 5 ปี	3
▶ ที่ต่ำ	1	▶ ที่ต่ำ หมายถึง พื้นที่ที่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังบ้างเล็กน้อยและมีระยะเวลาที่น้ำท่วมขังไม่นานเกิน 1 เดือน	1

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
ลักษณะภูมิประเทศ ▶ เส้นทางน้ำ	-1	▶ เส้นทางน้ำ หมายถึง พื้นที่ที่เป็นทางน้ำผ่านหรือพื้นที่รองรับน้ำ มีประวัติน้ำท่วมขังทุกปีและมีระยะ เวลาน้ำท่วมขังนานเกิน 1 เดือนขึ้นไป	0
น้ำประปาหรือน้ำบาดาล  - มี - ไม่มี	1 0	น้ำประปาหรือน้ำบาดาล : พิจารณาจากขนาดของท่อประปาที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน - ขนาด 50 ไตเมนต์อร์ขึ้นไป - ขนาด 50 ไตเมนต์อร์ - ขนาด 30 ไตเมนต์อร์	5 3 1
ท่อระบายน้ำ  - มี - ไม่มี		ท่อระบายน้ำ : พิจารณาจากประเภทของท่อระบายน้ำ - แบบรางข้างทาง - ท่อขนาดต่างๆ - ไม่มีท่อระบายน้ำ	5 3 0
<b>2. ด้านการตลาด</b>			
DEMAND : พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) ในระบบ Waiting List ของ กคช. ดังนี้ ▶ 2,000 หน่วยขึ้นไป ▶ 1,501- 2,000 หน่วย ▶ 1,001 - 1,500 หน่วย ▶ 501 - 1,000 หน่วย ▶ 0 - 500 หน่วย	5 4 3 2 1	: พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) ในระบบ Waiting List ของ กคช. ต่อขนาดของโครงการ ดังนี้ ▶ 3 เท่าขึ้นไป ▶ 2 เท่า ▶ 1 เท่า ▶ น้อยกว่า 1 เท่า	5 3 1 0
<b>3. ด้านการเงิน</b>			
ต้นทุนโครงการ : พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้างต่อสภาพทางกายภาพที่คงอยู่ของแปลงที่ดินแปลงนั้นๆ		: พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้างต่อสภาพทางกายภาพที่คงอยู่ของแปลงที่ดินแปลงนั้นๆ ▶ 3 เท่าขึ้นไป ▶ 2 เท่า ▶ 1 เท่า ▶ น้อยกว่า 1 เท่า	5 3 1 0

ตารางที่ 37 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 3)

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน	ให้เปลี่ยนคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนจาก พิจารณาจากระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจของเมืองถึงแปลงที่ดิน เป็น “พิจารณาจากระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง (โซนธุรกิจ) ของเมืองถึงแปลงที่ดิน”
ลักษณะดิน	ให้แก้ไขคำอธิบายค่าคะแนนของดินทรายว่า “เป็นดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการก่อสร้าง สามารถรับน้ำหนักได้ดี” และให้รวมค่าคะแนนในส่วนของดินร่วนไปรวมกับดินเหนียว พร้อมกับแก้ไขคำอธิบายค่าคะแนนว่า “เป็นดินประเภทอินทรีย์วัตถุ เหมาะสำหรับทำเกษตรกรรม”
การถมปรับที่ดิน	ให้เปลี่ยนชื่อปัจจัยเป็นคำว่า “การปรับปรุงพื้นที่ดิน” ,เปลี่ยนคำอธิบายปัจจัยว่า พิจารณาจากประเภทดินชุดและดินถม และเปลี่ยนคำอธิบายค่าคะแนน
สาธารณูปโภค	ให้ตัดคำว่า “ภายในแปลงที่ดิน” ออกจากคำอธิบายปัจจัยเรื่องสาธารณูปโภค
ไฟฟ้า	ให้เปลี่ยนชื่อปัจจัยเป็น “ระบบไฟฟ้าภายนอกแปลงที่ดิน (สายไฟฟ้าแรงสูง/แรงต่ำ)”
น้ำประปาหรือน้ำบาดาล	ให้เปลี่ยนคำอธิบายปัจจัยน้ำประปาหรือน้ำบาดาลเป็น “พิจารณาจากขนาดของท่อน้ำประปาและแรงดัน” ,แก้ไขคำอธิบายค่าคะแนน โดยแยกเป็น 2 คะแนนย่อย คือ มี (ใช้ได้/ใช้ไม่ได้) และไม่มี
โทรศัพท์	ให้เปลี่ยนชื่อปัจจัยเป็น “ระบบการสื่อสารโทรคมนาคม”
ท่อระบายน้ำ	ให้เปลี่ยนชื่อปัจจัยเป็น “ระบบระบายน้ำ” ,เพิ่มเติมคำว่า “และบ่อบัก” ไว้ตอนท้ายของคำอธิบายปัจจัยคำอธิบาย, เพิ่มเติมคำอธิบายค่าคะแนนในแต่ละข้อเป็น มี/ไม่มี
สาธารณูปการ	ให้จัดหมวดหมู่ของใหม่ให้มีความเหมาะสม
สภาพแวดล้อมข้างเคียง	ให้เปลี่ยนชื่อปัจจัยเป็น “ผลกระทบทางบวก/ทางลบ” ,ให้จัดหมวดหมู่ของปัจจัยใหม่ และให้นำปัจจัยเรื่องของเรือนจำ/สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน โรงงานบำบัดน้ำเสีย/โรงฆ่าสัตว์ สถานที่กำจัดขยะ มาไว้ในหมวดเรื่องผลกระทบทางลบ
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	
กฎหมายควบคุมอาคาร	ให้เปลี่ยนชื่อปัจจัยเป็น “กฎหมาย,กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับ พรบ.ควบคุมอาคาร” และให้แก้ไขคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนจาก ห้าม/ไม่ห้าม เป็น “ต้องขออนุญาต/ไม่ต้องขออนุญาต”
กฎหมายข้อกำหนดของแต่ละท้องถิ่น	ให้แก้ไขคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนจาก ห้าม/ไม่ห้าม เป็น “มีผลกระทบ/ไม่มีผลกระทบ”

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	
ที่ดินตาบอด	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายปัจจัยว่า “พิจารณาจากการเข้าถึงโดยได้รับการยินยอมจากแปลงที่ดินข้างเคียง” และแก้ไขคำอธิบายการให้ค่าคะแนนเป็น มีค่าใช้จ่าย/ไม่มีค่าใช้จ่าย
<b>3. ด้านการตลาด</b>	
ทำเลที่ตั้ง	ให้แยกออกเป็น 2 ปัจจัย คือ ทำเลและที่ตั้ง โดยคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนของปัจจัยทำเล ให้ใช้คำอธิบายค่าคะแนนปัจจัยทำเลที่ตั้งเดิม สำหรับปัจจัยที่ตั้งให้แบ่งเป็นปัจจัยย่อยอีก 2 ปัจจัย คือ ความกว้างของขนาดเขตทาง และความกว้างของผิวจราจร
DEMAND	ให้แก้ไขคำอธิบายปัจจัยเป็น “พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย”
TREND	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายปัจจัยว่า “พิจารณาจากแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาลในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดิน” และแบ่งการวัดค่าคะแนนเป็นปัจจัยย่อยๆ เช่น ทางด่วน รถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ ฯลฯ
<b>4. ด้านการเงิน</b>	
ต้นทุนโครงการ	ให้เพิ่มเติมการวัดค่าคะแนนจำนวน 3 หัวข้อย่อย ได้แก่ ต้นทุนทางบัญชี (ต้นทุนที่ดิน) : พิจารณาจากราคารับซื้อ+ดอกเบี้ยจ่าย สำหรับคำอธิบายการให้ค่าคะแนนให้วัดเป็นสูง/ต่ำกว่าราคาตลาด, ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน : (ค่าปรับปรุงที่ดิน (ชุด/ถม)+ ค่าสาธารณูปโภค) สำหรับคำอธิบายการให้ค่าคะแนนให้วัดเป็นสูง/ต่ำ, ต้นทุนจม Sunk Cost : จากค่าก่อสร้าง (งานโครงสร้าง เช่น งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ) สำหรับคำอธิบายการให้ค่าคะแนนให้วัดเป็น มาก ปาน กลาง น้อย

#### 6.3.2.4 การสอบทานครั้งที่ 4

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (จากการสอบทานครั้งที่ 3) เรียบร้อยแล้ว ดังที่แสดงในตารางที่ 38 และนำเกณฑ์ฯ มาให้ผู้เชี่ยวชาญฯ สอบทานความถูกต้อง (ครั้งที่ 3) ซึ่งผู้เชี่ยวชาญฯ มีความคิดเห็นให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 39 ดังนี้

ตารางที่ 38 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 3)

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน : พิจารณาจากระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองถึงแปลงที่ดิน		: พิจารณาจากระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง (โซนธุรกิจ) ของเมืองถึงแปลงที่ดิน	
<b>ลักษณะดิน</b> : พิจารณาจากลักษณะของดินในแปลงที่ดินที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้ ▶ ดินทราย เป็นดินที่เหมาะสมในก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด เพราะสามารถระบายน้ำได้ดีมาก ▶ ดินร่วน เป็นดินที่เหมาะสมในก่อสร้างที่อยู่อาศัยในระดับปานกลาง เพราะสามารถระบายน้ำได้ดี ▶ ดินเหนียว เป็นดินที่เหมาะสมในก่อสร้างที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด เพราะสามารถระบายน้ำได้ไม่ดี	5  3  1	พิจารณาจากประเภทของดินในแปลงที่ดินที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้ ▶ ดินทราย เป็นดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการก่อสร้าง สามารถรับน้ำหนักได้ดี ▶ ดินร่วนและดินเหนียว เป็นดินประเภทอินทรีย์วัตถุ เหมาะสำหรับการทำเกษตรกรรม	5  1
<b>การถมปรับที่ดิน</b> : พิจารณาจากการถมปรับพื้นที่ของแปลงที่ดิน ดังนี้ ▶ มีการถมปรับพื้นที่แล้ว ▶ ยังไม่มีการถมปรับพื้นที่	1  0	<b>การปรับปรุงพื้นที่ดิน (การขุดหรือการปรับถมดิน)</b> : พิจารณาจากประเภทดินขุดและดินถม ดังนี้ ▶ สภาพแปลงที่ดินพร้อมพัฒนา ▶ ต้องมีการขุดหรือถมเพิ่ม	1  0
<b>ไฟฟ้า</b>		ระบบไฟฟ้าภายนอกแปลงที่ดิน (สายไฟฟ้าแรงสูง/แรงต่ำ)	
<b>น้ำประปาหรือน้ำบาดาล</b> : พิจารณาจากขนาดของท่อน้ำประปาที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน - ขนาด 50 ไตเมนต์อร์ขึ้นไป - ขนาด 50 ไตเมนต์อร์ - ขนาด 30 ไตเมนต์อร์	1 0 5 3 1	: พิจารณาจากขนาดของท่อน้ำประปาและแรงดัน - มี ◦ ใช้ได้ ◦ ใช้ไม่ได้ - ไม่มี	1 0 0 0

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<b>ท่อระบายน้ำ</b> : พิจารณาจากประเภทของท่อระบายน้ำ <ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบรางข้างทาง</li> <li>- ท่อขนาดต่างๆ</li> <li>- ไม่มีท่อระบายน้ำ</li> </ul>	5 3 0	<b>ระบบระบายน้ำ</b> : พิจารณาจากประเภทของท่อระบายน้ำและบ่อพัก <ul style="list-style-type: none"> <li><b>แบบรางข้างทาง</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> </li> <li><b>ท่อขนาดต่างๆ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> </li> <li><b>ท่อระบายน้ำ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> </li> </ul>	1 0 1 0 1 0
<b>สาธารณูปการ</b>		แบ่งเป็นกลุ่มตลาด,ห้างสรรพสินค้า <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตลาด,ห้างสรรพสินค้า</li> <li>- สถานศึกษา (โรงเรียนอนุบาล,ประถม,มัธยม,วิทยาลัย,มหาวิทยาลัย)</li> <li>- สถานพยาบาล (คลินิก,อนามัย,โรงพยาบาล)</li> <li>- ระบบขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า,รถไฟ,รถโดยสารสาธารณะ)</li> <li>- บริการสาธารณะ (สวนสาธารณะ,ห้องสมุด,ศาลาประชาคม,สนามกีฬา)</li> </ul>	
<b>สภาพแวดล้อมข้างเคียง</b> : พิจารณาจากลักษณะสภาพแวดล้อมโดยรอบของแปลงที่ดิน (ในระยะ 5 กม. ) ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ชุมชนผู้มีรายได้น้อย</li> <li>▶ แหล่งงาน/โรงงาน</li> <li>▶ ปัญหาน้ำท่วม</li> <li>▶ มลพิษ</li> </ul>		<b>ผลกระทบทางบวก/ทางลบ</b> : พิจารณาจากผลกระทบทางบวกและทางลบที่มีผลต่อแปลงที่ดิน (ในระยะ 5 กม. ) ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ผลกระทบเชิงบวก</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ แหล่งงาน/โรงงาน</li> </ul> </li> <li><b>ผลกระทบเชิงลบ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ชุมชนผู้มีรายได้น้อย</li> <li>▶ ปัญหาน้ำท่วม</li> <li>▶ มลพิษ</li> <li>▶ เรือนจำ,สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน</li> <li>▶ โรงงานบำบัดน้ำเสีย,โรงฆ่าสัตว์</li> <li>▶ สถานที่กักจัดขยะ</li> </ul> </li> </ul>	

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>			
กฎหมายควบคุมอาคาร		กฎหมาย,กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับ พรบ.ควบคุมอาคาร : พิจารณาจากข้อกำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่	
กฎหมาย/ข้อกำหนดของแต่ละท้องถิ่น : พิจารณาจากข้อกำหนด/กฎหมายท้องถิ่น มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่ ดังนี้			
▶ ไม่ห้าม	1	▶ ไม่มีผลกระทบ	1
▶ ห้าม	0	▶ มีผลกระทบ	0
<b>ที่ดินตาบอด</b>			
- ไม่เป็นที่ดินตาบอด	1	: พิจารณาจากการเข้าถึงโดยได้รับความยินยอมจากแปลงที่ดินข้างเคียง	
- เป็นที่ดินตาบอด	0	- ไม่มีค่าใช้จ่าย - มีค่าใช้จ่าย	1 0
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
<b>ทำเลที่ตั้ง</b> : พิจารณาจากสภาพทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้		<b>ทำเล</b> : พิจารณาจากสภาพทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้	
▶ ย่านพาณิชย์กรรม	5	▶ ย่านพาณิชย์กรรม	5
▶ ย่านที่พักอาศัย	4	▶ ย่านที่พักอาศัย	4
▶ ย่านอุตสาหกรรม	3	▶ ย่านอุตสาหกรรม	3
▶ ย่านแหล่งท่องเที่ยว	3	▶ ย่านแหล่งท่องเที่ยว	3
▶ ย่านที่พักตากอากาศ	2	▶ ย่านที่พักตากอากาศ	2
▶ ย่านเกษตรกรรม	1	▶ ย่านเกษตรกรรม	1
▶ ย่านชนบท/ท้องถิ่น	1	▶ ย่านชนบท/ท้องถิ่น	1
▶ ย่านชุมชนแออัด	1	▶ ย่านชุมชนแออัด	1
		<b>ที่ตั้ง</b> : พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจร/เขตทางของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้	
		▶ ถนนหลัก	
		- กว้าง 30 ม.	5
		- กว้าง 26 ม.	4
		- กว้าง 20 ม.	3
		- กว้าง 16 ม.	2
		- กว้าง 12 ม.	1



คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
		<p>▶ ถนนรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 18 ม. 5</li> <li>- กว้าง 16 ม. 4</li> <li>- กว้าง 14 ม. 3</li> <li>- กว้าง 11 ม. 2</li> <li>- ต่ำกว่า 11 ม. 1</li> </ul> <p>▶ ถนนซอย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 8 ม. 5</li> <li>- กว้าง 6 ม. 4</li> <li>- กว้าง 4 ม. 3</li> <li>- กว้าง 3 ม. 2</li> <li>- ต่ำกว่า 3 ม. 1</li> </ul>	
<p><b>DEMAND</b> : พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (กลุ่มเช่าซื้อประเภท ก.) ในระบบ waiting list ของ กคช. ต่อขนาดของโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3 เท่าขึ้นไป 5</li> <li>▶ 2 เท่า 3</li> <li>▶ 1 เท่า 1</li> <li>▶ น้อยกว่า 1 เท่า 0</li> </ul> <p><b>TREND</b> : พิจารณาจากแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดิน ,สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ที่มีผลต่อการพิจารณาจัดทำโครงการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี 1</li> <li>- ไม่มี 0</li> </ul> </li> <li>▶ เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ <ul style="list-style-type: none"> <li>- อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ 1</li> <li>- ไม่อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ 0</li> </ul> </li> </ul>		<p><b>DEMAND</b> : พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ มาก 5</li> <li>▶ ปานกลาง 3</li> <li>▶ น้อย 1</li> </ul> <p><b>TREND</b> : พิจารณาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล ในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดิน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ทางด่วน <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี 1</li> <li>- ไม่มี 0</li> </ul> </li> <li>▶ รถไฟความเร็วสูง <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี 1</li> <li>- ไม่มี 0</li> </ul> </li> </ul>	

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
<p>▶ สภาพเศรษฐกิจในจังหวัด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul>	<p>1</p> <p>0</p>	<p>▶ รถไฟทางคู่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> <p>▶ เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ</li> <li>- ไม่อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ</li> </ul> <p>▶ สภาพเศรษฐกิจในจังหวัด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul>	<p>1</p> <p>0</p> <p>1</p> <p>0</p> <p>1</p> <p>0</p>
<b>4. ด้านการเงิน</b>			
<p>ต้นทุนโครงการ : พิจารณาจากสัดส่วนการเบิกจ่ายเงินค่าก่อสร้างต่อสภาพทางกายภาพที่คงอยู่ของแปลงที่ดินแปลงนั้นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3 เท่าขึ้นไป</li> <li>▶ 2 เท่า</li> <li>▶ 1 เท่า</li> <li>▶ น้อยกว่า 1 เท่า</li> </ul>	<p>5</p> <p>3</p> <p>1</p> <p>0</p>	<p>ต้นทุนโครงการ : พิจารณาจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ</p> <p>▶ ต้นทุนทางบัญชี (ต้นทุนที่ดิน) : พิจารณาจากราคารับซื้อ + ดอกเบี้ยจ่าย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต่ำกว่าราคาตลาด ณ วันที่พิจารณาจัดทำโครงการ/พิจารณาทรัพย์สิน</li> <li>- สูงกว่าราคาตลาด ณ วันที่พิจารณาจัดทำโครงการ/พิจารณาทรัพย์สิน</li> </ul> <p>▶ ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน (ค่าปรับปรุงดิน (ขุด/ถม) + ค่าสาธารณูปโภค)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต่ำ</li> <li>- สูง</li> </ul> <p>▶ ต้นทุนจม Sunk Cost จากค่าก่อสร้าง (งานโครงสร้าง เช่น งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มาก</li> <li>- ปานกลาง</li> <li>- น้อย</li> </ul>	<p>1</p> <p>0</p> <p>1</p> <p>0</p> <p>5</p> <p>3</p> <p>1</p>

ตารางที่ 39 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 4)

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	
ประเภทถนน	ให้ตัดค่าคะแนนเรื่องของทางเดินเท้าออกและให้เขียนคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนอีกครั้ง
ความกว้างผิวจราจร/เขตทาง	ให้แยกเป็น 2 ปัจจัย คือ ความกว้างของผิวจราจร ความกว้างของเขตทาง
รูปร่างแปลงที่ดิน	ให้นำสัดส่วนสี่เหลี่ยมทองคำ (Golden Section) หรือสัดส่วน 1: 1.618 มาประยุกต์ใช้กับการวัดความเหมาะสมของรูปร่างแปลงที่ดิน
หน้ากว้าง : ความลึกของแปลงที่ดิน	ให้ตัดสัดส่วนสี่เหลี่ยมทองคำ (Golden Section) หรือสัดส่วน 1: 1.618 ออกจากคำอธิบายค่าคะแนน และให้วัดเป็นสัดส่วน 1:2 เท่า , 1:3 เท่า ฯลฯ แทน
ลักษณะดิน	ให้เปลี่ยนชื่อปัจจัยเป็น “คุณสมบัติทางกายภาพ/ประเภทดิน” และให้แยกประเภทของดินเป็น 2 ประเภท คือ ดินทางวิศวกรรมและดินทางเกษตรกรรม
น้ำประปาหรือน้ำบาดาล	ให้แยกเป็น 2 ปัจจัย คือ น้ำประปากับน้ำบาดาล
การกำจัดขยะ	ให้เพิ่มเติมเรื่องการกำจัดขยะในปัจจัยสาธารณูปโภค
ผลกระทบทางบวก	ให้แยกเป็น 2 ปัจจัย คือ แหล่งงานกับโรงงาน (ที่ไม่ปล่อยมลพิษ)
ผลกระทบทางลบ	ให้แยกเป็น 2 ปัจจัย คือ โรงงาน (ที่ปล่อยมลพิษ)/โรงงานบำบัดน้ำเสีย และโรงฆ่าสัตว์, เพิ่มปัจจัยเมรุ/สุสาน/ที่ฝังศพ, เขตควบคุมการบิน, ศาสนสถาน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	
พรบ.สิ่งแวดล้อม	ให้แก้ไขคำอธิบายค่าคะแนน เป็น “ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม/ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม”
<b>3. ด้านการตลาด</b>	
ทำเล	ให้ตัดคะแนนในเรื่อง ย่านชุมชนแออัดออก
DEMAND	ให้แก้ไขคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนให้มีความชัดเจน สามารถวัดได้
SUPPLY	ให้แก้ไขคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนให้มีความชัดเจน สามารถวัดได้
TREND	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายการให้คะแนนปัจจัย TREND โดยให้เพิ่มเติมเป็น “พิจารณาจากแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ ในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินและการพัฒนาในปัจจุบัน”
สภาพเศรษฐกิจในจังหวัด	ให้แยกเป็น 2 ปัจจัยย่อย คือ GPP และอัตราการว่างงาน , แก้ไขคำอธิบายการให้คะแนนจากดี/ไม่ดี เป็น “เพิ่มขึ้น/ลดลง”

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>4. ด้านการเงิน</b>	
ต้นทุนจม Sunk Cost	ให้แก้ไขคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนให้มีความชัดเจน สามารถวัดได้
ผลตอบแทน	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนให้มีความละเอียดมากขึ้น โดยให้เพิ่มระดับคะแนน จาก 3 ระดับ เป็น 5 ระดับ

### 6.3.2.5 การสอบทานครั้งที่ 5

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญฯ (จากการสอบทานครั้งที่ 4) เรียบร้อยแล้ว ดังที่แสดงในตารางที่ 40 และนำเกณฑ์ฯ มาให้ผู้เชี่ยวชาญฯ สอบทานความถูกต้อง (ครั้งที่ 5) ซึ่งผู้เชี่ยวชาญฯ มีความคิดเห็นให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 41 ดังนี้

ตารางที่ 40 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 4)

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่าคะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่าคะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
ประเภทถนน			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ถนนหลัก หมายถึง ทางหลวงแผ่นดินสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ ไปยังภูมิภาคหลักของประเทศ เช่น ถนนพหลโยธิน, ถนนมิตรภาพ, ถนนสุขุมวิท, ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 - 4) และทางหลวงแผ่นดินสายประธานตามภาคต่างๆ ที่เชื่อมการจราจรระหว่างจังหวัดในภาค เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11-12, 21-24, 31-37, 41-44</li> <li>▶ ถนนรอง หมายถึง ทางหลวงแผ่นดินสายรอง ที่เชื่อมการจราจรระหว่างจังหวัดต่อจังหวัด เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 101-126, 201-290, 301-362, 401-420</li> </ul>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ถนนหลัก หมายถึง ทางหลวงพิเศษที่เป็นทางหลวงหมายเลข 5-9 ที่เชื่อมต่อจากกรุงเทพฯ ไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก ภาคใต้และถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพฯ และโครงข่ายทางหลวงพิเศษบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑลและถนนทางหลวงแผ่นดินสายหลักที่เชื่อมระหว่างกรุงเทพฯ ไปยังภูมิภาคหลักของประเทศ เช่น ถนนพหลโยธิน, ถนนมิตรภาพ, ถนนสุขุมวิท, ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 - 4)</li> <li>▶ ถนนสายประธาน หมายถึง ทางหลวงหมายเลข 2 หลัก เป็นทางหลวงแผ่นดินสายประธานตามภาคต่างๆ ที่มีลักษณะโครงข่ายเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 1 หลักผ่านพื้นที่สำคัญหลายจังหวัดเชื่อมต่อกันเป็นระยะทางยาว และมีลักษณะกระจายพื้นที่ให้บริการของทางหลวง จากหมายเลข 1 หลัก ออกสู่พื้นที่ทั่วประเทศอย่างเหมาะสม เช่น 11-12, 21-24, 31-37, 41-44</li> </ul>	5
	4		4

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<p>▶ ถนนย่อย หมายถึง ทางหลวงแผ่นดินที่เชื่อมการจราจรระหว่างจังหวัด กับอำเภอ หรือระหว่างอำเภอกับอำเภอ หรือเชื่อมสถานที่สำคัญของจังหวัดนั้น เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4006</p>	3	<p>▶ ถนนรอง หมายถึง ทางหลวงที่มีหมายเลข 3 หลัก เป็นทางหลวงแผ่นดินสายรองประธานที่มีลักษณะโครงข่ายเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 1 หลัก หรือ 2 หลัก เข้าสู่สถานที่สำคัญของจังหวัด เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 101-126, 201-290, 301-362, 401-420 และทางหลวงที่มีหมายเลข 4 หลัก เป็นทางหลวงแผ่นดินที่เชื่อมระหว่างจังหวัดกับอำเภอหรือสถานที่สำคัญของจังหวัดนั้นๆ ในลักษณะการกระจายพื้นที่ให้บริการทางหลวงออกสู่พื้นที่ย่อย แต่ไม่ได้เชื่อมต่อเป็นโครงข่ายระยะทางยาว เช่น ทางหลวงหมายเลข 1001 สายแยกทางหลวงหมายเลข 11 (เชียงใหม่) - อ.พร้าว</p>	3
<p>▶ ถนนซอย หมายถึงทางที่แยกมาจากถนนหลักในบริเวณนั้นๆ</p>	2	<p>▶ ถนนหลวงชนบท หมายถึง ทางหลวงที่กรมทางหลวงชนบทเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง โดยชื่อถนนจะเป็นตัวอักษรที่บ่งบอกถึงจังหวัดที่ตั้ง 1ของสายทางนั้นๆ และนำหมายเลขมาใช้ โดยหมายเลขแระจะบอกถึงเริ่มต้นจากทางหลวงแผ่นดินที่มีหมายเลขตัวเดียว เลข 2 หมายถึง เริ่มต้นจากทางหลวงแผ่นดินที่มีหมายเลข 2 ตัว เลข 3 ตัว เริ่มจากทางหลวงแผ่นดินที่มีหมายเลข 3 ตัว เลข 4 เริ่มต้นจากทางหลวงแผ่นดินที่มีหมายเลข 4 ตัว และ 5 หมายถึง เริ่มต้นจากทางหลวงชนบทหรือทางหลวงท้องถิ่น และหมายเลข 6 เริ่มต้นจากสถานที่ เช่น โรงเรียน วัด บ้าน ตำบล อำเภอ</p>	2
<p>▶ ทางเดินเท้า</p> <p><b>ความกว้างผิวจราจร/เขตทาง</b> : พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจร/เขตทางของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้</p> <p>▶ ถนนหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 30 ม.</li> <li>- กว้าง 26 ม.</li> <li>- กว้าง 20 ม.</li> <li>- กว้าง 16 ม</li> </ul>	1	<p>▶ ถนนซอย หมายถึงทางที่แยกมาจากถนนหลักในบริเวณนั้นๆ</p> <p><b>ความกว้างผิวจราจร</b> : พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจรของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้</p> <p>▶ ถนนหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 30 ม.</li> <li>- กว้าง 26 ม.</li> <li>- กว้าง 20 ม.</li> <li>- กว้าง 16 ม</li> </ul>	1
	5		5
	4		4
	3		3
	2		2

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 12 ม.</li> <li>▶ <b>ถนนรอง</b></li> <li>- กว้าง 18 ม.</li> <li>- กว้าง 16 ม.</li> <li>- กว้าง 14 ม.</li> <li>- กว้าง 12 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 12 ม.</li> <li>▶ <b>ถนนซอย</b></li> <li>- กว้าง 8 ม.</li> <li>- กว้าง 6 ม.</li> <li>- กว้าง 4 ม.</li> <li>- กว้าง 3 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 3 ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>5</li> <li>4</li> <li>3</li> <li>2</li> <li>1</li> <li>5</li> <li>4</li> <li>3</li> <li>2</li> <li>1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 12 ม.</li> <li>▶ <b>ถนนรอง</b></li> <li>- กว้าง 18 ม.</li> <li>- กว้าง 16 ม.</li> <li>- กว้าง 14 ม.</li> <li>- กว้าง 12 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 12 ม.</li> <li>▶ <b>ถนนซอย</b></li> <li>- กว้าง 8 ม.</li> <li>- กว้าง 6 ม.</li> <li>- กว้าง 4 ม.</li> <li>- กว้าง 3 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 3 ม.</li> <li><b>ความกว้างเขตทาง</b> : พิจารณาจากความกว้างของเขตทางของถนนที่ ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้</li> <li>▶ <b>ถนนหลัก</b></li> <li>- กว้าง 80 ม.</li> <li>- กว้าง 60 ม.</li> <li>- กว้าง 50 ม.</li> <li>- กว้าง 40 ม.</li> <li>- กว้าง 30 ม.</li> <li>▶ <b>ถนนรอง</b></li> <li>- กว้าง 60 ม.</li> <li>- กว้าง 50 ม.</li> <li>- กว้าง 40 ม.</li> <li>- กว้าง 30 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 20 ม.</li> <li>▶ <b>ถนนซอย</b></li> <li>- กว้าง 18 ม.</li> <li>- กว้าง 16 ม.</li> <li>- กว้าง 14 ม.</li> <li>- กว้าง 12 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 12 ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>5</li> <li>4</li> <li>3</li> <li>2</li> <li>1</li> <li>5</li> <li>4</li> <li>3</li> <li>2</li> <li>1</li> <li>5</li> <li>4</li> <li>3</li> <li>2</li> <li>1</li> <li>5</li> <li>4</li> <li>3</li> <li>2</li> <li>1</li> </ul>

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<p><b>รูปร่างแปลงที่ดิน :</b> พิจารณาจากรูปร่างของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า, สี่เหลี่ยมด้านขนาน</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู, หลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยมมุมฉาก, สามเหลี่ยมมุมแหลม, รูปธง</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปนิ้วมือ, เส้นกัวยเดี่ยว</li> </ul>	<p>5</p> <p>3</p> <p>1</p>	<p><b>รูปร่างแปลงที่ดิน :</b> พิจารณาจากรูปร่างของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า, สี่เหลี่ยมด้านขนาน</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ไม่เกิน 1:2 เท่า</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ไม่เกิน 1:3 เท่า</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ไม่เกิน 1:4 เท่า</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ไม่เกิน 1:5 เท่า</li> </ul>	<p>5</p> <p>4</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>1</p>
<p><b>หน้ากว้าง : ความลึกของแปลงที่ดิน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1.618 (สัดส่วน golden section) แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 3.236 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากในการนำไปพัฒนาโครงการ</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 4.854 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมปานกลางในการนำไปพัฒนาโครงการ</li> </ul>	<p>5</p> <p>4</p> <p>3</p>	<p><b>หน้ากว้าง : ความลึกของแปลงที่ดิน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:1 เท่า</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:2 เท่า</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:3 เท่า</li> </ul>	<p>5</p> <p>4</p> <p>3</p>

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 6.472 เท่า แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมปานกลางในการนำไปพัฒนาโครงการ</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเท่ากับ 8.09 เท่าขึ้นไป แสดงว่าที่ดินแปลงที่ดินนั้นมีความเหมาะสมน้อยที่สุดในการนำไปพัฒนาโครงการ</li> </ul>	<p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:4 เท่า</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเกิน 1:5 เท่าขึ้นไป</li> </ul>	<p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">1</p>
<p><b>ลักษณะดิน :</b> พิจารณาจากประเภทของดินในแปลงที่ดิน ที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ดินทราย เป็นดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการก่อสร้าง สามารถรับน้ำหนักได้ดี</li> <li>▶ ดินร่วนและดินเหนียว เป็นดินประเภทอินทรีย์วัตถุ เหมาะสำหรับทำการเกษตรกรรม</li> </ul>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p><b>คุณสมบัติทางกายภาพ/ประเภทดิน :</b> พิจารณาจากคุณสมบัติทางกายภาพของดินทางวิศวกรรมที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ดินแข็ง (ดินทรายหรือดินกรวด,หินลูกรัง) ทดสอบการรับน้ำหนักบรรทุกของดินได้มากกว่า 8 ตันต่อ ตร.ม. ซึ่งสามารถออกแบบฐานรากแผ่โดยไม่ใช้เสาเข็มได้</li> <li>▶ ดินอ่อน (ดินเหนียวหรือดินร่วนปนทราย) ทดสอบการรับน้ำหนักบรรทุกของดินได้น้อยกว่า 8 ตันต่อ ตร.ม. ซึ่งจะต้องใช้เสาเข็มในงานฐานรากอาคาร</li> </ul>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">1</p>
<p><b>น้ำประปาหรือน้ำบาดาล :</b> พิจารณาจากขนาดของท่อน้ำประปาและแรงดัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี <ul style="list-style-type: none"> <li>• ใช้ได้</li> <li>• ใช้ไม่ได้</li> </ul> </li> <li>- ไม่มี</li> </ul>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">0</p> <p style="text-align: center;">0</p>	<p><b>น้ำประปา :</b> พิจารณาจากขนาดของท่อน้ำประปาและแรงดัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี <ul style="list-style-type: none"> <li>• ใช้ได้</li> <li>• ใช้ไม่ได้</li> </ul> </li> <li>- ไม่มี</li> </ul> <p><b>น้ำบาดาล :</b> พิจารณาจากบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินมีน้ำบาดาลในการอุปโภคหรือไม่,เพียงพอหรือไม่และคุณภาพน้ำเป็นอย่างไร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีน้ำบาดาลใช้ในการอุปโภค</li> <li>- ไม่มีน้ำบาดาลใช้ในการอุปโภค</li> <li>- เพียงพอต่อการอุปโภค (พิจารณาจากอัตราการไหลของน้ำต่อการจ่อไม่น้อยกว่า 5 แกลลอนต่อวินาที)</li> </ul>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">0</p> <p style="text-align: center;">1</p>



คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
		- ไม่เพียงพอต่อการอุปโภค (พิจารณาจากอัตราการไหลของน้ำต่อการจ่อไม่น้อยกว่า 5 แกลลอนต่อวินาที)	0
		- BOD (คุณภาพน้ำที่สามารถนำไปใช้ในการอุปโภคได้มีค่า มากกว่า 4% ขึ้นไป)	1
		- BOD (คุณภาพน้ำที่สามารถนำไปใช้ในการอุปโภคได้มีค่า ต่ำกว่า 4%)	0
<b>การกำจัดขยะ</b>		<b>การกำจัดขยะ</b>	
		- อยู่ในเขตให้บริการของ กทม./อบจ./อบต./เทศบาล	1
		- ไม่อยู่ในเขตให้บริการของ กทม./อบจ./อบต./เทศบาล	0
<b>ผลกระทบทางบวก</b>		<b>ผลกระทบทางบวก</b>	
▶ <b>แหล่งงาน/โรงงาน</b>		▶ <b>แหล่งงาน</b>	
- มี	1	- มี	1
- ไม่มี	0	- ไม่มี	0
<b>ผลกระทบทางลบ</b>		▶ <b>โรงงาน (โรงงานไม่มีมลพิษ)</b>	
▶ <b>ชุมชนผู้มีรายได้น้อย</b>		- มี	1
- ไม่มี	0	- ไม่มี	0
- มี	-1	<b>ผลกระทบทางลบ</b>	
▶ <b>ปัญหาน้ำท่วม</b>		▶ <b>ชุมชนผู้มีรายได้น้อย</b>	
- ไม่มี	0	- ไม่มี	0
- มี	-1	- มี	-1
▶ <b>มลพิษ</b>		▶ <b>ปัญหาน้ำท่วม</b>	
- ไม่มี	0	- ไม่มี	0
- มี	-1	- มี	-1
▶ <b>เรือนจำ,สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน</b>		▶ <b>มลพิษทางอากาศ/เสียง</b>	
- ไม่มี	0	- ไม่มี	0
- มี	-1	- มี	-1
▶ <b>โรงงานบำบัดน้ำเสีย,โรงฆ่าสัตว์</b>		▶ <b>เรือนจำ,สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน</b>	
- ไม่มี	0	- ไม่มี	0
- มี	-1	- มี	-1

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สถานที่กำจัดขยะ               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> </ul> </li> </ul>	0 -1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ โรงงานบำบัดน้ำเสีย/โรงงานปล่อยมลพิษ               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> </ul> </li> <li>▶ โรงฆ่าสัตว์               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> </ul> </li> <li>▶ สถานที่กำจัดขยะ               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> </ul> </li> <li>▶ เขตควบคุมการบิน               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่อยู่</li> <li>- อยู่</li> </ul> </li> <li>▶ ศาสนสถาน               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> <li>- มี</li> </ul> </li> </ul>	0 -1 0 -1 0 -1 0 -1 0 -1
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>			
<b>พรบ.สิ่งแวดล้อม :</b> พิจารณาจากข้อกำหนดใน พรบ.สิ่งแวดล้อม มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่ต้องขออนุญาต</li> <li>▶ ต้องขออนุญาต</li> </ul>	1 0	<b>พรบ.สิ่งแวดล้อม :</b> พิจารณาจากข้อกำหนดใน พรบ.สิ่งแวดล้อม มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม</li> <li>▶ ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	1 0
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
<b>DEMAND :</b> พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ มาก</li> <li>▶ ปานกลาง</li> <li>▶ น้อย</li> </ul>	5 3 1	<b>DEMAND :</b> พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่อจำนวนหน่วยในการจัดทำโครงการ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3 เท่าขึ้นไป</li> <li>▶ 1 - 2 เท่า</li> <li>▶ น้อยกว่า 1 เท่า</li> </ul>	5 3 1
<b>SUPPLY :</b> พิจารณาจากจำนวนคู่แข่งในปัจจุบันในพื้นที่ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนและแนวโน้มในอนาคต <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ มาก</li> <li>▶ ปานกลาง</li> </ul>	5 3	<b>SUPPLY :</b> พิจารณาจากจำนวนคู่แข่งในพื้นที่ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย - ปานกลางในระดับราคาใกล้เคียงกับของ กคช. <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 1 - 2 ราย</li> <li>▶ 3 - 4 ราย</li> </ul>	5 4

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>3. ด้านการตลาด</b>			
▶ น้อย	1	▶ 5 - 6 ราย ▶ 6 รายขึ้นไป ▶ ไม่มีคู่แข่ง	3 2 1
TREND : พิจารณาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล ในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดิน		TREND (แนวโน้มการพัฒนา) : พิจารณาจากแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล ในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินและการพัฒนาในปัจจุบัน	
สภาพเศรษฐกิจในจังหวัด : พิจารณาจาก GPP และอัตราการว่างงานของประชากรในจังหวัดนั้นๆ โดยพิจารณาเปรียบเทียบจากอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของปัจจัยที่มีผลต่อสภาพเศรษฐกิจในจังหวัดนั้นๆ เทียบกับปีก่อนหน้า - ดี - ไม่ดี	1 0	สภาพเศรษฐกิจ : พิจารณาจากอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของปัจจัยที่มีผลต่อสภาพเศรษฐกิจในจังหวัดนั้นๆ เทียบกับปีก่อนหน้า - GPP ▪ เพิ่มขึ้น ▪ ลดลง - อัตราการว่างงาน ▪ ลดลง ▪ เพิ่มขึ้น	1 0 1 0
<b>4. ด้านการเงิน</b>			
ต้นทุนจม Sunk Cost จากค่าก่อสร้าง (งานโครงสร้าง เช่น งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ)  - มาก - ปานกลาง - น้อย	5 3 1	ต้นทุนจม Sunk Cost จากค่าก่อสร้าง (งานโครงสร้าง เช่น งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ) : พิจารณาจากสัดส่วนเงินลงทุนที่ได้มีการลงทุนไปแล้วในการพัฒนาโครงการ ต่อเงินที่ต้องใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม - ไม่เกิน 20% - 20 - 50% - 50% ขึ้นไป	5 3 1
ผลตอบแทน ▶ กำไร ▶ เท่าทุน ▶ ขาดทุน	5 3 1	ผลตอบแทน ▶ กำไร 10% ขึ้นไป ▶ กำไร ไม่เกิน 10% ▶ เท่าทุน ▶ ขาดทุน ไม่เกิน 10% ▶ ขาดทุน 10% ขึ้นไป	5 4 3 2 1

ตารางที่ 41 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 5)

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	
ระยะห่างจากถนนถึงแปลงที่ดิน	ให้เพิ่มเติมชื่อปัจจัยจากระยะห่างจากถนนถึงแปลงที่ดินเป็น “ระยะห่างจากถนนหลักถึงแปลงที่ดิน”
ประเภทถนน	ให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนในเรื่องถนนหลักและถนนซอย
สภาพผิวจราจร	ให้เพิ่มเติมคำว่า “คอนกรีตเสริมเหล็ก” ในหัวข้อถนนคอนกรีต
ความกว้างผิวจราจร	ให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน โดยให้ใช้เป็นค่าคะแนนแบบช่วง เช่น กว้าง 31 – 40 ม.
ความกว้างเขตทาง	ให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน โดยให้ใช้เป็นค่าคะแนนแบบช่วง เช่น กว้าง 61 – 80 ม.
ลักษณะภูมิประเทศ	ให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน เป็น “พิจารณาจากความลาดชันของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ” สำหรับค่าคะแนนให้วัดจากระดับความลาดชันของที่ดินที่กรมที่ดินอนุญาตให้ออกโฉนดได้
คุณสมบัติทางกายภาพ/ประเภทดิน	ให้ปรับแก้การให้คะแนนจาก พิจารณาจากคุณสมบัติทางกายภาพของดินทางวิศวกรรมที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ เป็น “พิจารณาจากคุณสมบัติทางกายภาพของดินทางวิศวกรรมที่มีผลต่อประเภทของเสาเข็มที่ใช้ในการจัดทำโครงการ” และคำอธิบายค่าคะแนนให้ใช้เป็นขนาดของเสาเข็มแบบต่างๆ
ระบบไฟฟ้าภายนอกแปลงที่ดิน	ให้ปรับแก้คำอธิบายค่าคะแนนจากมี/ไม่มี เป็น มี (เพียงพอ) และ ไม่มี (ต้องขยายเขต) และให้ปรับแก้ค่าคะแนน
น้ำประปา	ให้ปรับแก้คำอธิบายค่าคะแนนจากมี (ใช้ได้และใช้ไม่ได้) /ไม่มี เป็น มี (เพียงพอ,ไม่เพียงพอ) และ ไม่มี และให้ปรับแก้ค่าคะแนน
ระบบระบายน้ำ	ให้ปรับแก้คำอธิบายการให้คะแนนของปัจจัยจาก พิจารณาจากประเภทของท่อระบายน้ำและบ่อพัก เป็น “พิจารณาจากการระบายน้ำออกจากแปลงที่ดิน” ,เปลี่ยนชื่อหัวข้อการให้ค่าคะแนนจากขนาดและประเภทของท่อเป็น ท่อระบายน้ำสาธารณะ,คูข้างถนน/ลำรางสาธารณะ,ไม่มี และเปลี่ยนระดับการให้ค่าคะแนนจาก 0,1 เป็น 5 3 1
การระบายน้ำ	ให้ตัดปัจจัยนี้ออกเพราะนำไปรวมกับระบบระบายน้ำแล้ว
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	
พรบ.อาคารชุด	ให้ตัดปัจจัยนี้ออกเพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดทำโครงการ
การเวนคืนที่ดิน	ให้เพิ่มเติมคำอธิบายค่าคะแนนให้จาก อยู่/ไม่อยู่ในแนวเวนคืน เป็น “อยู่ในแนวเวนคืน (ทั้งหมด) และไม่อยู่ในแนวเวนคืนหรืออยู่ในแนวเวนคืนบางส่วน (ทำให้มูลค่าเพิ่มสูงขึ้น”



คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<b>ความกว้างผิวจราจร</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ถนนหลัก</li> <li>▶ ถนนรอง</li> <li>▶ ถนนซอย</li> </ul> <b>ความกว้างเขตทาง</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ถนนหลัก</li> <li>▶ ถนนรอง</li> <li>▶ ถนนซอย</li> </ul>		<b>ความกว้างผิวจราจร</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 31 - 40 ม.</li> <li>- กว้าง 21 - 30 ม.</li> <li>- กว้าง 13 - 20 ม.</li> <li>- กว้าง 6 - 12 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 6 ม.</li> </ul> <b>ความกว้างเขตทาง</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 61 - 80 ม.</li> <li>- กว้าง 41 - 60 ม.</li> <li>- กว้าง 31 - 40 ม.</li> <li>- กว้าง 20 - 30 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 20 ม.</li> </ul>	5 4 3 2 1  5 4 3 2 1
<b>ลักษณะภูมิประเทศ :</b> พิจารณาจากลักษณะภูมิประเทศของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่สูง หมายถึง พื้นที่ที่ไม่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังเลยในรอบ 10 ปี</li> <li>▶ เนิน หมายถึง พื้นที่ที่ไม่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังเลยในรอบ 5 ปี</li> <li>▶ ที่ต่ำ หมายถึง พื้นที่ที่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังบ้างเล็กน้อยและมีระยะเวลา น้ำท่วมขังไม่นานเกิน 1 เดือน</li> <li>▶ เส้นทางน้ำ หมายถึง พื้นที่ที่เป็นทางน้ำผ่านหรือพื้นที่รองรับน้ำ มีประวัติน้ำท่วมขังทุกปี และมีระยะเวลา น้ำท่วมขังนานเกิน 1 เดือนขึ้นไป</li> </ul>	5 3 1 0	<b>ลักษณะภูมิประเทศ :</b> พิจารณาจากความลาดชันของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ราบ หมายถึง พื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เกิน 35 °</li> <li>▶ ที่เนิน หมายถึง พื้นที่ที่มีความลาดชันเกิน 35 ° ขึ้นไป</li> </ul>	5 1
<b>คุณสมบัติทางกายภาพ/ประเภทดิน :</b> พิจารณาจากคุณสมบัติทางกายภาพของดินทางวิศวกรรมที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้		<b>คุณสมบัติทางกายภาพของดิน :</b> พิจารณาจากคุณสมบัติทางกายภาพของดินทางวิศวกรรมที่มีผลต่อประเภทของเสาเข็มที่ใช้ในการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ดินแข็ง (ดินทรายหรือดินกรวด,หินลูกรัง) ทดสอบการรับน้ำหนักบรรทุกทุกของดินได้มากกว่า 8 ตันต่อ ตร.ม. ซึ่งสามารถออกแบบฐานรากแผ่โดยไม่ใช้เสาเข็มได้</li> </ul>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เสาเข็มแบบฐานแผ่</li> </ul>	5

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
▶ ดินอ่อน (ดินเหนียวหรือดินร่วนปนทราย) ทดสอบการรับน้ำหนักบรรทุกของดินได้น้อยกว่า 8 ตันต่อ ตร.ม. ซึ่งจะต้องใช้เสาเข็มในงานฐานรากอาคาร	1	▶ เสาเข็มแบบสั้น ขนาดไม่เกิน 6 ม  ▶ เสาเข็มแบบสั้น ขนาด 6 - 10 ม. ▶ เสาเข็มแบบยาว ขนาด 10 - 20 ม ▶ เสาเข็มแบบยาว ขนาด 21 ม. ขึ้นไป	4  3 2 1
ระบบไฟฟ้าภายนอกแปลงที่ดิน (สายไฟฟ้า แรงสูง,แรงต่ำ) - มี - ไม่มี	1 0	ระบบไฟฟ้าภายนอกแปลงที่ดิน (สายไฟฟ้า แรงสูง,แรงต่ำ) - มี (เพียงพอ) - ไม่เพียงพอ (ต้องขยายเขต)	5 0
น้ำประปา - มี ▪ ใช้ได้ ▪ ใช้ไม่ได้ - ไม่มี	1 0 0	น้ำประปา - มี ▪ เพียงพอ ▪ ไม่เพียงพอ (ต้องขยายเขต) - ไม่มี	5 3 0
ระบบระบายน้ำ : พิจารณาจากประเภทของท่อระบายน้ำและบ่อพัก - แบบรางข้างทาง - ท่อขนาดต่างๆ - ท่อระบายน้ำ		ระบบระบายน้ำ : พิจารณาจากการระบายน้ำสาธารณะออกจากแปลงที่ดิน - ท่อระบายน้ำสาธารณะ - คูคลองข้างถนน,ลำรางสาธารณะ - ไม่มีท่อระบายน้ำ,คูคลอง,ลำรางสาธารณะ	5 3 0
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>			
การเวนคืนที่ดิน - ไม่อยู่ในแนวเวนคืน  - อยู่ในแนวเวนคืน	1  0	การเวนคืนที่ดิน - ไม่อยู่ในแนวเวนคืนและอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินบางส่วน (ทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น) - อยู่ในแนวเวนคืน (ทั้งหมด)	1  0

ตารางที่ 43 ปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นให้ดำเนินการปรับแก้ (ครั้งที่ 6)

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	
น้ำบาดาล	ให้จัดกลุ่มคำอธิบายค่าคะแนน ให้มีความชัดเจน เป็นหมวดหมู่,เขียนคำอธิบายรายละเอียดค่าคะแนนให้มีความชัดเจน
บริการสาธารณะ	ให้เพิ่มเติม สนามกีฬาและอื่นๆ

ปัจจัย	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	
กฎหมายผังเมือง	ให้ปรับแก้ค่าคะแนนให้มีความเหมาะสม
กฎหมาย/กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับ พรบ. ควบคุมอาคาร	ให้เพิ่มเติมอธิบายการให้ค่าคะแนนปัจจัย จาก พิจารณาจาก ข้อกำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีผลต่อการพัฒนา โครงการหรือไม่ เป็น “พิจารณาจากข้อกำหนดตามกฎหมาย ควบคุมอาคาร มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่” และแก้ไข คำอธิบายค่าคะแนนเป็น มี/ไม่มี
พรบ.สิ่งแวดล้อม	ให้แก้ไขคำอธิบายค่าคะแนน โดยให้แยกการวัดคะแนน ออกเป็น 2 กลุ่มคือ อุปสรรคต่อโครงการและการจัดทำรายงาน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 6.3.2.7 การสอบทานครั้งที่ 7

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนตาม ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (จากการสอบทานครั้งที่ 6) เรียบร้อยแล้ว ดังที่แสดงในตารางที่ 44 และนำเกณฑ์ มาให้ผู้เชี่ยวชาญ สอบทานความถูกต้อง (ครั้งที่ 7) ซึ่งผู้เชี่ยวชาญ มีความคิดเห็นว่า ปัจจัย ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักและคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนมีความเหมาะสม ครบถ้วนแล้ว

### ตารางที่ 44 ปัจจัยที่ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 6)

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน เดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
<b>น้ำบาดาล :</b> พิจารณาจากบริเวณ โดยรอบแปลงที่ดินมีน้ำบาดาลในการ อุปโภคหรือไม่,เพียงพอมหรือไม่และ คุณภาพน้ำเป็นอย่างไร		<b>น้ำบาดาล :</b> พิจารณาจากบริเวณโดยรอบแปลง ที่ดินมีน้ำบาดาลในการอุปโภคหรือไม่,เพียงพอ หรือไม่และคุณภาพน้ำเป็นอย่างไร	
- มีน้ำบาดาลใช้ในการอุปโภค	1	- <b>ความสามารถในการใช้น้ำ</b>	
- ไม่มีน้ำบาดาลใช้ในการอุปโภค	0	▪ มีน้ำบาดาลใช้ในการอุปโภค/บริโภค	1
- เพียงพอต่อการอุปโภค (พิจารณา จากอัตราการไหลของน้ำต่อการจ่อไม่น้อยกว่า 5 แกลลอนต่อวินาที)	1	▪ ไม่มีน้ำบาดาลใช้ในการอุปโภค/บริโภค	0
- ไม่เพียงพอต่อการอุปโภค (พิจารณา จากอัตราการไหลของน้ำต่อการจ่อไม่น้อยกว่า 5 แกลลอนต่อวินาที)	0	- <b>ปริมาณการใช้น้ำ</b>	
- BOD (คุณภาพน้ำที่สามารถนำไปใช้ ในการอุปโภคได้มีค่า มากกว่า 4% ขึ้น ไป)	1	▪ เพียงพอต่อการอุปโภค/บริโภค (พิจารณาจากอัตราการไหลของน้ำต่อการจ่อไม่น้อยกว่า 5 แกลลอนต่อวินาที)	1
- BOD (คุณภาพน้ำที่สามารถนำไปใช้ ในการอุปโภคได้มีค่า ต่ำกว่า 4%)	0	▪ เพียงพอต่อการอุปโภค (พิจารณาจาก อัตราการไหลของน้ำต่อการจ่อไม่น้อยกว่า 5 แกลลอนต่อวินาที)	0



คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
		- คุณภาพของน้ำ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BOD (คุณภาพน้ำที่สามารถนำไปใช้ในการอุปโภคได้มีค่า มากกว่า 4% ขึ้นไป)</li> <li>▪ BOD (คุณภาพน้ำที่สามารถนำไปใช้ในการอุปโภคได้มีค่าต่ำกว่า 4% )</li> </ul>	1  0
บริการสาธารณะ (สวนสาธารณะ, ห้องสมุด, ศาลาประชาคม)		บริการสาธารณะ (สวนสาธารณะ, ห้องสมุด, ศาลาประชาคม, สนามกีฬาและ อื่นๆ)	
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>			
กฎหมายผังเมือง <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)</li> <li>▶ สีชมพู (ที่ดินประเภทชุมชน)</li> <li>▶ สีน้ำตาล (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)</li> <li>▶ สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)</li> <li>▶ สีเหลือง (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)</li> <li>▶ สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้</li> <li>- ไม่สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้</li> </ul> </li> <li>▶ สีขาวมีกรอบเส้นทแยงเขียว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม)</li> <li>▶ สีเขียวมีกรอบเส้นทแยงขาว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว)</li> <li>▶ สีม่วง (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)</li> </ul>	5  5 4 3 2 1 1 0 -1 -1 -1	กฎหมายผังเมือง <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)</li> <li>▶ สีชมพู (ที่ดินประเภทชุมชน)</li> <li>▶ สีน้ำตาล (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)</li> <li>▶ สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)</li> <li>▶ สีเหลือง (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)</li> <li>▶ สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้</li> <li>- ไม่สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้</li> </ul> </li> <li>▶ สีขาวมีกรอบเส้นทแยงเขียว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม)</li> <li>▶ สีเขียวมีกรอบเส้นทแยงขาว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว)</li> <li>▶ สีม่วง (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)</li> </ul>	5  5 5 3 1  1 -1 -1 -1

คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนเดิม	ค่า คะแนน	ปรับแก้ตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ	ค่า คะแนน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>			
กฎหมาย/กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับ พรบ. <b>ควบคุมอาคาร</b> : พิจารณาจากข้อกำหนด ตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีผลต่อการ พัฒนาโครงการหรือไม่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่ห้าม</li> <li>▶ ห้าม</li> </ul>	1  0	กฎหมาย/กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับ พรบ. <b>ควบคุม            อาคาร</b> : พิจารณาจากข้อกำหนดตามกฎหมาย ควบคุมอาคารและใบอนุญาตในการก่อสร้าง มี ผลต่อการพัฒนาโครงการใหม่หรือไม่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ มี</li> <li>▶ ไม่มี</li> </ul>	1  0
<b>พรบ.สิ่งแวดล้อม</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบ สิ่งแวดล้อม</li> <li>▶ ต้องจัดทำรายงานผลกระทบ สิ่งแวดล้อม</li> </ul>	1  0	<b>พรบ.สิ่งแวดล้อม</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ อุปสรรคต่อโครงการ (พิจารณาจากข้อ              กำหนดใน พรบ.สิ่งแวดล้อมมีอุปสรรคต่อการ              พัฒนาโครงการใหม่หรือไม่)             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ไม่มี</li> <li>▪ มี</li> </ul> </li> <li>▶ การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม              (จะเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่              เพิ่มขึ้นในการจัดทำรายงานผลกระทบ              สิ่งแวดล้อม)             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบ                สิ่งแวดล้อมหรือทำเพิ่มเติมเพียงเล็กน้อย</li> <li>▪ ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม</li> </ul> </li> </ul>	1  0  1  0

### 6.3.3 การสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ที่มีต่อเกณฑ์ฯ

หลักจากที่นำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นไปสอบถามกับผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกระทรวงพาณิชย์และกรมที่ดินของภาคเอกชนในแต่ละปัจจัย และคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนในแต่ละปัจจัยเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้นำเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1) ไปสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถึงความถูกต้องของเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

### 6.3.3.1 ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ

#### ตารางที่ 45 ผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญของการเคหะแห่งชาติ

เรื่อง	ผู้วิจัย		กคช.				
	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนักคงเหลือ	คะแนนแต่ละปัจจัย	คำอธิบายการให้คะแนน
กายภาพ	42	30	✓	-	20	✓	✓
กฎหมาย	11	10	✓	✓	10	✓	✓
การตลาด	13	30	✓	-	40	✓	✓
การเงิน	4	30	✓	✓	30	✓	✓
สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รวม	70	100			100		

(มงคล จันทซี, 2560a)

✓ เหมาะสม + เพิ่มเติม - ปรับลด

หลังจากที่มีการสอบถามถึงความครบถ้วนถูกต้องของค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยกับผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 7 ครั้ง เรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้นำเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1) มาสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติอีกครั้งถึงความถูกต้องของเกณฑ์ฯ ในภาพรวม

โดยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ (นายมงคล จันทซี, รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (ชั้นสูง)) ในวันที่ 10 มีนาคม 2560 ผู้เชี่ยวชาญให้ความคิดเห็นว่าค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกฎหมายและการเงินมีความเหมาะสมแล้ว ไม่ต้องเพิ่มเติมหรือปรับลดค่าคะแนน สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกายภาพที่มีการกำหนดค่าคะแนนไว้ที่ 30 คะแนน ให้ปรับลดค่าคะแนนลงเหลือเพียง 20 คะแนน เนื่องจากทรัพย์สินที่นำมาประเมินศักยภาพ เป็นทรัพย์สินที่การเคหะแห่งชาติมีอยู่เดิม ไม่ได้ดำเนินการจัดซื้อเพิ่มเติม ค่าคะแนนในหมวดนี้จึงควรปรับลดเหลือเพียง 20 คะแนน ,หมวดการตลาดให้ปรับเพิ่มค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักให้มากขึ้นจาก 30 คะแนนเป็น 40 คะแนน เนื่องจากในการพิจารณาคัดเลือกแปลงที่ดินไปจัดทำโครงการหรือพิจารณาศักยภาพทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติจะ

ให้ความสำคัญกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ โดยจะต้องมีสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็น 2 เท่าของจำนวนหน่วยในการจัดทำโครงการ และจะต้องมียอดจองโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยในการจัดทำโครงการทั้งหมด จึงจะจัดทำโครงการได้ ดังนั้น จึงต้องมีการปรับเพิ่มค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในส่วนนี้ให้มากขึ้น นอกจากนี้ในส่วนของปัจจัยที่นำมาใช้ในเกณฑ์,ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย รวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยมีความเหมาะสมแล้ว

### 6.3.3.2 ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 46 ผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินฯ

เรื่อง	ผู้วิจัย		สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย				
	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนักคงเหลือ	คะแนนแต่ละปัจจัย	คำอธิบายการให้คะแนน
กายภาพ	42	30	-	-	20	✓	✓
กฎหมาย	11	10	✓	✓	10	✓	✓
การตลาด	13	30	✓	+	30	✓	✓
การเงิน	4	30	✓	-	20	✓	✓
สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไม่มี	+	+	20	✓	✓
รวม	70	100			100		

(คณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2560)

✓ เหมาะสม + เพิ่มเติม - ปรับลด

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (นายพงษ์เลิศ ฤกษ์สุตไพรัตน์และคณะ จำนวน 4 ท่าน) ในวันที่ 2 มีนาคม 2560 ผู้เชี่ยวชาญให้ความคิดเห็นว่าคุณค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกายภาพน่าจะปรับลดค่าคะแนนลงให้เหลือเพียง 20 คะแนน เนื่องจากทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของการเคหะแห่งชาติและเป็นทรัพย์สินรอการพัฒนา หรือทรัพย์สินที่มีการสร้างค้าง ดังนั้นก่อนที่จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างจะต้องมีการพิจารณาศักยภาพของแปลงที่ดินมาแล้วในระดับหนึ่ง ทำให้ค่าคะแนนในหมวดกายภาพจึงเหมาะสมที่ 20 คะแนน ,หมวดกฎหมายค่าคะแนนมีความเหมาะสมแล้ว ,หมวดการตลาดค่าคะแนนมีความเหมาะสมแล้ว ,หมวดการเงิน ให้ปรับลดค่าคะแนนถ่วง

น้ำหนักลงเหลือเพียง 20 คะแนน และให้เพิ่มเติมหมวดสาธารณูปโภคอีกหนึ่งหมวด แยกมาจากหมวดกายภาพและเสนอแนะให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดดังกล่าวที่ 20 คะแนน เนื่องจากผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นว่าเรื่องของสาธารณูปโภคเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญมากเช่นกัน จึงเห็นควรให้เพิ่มเติมเป็นหมวดหลัก เพื่อให้เกณฑ์มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

### 6.3.3.3 ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

ตารางที่ 47 ผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระฯ

เรื่อง	ผู้วิจัย		สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย				
	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนักคงเหลือ	คะแนนแต่ละปัจจัย	คำอธิบายการให้คะแนน
กายภาพ	42	30	✓	-	ไม่ระบุ	✓	✓
กฎหมาย	11	10	✓	-	ไม่ระบุ	✓	✓
การตลาด	13	30	✓	ตัวหลัก 1	ไม่ระบุ	✓	✓
การเงิน	4	30	✓	ตัวหลัก 2	ไม่ระบุ	✓	✓
สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รวม	70	100			100		

CHULALONGKORN UNIVERSITY

(ไพรัช มณฑาพันธุ์, 2560)

✓ เหมาะสม + เพิ่มเติม - ปรับลด

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญฯ จากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (นายไพรัช มณฑาพันธุ์, นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย) ในวันที่ 6 มีนาคม 2560 ผู้เชี่ยวชาญให้ความคิดเห็นว่าในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนา หรือทรัพย์สินที่มีการก่อสร้างค้าง ควรให้ความสำคัญกับหมวดด้านการตลาดและการเงิน โดยให้เน้นที่หมวดการตลาดเป็นหลัก และหมวดการเงินเป็นรอง เนื่องจากในการพิจารณาศักยภาพของแปลงที่ดินเพื่อนำไปพิจารณาจัดทำโครงการ ต้องพิจารณาเรื่องของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นหลักกว่ามีจำนวนมากพอที่จะทำโครงการหรือไม่และมีจำนวนมากพอที่จะทำให้โครงการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าหรือไม่ จึงต้องเน้น 2 หมวดนี้ สำหรับเรื่องของหมวดกฎหมายและกายภาพ ผู้เชี่ยวชาญให้ความคิดเห็นว่ามีความเหมาะสมแล้ว เนื่องจากทรัพย์สินที่จะนำมาประเมินศักยภาพเป็นทรัพย์สินที่การเคหะแห่งชาติมีอยู่แล้ว จึงไม่ต้องให้ความสำคัญกับหมวดกายภาพมากนักและ

สำหรับหมวดกฎหมาย การเคหะแห่งชาติได้รับยกเว้นในกฎหมายบางฉบับ ทำให้สามารถจัดทำโครงการได้ ค่าคะแนนในหมวดกฎหมายจึงมีความเหมาะสมเช่นกัน

นอกจากนั้นในเรื่องของปัจจัย ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย รวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนน ผู้เชี่ยวชาญ มีความคิดเห็นว่ามีเหมาะสมแล้ว

#### 6.3.3.4 นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 48 แสดงผลการสอบถามความคิดเห็นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เรื่อง	ผู้วิจัย		นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ค่าน้ำหนักคงเหลือ	คะแนนแต่ละปัจจัย	คำอธิบายการให้คะแนน
กายภาพ	42	30	✓	4	ไม่ระบุ	✓	✓
กฎหมาย	11	10	✓	1	ไม่ระบุ	✓	✓
การตลาด	13	30	✓	3	ไม่ระบุ	✓	✓
การเงิน	4	30	✓	2	ไม่ระบุ	✓	✓
สาธารณูปโภค	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รวม	70	100			100		

(รศ.มานพ พงศทัต (ศาสตราจารย์), 2560)

✓ เหมาะสม + เพิ่มเติม - ปรับลด

จากการสอบถามความคิดเห็นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (รศ.มานพ พงศทัต , ศาสตราจารย์) ในวันที่ 23 มีนาคม 2560 ผู้เชี่ยวชาญ ให้ความคิดเห็นว่าจะให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดด้านกฎหมายมากที่สุดหรือให้ความสำคัญลำดับที่ 1 เนื่องจากหากที่ดินหรือทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติมีทำเลที่ตั้ง, รูปร่างแปลงที่ดิน, ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดีเพียงใด แต่ติดปัญหาเรื่องของกฎหมาย เช่น กฎหมายผังเมือง พรบ.ควบคุมอาคาร ฯลฯ ก็ไม่สามารถนำไปจัดทำโครงการได้ ,หมวดการเงิน ควรให้ความสำคัญเป็นอันดับที่ 2 เนื่องจากในการจัดทำโครงการการเคหะแห่งชาติก็ต้องการผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้นจึงต้องให้ความสำคัญในหมวดนี้มากเช่นกัน, หมวดการตลาด ให้ความสำคัญในลำดับที่ 3 เนื่องจากในการจัดทำโครงการต้องมีการสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ คู่แข่ง ฯลฯ อยู่แล้วก่อนที่จะทำโครงการ ดังนั้นหมวดนี้จึงมีความสำคัญน้อยกว่าหมวดกฎหมายและการเงิน สำหรับหมวดกายภาพให้ความสำคัญในลำดับ

สุดท้าย เนื่องจากทรัพย์สินทั้งหมดเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่แล้วของการเคหะแห่งชาติ ไม่ได้เป็นการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม จึงไม่ต้องพิจารณาหมวดกายภาพมากนัก เพราะก่อนที่จะจัดซื้อที่ดิน การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาปัจจัยในหมวดนี้เรียบร้อยแล้ว นอกจากนั้นในเรื่องของปัจจัย ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยรวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน ผู้เชี่ยวชาญฯ ให้ความคิดเห็นว่ามีเหมาะสมแล้ว

#### 6.4 สรุปผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ พบว่า เกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่ควรให้ความสำคัญในหมวดของการตลาดและการเงินเป็นหลัก เนื่องจากในการจัดทำโครงการควรที่จะพิจารณาถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ คู่แข่ง แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่และความคุ้มค่าจากการลงทุนเป็นสำคัญ ผู้เชี่ยวชาญจึงเสนอแนะให้ปรับค่าคะแนนในหมวดการตลาดให้มากขึ้นกว่าเดิม จาก 30 คะแนน เป็น 40 คะแนน, หมวดการเงิน ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นว่าคุณค่าคะแนนมีความเหมาะสมแล้วที่ 30 คะแนน, หมวดกายภาพ ผู้เชี่ยวชาญเสนอแนะให้ปรับลดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักให้เหลือเพียง 20 คะแนน เนื่องจากผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นว่าคุณค่าคะแนนที่นำมาประเมินศักยภาพเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของการเคหะแห่งชาติ ไม่ได้เป็นการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 20 คะแนนจึงมีความเหมาะสม, หมวดกฎหมาย ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นว่าคุณค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดนี้มีความเหมาะสมแล้ว จึงคงค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกฎหมายที่ 10 คะแนน นอกจากนั้นในเรื่องของปัจจัยที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยรวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นว่ามีเหมาะสมแล้ว ผู้วิจัยจึงนำข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญในเรื่องของค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดไปใช้ในการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ (ครั้งที่ 2)

#### 6.5 เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ครั้งที่ 2)

หลังจากที่มีการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้นำข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญในเรื่องของค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักมาใช้ในการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สิน (ครั้งที่ 2) โดยเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 2) จะประกอบด้วย ปัจจัยจำนวนทั้งสิ้น 69 ปัจจัย แบ่งเป็น หมวดกายภาพ 42 ปัจจัย หมวดกฎหมาย 11 ปัจจัย หมวดการตลาด 12 ปัจจัย และหมวดการเงิน 4 ปัจจัย สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจะประกอบด้วย หมวดการตลาด 40 คะแนน หมวดการเงิน 30 คะแนน หมวดกายภาพ 20 คะแนน และหมวดกฎหมาย 10 คะแนน รายละเอียดดังที่แสดงในตารางที่ 49

ตารางที่ 49 เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ครั้งที่ 2)

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>20</b>		
1.1 ระยะห่างจากหลักถนนถึงแปลงที่ดิน	5	พิจารณาจากระยะห่างจากถนนหลักไปยังแปลงที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ห่างจากถนนหลักไม่เกิน 500 ม.</li> <li>▶ ห่างจากถนนหลัก 500 ม. - 1 กม.</li> <li>▶ ห่างจากถนนหลัก 1 กม. - 3 กม.</li> <li>▶ ห่างจากถนนหลัก 3 กม. - 5 กม.</li> <li>▶ ห่างจากถนนหลัก 5 กม. ขึ้นไป</li> </ul>	5 4 3 2 1
1.2 ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจถึงแปลงที่ดิน	5	พิจารณาจากระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง (โซนธุรกิจ) ของเมืองถึงแปลงที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจไม่เกิน 500 ม.</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ 500 ม. - 1 กม.</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ 1 กม. - 3 กม.</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ 3 กม. - 5 กม.</li> <li>▶ ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ 5 กม. ขึ้นไป</li> </ul>	5 4 3 2 1
1.3 การคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ทางด่วน</li> <li>▶ รถไฟฟ้า</li> <li>▶ รถโดยสารสาธารณะ</li> </ul>	5	พิจารณาจากความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดิน ดังนี้ <p>พิจารณาว่าในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินมีจุดขึ้น-ลงทางด่วน ที่ช่วยให้การเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดินสะดวกยิ่งขึ้นหรือไม่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> <p>พิจารณาว่าในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินมีสถานีรถไฟฟ้าที่ช่วยให้การเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดินสะดวกยิ่งขึ้นหรือไม่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> <p>พิจารณาว่าในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินมีรถโดยสารสาธารณะให้บริการหรือไม่ (รถเมย์, เรือโดยสาร, รถสองแถว, ตุ๊กตุ๊ก, มอเตอร์ไซด์รับจ้าง , ฯลฯ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul>	1 0 1 0 1 0



ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
1. ด้านกายภาพ	20		
▶ รถยนต์ส่วนบุคคล		พิจารณาว่าในการเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดิน สามารถนำรถยนต์เข้าไปยังแปลงที่ดินได้หรือไม่ - ได้ - ไม่ได้	1 0
1.4 ส่วนเพิ่มของลักษณะการติดถนน	5	▶ ติดถนนมากกว่า 2 ด้านขึ้นไป ▶ ติดถนน 2 ด้าน ▶ ติดถนน 1 ด้าน	5 3 1
1.5 ประเภทถนน	5	พิจารณาจากประเภทถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินดังนี้ ▶ ถนนหลัก หมายถึง ทางหลวงแผ่นดินสายหลักที่เชื่อมระหว่างกรุงเทพฯไปยังภูมิภาคหลักของประเทศ เช่น ถนนพหลโยธิน, ถนนมิตรภาพ, ถนนสุขุมวิท, ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 - 4) ▶ ถนนสายประธาน หมายถึง ทางหลวงหมายเลข 2 หลัก เป็นทางหลวงแผ่นดินสายประธานตามภาคต่าง ๆ ที่มีลักษณะโครงข่ายเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 1 หลักผ่านพื้นที่สำคัญหลายจังหวัดเชื่อมต่อกันเป็นระยะทางยาวและมีลักษณะกระจายพื้นที่ให้บริการของทางหลวง จากหมายเลข 1 หลัก ออกสู่พื้นที่ทั่วประเทศอย่างเหมาะสม เช่น 11-12, 21-24, 31-37, 41-44 ▶ ถนนสายรอง หมายถึง ทางหลวงที่มีหมายเลข 3 หลัก เป็นทางหลวงแผ่นดินสายรองประธานที่มีลักษณะโครงข่ายเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 1 หลัก หรือ 2 หลัก เข้าสู่สถานที่สำคัญของจังหวัด เช่น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 101-126, 201-290, 301-362, 401-420 และทางหลวงที่มีหมายเลข 4 หลัก เป็นทางหลวงแผ่นดินที่เชื่อมระหว่างจังหวัด กับอำเภอ หรือสถานที่สำคัญ ของจังหวัดนั้น ในลักษณะการกระจายพื้นที่ให้บริการทางหลวง	5 4 3



ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>20</b>		
1.8 ความกว้างของเขตทาง	5	พิจารณาจากความกว้างของเขตทางของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้าง 61 - 80 ม.</li> <li>- กว้าง 41 - 60 ม.</li> <li>- กว้าง 31 - 40 ม.</li> <li>- กว้าง 20 - 30 ม.</li> <li>- ต่ำกว่า 20 ม.</li> </ul>	5 4 3 2 1
1.9 พุตบาท/ทางเท้า	5	พิจารณาจากความกว้างของพุตบาท/ทางเท้าของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3.5 - 6 เมตร</li> <li>▶ 1.5 - 3.5 เมตร</li> <li>▶ น้อยกว่า 1.5 เมตร</li> <li>▶ ไม่มี</li> </ul>	5 3 1 0
1.10 ความมั่นคงแข็งแรงของถนน	5	พิจารณาจากสภาพของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ดีมาก (ไม่มีชำรุด)</li> <li>▶ ปานกลาง (ชำรุดบางส่วน)</li> <li>▶ พอใช้ (ชำรุดต้องซ่อมแซม)</li> </ul>	5 3 1
1.11 ขนาด	5	พิจารณาจากขนาดของแปลงที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ใหญ่ ขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 100 ไร่ขึ้นไป</li> <li>▶ กลาง ขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 51 - 100 ไร่</li> <li>▶ เล็ก ขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 5 - 50 ไร่</li> </ul>	5 3 1
1.12 รูปร่างแปลงที่ดิน	5	พิจารณาจากรูปร่างของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า , สี่เหลี่ยมด้านขนาน</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section 1:1.618) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ไม่เกิน 2 เท่า</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section 1:1.618) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ไม่เกิน 3 เท่า</li> </ul>	5 4 3

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>20</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section 1:1.618) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ไม่เกิน 4 เท่า</li> <li>▶ ที่ดินที่มีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม, สามเหลี่ยม, สี่เหลี่ยมคางหมูที่มีสัดส่วนพื้นที่ใช้ได้ (golden section 1:1.618) ต่อพื้นที่ใช้ไม่ได้ 5 เท่าขึ้นไป</li> </ul>	2  1
<b>1.13 หน้ากว้าง : ความลึกของแปลงที่ดิน</b>	<b>5</b>	<p>พิจารณาจากสัดส่วนหน้ากว้างของแปลงที่ดินต่อความลึกของแปลงที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:1 เท่า</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:2 เท่า</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:3 เท่า</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกไม่เกิน 1:4 เท่า</li> <li>▶ สัดส่วนหน้ากว้าง : ความลึกเกิน 1:5 เท่าขึ้นไป</li> </ul>	5 4 3 2 1
<b>1.14 ลักษณะภูมิประเทศ</b>	<b>5</b>	<p>พิจารณาจากความลาดชันของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่สูง หมายถึง พื้นที่ที่ไม่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังเลยในรอบ 10 ปี</li> <li>▶ เนิน หมายถึง พื้นที่ที่ไม่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังเลยในรอบ 5 ปี</li> <li>▶ ที่ต่ำ หมายถึง พื้นที่ที่เคยมีประวัติน้ำท่วมขังบ้างเล็กน้อยและมีระยเวลาน้ำท่วมขังไม่นานเกิน 1 เดือน</li> <li>▶ เส้นทางน้ำ หมายถึง พื้นที่ที่เป็นทางน้ำผ่านหรือพื้นที่รองรับน้ำ มีประวัติน้ำท่วมขังทุกปี และมีระยเวลาน้ำท่วมขังนานเกิน 1เดือนขึ้นไป</li> </ul>	5 3 1 0
<b>1.15 ระดับความสูงต่ำของแปลงที่ดิน</b>	<b>5</b>	<p>พิจารณาจากระดับความสูงต่ำของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ แปลงที่ดินสูงกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าที่ดินตั้งแต่ 20 ซม. ขึ้นไป</li> </ul>	5

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>20</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ แปลงที่ดินเสมอกับระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินหรือสูงกว่าไม่เกิน 20 ซม.</li> <li>▶ แปลงที่ดินต่ำกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน แต่ไม่เกิน 50 ซม.</li> <li>▶ แปลงที่ดินต่ำกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินเกิน 50 ซม. แต่ไม่เกิน 1 ม.</li> <li>▶ แปลงที่ดินต่ำกว่าระดับถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน 1 ม. ขึ้นไป</li> </ul>	<p>4</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>1</p>
1.16 คุณสมบัติทางกายภาพของดิน	5	<p>พิจารณาจากคุณสมบัติทางกายภาพของดินทางวิศวกรรมที่มีผลต่อประเภทของเสาเข็มที่ใช้ในการจัดทำโครงการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เสาเข็มแบบฐานแผ่</li> <li>▶ เสาเข็มแบบสั้น ขนาดไม่เกิน 6 ม</li> <li>▶ เสาเข็มแบบสั้น ขนาด 6 - 10 ม.</li> <li>▶ เสาเข็มแบบยาว ขนาด 10 - 20 ม</li> <li>▶ เสาเข็มแบบยาว ขนาด 21 ม. ขึ้นไป</li> </ul>	<p>5</p> <p>4</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>1</p>
1.17 การปรับปรุงพื้นที่ดิน (การขุดหรือการปรับถมดิน)		<p>พิจารณาจากประเภทดินขุดและดินถม ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สภาพแปลงที่ดินพร้อมพัฒนา</li> <li>▶ ต้องมีการขุดหรือถมเพิ่ม</li> </ul>	<p>1</p> <p>0</p>
1.18 สาธารณูปโภค <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ระบบไฟฟ้าภายนอกแปลงที่ดิน</li> <li>▶ น้ำประปา</li> </ul>		<p>พิจารณาจากสาธารณูปโภคพื้นฐาน ดังนี้</p> <p>พิจารณาจากไฟฟ้าแรงสูง,แรงต่ำ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี (เพียงพอ)</li> <li>- ไม่เพียงพอ (ต้องขยายเขต)</li> </ul> <p>พิจารณาจากขนาดของท่อน้ำประปาและแรงดัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เพียงพอ</li> <li>▪ ไม่เพียงพอ (ต้องขยายเขต)</li> </ul> </li> <li>- ไม่มี</li> </ul>	<p>5</p> <p>0</p> <p>5</p> <p>3</p> <p>0</p>



ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>			
1.19 สาธารณูปการ	20	พิจารณาว่าบริเวณโดยรอบแปลงที่ดิน ในระยะ 5 กม. มีสาธารณูปการที่สำคัญหรือไม่ ดังนี้	
▶ ตลาด,ห้างสรรพสินค้า		- มี	1
		- ไม่มี	0
▶ สถานศึกษา		(โรงเรียนอนุบาล,ประถม,มัธยม,วิทยาลัย, มหาวิทยาลัย)	
		- มี	1
		- ไม่มี	0
▶ สถานพยาบาล		(คลินิก,อนามัย,โรงพยาบาล)	
		- มี	1
		- ไม่มี	0
▶ สถานที่ราชการ		(ที่ว่าการอำเภอ,ศาลากลาง,อบต.,อบจ.,เทศบาล , ฯลฯ)	
		- มี	1
		- ไม่มี	0
▶ ระบบขนส่งมวลชน		(รถไฟฟ้า,รถไฟ,รถโดยสารสาธารณะ)	
		- มี	1
	- ไม่มี	0	
▶ บริการสาธารณะ	(สวนสาธารณะ,ห้องสมุด,ศาลาประชาคม,สนามกีฬาและ อื่นๆ)		
	- มี	1	
	- ไม่มี	0	
1.20 ผลกระทบทางบวก/ ทางลบ		พิจารณาจากผลกระทบทางบวกและทางลบที่มีผล ต่อแปลงที่ดิน (ในระยะ 5 กม.) ดังนี้	
❖ ผลกระทบเชิงบวก			
▶ แหล่งงาน		- มี	1
		- ไม่มี	0
▶ โรงงาน (ที่ไม่ปล่อย มลพิษ)		- มี	1
		- ไม่มี	0

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>20</b>		
❖ ผลกระทบเชิงลบ			
▶ ชุมชนผู้มีรายได้น้อย		- ไม่มี - มี	0 -1
▶ ปัญหาน้ำท่วม		- ไม่มี - มี	0 -1
▶ มลพิษทางอากาศ, เสียง		- ไม่มี - มี	0 -1
▶ สุสาน, ที่ฝังศพ, เเมรุ		- ไม่มี - มี	0 -1
▶ อยู่ในเขตควบคุมการ บิน		- ไม่มี - มี	0 -1
▶ เรือนจำ, สถานพินิจ และคุ้มครองเด็กและ เยาวชน		- ไม่มี - มี	0 -1
▶ โรงงานบำบัดน้ำเสีย, โรงฆ่าสัตว์		- ไม่มี - มี	0 -1
▶ สถานที่กำจัดขยะ		- ไม่มี - มี	0 -1



ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	<b>10</b>		
2.1 กฎหมายผังเมือง	5	<p>พิจารณาจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) 5</li> <li>▶ สีชมพู (ที่ดินประเภทชุมชน) 5</li> <li>▶ สีน้ำตาล (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) 5</li> <li>▶ สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) 3</li> <li>▶ สีเหลือง (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) 1</li> <li>▶ สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคาร 1</li> <li>- มีข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคาร -1</li> </ul> </li> <li>▶ สีขาวมีกรอบเส้นทแยงเขียว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม) -1</li> <li>▶ สีเขียวมีกรอบเส้นทแยงขาว (ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว) -1</li> <li>▶ สีม่วง (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า) -1</li> </ul>	
2.2 กฎหมาย,กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง พรบ.ควบคุมอาคาร		<p>พิจารณาจากข้อกำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคารและใบอนุญาตในการก่อสร้าง มีผลต่อการพัฒนาโครงการใหม่หรือไม่ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่มี 1</li> <li>▶ มี 0</li> </ul>	
2.3 กฎหมาย/ข้อกำหนดของแต่ละท้องถิ่น		<p>พิจารณาจากข้อกำหนด/กฎหมายท้องถิ่น มีผลต่อการพัฒนาโครงการหรือไม่ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไม่มีผลกระทบ 1</li> <li>▶ มีผลกระทบ 0</li> </ul>	

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>	<b>10</b>		
2.4 พรบ.สิ่งแวดล้อม ▶ อุปสรรคต่อโครงการ  ▶ การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม		พิจารณาจากข้อกำหนดใน พรบ.สิ่งแวดล้อม ดังนี้ พิจารณาจากข้อกำหนดใน พรบ.สิ่งแวดล้อมมี อุปสรรคต่อการพัฒนาโครงการใหม่หรือไม่ ▶ ไม่มี ▶ มี  เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่เพิ่มขึ้นใน การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ▪ ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือทำเพิ่มเติมเพียงเล็กน้อย ▪ ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1 0  1 0
2.5 การถูกรอนสิทธิต่างๆ ▶ การตกเป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่น โดยการจดทะเบียนจำยอม  ▶ ที่ดินตั้งอยู่ในแนวเขต สายไฟฟ้าแรงสูง  ▶ ที่ดินตั้งอยู่ในแนวท่อ ก๊าซธรรมชาติ  ▶ การเวนคืนที่ดิน  ▶ การรอนสิทธิอื่นๆ		พิจารณาจากการถูกรอนสิทธิของแปลงที่ดิน ดังนี้  - ไม่เป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดย การจดทะเบียนจำยอม - เป็นทางเข้า - ออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดย การจดทะเบียนจำยอม  - ไม่อยู่ในแนวเขต - อยู่ในแนวเขต  - ไม่อยู่ในแนวเขต - อยู่ในแนวเขต  - ไม่อยู่ในแนวเวนคืนและอยู่ในแนวเวนคืนที่ดิน บางส่วน (ทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น) - อยู่ในแนวเวนคืน (ทั้งหมด)  - ไม่มี - มี	1 0  1 0  1 0  1 0  1 0

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>2. ด้านกฎหมาย</b>		<b>10</b>	
▶ ที่ดินตาบอด		พิจารณาจากการเข้าถึงโดยได้รับความยินยอมจากแปลงที่ดินข้างเคียง - ไม่มีค่าใช้จ่าย - มีค่าใช้จ่าย	1 0
<b>3. ด้านการตลาด</b>		<b>40</b>	
3.1 ทำเล	5	พิจารณาจากสภาพทำเลของแปลงที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ ดังนี้ ▶ ย่านพาณิชย์กรรม ▶ ย่านที่พักอาศัย ▶ ย่านอุตสาหกรรม ▶ ย่านแหล่งท่องเที่ยว ▶ ย่านที่พักตากอากาศ ▶ ย่านเกษตรกรรม ▶ ย่านชนบท/ท้องถิ่น ▶ ย่านชุมชนแออัด	5 4 3 3 2 1 1 1
3.2 ที่ตั้ง		พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจร/เขตทางของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้	
▶ ความกว้างผิวจราจร	5	พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจรของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้ - กว้าง 31 - 40 ม. - กว้าง 21 - 30 ม. - กว้าง 13 - 20 ม. - กว้าง 6 - 12 ม. - ต่ำกว่า 6 ม.	5 4 3 2 1
▶ ความกว้างเขตทาง	5	พิจารณาจากความกว้างของเขตทางของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ดังนี้ - กว้าง 61 - 80 ม. - กว้าง 41 - 60 ม. - กว้าง 31 - 40 ม. - กว้าง 20 - 30 ม. - ต่ำกว่า 20 ม.	5 4 3 2 1

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>3. ด้านการตลาด</b>	<b>40</b>		
3.3 DEMAND	5	พิจารณาจากสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่อจำนวนหน่วยในการจัดทำโครงการ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3 เท่าขึ้นไป</li> <li>▶ 1 - 2 เท่า</li> <li>▶ น้อยกว่า 1 เท่า</li> </ul>	5 3 1
3.4 SUPPLY	5	พิจารณาจากจำนวนคู่แข่งในพื้นที่ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย - ปานกลางในระดับราคาใกล้เคียงกับของ กคช. <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 1 - 2 ราย</li> <li>▶ 3 - 4 ราย</li> <li>▶ 5 - 6 ราย</li> <li>▶ 6 รายขึ้นไป</li> <li>▶ ไม่มีคู่แข่ง</li> </ul>	5 4 3 2 1
3.5 TREND	7	พิจารณาจากแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล ในบริเวณโดยรอบแปลงที่ดินและการพัฒนาในปัจจุบัน <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ทางด่วน <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> </li> <li>▶ รถไฟฟ้า <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> </li> <li>▶ รถไฟความเร็วสูง <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> </li> <li>▶ รถไฟทางคู่ <ul style="list-style-type: none"> <li>- มี</li> <li>- ไม่มี</li> </ul> </li> <li>▶ เขตเศรษฐกิจพิเศษ <ul style="list-style-type: none"> <li>- อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ</li> <li>- ไม่อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ</li> </ul> </li> </ul>	1 0 1 0 1 0 1 0

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
<b>3. ด้านการตลาด</b>		<b>40</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ สภาพเศรษฐกิจในจังหวัด</li> <li>- GPP</li> <li>- อัตราการว่างงาน</li> </ul>		<p>พิจารณาจากอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของปัจจัยที่มีผลต่อสภาพเศรษฐกิจในจังหวัดนั้นๆ โดยเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GPP <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ เพิ่มขึ้น 1</li> <li>▪ ลดลง 0</li> </ul> </li> <li>- อัตราการว่างงาน <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ลดลง 1</li> <li>▪ เพิ่มขึ้น 0</li> </ul> </li> </ul>	
<b>4. ด้านการเงิน</b>		<b>30</b>	
4.1 ต้นทุนโครงการ			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ต้นทุนทางบัญชี</li> </ul>	5	<p>พิจารณาจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ</p> <p>พิจารณาจากราคารับซื้อ + ดอกเบี้ยจ่าย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต่ำกว่าราคาตลาด ณ วันที่พิจารณาจัดทำโครงการ/พิจารณาทรัพย์สิน 5</li> <li>- สูงกว่าราคาตลาด ณ วันที่พิจารณาจัดทำโครงการ/พิจารณาทรัพย์สิน 0</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน (ค่าปรับปรุงดิน (ขุด/ถม)+ ค่าสาธารณูปโภค)</li> </ul>	5	<p>พิจารณาว่าหากจะพัฒนาโครงการต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อพัฒนาที่ดินคิดเป็นสัดส่วนเท่าใด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เกิน 20% 5</li> <li>- 20 - 50% 3</li> <li>- 50% ขึ้นไป 1</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ต้นทุนจม Sunk Cost จากค่าก่อสร้าง (งานโครงสร้าง เช่น งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ)</li> </ul>	5	<p>พิจารณาจากสัดส่วนเงินลงทุนที่ได้มีการลงทุนไปแล้วในการพัฒนาโครงการ ต่อเงินที่ต้องใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เกิน 20% 5</li> <li>- 20 - 50% 3</li> <li>- 50% ขึ้นไป 1</li> </ul>	
4.2 ผลตอบแทน	5	<p>พิจารณาจากผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการนำแปลงที่ดินไปพัฒนาโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ กำไร 10% ขึ้นไป 5</li> <li>▶ กำไร ไม่เกิน 10% 4</li> </ul>	

ปัจจัย	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนน	ค่า คะแนน
4. ด้านการเงิน	30		
		▶ เท่าทุน	3
		▶ ขาดทุน ไม่เกิน 10%	2
		▶ ขาดทุน 10% ขึ้นไป	1
รวม	100		
รวม 4 หมวด 100 คะแนน			



## บทที่ 7 การทดสอบเกณฑ์ ฯ

เพื่อให้เกณฑ์ ฯ ที่พัฒนาขึ้นมีความครบถ้วน สมบูรณ์ จึงต้องมีการทดสอบเกณฑ์ ฯ ที่พัฒนาขึ้นกับทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่คัดเลือกไว้เป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 15 แปลง และนำผลที่ได้จากการทดสอบเกณฑ์ ฯ ไปสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ถึงความเหมาะสมของค่าคะแนนที่ได้จากการนำเกณฑ์ ฯ ไปทดสอบกับแปลงที่ดิน ,ข้อดี - ข้อจำกัดของเกณฑ์ ฯ ที่พัฒนาขึ้น รวมถึงข้อเสนอแนะที่มีต่อเกณฑ์ ฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 7.1 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่าง

#### 7.1.1 โครงการฯ มิตรไมตรี (หนองจอก)



รูปภาพที่ 18 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ มิตรไมตรี (หนองจอก)

ตารางที่ 50 รายละเอียดโครงการฯ มิตรไมตรี (หนองจอก)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนมิตรไมตรี แขวงหนองจอก เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ขนาดเนื้อที่	20-3-07.2 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	อาคารชุดพักอาศัย รวม 5 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	26.88%



### 7.1.2 โครงการฯ เจ้าคุณทหาร



รูปภาพที่ 19 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ เจ้าคุณทหาร

ตารางที่ 51 รายละเอียดโครงการฯ เจ้าคุณทหาร

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนฉลองกรุง แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ขนาดเนื้อที่	45-0-50 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	อาคารชุดพักอาศัย รวม 5 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	7.85%

### 7.1.3 โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)



รูปภาพที่ 20 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)



ตารางที่ 52 รายละเอียดโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ซอยที่ดินไทย ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ขนาดเนื้อที่	126-0-98.7 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	อาคารชุด 5 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	67.49 %

7.1.4 โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ)



รูปภาพที่ 21 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ)

ตารางที่ 53 รายละเอียดโครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนเกียรติธานี แยกจากถนนบางนา - ตราด กม. 29.5 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
ขนาดเนื้อที่	37-3-95.0 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	อาคารชุด 5 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	76.44%

7.1.5 โครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระท่อมแบน 3)



รูปภาพที่ 22 ข้อมูลทั่วไปของโครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระท่อมแบน 3)

ตารางที่ 54 รายละเอียดโครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระท่อมแบน 3)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ซอยเทศบาล 3 ถนนสุนทรวิทย์ ตำบลบางยาง อำเภอกระท่อมแบน จังหวัดสมุทรสาคร
ขนาดเนื้อที่	51-0-04 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	อาคารสูง 5 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	2.74 %

7.1.6 โครงการฯ จ.นครปฐม (กระท่อมล้ม)

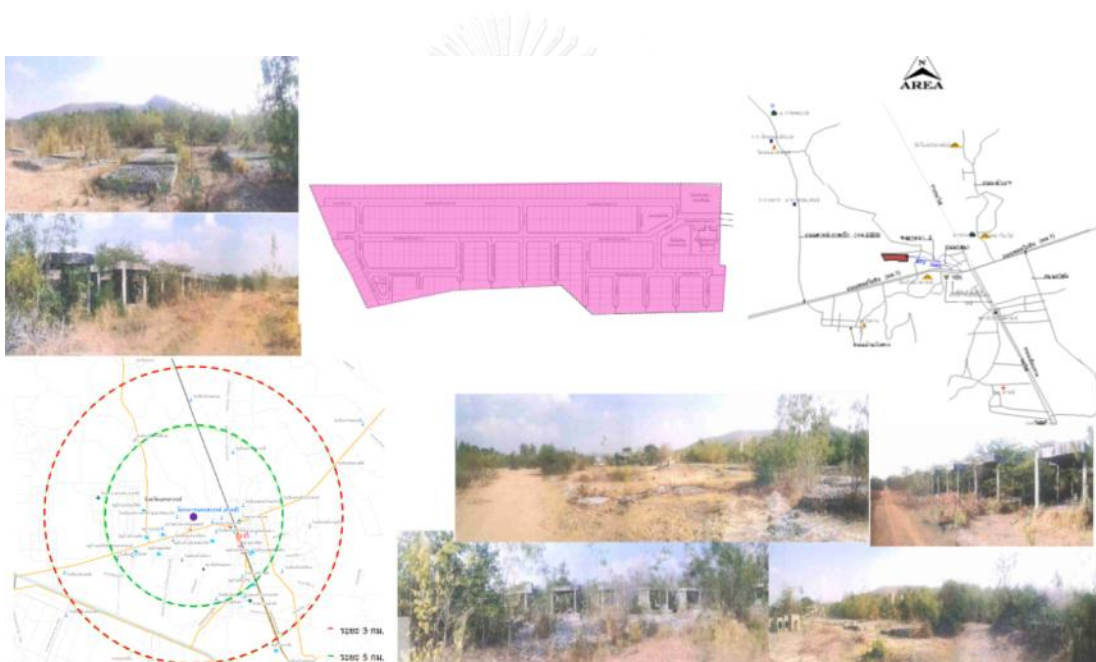


รูปภาพที่ 23 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.นครปฐม (กระท่อมล้ม)

ตารางที่ 55 รายละเอียดโครงการฯ จ.นครปฐม (กระท่อมลุ่ม)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ซอยกระท่อมลุ่ม 19 (วัดเพลินเพชร) ถนนพุทธมณฑล สาย 5 (ทล.3414) ตำบลกระท่อมลุ่ม อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม
ขนาดเนื้อที่	10-0-44.7 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	อาคารชุด 4 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	42.70 %

7.1.7 โครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)



รูปภาพที่ 24 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)

ตารางที่ 56 รายละเอียดโครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ซอยรจนา 2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลตาคลี อำเภอตาคลี จังหวัดนครสวรรค์
ขนาดเนื้อที่	33-2-57.0 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	23.08 %



### 7.1.8 โครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)



รูปภาพที่ 25 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)

ตารางที่ 57 รายละเอียดโครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนสายลพบุรี - หนองม่วง (ทล.3017) ตำบลพัฒนานิคม อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี
ขนาดเนื้อที่	16-2-69.3 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	44.36 %

### 7.1.9 โครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ)

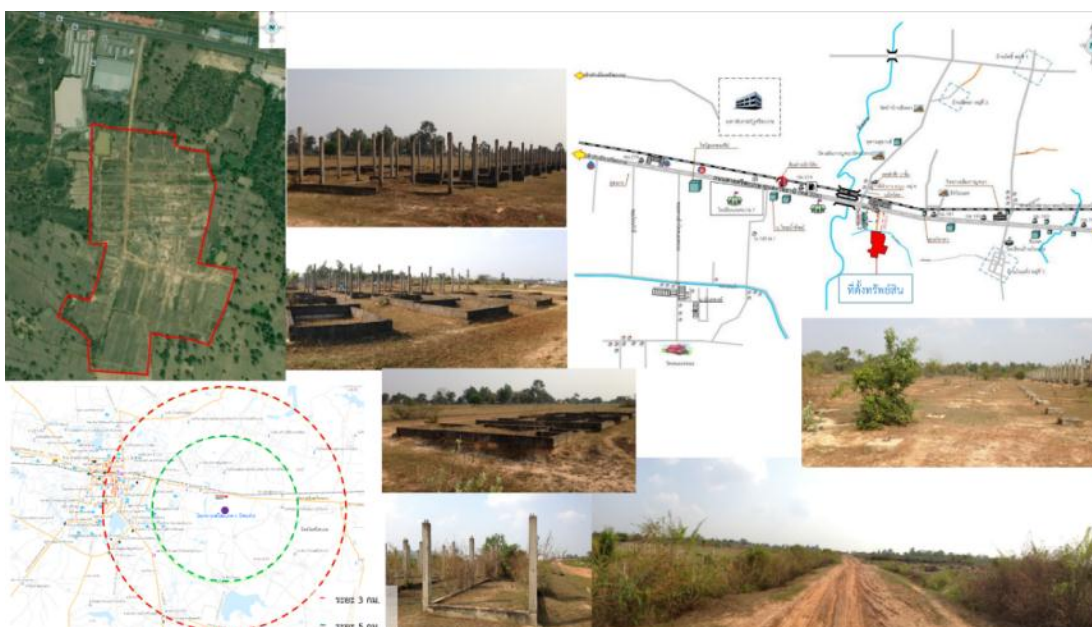


รูปภาพที่ 26 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ)

ตารางที่ 58 รายละเอียดโครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนบ้านแม่ลา - บ้านสะเดา (สท.7012) แยกจากถนนสายสิงห์บุรี - ชัยนาท (ทล.311) ตำบลบางกระบือ อำเภอเมืองสิงห์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี
ขนาดเนื้อที่	60-2-76.0 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	7.28%

7.1.10 โครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพนข่า)



รูปภาพที่ 27 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพนข่า)

ตารางที่ 59 รายละเอียดโครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพนข่า)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนสายศรีสะเกษ - อุบลราชธานี (ทล.226) ตำบลโพธิ์ อำเภอเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ
ขนาดเนื้อที่	96-3-79.6 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	15.03%



7.1.11 โครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน)



รูปภาพที่ 28 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน)

ตารางที่ 60 รายละเอียดโครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนสายบ้านหนองบอน - บ้านหนองแวง (นม.1056) ตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จ.นครราชสีมา
ขนาดเนื้อที่	133-2-60.0 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	72.04%

7.1.12 โครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน)

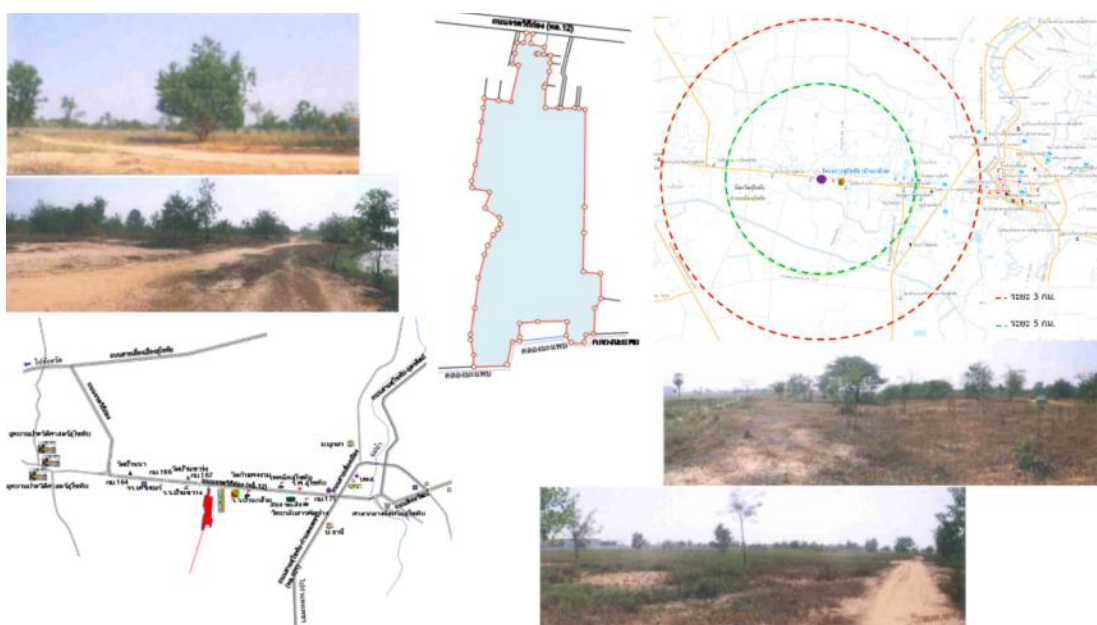


รูปภาพที่ 29 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน)

ตารางที่ 61 รายละเอียดโครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนเพชรบุรี - หาดเจ้าสำราญ (ทล.3177) ตำบลโพไร่ไร่หวาน อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี
ขนาดเนื้อที่	28-1-72.98 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	37.84%

7.1.13 โครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย)

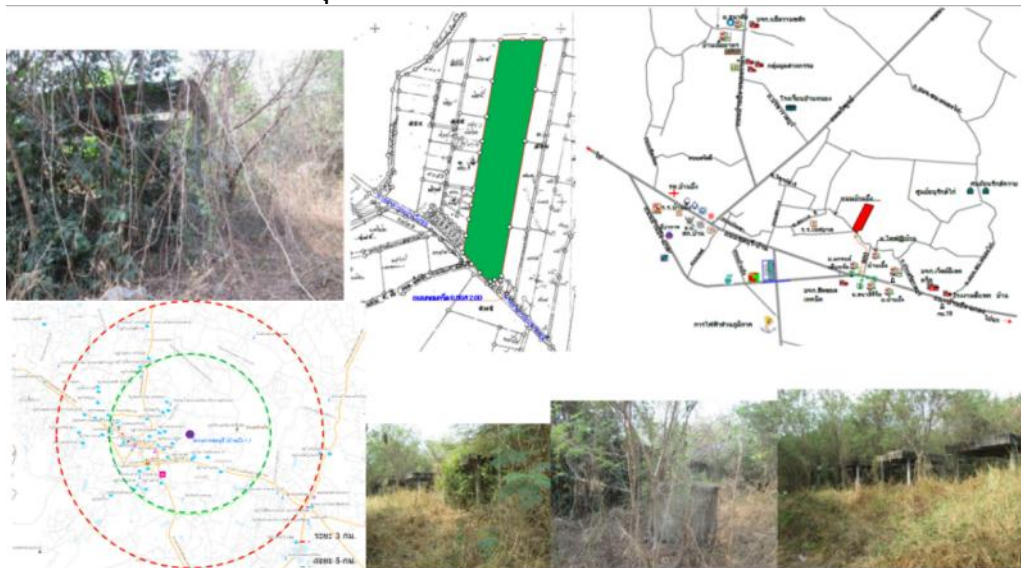


รูปภาพที่ 30 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย)

ตารางที่ 62 รายละเอียดโครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนจรดวิถีถ่อง (ทล.12) ตำบลบ้านกล้วย อำเภอเมืองสุโขทัย จ.สุโขทัย
ขนาดเนื้อที่	65-0-01.0 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	2.75%

7.1.14 โครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง 1)



รูปภาพที่ 31 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง)

ตารางที่ 63 รายละเอียดโครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ถนนบ้านบึง - แกลง (ทล.344) ตำบลบ้านบึง อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี
ขนาดเนื้อที่	30-2-86.0 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	8.88%

7.1.15 โครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)



รูปภาพที่ 32 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)



ตารางที่ 64 รายละเอียดโครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)

รายละเอียดโครงการ	
ที่ตั้ง	ตำบลบ้านภาค อำเภอแม่สะเรียง จังหวัดแม่ฮ่องสอน
ขนาดเนื้อที่	30 - 3 - 48.4 ไร่
ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	8.39%

## 7.2 การทดสอบเกณฑ์ฯ

การทดสอบเกณฑ์ฯ จะเป็นการนำเกณฑ์ฯ ที่ได้พัฒนาขึ้นมาทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการคัดเลือกไว้จำนวน 15 แปลง ได้แก่

1. โครงการเจ้าคุณทหาร
2. โครงการฯ มิตรไมตรี (หนองจอก)
3. โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางป่อ)
4. โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)
5. โครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระทู้แบน 3)
6. โครงการฯ จ.นครปฐม (กระทู้ลุ่ม)
7. โครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)
8. โครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ)
9. โครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)
10. โครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน)
11. โครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพ้น้ำ)
12. โครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน)
13. โครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย)
14. โครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)
15. โครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง 1)

โดยคะแนนในแต่ละแปลงจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. **คะแนนเต็ม** หมายถึง คะแนนเต็มของแต่ละปัจจัย แต่ละหมวดที่กำหนดไว้ในเกณฑ์
2. **คะแนนที่ได้** หมายถึง คะแนนของแปลงที่ดินแต่ละแปลงในแต่ละปัจจัย โดยค่าคะแนนที่ได้เป็นคะแนนที่ยังไม่ได้ทำการเฉลี่ยค่าคะแนนให้เท่ากับค่าน้ำหนักในแต่ละหมวด
3. **คะแนนเฉลี่ย** หมายถึง คะแนนที่ทำการเฉลี่ยค่าคะแนนให้เท่ากับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดและรวมเป็นค่าคะแนนของแปลงที่ดินแต่ละแปลง

สำหรับรายละเอียดผลการทดสอบเกณฑ์ฯ กับกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดแสดงในภาคผนวก ค.

### 7.3 ผลจากการทดสอบเกณฑ์ฯ

หลังจากที่นำกลุ่มตัวอย่างจำนวน 15 แปลงไปทดสอบกับเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดดังที่แสดงในภาคผนวก ค. สามารถสรุปผลคะแนนของกลุ่มตัวอย่าง ได้ดังนี้

ตารางที่ 65 สรุปผลคะแนนจากการทดสอบเกณฑ์ฯ กับกลุ่มตัวอย่าง

ลำดับ	โครงการ	หมวด				รวม
		กายภาพ	กฎหมาย	การตลาด	การเงิน	
1	โครงการฯ เจ้าคุณทหาร	12.68	6.67	27.50	25.50	72.35
2	โครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน)	14.64	4.67	26.25	26.25	71.06
3	โครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง)	10.36	5.33	23.75	25.50	64.94
4	โครงการฯ จ.นครปฐม (กระทุ่มล้ม)	12.86	8.67	25.00	18.00	64.52
5	โครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย)	11.43	8.67	17.50	25.50	63.10
6	โครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพนข่า)	12.32	6.00	18.75	25.50	62.57
7	โครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)	13.69	8.00	22.50	18.00	62.19
8	โครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)	13.04	9.33	21.25	18.00	61.62
9	โครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน)	12.32	6.67	16.25	25.50	60.74
10	โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ)	11.07	8.00	22.50	18.00	59.57
11	โครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ)	12.50	4.67	16.25	25.50	58.92
12	โครงการฯ จ.มิตรไมตรี (หนองจอก)	9.64	6.67	23.75	18.00	58.06
13	โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)	12.50	6.67	20.00	16.5	55.67
14	โครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)	10.36	6.00	13.75	25.50	55.61
15	โครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)	14.11	5.33	13.75	18.00	51.19

จากตารางที่ 65 ผลจากการนำแปลงที่ดินมาทดสอบกับเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้น พบว่า โครงการที่มีค่าคะแนนมากที่สุด 3 อันดับแรกคือ โครงการเจ้าคุณทหาร มีค่าคะแนนมากที่สุด โดยมีค่าคะแนนมากถึง 72.35 คะแนน รองลงมาคือ โครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน) มีค่าคะแนนอยู่ที่ 71.06 คะแนน และโครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง 1) มีค่าคะแนนอยู่ที่ 64.94 สำหรับโครงการที่มีค่าคะแนนน้อยที่สุดคือ โครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง) มีค่าคะแนนอยู่ที่ 51.19 คะแนน

#### 7.4 การสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติต่อเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น

หลังจากที่ได้ผลคะแนนของแปลงที่ดินแต่ละแปลงจากการนำแปลงที่ดินไปทดสอบกับเกณฑ์ฯ ที่ได้พัฒนาขึ้นแล้วนั้น ผู้วิจัยได้นำผลคะแนนของแปลงที่ดินแต่ละแปลงพร้อมเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่ได้พัฒนาขึ้น ไปสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ ฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ที่มีความรู้ความสามารถและเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติและด้านการบริหารทรัพย์สิน จำนวน 5 ท่าน เกี่ยวกับข้อดี ข้อจำกัด และความเหมาะสมในการนำไปใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 7.4.1 รายชื่อและประสบการณ์ของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ ฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์

###### ตารางที่ 66 รายชื่อและประสบการณ์ของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ

ลำดับ	ผู้ให้สัมภาษณ์	ประสบการณ์
1	นายระวิน สุพัตกุล ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ ที่กำกับดูแลฝ่ายพัฒนาโครงการ	นักบริหาร ดำรงตำแหน่งสถาปนิกโครงการไม่น้อยกว่า 20 ปี มีประสบการณ์ด้านการการออกแบบและวางผังโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จัดทำรายการประกอบแบบ ควบคุมดูแลคุณภาพโครงการก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ ตรวจสอบอาคาร ตรวจสอบวัสดุด้านสถาปัตยกรรม ตรวจสอบรายละเอียดเล่มโครงการ บริหารงานโครงการก่อสร้าง ควบคุมดูแลต้นทุนโครงการวางแผนและบริหารงานโครงการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนงานขององค์กร ติดตามเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณ ควบคุมการใช้งบประมาณและ กำกับดูแลหน่วยงานที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบให้สามารถดำเนินงานเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ , มีบทบาทด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติและเป็นหนึ่งในคณะทำงานบริหารทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ
2	นายคุณมลชัย วิวัฒน์บวรพงษ์ ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ ที่กำกับดูแลฝ่ายบริหารสินทรัพย์	นักบริหาร ดำรงตำแหน่งวิศวกรโครงการไม่น้อยกว่า 26 ปี มีประสบการณ์ด้านการสำรวจและออกแบบ เขียนแบบโครงสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง พิจารณานอนุมัติวัสดุก่อสร้าง ตรวจสอบอาคาร บริหารงานก่อสร้างโครงการของการเคหะแห่งชาติให้เป็นไปตามแผนงาน จัดทำ Balanced – Bid ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการ ควบคุม ดูแลคุณภาพของโครงการก่อสร้างวางแผนและบริหารงานโครงการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนงานขององค์กร และมีบทบาทด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ ,เป็นหนึ่งในคณะทำงานบริหารทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ

ลำดับ	ผู้ให้สัมภาษณ์	ประสบการณ์
3	นายคำแหง ทองอินทร์ ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงและ บำรุงรักษาชุมชน	ดำรงตำแหน่งสถาปนิกโครงการ ไม่น้อยกว่า 25 ปี มีประสบการณ์ด้านการออกแบบและวางผังโครงการ การศึกษา ความเป็นไปได้ของโครงการ จัดทำรายการประกอบแบบ ควบคุม ดูแลคุณภาพโครงการก่อสร้าง ของการเคหะแห่งชาติ ตรวจสอบอาคาร ตรวจสอบวัสดุด้านสถาปัตยกรรม ตรวจสอบ รายละเอียดเล่มโครงการ บริหารงานโครงการก่อสร้าง ควบคุมดูแลต้นทุนโครงการ วางแผนและบริหารงานโครงการ ก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนงานขององค์กร ติดตามเร่งรัดการ เบิกจ่ายงบประมาณ ควบคุมการใช้งบประมาณให้เป็นไปตาม แผน, ที่ปรึกษาด้านการออกแบบและบริหารงานก่อสร้างให้กับ หน่วยงานภาครัฐและเอกชน เช่น บริษัทพีร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค กองทัพอากาศ กระทรวงยุติธรรม การรถไฟแห่งประเทศไทย , นักวิชาการ
4	นายกิริ ดันคุณะกุล ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ 2	ดำรงตำแหน่งสถาปนิกโครงการ ไม่น้อยกว่า 21 ปี มีประสบการณ์ด้านการออกแบบและวางผังโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จัดทำรายการประกอบ แบบ ควบคุม ดูแลคุณภาพโครงการก่อสร้าง ของการเคหะ แห่งชาติ ตรวจสอบอาคาร ตรวจสอบวัสดุด้านสถาปัตยกรรม ตรวจสอบรายละเอียดเล่มโครงการ บริหารงานโครงการก่อสร้าง ควบคุมดูแลต้นทุนโครงการ ติดตามเร่งรัดการเบิกจ่าย งบประมาณ ติดตามเร่งรัดการทำงานของผู้ปฏิบัติงานในกำกับ ดูแล วางแผนและบริหารงานโครงการก่อสร้างให้สอดคล้องกับ แผนงานขององค์กร
5	นายคณิศร์ อรุณวงศ์สานุกุล ผู้อำนวยการกองประเมินที่ดินและ สินทรัพย์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ประสบการณ์ด้านการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ไม่น้อย กว่า 13 ปี ,มีประสบการณ์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ การเคหะแห่งชาติ ไม่น้อยกว่า 8 ปี,ผ่านการอบรม ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (GPV) ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และมีบทบาทด้านการบริหาร ทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ

หมายเหตุ : ณ วันที่ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ ผู้ให้สัมภาษณ์ลำดับที่ 3-4 เป็นผู้ปฏิบัติงานฝ่ายพัฒนาโครงการ 1 และ 3

หลังจากที่ทำการคัดเลือกผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารทรัพย์สินจากประสบการณ์ ความรู้ความสามารถเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้นำผลที่ได้จากการทดสอบเกณฑ์ฯ ไปสอบถามความคิดเห็นฯ ของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานฯ ดังกล่าว ซึ่งสามารถสรุปผลจากการสัมภาษณ์ได้ ดังนี้

#### 7.4.2 ความเหมาะสมของค่าคะแนน

เป็นการสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและผู้แทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ ฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ถึงความเหมาะสมของค่าคะแนนของแปลงที่ดินที่ได้จากการนำเกณฑ์ฯ ไปทดสอบ ว่าค่าคะแนนสามารถสะท้อนศักยภาพที่แท้จริงของแปลงที่ดินหรือไม่ โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

ตารางที่ 67 สรุปผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและผู้แทนฯ  
ถึงความเหมาะสมของค่าคะแนน

ลำดับ	โครงการ	คะแนน รวม	ความเหมาะสมของค่าคะแนน				
			ระวิน	ตุลมลชัย	กิริ	คำแหง	คณิศร์
1	โครงการฯ เจ้าคุณทหาร	72.35	✓	✓	✓	✓	✓
2	โครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน)	71.06	✓	✓	✓	✓	✓
3	โครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง)	64.94	✓	✓	✓	✓	✓
4	โครงการฯ จ.นครปฐม (กระทุ่มล้ม)	64.52	✓	✓	✓	✓	✓
5	โครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย)	63.10	✓	✓	✓	✓	✓
6	โครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพนข่า)	62.57	**	✓	✓	✓	✓
7	โครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)	62.19	✓	✓	✓	✓	✓
8	โครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)	61.62	✓	✓	✓	✓	✓
9	โครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน)	60.74	✓	✓	✓	✓	✓
10	โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางป่อ)	59.57	✓	✓	✓	✓	✓
11	โครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ)	58.92	✓	✓	✓	✓	✓
12	โครงการฯ จ.มิตรไมตรี (หนองจอก)	58.06	✓	**	✓	✓	✓
13	โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)	55.67	✓	✓	✓	✓	✓
14	โครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)	55.61	✓	✓	✓	✓	✓
15	โครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)	51.19	✓	✓	✓	✓	✓

✓ ค่าคะแนนเหมาะสม

\*\* ค่าคะแนนน่าจะมากกว่า

จากตารางที่ 67 แสดงให้เห็นว่า ผู้บริหารและผู้แทนผู้ปฏิบัติงานฯ ส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นว่า ค่าคะแนนของแปลงที่ดินที่ได้จากการทดสอบเกณฑ์ฯ สามารถสะท้อนศักยภาพของแปลงที่ดินได้ แต่อาจมีที่ดินบางแปลงที่ผู้บริหารฯ ให้ข้อสังเกตว่าค่าคะแนนน่าจะมากกว่านี้ เช่น โครงการศรีสะเกษ (โพนข่า) และโครงการมิตรไมตรี (หนองจอก)

### 7.4.3 ข้อดี ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ

เป็นการสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและผู้แทนผู้ปฏิบัติงานฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ถึงข้อดี ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ และความเหมาะสมในการนำไปใช้ ประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ ดังนี้

#### 7.4.3.1 ข้อดี

ตารางที่ 68 สรุปผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและผู้แทนฯ ถึงข้อดีและความเหมาะสมในการนำไปใช้

หัวข้อ	ระวิน	คุณมลชัย	กิริ	คำแหง	คณิศร์
1. เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ละเอียดและชัดเจนดี	✓	✓	✓	✓	✓
2. ความเหมาะสมในการนำไปใช้	✓	✓	✓	✓	✓

จากตารางที่ 68 แสดงให้เห็นว่าผู้บริหารและผู้แทนผู้ปฏิบัติงานฯ ส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นว่าเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นนี้มีคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ละเอียดและชัดเจนดี และสามารถนำไปใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติได้

#### 7.4.3.2 ข้อจำกัด

- **นายระวิน สุพัตกุล (ผู้ช่วยผู้ว่าการ)**
  - ค่าคะแนนบางปัจจัยน้อยเกินไป เช่น ปัจจัยการเข้าถึง อาจจะต้องปรับเพิ่มเติมค่าคะแนนให้มากขึ้น โดยมองว่าหากรูปร่างของแปลงที่ดินดีเพียงใด แต่การเข้าถึงของแปลงที่ดินนั้นไม่ดี ก็ทำให้ศักยภาพของแปลงที่ดินตกไปด้วย
- **นายคุณมลชัย วิวัฒน์บวรพงษ์ (ผู้ช่วยผู้ว่าการ)**
  - ปัจจัยบางตัวละเอียดเกินไปและมีความซ้ำซ้อนกัน เช่น ปัจจัยเรื่องของคุณสมบัติทางกายภาพของดิน ที่วัดจากขนาดความยาวของเสาเข็ม ปัจจัยตัวนี้เป็นเรื่องของทางด้านเทคนิค มีความละเอียดเกินไป เพราะปัจจัยตัวนี้จะมีผลในเรื่องของการเงิน เวลาคิดต้นทุนในการจัดทำโครงการ เช่น สมมติว่าเสาเข็มขนาดนี้ใช้ไม่ได้ต้องเปลี่ยน อันนี้ก็กลายเป็นต้นทุนไปหมดจะอยู่ในหมวดของการเงิน เพราะฉะนั้นต้นทุนตัวนี้เพิ่มก็จะส่งผลในเรื่องของผลตอบแทนในเรื่องของการเงิน
  - ปัจจัยเรื่องของต้นทุน มีความซ้ำซ้อนกัน เพราะบางปัจจัยจะอยู่ในส่วนที่บวกเป็นต้นทุนอยู่แล้ว

- **นายกิริ ตันคุณะกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ 2)**
  - คะแนนที่ได้ในแต่ละหมวดน่าจะวัดออกมาเป็น % เพื่อให้ให้เห็นสัดส่วนค่าคะแนนที่ชัดเจน ว่าค่าคะแนนของที่ดินแต่ละแปลงในแต่ละหมวดคิดเป็นสัดส่วนเท่าใดของค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดนั้นๆ
- **นายคำแหง ทองอินทร์ (ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงและบำรุงรักษาชุมชน)**
  - ไม่มี
- **นายคณิตร์ อรุณวงศ์สาณกุล (ผู้อำนวยการกองประเมินที่ดินและสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์)**
  - ไม่มี

#### 7.4.4 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

- **นายระวิน สุพัตกุล (ผู้ช่วยผู้ว่าการ)**
  - เสนอแนะให้เพิ่มเติมดังนี้ 1.หลักเกณฑ์และแนวทางการวิเคราะห์โครงการของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เนื่องจากในการจัดทำโครงการการเคหะแห่งชาติถูกกำหนดให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวให้ครบถ้วน มิฉะนั้น สศช. จะไม่พิจารณาอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการ ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะประกอบด้วยหัวข้อหลักๆ จำนวน 14 ข้อ ได้แก่ ภาพรวมการดำเนินงานหรือการให้บริการของกิจการ ,ความสอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ ของประเทศ, ความจำเป็นของโครงการ, ความสมบูรณ์และเชื่อมโยงกับโครงการอื่น, ความเหมาะสมทางด้านกายภาพ, ความเหมาะสมทางด้านเทคนิค, ความเหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจสังคมและการเงิน, การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis), การพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ, ความเหมาะสมด้านการบริหารโครงการ, ฐานะทางการเงินของรัฐวิสาหกิจ, ผลกระทบต่อนโยบายเศรษฐกิจโดยตรง, การส่งเสริมงานวิจัยและพัฒนาตลอดจนการเสริมสร้างบุคลากร, ผลประโยชน์จากโครงการต่อ “คน” และการติดตามประเมินผลโครงการ 2. ให้เพิ่มเติมเรื่องของนโยบายของรัฐบาลทางการเงินที่มีผลต่อการตลาด เช่น นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์, นโยบายที่กระตุ้นให้ลูกซื้อบ้านให้พ่อแม่ เช่น บ้านกตัญญู 3. ให้เพิ่มเติมเรื่องของการปรับเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างเดิม เนื่องจากบางโครงการสภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีการสร้างค้างไว้ไม่สามารถนำมาใช้ก่อสร้างต่อได้ เนื่องจากผลิตภัณฑ์เดิมที่ก่อสร้างไว้ไม่ตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน หรือต้นทุนในการถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น ทำให้ไม่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยได้ อาจจะต้องปรับเปลี่ยนไปจัดทำโครงการเพื่อขายให้กับผู้มีรายได้น้อยปานกลางแทน
- **นายคุณมลชัย วิวัฒน์บวรพงษ์ (ผู้ช่วยผู้ว่าการ)**
  - หมวดกฎหมาย เสนอแนะให้กำหนดเป็นหมวดบังคับไม่มีค่าคะแนน โดยกำหนดให้ที่ดินทุกแปลงจะต้องผ่านการพิจารณาในเรื่องของกฎหมายก่อน เพราะหากที่ดินแปลงใดกฎหมายไม่อนุญาตให้จัดทำโครงการ ที่ดินแปลงนั้นก็ไม่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ ซึ่งเมื่อกำหนดหมวด

กฎหมายเป็นหมวดบังคับแล้ว ที่ดินแปลงใดที่หมวดกฎหมายผ่านค้อยนำมาพิจารณาด้านกายภาพ และการตลาดต่อไป และสำหรับที่ดินแปลงใดที่กฎหมายไม่อนุญาตให้จัดทำโครงการได้แยกไว้ พิจารณาแก้ไขปัญหาต่อไป

- หมวดด้านการตลาด เรื่องของ Demand ,Supply เสนอแนะให้ปรับเพิ่มค่า คະแนนให้มากขึ้น และเพิ่มเติมปัจจัยที่ใช้ในการวัดให้มากขึ้น เนื่องจากในการพิจารณาจัดทำ โครงการของการเคหะแห่งชาติจะพิจารณาจากความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ

● **นายกิริ ตันคุณะกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ 2)**

- เสนอแนะให้ย้ายปัจจัยในเรื่องของทำเลและที่ตั้งไปไว้ในหมวดของกายภาพและตัด ปัจจัยเรื่องที่ตั้ง ที่วัดเกี่ยวกับความกว้างของถนนออก เนื่องจากในหมวดกายภาพมีการวัดเรื่อง ของความกว้างถนนแล้ว

- เสนอแนะให้ปรับค่าคะแนนปัจจัย เรื่องของ Demand ให้มากขึ้น เนื่องจากในการ พิจารณาจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติจะพิจารณาจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยใน พื้นที่เป็นหลัก

● **นายคำแหง ทองอินทร์ (ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงและบำรุงรักษาชุมชน)**

- เสนอแนะให้แยกการประเมินศักยภาพเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกให้ทำการประเมิน เฉพาะส่วนที่เป็นเรื่องของกายภาพก่อน แล้วค่อยประเมินในส่วนของสภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมเข้าไป เพิ่มเติม เพราะมองว่าสภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมไม่ได้ทำให้ศักยภาพของแปลงที่ดินลดลงมาก จะมีแค่ เพียงเรื่องของต้นทุนค่ารั้วถนนเพียงอย่างเดียว ซึ่งจะคล้ายๆ กับการถมดิน ที่ที่ดินมีศักยภาพดีแต่ยัง ไม่ได้ถมดิน ซึ่งเมื่อทำการแยกเป็น 2 ส่วนแล้วจะทำให้เห็นศักยภาพที่แท้จริงของแปลงที่ดิน แต่พอใส่ เรื่องของสภาพสิ่งปลูกสร้างเข้าไปทำให้ศักยภาพของแปลงที่ดินลดลง ทำให้ยากต่อการพิจารณาว่า หากนำเรื่องของสภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมหรือ Sunk เข้าไปพิจารณาเป็นหนึ่งในปัจจัย ที่ดินนั้นก็ไม่สามารถ นำมาพัฒนาให้คุ้มค่าในการลงทุนได้

- เสนอแนะให้ปรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดของกฎหมายเพิ่มขึ้นเป็น 20 คະแนนและปรับลดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดของการเงิน ให้เหลือเพียง 20 คະแนน

● **นายคณิตร์ อรุณวงศ์สานุกุล (ผู้อำนวยการกองประเมินที่ดินและสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์)**

- ไม่มี เกณฑ์ฯ มีความเหมาะสมแล้ว



## บทที่ 8 สรุปผลและเสนอแนะ

### 8.1 สรุปผลที่ได้จากการศึกษา

จากการศึกษาการทบทวนและพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ พบว่า เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นใหม่ เป็นเกณฑ์ที่มีการสร้างขึ้นตามทฤษฎีเกณฑ์การให้ค่าคะแนน มีการกำหนดประเด็นหรือปัจจัยที่จะวัด รวมถึงมีการกำหนดคะแนนและคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน

เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นนี้ต่างจากเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้กันโดยทั่วไปของนักประเมินฯ ที่มีการวิเคราะห์เชิงปริมาณ มีการวัดโดยใช้ค่าคะแนน แต่ค่าคะแนนที่กำหนดไว้ยังไม่มี ความชัดเจน การให้คะแนนจึงยังขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ประเมินเป็นหลัก และต่างจากเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่มีการวิเคราะห์เชิงปริมาณ มีการวัดโดยใช้ค่าคะแนนและการให้ค่าคะแนนมีความชัดเจน นอกจากนี้ยังมีเกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่ น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village), ระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ที่มีการจัดทำเป็นเกณฑ์ฯ ไว้เช่นกัน แต่ก็ยังไม่สามารถนำเกณฑ์ฯ มาใช้กับการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติได้ เนื่องจากเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนักประเมินฯ , เกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่, เป็นเกณฑ์ที่ใช้เพื่อประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ไม่ใช่การประเมินศักยภาพของทรัพย์สิน , เกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่ น่าสบายอย่างยั่งยืน (Eco Village) เป็นเกณฑ์ในการประเมินความน่าอยู่ น่าสบายของโครงการและการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและระเบียบการจัดซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ เป็นเกณฑ์การคัดเลือกแปลงที่ดินเพื่อดำเนินการจัดซื้อ

ดังนั้น การจะนำเกณฑ์ที่ได้จากการศึกษาเอกสารและการสัมภาษณ์ฯ มาใช้ในการจำแนกประเมินศักยภาพของการเคหะแห่งชาติ จึงนำมาใช้ได้เพียงบางปัจจัยและต้องมีการเพิ่มเติมบางปัจจัย เพื่อให้เกณฑ์ฯ มีความเหมาะสมและสามารถนำมาใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินได้

หลังจากที่พัฒนาเกณฑ์ประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ (ครั้งที่ 1) เรียบร้อยแล้วและนำเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นไปสอบถามถึงความครบถ้วนถูกต้องของค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนกับผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 7 ครั้ง เนื่องจากในแต่ละครั้งผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนะให้ปรับแก้คำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนและค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย เพื่อให้เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีความครบถ้วนถูกต้องมากที่สุด

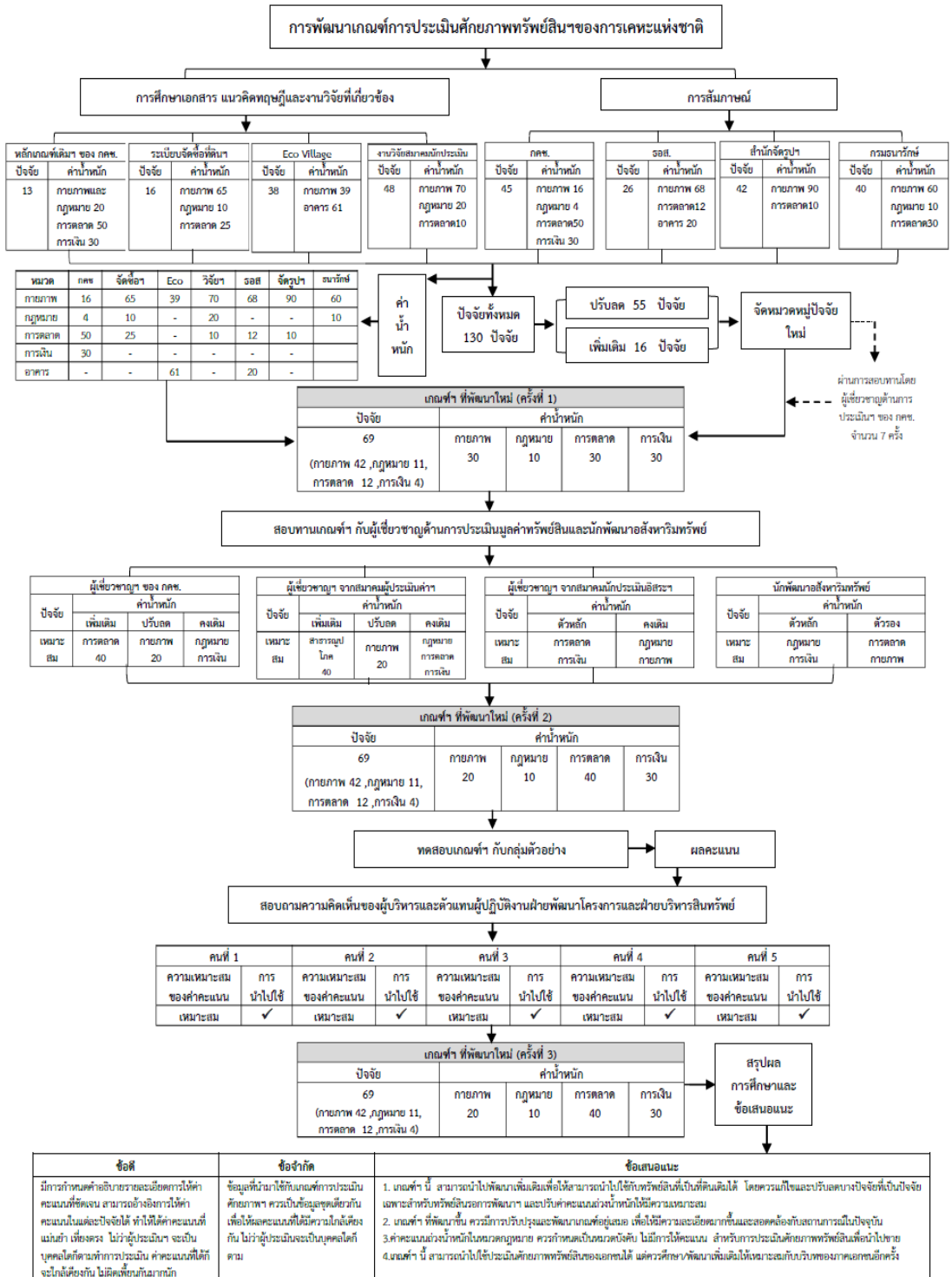
ก่อนที่จะนำเกณฑ์ฯ ไปสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถึงความครบถ้วนถูกต้องของเกณฑ์ฯ หลังจากนั้นจะนำเกณฑ์ฯ ที่ได้พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 2) ไปทดสอบกับทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่คัดเลือกไว้เป็นกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งเมื่อได้ผลจากการทดสอบเกณฑ์ฯ แล้วจะนำผลที่ได้ไปสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ถึงความเหมาะสมในการนำเกณฑ์ฯ ไปใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งข้อดีข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติฝ่ายพัฒนาโครงการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์ พบว่า เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นสามารถนำไปใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติได้ โดยมีการกำหนดค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนอย่างชัดเจน ทำให้สามารถอ้างอิงการให้ค่าคะแนนได้ นอกจากนี้ปัจจัยและค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดมีความเหมาะสมแล้ว โดยผู้บริหารและตัวแทนผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติฯ ได้เสนอแนะให้เพิ่มเติมปัจจัยที่เกี่ยวข้องในหลักเกณฑ์และแนวทางการวิเคราะห์โครงการของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) และเพิ่มเติมค่าคะแนนปัจจัยในหมวดการตลาด โดยเฉพาะปัจจัยเรื่องของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ให้มากขึ้น เพื่อให้เกณฑ์ฯ มีความสมบูรณ์และละเอียดมากขึ้น

ดังนั้น สามารถสรุปได้ว่า เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 3) ประกอบด้วย 4 หมวดหลัก ได้แก่ หมวดกายภาพ หมวดกฎหมาย หมวดการตลาดและหมวดการเงิน สำหรับปัจจัยที่จะนำมาใช้ในเกณฑ์ฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 69 ปัจจัย แบ่งเป็น หมวดกายภาพ 42 ปัจจัย หมวดกฎหมาย 11 ปัจจัย หมวดการตลาด 12 ปัจจัย และหมวดการเงิน 4 ปัจจัย และสำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดจะประกอบด้วยหมวดกายภาพ 20 คะแนน หมวดกฎหมาย 10 คะแนน หมวดการตลาด 40 คะแนน และหมวดการเงิน 30 คะแนน

สำหรับกระบวนการ การพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ สามารถสรุปกระบวนการการพัฒนาทั้งหมด ได้ดังนี้

### แผนภูมิที่ 13 สรุปกระบวนการ การพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ



## 8.2 การเปรียบเทียบเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติกับเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมาใหม่

จากการนำเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ มาเปรียบเทียบกับเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นมาใหม่ ทำให้สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

### 8.2.1 ปัจจัยที่นำมาใช้ในเกณฑ์ฯ

จากการศึกษาเอกสาร และการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติที่มีความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สิน พบว่า เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติมีปัจจัยเพียง 45 ปัจจัย โดยแบ่งเป็น หมวดกายภาพ 23 ปัจจัย หมวดกฎหมาย 9 ปัจจัย หมวดการตลาด 9 ปัจจัย และหมวดการเงิน 4 ปัจจัย

เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นมาใหม่ ประกอบด้วย 4 หมวดหลัก มีปัจจัยจำนวนทั้งสิ้น 69 ปัจจัย คือ หมวดกายภาพ หมวดกฎหมาย หมวดการตลาดและหมวดการเงิน สำหรับปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์ฯ จะแบ่งเป็นหมวดกายภาพ 42 ปัจจัย หมวดกฎหมาย 11 ปัจจัย หมวดการตลาด 12 ปัจจัย และหมวดการเงิน 4 ปัจจัยและทุกปัจจัยมีคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ชัดเจน

### 8.2.2 ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวด

ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดในเกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย หมวดกายภาพ 16 คะแนน หมวดกฎหมาย 4 คะแนน หมวดการตลาด 50 คะแนน และหมวดการเงิน 30 คะแนน

ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นมาใหม่ จะประกอบด้วยหมวดกายภาพ 20 คะแนน หมวดกฎหมาย 10 คะแนน หมวดการตลาด 40 คะแนน และหมวดการเงิน 30 คะแนน

### 8.2.3 คำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนน และค่าคะแนนของแต่ละปัจจัย

เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติไม่ได้มีการจัดทำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนและค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยไว้ มีเพียงค่าน้ำหนักรวมในแต่ละหมวดและเป็นการให้ค่าคะแนนของแปลงที่ดินแต่ละแปลงโดยผู้เชี่ยวชาญ คะแนนที่ได้จึงมาจากประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญที่มีต่อที่ดินแปลงนั้นๆ และมาจากการพิจารณาข้อมูลพื้นฐานของการเคหะแห่งชาติประกอบการให้คะแนน ทำให้เกณฑ์เดิมในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ไม่สามารถอ้างอิงการให้ค่าคะแนนของเกณฑ์ย่อยไปสู่คะแนนเกณฑ์หลักได้และขาดความชัดเจนในการให้ค่าคะแนน

เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นมาใหม่มีการกำหนดค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยและคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนอย่างชัดเจน ทำให้สามารถอ้างอิงการให้ค่าคะแนนของแปลงที่ดินได้และมีความชัดเจนในการคะแนน

## 8.2.4 ผลคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ เดิมและผลคะแนนจากเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นมาใหม่

ตารางที่ 69 เปรียบเทียบผลคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ เดิมกับเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาใหม่

ลำดับ	โครงการ	หมวด								คะแนนรวม		ความ สอดคล้อง
		กายภาพ		กฎหมาย		การตลาด		การเงิน				
		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		เดิม	ใหม่	
		เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่			
		16	20	4	10	50	40	30	30	100		
1	เจ้าคุณทหาร	13.2	12.68	3.2	6.67	37.3	27.50	24.1	25.50	77.8	72.35	✓
2	นครราชสีมา (สูงเนิน)	9.4	14.64	3.2	4.67	37	26.25	18.4	26.25	68.0	71.06	✓
3	ชลบุรี (บ้านบึง)	8.6	10.36	3.6	5.33	22.0	23.75	10.9	25.50	45.1	64.94	✗
4	นครปฐม (กระทู้ส้ม)	10.7	12.86	3.6	8.67	16.0	25.00	17.2	18.00	47.5	64.52	✗
5	สุโขทัย (บ้านกล้วย)	9.1	11.43	3.2	8.67	36.0	17.50	17.2	25.50	65.5	63.10	✓
6	ศรีสะเกษ (โพธิ์ข่า)	11	12.32	3.2	6.00	40	18.75	24.1	25.50	78.3	62.57	✗
7	นครสวรรค์ (ตาคลี)	10.7	13.69	2.6	8.00	22.0	22.50	14.5	18.00	49.8	62.19	✗
8	ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)	8.7	13.04	3.2	9.33	33.0	21.25	16.9	18.00	61.8	61.62	✓
9	เพชรบุรี (โพไร่หวาน)	12.8	12.32	3.6	6.67	33.5	16.25	19.4	25.50	69.3	60.74	✗
10	สมุทรปราการ (บางป่อ)	11.7	11.07	3	8.00	31.5	22.50	11.5	18.00	57.5	59.57	✓
11	สิงห์บุรี (บางกระบือ)	11.7	12.50	2.8	4.67	37.0	16.25	19.0	25.50	70.5	58.92	✗
12	มิตรไมตรี (หนองจอก)	11.2	9.64	3.6	6.67	32.3	23.75	19.8	18.00	66.9	58.06	✗
13	สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)	11	12.50	3.2	6.67	33.5	20.00	9.2	16.5	56.9	55.67	✓
14	สมุทรสาคร (กระทู้แบน 3)	10.6	10.36	2.8	6.00	31.0	13.75	23.9	25.50	68.3	55.61	✗
15	แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)	8	14.11	3	5.33	23	13.75	16	18.00	50	51.19	✓

✓ สอดคล้อง ✗ ไม่สอดคล้อง

จากตารางที่ 69 พบว่า ผลคะแนนที่ได้จากเกณฑ์เดิมและเกณฑ์ใหม่มีความสอดคล้องกันจำนวน 7 โครงการ และผลคะแนนไม่สอดคล้องกันจำนวน 8 โครงการ ซึ่งผลคะแนนสอดคล้องกันหมายถึง ผลคะแนนรวมที่ได้จากเกณฑ์เดิมและเกณฑ์ใหม่มีความแตกต่างกันไม่เกิน 6 คะแนน และสำหรับคะแนนที่ไม่สอดคล้องกัน หมายถึง ผลคะแนนรวมที่ได้จากเกณฑ์เดิมและเกณฑ์ใหม่มีความแตกต่างกันตั้งแต่ 6 คะแนนขึ้นไป โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 8.2.4.1 โครงการที่ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกันไม่เกิน 6 คะแนน

ตารางที่ 70 ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกันไม่เกิน 6 คะแนน

ลำดับ	โครงการ	หมวด								คะแนนรวม	
		กายภาพ		กฎหมาย		การตลาด		การเงิน			
		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		เดิม	ใหม่
		เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่		
		16	20	4	10	50	40	30	30	100	
1	เจ้าคุณทหาร	13.2	12.68	3.2	6.67	37.3	27.50	24.1	25.50	77.8	72.35
2	นครราชสีมา (สูงเนิน)	9.4	14.64	3.2	4.67	37	26.25	18.4	26.25	68.0	71.06
3	สุโขทัย (บ้านกล้วย)	9.1	11.43	3.2	8.67	36.0	17.50	17.2	25.50	65.5	63.10
4	ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)	8.7	13.04	3.2	9.33	33.0	21.25	16.9	18.00	61.8	61.62
5	สมุทรปราการ (บางบ่อ)	11.7	11.07	3	8.00	31.5	22.50	11.5	18.00	57.5	59.57
6	สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)	11	12.50	3.2	6.67	33.5	20.00	9.2	16.5	56.9	55.67
7	แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)	8	14.11	3	5.33	23	13.75	16	18.00	50	51.19

จากตารางที่ 70 แสดงให้เห็นว่า ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมที่มีค่าคะแนนต่างกันไม่เกิน 6 คะแนน มีจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ โครงการเจ้าคุณทหาร ,โครงการฯ จ.นครราชสีมา (สูงเนิน), โครงการฯ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย), โครงการฯ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2), โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ), โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4) และโครงการฯ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)

## 8.2.4.2 โครงการที่ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกัน 6 คะแนนขึ้นไป

## ตารางที่ 71 ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมต่างกัน 6 คะแนนขึ้นไป

ลำดับ	โครงการ	หมวด								คะแนนรวม	
		กายภาพ		กฎหมาย		การตลาด		การเงิน			
		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		คะแนนถ่วงน้ำหนัก		เดิม	ใหม่
		เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่		
		16	20	4	10	50	40	30	30	100	
1	ชลบุรี (บ้านบึง)	8.6	10.36	3.6	5.33	22.0	23.75	10.9	25.50	45.1	64.94
2	นครปฐม (กระทู้มล้ม)	10.7	12.86	3.6	8.67	16.0	25.00	17.2	18.00	47.5	64.52
3	ศรีสะเกษ (โพนซ่า)	11	12.32	3.2	6.00	40	18.75	24.1	25.50	78.3	62.57
4	นครสวรรค์ (ตาคลี)	10.7	13.69	2.6	8.00	22.0	22.50	14.5	18.00	49.8	62.19
5	เพชรบุรี (โพไร่หวาน)	12.8	12.32	3.6	6.67	33.5	16.25	19.4	25.50	69.3	60.74
6	สิงห์บุรี (บางกระบือ)	11.7	12.50	2.8	4.67	37.0	16.25	19.0	25.50	70.5	58.92
7	มิตรไมตรี (หนองจอก)	11.2	9.64	3.6	6.67	32.3	23.75	19.8	18.00	66.9	58.06
8	สมุทรสาคร (กระทู้มแบน 3)	10.6	10.36	2.8	6.00	31.0	13.75	23.9	25.50	68.3	55.61

จากตารางที่ 71 แสดงให้เห็นว่า ผลคะแนนจากเกณฑ์ใหม่และเกณฑ์เดิมที่มีค่าคะแนนต่างกัน 6 คะแนนขึ้นไป มีจำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ ได้แก่ โครงการฯ จ.ชลบุรี (บ้านบึง), โครงการฯ จ.นครปฐม (กระทู้มล้ม), โครงการฯ จ.ศรีสะเกษ (โพนซ่า), โครงการฯ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี), โครงการฯ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน), โครงการฯ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ), โครงการฯ มิตรไมตรี (หนองจอก) และโครงการฯ จ.สมุทรสาคร (กระทู้มแบน 3) ซึ่งสาเหตุสำคัญที่ทำให้ค่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์เดิมและเกณฑ์ใหม่มีความแตกต่างกันตั้งแต่ 6 คะแนนขึ้นไป สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

- โครงการชลบุรี (บ้านบึง)

โครงการชลบุรี (บ้านบึง) คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมน้อยกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันต้นทุนค่าที่ดินของที่ดินแปลงนี้เพิ่มสูงขึ้นโดยเปรียบเทียบกันราคาตลาด ณ ปัจจุบัน นอกจากนั้นสัดส่วนเงินที่ต้องลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาที่ดินและสัดส่วนเงินที่ต้องลงทุนเพิ่มเติมในงานสถาปัตยกรรมและงานระบบมีสัดส่วนที่ไม่สูงมากเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ได้มีการลงทุนไปแล้ว (คิดเป็นสัดส่วนไม่เกิน 20%) ดังนั้น จึงส่งผลให้คะแนนรวมที่ได้จากเกณฑ์ใหม่มากกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์เดิม

- **โครงการนครปฐม (กระทู้ถ่ม)**

คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมน้อยกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติไม่ได้รับการยกเว้นในกฎหมายบางฉบับเช่นเดิม เช่น กฎหมายผังเมือง จึงส่งผลให้เกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่ ให้ความสำคัญกับหมวดกฎหมายเพิ่มมากขึ้น โดยมี การเพิ่มเติมค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกฎหมายจาก 4 คะแนนเป็น 10 คะแนนและ เพิ่มเติมปัจจัยที่ใช้วัดในหมวดกฎหมายให้มีความละเอียดมากขึ้น เช่น พรบ.สิ่งแวดล้อม การถูกรอนสิทธิต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ในหมวดการตลาดมีการเพิ่มเติมปัจจัยที่ใช้ใน การวัดให้มีความละเอียดมากขึ้นเช่นกัน เช่น ปัจจัยเรื่องของแนวโน้มการพัฒนาในพื้นที่ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ เป็นต้น จึงส่งผลให้ คะแนนรวมที่ได้จากเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่มากกว่าเกณฑ์ฯ เดิม

- **โครงการศรีสะเกษ (โพนข่า)**

คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมมากกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากเกณฑ์ฯ เดิม ผู้ประเมินแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในพื้นที่เป็นอย่างดีและเคยลงพื้นที่สำรวจ ตลาดในบริเวณดังกล่าว จึงให้คะแนนในส่วนของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ มาก แต่ในเกณฑ์ใหม่ผู้วิจัยไม่ได้ลงสำรวจตลาดและใช้ข้อมูลปริมาณความต้องการที่อยู่ อาศัยในพื้นที่จากงานวิจัยเรื่องการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560 - 2564 ที่การเคหะ แห่งชาติมอบหมายให้สถาบันประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการศึกษา และจากข้อมูลดังกล่าวปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีจำนวนน้อย ทำให้ คะแนนในหมวดการตลาดของเกณฑ์ใหม่น้อยกว่าคะแนนในเกณฑ์เดิม จึงส่งผลให้ คะแนนรวมที่ได้จากเกณฑ์ฯ ใหม่ต่ำกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ เดิม

- **โครงการนครสวรรค์ (ตาคลี)**

คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมน้อยกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติไม่ได้รับการยกเว้นในกฎหมายบางฉบับเช่นเดิม เช่น กฎหมายผังเมือง จึงส่งผลให้เกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่ ให้ความสำคัญกับหมวดกฎหมายเพิ่มมากขึ้น โดยมี การเพิ่มเติมค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกฎหมายจาก 4 คะแนนเป็น 10 คะแนนและ เพิ่มเติมปัจจัยที่ใช้วัดในหมวดกฎหมายให้มีความละเอียดมากขึ้น เช่น พรบ.สิ่งแวดล้อม การถูกรอนสิทธิต่างๆ เป็นต้น จึงทำให้คะแนนรวมที่ได้จากเกณฑ์ฯ ใหม่มากกว่าคะแนนที่ ได้จากเกณฑ์ฯ เดิม

- **โครงการเพชรบุรี (โพไร่หวาน)**

คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมมากกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากเดิม ผู้ประเมินแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในพื้นที่เป็นอย่างดีและเคยลงพื้นที่สำรวจตลาด



ในบริเวณดังกล่าว จึงให้คะแนนในส่วนของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มาก แต่ในเกณฑ์ใหม่ผู้วิจัยไม่ได้ลงสำรวจตลาดและใช้ข้อมูลปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จากงานวิจัยเรื่องการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560 - 2564 ที่การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้สถาบันประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการศึกษาและจากข้อมูลดังกล่าวปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีจำนวนน้อย ทำให้คะแนนในหมวดการตลาดของเกณฑ์ใหม่น้อยกว่าคะแนนในเกณฑ์เดิม

- **โครงการสิงห์บุรี (บางกระบือ)**

คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมมากกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากเดิมผู้ประเมินแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในพื้นที่เป็นอย่างดีและผู้ประเมินแต่ละท่านเคยลงพื้นที่สำรวจตลาดในบริเวณดังกล่าว จึงให้คะแนนในส่วนของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มาก แต่ในเกณฑ์ใหม่ผู้วิจัยไม่ได้ลงสำรวจตลาดและใช้ข้อมูลปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จากงานวิจัยเรื่องการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560 - 2564 ที่การเคหะแห่งชาติมอบหมายให้สถาบันประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการศึกษา และจากข้อมูลดังกล่าวปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีจำนวนน้อย ทำให้คะแนนในหมวดการตลาดของเกณฑ์ใหม่น้อยกว่าคะแนนในเกณฑ์เดิม จึงส่งผลให้คะแนนรวมของโครงการนี้ในเกณฑ์ใหม่น้อยกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์เดิม

- **โครงการมิตรไมตรี (หนองจอก)**

คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมมากกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากเดิมผู้ประเมินแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในพื้นที่เป็นอย่างดีและเคยลงพื้นที่สำรวจตลาดในบริเวณดังกล่าว จึงให้คะแนนในส่วนของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มาก แต่ในเกณฑ์ใหม่ผู้วิจัยไม่ได้ลงสำรวจตลาดและใช้ข้อมูลปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จากงานวิจัยเรื่องการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560 - 2564 ที่การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้สถาบันประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการศึกษาและจากข้อมูลดังกล่าวปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีจำนวนน้อย ทำให้คะแนนในหมวดการตลาดของเกณฑ์ใหม่น้อยกว่าคะแนนในเกณฑ์เดิม

- **โครงการสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)**

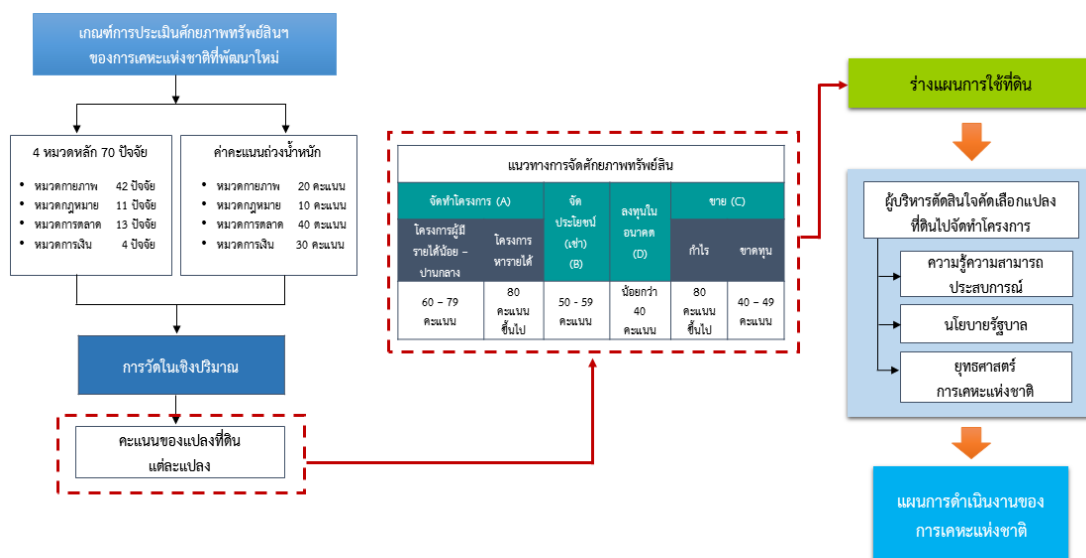
คะแนนรวมจากเกณฑ์เดิมมากกว่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ใหม่ เนื่องจากเดิมผู้ประเมินแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในพื้นที่เป็นอย่างดีและเคยลงพื้นที่สำรวจตลาดใน

บริเวณดังกล่าว จึงให้คะแนนในส่วนขอปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่มาก แต่ในเกณฑ์ใหม่ผู้วิจัยไม่ได้ลงสำรวจตลาดและใช้ข้อมูลปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จากงานวิจัยเรื่องการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560 - 2564 ที่การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้สถาบันประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการศึกษาและจาก ข้อมูลดังกล่าวปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีจำนวนน้อย ทำให้คะแนนในหมวด การตลาดของเกณฑ์ใหม่น้อยกว่าคะแนนในเกณฑ์เดิม

ดังนั้น สามารถสรุปได้ว่า เหตุผลสำคัญที่ทำให้ผลคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ ใหม่มีความ แตกต่างจากเกณฑ์ฯ เดิมมาก เนื่องจากข้อมูลในเรื่องของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ นำมาใช้ทดสอบแปลงที่ดินในเกณฑ์ฯ ใหม่เป็นข้อมูลที่มาจากงานวิจัยและเป็นข้อมูลเชิงเอกสาร ไม่ใช่ ข้อมูลที่มาจากการสำรวจตลาดจริง ดังที่นำมาใช้ในเกณฑ์ฯ เดิม จึงส่งผลให้คะแนนในหมวดการตลาด โดยเฉพาะคะแนนในเรื่องของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ในเกณฑ์ฯ ใหม่มีความแตกต่าง จากเกณฑ์ฯ เดิมมาก

### 8.3 การนำเกณฑ์ฯ ไปใช้

การนำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่นี้ไปใช้ในการประเมิน ศักยภาพทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ ควรนำค่าคะแนนที่ได้จากเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นไปใช้กับ แนวทางการจัดศักยภาพของทรัพย์สินฯ ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้สามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุด ,เป็นเครื่องมือที่ช่วยในการจัดทำแผนการใช้ ทรัพย์สินในระยะสั้นและระยะยาว รวมทั้งเป็นเครื่องมือประกอบการตัดสินใจของผู้บริหารในการนำ ทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์ ซึ่งการนำเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่ไปใช้ ประโยชน์ มีวิธีดำเนินการดังที่แสดงในรูปภาพที่ 33 ดังนี้



รูปภาพที่ 33 การนำเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้นไปใช้ประโยชน์

นอกจากนั้นเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้น ควรมีวิธีการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพและมีระบบ ดังนี้

1. ผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติในระดับปฏิบัติการจะเป็นผู้ใช้เกณฑ์นี้ในการสรุปแผนงาน และแบ่งหมวดทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ
2. ผู้บริหารหรือผู้รับผิดชอบโครงการจะต้องพิจารณาและตัดสินใจสรุปแผนงานอีกครั้ง โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ, ประสบการณ์, นโยบายของรัฐบาลและยุทธศาสตร์ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้ได้แผนการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ

## 8.4 ข้อดี – ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ ที่พัฒนาขึ้น

### 8.4.1 ข้อดี

เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่นี้ เป็นเกณฑ์ฯ ที่มีการสร้างขึ้นตามแนวคิดการสร้างเกณฑ์การให้คะแนน จึงทำให้เกณฑ์ฯ มีการกำหนดคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ชัดเจน สามารถอ้างอิงการให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยได้ และทำให้ได้ค่าคะแนนที่แม่นยำ เทียบตรง ไม่ว่าจะผู้ประเมินฯ จะเป็นบุคคลใดก็ตามทำการประเมินศักยภาพของแปลงที่ดิน โดยใช้ฐานข้อมูลชุดเดียวกัน (ข้อมูลด้านการตลาด การลงทุน ข้อมูลวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้น) ค่าคะแนนที่ได้ก็จะใกล้เคียงกัน ไม่ผิดเพี้ยนกันมากนัก

### 8.4.2 ข้อจำกัด

ข้อมูลที่นำมาใช้กับเกณฑ์การประเมินศักยภาพฯ ควรเป็นข้อมูลชุดเดียวกัน เพื่อให้ผลคะแนนที่ได้มีความใกล้เคียงกัน ไม่ว่าจะผู้ประเมินจะเป็นบุคคลใดก็ตาม

## 8.5 ข้อเสนอแนะ

เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่นี้ จะสามารถใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น หากมีการพัฒนา ปรับปรุง หรือศึกษาเพิ่มเติม ดังนั้นผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ แก่การเคหะแห่งชาติหรือผู้ที่สนใจจะนำเกณฑ์ฯ ไปพัฒนาหรือศึกษาเพิ่มเติม ดังนี้

### 8.5.1 ข้อเสนอแนะต่อการเคหะแห่งชาติ

1. เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่นี้ เป็นเพียงเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินในเบื้องต้นก่อนที่จะนำไปจัดทำโครงการ โดยควรทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการอย่างละเอียดอีกครั้ง เพื่อประกอบการพิจารณาคัดเลือกแปลงที่ดินไปจัดทำโครงการ

2. เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่นี้ สามารถนำไปพัฒนาเพิ่มเติม เพื่อให้สามารถนำไปใช้กับทรัพย์สินที่เป็นที่ดินเดิมของการเคหะแห่งชาติได้ โดยควรแก้ไขและปรับลดบางปัจจัยที่เป็นปัจจัยเฉพาะสำหรับทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรและควรทบทวนค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละหมวดอีกครั้งให้มีความเหมาะสม

3. เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้น ควรมีการปรับปรุงและพัฒนาเกณฑ์ อยู่เสมอ เพื่อให้เกณฑ์ฯ มีความละเอียดมากขึ้นและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยในการพัฒนาปรับปรุงครั้งต่อไปควรมีการเพิ่มเติมปัจจัยที่เกี่ยวข้องในหลักเกณฑ์และแนวทางการวิเคราะห์โครงการของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ,เพิ่มเติมค่าคะแนนปัจจัยในหมวดการตลาด โดยเฉพาะปัจจัยเรื่องของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินศักยภาพของแปลงที่ดินในปัจจุบันเรื่องของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ควรเป็นข้อมูลที่มาจากการลงพื้นที่สำรวจตลาดจริง ไม่ใช่ใช้ข้อมูลเอกสารจากฐานข้อมูลของการเคหะแห่งชาติเพียงอย่างเดียว

4. การประเมินศักยภาพทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติเพื่อนำไปขาย ควรกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกฎหมาย เป็นหมวดบังคับ ไม่มีการให้คะแนน เนื่องจากภาคเอกชนไม่ได้รับการยกเว้นในกฎหมายบางฉบับเหมือนกับการเคหะแห่งชาติ ทำให้มีข้อจำกัดด้านกฎหมายมาก ดังนั้นค่าคะแนนในหมวดกฎหมายจึงต้องกำหนดเป็นหมวดบังคับ ไม่มีการให้ค่าคะแนน

### 8.5.2 ข้อเสนอแนะในทางวิชาการ

1. เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่นี้ สามารถนำไปใช้ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินของภาคเอกชนได้ แต่ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมและพัฒนาเกณฑ์ฯ ให้เหมาะสมกับบริบทของภาคเอกชนต่อไป

2. เกณฑ์การประเมินศักยภาพทรัพย์สินฯ ที่พัฒนาขึ้นใหม่นี้ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการศึกษาหรือพัฒนาเพิ่มเติมในวิธีการอื่นๆ ต่อไป

## รายการอ้างอิง

- E. Jerome McCarthy อ้างถึงใน ธงชัย สันติวงษ์. (2534). การตลาดสำหรับนักบริหาร (ครั้งที่ 2 ed.). สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช กรุงเทพมหานคร.
- Joseph DeChiara and Lee Koppelman. (1975). *Manual of housing planning and design criteria*. Englewood Cliffs, N. J. : Prentice-Hall.
- Kotler อ้างถึงใน ธงชัย สันติวงษ์. (2534). การตลาดสำหรับนักบริหาร (ครั้งที่ 2 ed.). สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช กรุงเทพมหานคร.
- Theodore Leavitt อ้างถึงใน ธงชัย สันติวงษ์. (2534). การตลาดสำหรับนักบริหาร (ครั้งที่ 2 ed.). สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช กรุงเทพมหานคร.
- ULI-the Urban Land Institute. (1990). *Residential Development Handbook*. United States of America: ULI-the Urban Land Institute.
- Untermann Richard K. and Small Robert. (1977). *Site Planning for Cluster Housing*: Van Nostrand Reinhold Company.
- Von Thunen อ้างถึงใน ไกรสร คือประโคน. (2542). เศรษฐศาสตร์ที่ดิน (ครั้งที่ 5 ed.). สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง กรุงเทพมหานคร.
- Wiggins อ้างถึงใน ไชลัน สาและ. (มปป.). เกณฑ์การให้คะแนน. Retrieved from <http://ded.edu.kps.ku.ac.th/192221/การให้คะแนน.pdf>
- กรมธนารักษ์. (มปป.). การกิจของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. Retrieved from [http://www.treasury.go.th/ewt\\_news.php?nid=65](http://www.treasury.go.th/ewt_news.php?nid=65)
- การเคหะแห่งชาติ. (2531). มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ. (2546a). โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3 (ปี 2546 - 2547). กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ. (2546b). ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยวิธีปฏิบัติงานการจัดซื้อที่ดิน พ.ศ.2546. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ. (2558a). แผนบริหารทรัพย์สินรอการพัฒนา การเคหะแห่งชาติ ปี 2558 - 2560. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ.

- การเคหะแห่งชาติ. (2558b). รายงานประจำปี 2558 การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร:  
การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ. (2559a). คณะทำงานโครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการการจัดการความรู้  
กคช. ปี 2559 การบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด.  
กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ. (2559b). แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2560-2564.  
กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ.
- ไกรสร คือประโคน. (2542). เศรษฐศาสตร์ที่ดิน (ครั้งที่ 5 ed.). สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย  
รามคำแหง กรุงเทพมหานคร.
- คณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. (2560, 2 มีนาคม 2560)  
ความเหมาะสมและความถูกต้องของหลักเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1)/Interviewer:  
ผู้วิจัย.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2555). คู่มือการซื้อบ้านและการกู้เงิน. Retrieved from  
<https://www.ghbhomecenter.com/view-2.html>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2559). รายงานประจำปี 2559 ธนาคารอาคารสงเคราะห์.  
Retrieved from [http://www.ghb.co.th/img\\_download/93-5496.pdf](http://www.ghb.co.th/img_download/93-5496.pdf)
- นพรัตน์ ภูมิวุฒิสาร. (2556). การจัดการการตลาด (ครั้งที่ 1 ed.). กรุงเทพมหานคร: คณะ  
พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด. (มปป.). หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน. Retrieved from  
<http://www.kkv.co.th/?cid=1922287>
- ปิยพงษ์ ธานานันท์. (2560, 2 กุมภาพันธ์ 2560) วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคาร  
อาคารสงเคราะห์/Interviewer: ผู้วิจัย.
- ไพรัช มณฑาพันธุ์. (2560, 6 มีนาคม 2560) ความเหมาะสมและความถูกต้องของหลักเกณฑ์  
ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1)/Interviewer: ผู้วิจัย.
- มงคล จันทสี. (2560a, 10 มีนาคม 2560) ความถูกต้องของหลักเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่  
1)/Interviewer: ผู้วิจัย.
- มงคล จันทสี. (2560b, 24 มกราคม 2560) หลักเกณฑ์เดิมในการจำแนกประเภททรัพย์สิน  
ของการเคหะแห่งชาติ/Interviewer: ผู้วิจัย.

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. (มปป.). วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน.

Retrieved from <http://www.thaiappraisal.org/thai/valuation/valuation13.htm>

รศ.ดร.ส.วาสนา ประवालพุกษ์ อ่างถึงใน ผศ.ดร.ชาติรี เกิดธรรม. (มปป.). แนวคิดในการ  
วัดผลและประเมินผลการเรียนรู้. Retrieved from

<http://edu.vru.ac.th/sct/cheet%20downndload/6.pdf>

รศ.मानพ พงศทัต (ศาสตราจารย์). (2560, 23 มีนาคม 2560) ความเหมาะสมและความ  
ถูกต้องของหลักเกณฑ์ที่พัฒนาขึ้น (ครั้งที่ 1)/Interviewer: ผู้วิจัย.

รศ.สุกัญญา ตันธนวัฒน์ และคณะ. (2552). เศรษฐศาสตร์ทั่วไป. กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

วิกิพีเดีย. (2560). กรมธนารักษ์. Retrieved from

<https://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%81%E0%B8%A3%E0%B8%A1%E0%B8%98%E0%B8%99%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%A9%E0%B9%8C>

สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย. (2556). สรุปผลการศึกษาแนวทางการประเมินวิธี  
เปรียบเทียบราคาตลาด อาศัยการปรับค่าความแตกต่างคะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก  
สำหรับงานประเมินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินใน  
ประเทศไทย. Retrieved from

[http://www.tva.or.th/images/article/freetemp/article\\_20130919103818.pdf](http://www.tva.or.th/images/article/freetemp/article_20130919103818.pdf)

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่. (มปป.). คู่มือการออกแบบจัดรูปแปลงที่ดิน.

กรุงเทพมหานคร: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่.

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. (2557). แนวทางการปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลง.

กรุงเทพมหานคร: สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน.

สำนักพัฒนามาตรฐานระบบพัสดุภาครัฐ กรมบัญชีกลาง. (2546). คู่มือการพิจารณา

โครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ. กรุงเทพมหานคร.

สิริฉัตร ภูักดี. (2560, 20 กุมภาพันธ์ 2560) เกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธน  
ารักษ์/Interviewer: ผู้วิจัย.

สุดถนอม กมลเลิศ. (มปป.). การวิเคราะห์ตามลำดับชั้น. Retrieved from

<https://www.gotoknow.org/posts/291974>

สุนิรันดร์ ท่วมยิ้ม. (2560, 9 มกราคม 2560) วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน  
เพื่อพัฒนาพื้นที่/Interviewer: ผู้วิจัย.

อรรถจน์ เศรษฐบุตร์. (2556). คู่มือเกณฑ์การประเมินชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน (*Eco  
Village*). กรุงเทพมหานคร: บริษัทเปเปอร์เมท (ประเทศไทย).







ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## ภาคผนวก ก.

## ทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 56 แปลง

## ● กทม.และปริมณฑล

ลำดับที่	โครงการ	ขนาดเนื้อที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	% งานก่อสร้าง
1	โครงการมิตรไมตรี (หนองจอก)	20-3-7.2 ไร่	อาคารชุด	26.88%
2	โครงการบางขุนเทียน (แสมดำ)	32-2-75.10 ไร่	อาคารชุด	ไม่มีข้อมูล
3	โครงการเจ้าคุณทหาร	45-0-50.0 ไร่	อาคารชุด	7.85%
4	โครงการหนองจอก (ผดุงพันธ์)	150-1-83.48 ไร่	บ้านเดี่ยว	32.58%
5	โครงการ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ )	37-3-95.00 ไร่	อาคารชุด	76.44%
6	โครงการ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ 2)	41-2-83.00 ไร่	อาคารชุด	6.56%
7	โครงการ จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ 3)	74-3-90.00 ไร่	อาคารชุด	10.45%
8	โครงการ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)	126-0-98.70 ไร่	อาคารชุด	67.49%
9	โครงการ จ.สมุทรปราการ (บ้านคลองสวน)	50-3-32.40 ไร่	อาคารชุด	ที่ดินเปล่า
10	โครงการ จ.สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)	51-4-00.00 ไร่	อาคารชุด	2.74%
11	โครงการ จ.สมุทรสาคร (สีวาฬสวัสดิ์)	14-2-99.80 ไร่	อาคารชุด	50.66%
12	โครงการ จ.สมุทรสาคร (ตติณคม)	12-3-5.80 ไร่	อาคารชุด	66.74%
13	โครงการ จ.นครปฐม (ไร่ชิง)	23-3-89.60 ไร่	อาคารชุด	33.85%
14	โครงการ จ.นครปฐม (กระทุ่มล้ม)	10-0-44.70 ไร่	อาคารชุด	42.70%
15	โครงการ จ.นครปฐม (ทุ่งกระพังโหม)	37-2-91.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	14.67%
16	โครงการ จ.นครปฐม (ธรรมศาลา)	127-2-59.00 ไร่	ทาวน์เฮ้าส์	ไม่มีข้อมูล
17	โครงการจ.ปทุมธานี (รังสิต 5/4)	148-2-46.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	19.36%
18	โครงการ จ.ปทุมธานี (ลำลูกกา)	832-0-84.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	9.68%
19	โครงการ จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 4)	514-2-19.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	ไม่มีข้อมูล

## ● ภูมิภาค

ลำดับที่	โครงการ	ขนาดเนื้อที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้างเดิม	% งานก่อสร้าง
1	โครงการ จ.กำแพงเพชร (พรานกระต่าย)	41-3-60.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	14.45%
2	โครงการ จ.สุโขทัย (บ้านกล้วย)	65-0-1.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	2.75%
3	โครงการ จ.นครสวรรค์ (ตากลิ)	33-2-57.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	23.08%
4	โครงการ จ.ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)	16-2-69.30 ไร่	บ้านเดี่ยว	44.36%
5	โครงการ จ.สระบุรี (หนองปลาหมอ)	84-2-28.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	23.50%
6	โครงการ จ.สระบุรี (โคกแย้)	44-2-22.30 ไร่	อาคารชุด	16.17%
7	โครงการ จ.นครนายก (พรหมมณี)	49-1-28.40 ไร่	บ้านเดี่ยว	ที่ดินเปล่า
8	โครงการ จ.อ่างทอง (วิเศษไชยชาญ)	153-1-61.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	15.22%
9	โครงการ จ.พระนครศรีอยุธยา (บางปะอิน)	427-1-22.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	19.72%

ลำดับ ที่	โครงการ	ขนาดเนื้อที่	ประเภทสิ่ง ปลูกสร้างเดิม	% งานก่อสร้าง
10	โครงการ จ.พระนครศรีอยุธยา (วังน้อย)	99-1-98.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	19.67%
11	โครงการ จ.พระนครศรีอยุธยา (โรจนะ)	209-1-56.00 ไร่	ทาวน์เฮ้าส์	16.49%
12	โครงการ จ.สิงห์บุรี (บางกระบือ)	60-2-76.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	7.28%
13	โครงการ จ.อุทัยธานี (สะแกกรัง)	50-0-00.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	7.55%
14	โครงการ จ.สุพรรณบุรี (ระยะ 2)	22-0-6.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	37.41%
15	โครงการ จ.กาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	54-0-36.50 ไร่	บ้านแฝด	ไม่มีข้อมูล
16	โครงการ จ.กาญจนบุรี (กจ.L3)	35-0-0.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	ไม่มีข้อมูล
17	โครงการ จ.กาญจนบุรี (ท่ามะขาม)	31-3-67.70 ไร่	อาคารชุด	ไม่มีข้อมูล
18	โครงการ จ.เพชรบุรี (บ้านลาด)	65-1-59.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	13.50%
19	โครงการ จ.เพชรบุรี (โพไร่หวาน)	28-1-72.98 ไร่	บ้านเดี่ยว	37.84%
20	โครงการ จ.ชลบุรี (บ้านบึง 1)	30-2-86.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	8.88%
21	โครงการ จ.ชลบุรี (พลูตาหลวง 1)	30-0-85.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	6.91%
22	โครงการ จ.ฉะเชิงเทรา (ลาดขวาง)	64-1-60.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	55.41%
23	โครงการ จ.ฉะเชิงเทรา (แปลงยาว)	61-0-23.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	16.04%
24	โครงการ จ.ตราด (วังกระแจะ)	56-1-97.90 ไร่	บ้านเดี่ยว	ที่ดินเปล่า
25	โครงการ จ.นครศรีธรรมราช (ปากพูน)	144-1-14.30 ไร่	บ้านเดี่ยว	ไม่มีข้อมูล
26	โครงการ จ.หาดใหญ่ (นิคมฉลุง)	273-2-8.80 ไร่	บ้านเดี่ยว	ที่ดินเปล่า
27	โครงการ จ.ปัตตานี	101-1-86.80 ไร่	บ้านเดี่ยว	ไม่มีข้อมูล
28	โครงการ จ.นราธิวาส (สุโหงโกลก)	25-2-13.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	ไม่มีข้อมูล
29	โครงการ จ.อุดรดิตถ์ (จิวงาม)	16-1-67.60 ไร่	บ้านแฝด	19.00%
30	โครงการ จ.แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)	30-2-61.10 ไร่	บ้านเดี่ยว	8.09%
31	โครงการ จ.สกลนคร (สว่างแดนดิน)	29-1-81.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	ไม่มีข้อมูล
32	โครงการ จ.ขอนแก่น (บ้านไผ่)	60-3-85.00 ไร่	บ้านเดี่ยว	ไม่มีข้อมูล
33	โครงการ จ.ศรีสะเกษ 2 (โพนข่า)	96-3-79.60 ไร่	บ้านเดี่ยว	15.03%
34	โครงการ จ.บุรีรัมย์ (หนองกี่)	37-1-35.80	บ้านเดี่ยว	16.25%
35	โครงการ จ.บุรีรัมย์ (ลำปลายมาศ)	20-2-84.60	บ้านเดี่ยว	29.00%
36	โครงการ จ.นครราชสีมา (ระยะ 2,3)	133-2-60.00	บ้านเดี่ยว	72.04%
37	โครงการ จ.นครราชสีมา (ทอ.)	25-3-60.00	บ้านเดี่ยว	58.79%



ตารางแสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ปัจจัย	กช.		ธนารักษ์		จัดรูปที่ดินฯ		ออส.		สมาคมผู้ประกอบการ		Eco village		เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน	
	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก
1. ด้านกายภาพ	3	10	6	30	-	6	30	5.60	1	16	10	0	3	16.3
ขนาดที่ดิน	✓		✓			✓	5	1.500	✓				✓	
รูปร่างแปลงที่ดิน	✓		✓	15		✓	5	1.000	✓				✓	
หน้ากว้างที่ดิน									✓				✓	16.3
ความลึกของแปลงที่ดิน			✓	5		✓	5	1.000	✓				✓	
หน้ากว้าง:ความลึก			✓			✓	5	1.000	✓				✓	
ลักษณะภูมิประเทศ									✓					
ระดับความสูง-ต่ำของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน			✓	2.5		✓	5	1.000	✓	16	10			
องศาของแปลงที่ดินกับถนน			✓			✓	5	0.100						
ลักษณะดิน	✓	2												
สภาพทางกายภาพของที่ดิน (การถมปรับที่ดิน)			✓	2.5										
อาณาเขตติดต่อ									✓					
ผลกระทบเชิงบวก/ลบ									✓					
สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน			✓	5										
ประเภทเอกสารสิทธิ์									✓					



ตารางแสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ปัจจัย	กคช.			ธนทรัพย์			จัดรูปที่ดินฯ			ออส.			สมาคมักประเมินฯ			Eco village			เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน		
	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>2,800</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
- ห้างสมุด/ศาลา ประชานิคม	✓			✓			✓		0.200				✓								
- คลินิก/อนามัย	✓			✓			✓		0.200				✓								
- โรงพยาบาล	✓			✓			✓		0.300				✓								
- สถานีตำรวจ/สถานี ดับเพลิง	✓			✓			✓		0.200				✓								
- ไปรษณีย์/ธนาคาร	✓			✓			✓		0.200				✓								
- ศาลากลางจังหวัด/ ที่ว่าการอำเภอ	✓			✓			✓		0.200				✓								
- ตลาด/ ห้างสรรพสินค้า	✓			✓			✓		0.500				✓								
- เรือนจำ/สถานพินิจ และคุ้มครองเด็ก และเยาวชน									-0.300												
- โรงงานบำบัดน้ำ เสีย/โรงฆ่าสัตว์				✓			✓		-0.300												
- สถานที่กำจัดขยะ - อื่นๆ				✓			✓		-0.300				✓								

ตารางแสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ปัจจัย	กคช.			ฉนวกรักษ์			จัดรูปที่ดินฯ			ออส.			สมาคมักประเมินฯ			Eco village			เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน		
	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน
1. ด้านกายภาพ	3	2	-	1	5	-	1	1	0.500	3	6	-	5	15	-	2	2.8	-	1	5	-
ความสะอาดในการคมนาคม														10					✓		5
- ทางด่วน																					
- รถไฟฟ้า																					
- รถไฟความเร็วสูง																					
การคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน				✓	5																
ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ																					
ทางจักรยาน							✓	1	0.500												
สภาพแวดล้อมข้างเคียง		2																			
- ชุมชนโดยรอบ	✓									✓	2										
- ปัญหาต่างๆ	✓									✓	2										
- มลพิษ	✓																				
- ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ										✓	2										



ตารางแสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ปัจจัย	กคช.		ฉนวิรักษ์		จัดรูปที่ดินฯ		ออส.		สมาคมักประเมินาฯ		Eco village		เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน	
	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก	ปัจจัย	น้ำหนัก
<b>1. ด้านกายภาพ</b>	3	2	-	0	-	0	4	8	40	2	5	-	0	-
ความเหมาะสมของที่ดิน							8							
- บ้านเดี่ยว					✓			10						
- บ้านแฝด					✓			10						
- ทาวน์เฮ้าส์					✓			10						
- อาคารพาณิชย์					✓			10						
การออกแบบผังโครงการ														
- น้ำซึมผ่านได้ 5% ของพื้นที่โครงการ												✓	บังคับ	
- โครงข่ายถนน												✓	2.8	
กำแพงลาดและวงเวียนกลับรถ														
- รั้วบ้านแบบโปร่ง (50% ของพื้นที่กำแพงรั้ว)												✓	1.4	
- การจัดสรรแปลงปลูกผักสวนครัวในโครงการ												✓	2.8	
- ไม่ยึดพื้นที่รับประทานได้												✓	1.4	

ตารางแสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ปัจจัย	กคช.			ฉนวิรัช			จัดรูปที่ดินฯ			ออส.			สมาคมผู้ประกอบการ			Eco village			เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน		
	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน
<b>1. ด้านคุณภาพ</b>	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	12.60	-	-	0	-
- ว่างเชิงนิเวศมากกว่า 1.25 ของที่ว่างตามกฎหมาย																	1.4				
- 50% ของที่ว่างเชิงนิเวศเป็นพื้นที่สีเขียว																	1.4				
- การวางกลุ่มอาคารเพื่อรับลม																	1.4				
- พื้นที่ลาดเชิงลอน																	1.4				
- อาคารส่วนกลางที่ออกแบบตามเกณฑ์อาคารสีเขียว																	2.8				
- การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล (Universal Design)																	4.2				
<b>รวมหมวดคุณภาพ</b>	23	16	-	25	65	-	41	100	29.09	23	80	188	35	100	-	22	39	-	14	65	-

ตารางแสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ปัจจัย	กคช.			ธนารักษ์			จัดรูปที่ดินฯ			ออส.			สมาคมผู้ประกอบการ			Eco village			เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน		
	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน
2. ด้านกฎหมาย	9	4	-	8	10	-	-	0	-	0	-	6	20	-	0	-	0	-	1	10	-
กฎหมายผังเมือง	✓	4		✓	10							✓	10						✓	10	
กฎหมายจัดสรรที่ดิน				✓								✓	5								
กฎหมายควบคุมอาคาร	✓			✓								✓	5								
พรบ.อาคารชุด	✓			✓								✓									
กฎหมาย/ข้อกำหนดและท้องที่(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)/เทศบัญญัติ	✓			✓								✓									
การบูรณสิทธิ์																					
- แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	✓			✓																	
- แนวท่อก๊าซธรรมชาติ	✓			✓																	
- การตกเป็นทางเข้าออกให้กับที่ดินแปลงอื่นโดยภาระจำยอม	✓																				
- การตกเป็นทางเข้าออกให้กับที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	✓																				
การเวนคืนที่ดิน	✓			✓																	
รวมหมวดกฎหมาย	9	4	-	8	10	-	-	0	-	0	-	6	20	-	0	-	0	-	1	10	-

ตารางแสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ปัจจัย	กคช.			ธนาวิรักษ์			จัดรูปที่ดินฯ			จอส.			สมาคมนักประเมินฯ			Eco village			เกณฑ์จัดซื้อที่ดิน		
	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน
3. ด้านการตลาด	9	50	-	2	10	-	4	10	4,000	4	12	10	4	7.5	0	-	0	-	1	25	-
ทำเลที่ตั้ง	✓	15					✓	5	2,000	✓	12	10	✓	5					✓	25	
- ย่านธุรกิจ							✓		1,500			8	✓								
- ชานเมือง							✓		1,000			6	✓								
- ชนบท												4	✓								
- ย่านที่พักอาศัย																					
- ย่านอุตสาหกรรม																					
- ย่านเกษตรกรรม																					
Demand	✓	20																			
Supply	✓	10																			
Trend		5																			
- สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่	✓				10																
- แนวโน้มการพัฒนาในพื้นที่	✓			✓				5	2,000				✓								
รถไฟฟ้า	✓																				
ทางด่วน	✓																				
เขตเศรษฐกิจพิเศษ	✓																				
การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ	✓			✓																	

ภาคผนวก ค. การทดสอบหลักเกณฑ์กับกลุ่มตัวอย่าง

ปัจจัย	เจ้าคุณทหาร			มิตรไมตรี (หนองจอก)			สมุทรปราการ (บางบ่อ)			สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)			สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)			
	๒๐๑๕	๒๕๓๕	๒๕๕๕	๒๐๑๕	๒๕๓๕	๒๕๕๕	๒๐๑๕	๒๕๓๕	๒๕๕๕	๒๐๑๕	๒๕๓๕	๒๕๕๕	๒๐๑๕	๒๕๓๕	๒๕๕๕	
<b>ด้านกายภาพ (20)</b>	<b>12.68</b>			<b>9.64</b>			<b>11.07</b>			<b>12.50</b>			<b>10.36</b>			
ระยะห่างจากถนนหลักถึงแปลงที่ดิน	ติดถนน	5	0.89	581 ม.	5	0.71	1.30 กม.	5	0.54	1.22 กม.	5	0.54	5	0.89	5	0.89
ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจถึงแปลงที่ดิน	450 ม.	5	0.89	5 กม.	5	0.36	4 กม.	5	0.36	1 กม.	5	0.71	5	0.71	5	0.71
การคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน																
• ทางด่วน	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	0.00
• รถไฟฟ้า	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.18	ไม่มี	1	0.00	0.00
• รถโดยสารสาธารณะ	มี	1	0.18	มี	1	0.18	วิน รถสองแถว	1	0.18	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	0.00
• รถยนต์ส่วนบุคคล	ได้	1	0.18	ได้	1	0.18	ได้	1	0.18	ได้	1	0.18	ได้	1	0.18	0.18
ส่วนเพิ่มของลักษณะการติดถนน	ติดถนน 2 ด้าน	5	0.54	ติดถนน 1 ด้าน	5	0.18	ติดถนน 1 ด้าน	5	0.18	ติดถนน 1 ด้าน	5	0.18	ติดถนน 1 ด้าน	5	0.00	0.00
ประเภทถนน	ถนน	5	0.18	ถนนมิตรไมตรี	5	0.18	ถนนบางนา-บางปะกง (ทล.34)	5	0.71	ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)	5	0.54	ถนนสุคนธรวี (ทล.3190)	5	0.54	0.54
สภาพผิวจราจร	คอนกรีตเสริมเหล็ก	5	0.89	ลาดยาง	5	0.54	ลาดยาง	5	0.54	ลาดยาง	5	0.54	ลาดยาง	5	0.54	0.54
ความกว้างของผิวจราจร	18 ม.	5	0.54	6 ม.	5	0.36	30 ม.	5	0.71	16 ม.	5	0.54	12 ม.	5	0.36	0.36

ปัจจัย	เจ้าคุณทหาร				มิตรไมตรี (หนองจอก)				สมุทรปราการ (บางป่อ)				สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)				สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)			
	ปลอดภัย	สุขภาพ	ผู้แทน	อุยชก	ปลอดภัย	ผู้แทน	อุยชก	ผู้แทน	ปลอดภัย	ผู้แทน	อุยชก	ผู้แทน	อุยชก	ผู้แทน	ปลอดภัย	ผู้แทน	อุยชก	ผู้แทน		
	12.68	9.64	11.07	12.50	10.36	9.64	11.07	12.50	10.36	9.64	11.07	12.50	10.36	9.64	11.07	12.50	10.36	9.64		
ความกว้างของเขตทาง	5	2	0.36	30 ม.	5	2	0.36	80 ม.	5	5	0.89	40 ม.	5	3	0.54	16 ม.	5	1	0.18	
พุดบาท/ทางเท้า	5	3	0.54	ไม่มี	5	0	0.00	ไม่มี	5	0	0.00	3 ม.	5	3	0.54	1.5-3 ม.	5	3	0.54	
ความมั่นคงแข็งแรงของถนน	5	3	0.54	ปานกลาง	5	3	0.54	ปานกลาง	5	3	0.54	ปานกลาง	5	3	0.54	ปานกลาง	5	3	0.54	
ขนาด	5	1	0.18	20-3-07.2 ไร่ (เล็ก)	5	1	0.18	37-3-95.0 ไร่ (เล็ก)	5	1	0.18	126-0-98.7 ไร่ (ใหญ่)	5	5	0.89	51-0-04 ไร่ (กลาง)	5	0	0.00	
รูปร่างแปลงที่ดิน	5	4	0.71	หลายเหลี่ยม	5	3	0.54	หลายเหลี่ยม	5	3	0.54	หลายเหลี่ยม	5	2	0.36	หลายเหลี่ยม	5	3	0.54	
ความลึกของแปลงที่ดินต่อหน้ากว้าง	5	1	0.18	10.59	5	1	0.18	4.17	5	3	0.54	24.86	5	1	0.18	30/174,120/704	5	1	0.18	
ลักษณะภูมิประเทศ	5	0	0.00	พื้นที่รับน้ำ	5	0	0.00	ท่วมบ้างเล็กน้อย	5	1	0.18	ท่วมตามฤดูกาล	5	1	0.18	ที่เนิน	5	3	0.54	
ระดับความสูงต่ำ ของแปลงที่ดิน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน	5	5	0.89	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	
คุณสมบัติทางกายภาพของดินที่มีผลต่อความยาวของเสาเข็ม	5	1	0.18	ยาว 21 มขึ้นไป	5	1	0.18	ยาว 24 ม	5	1	0.18	ยาว 24 ม	5	1	0.18	ยาว 21 ม	5	1	0.18	
การปรับปรุงพื้นที่ดิน (ชุด/ถม)	1	1	0.18	ไม่ต้องถมเพิ่ม	1	1	0.18	ไม่ต้องขุดหรือถม	1	1	0.18	ไม่ต้องขุดหรือถม	1	0	0.00	ไม่ต้องขุด/ถม	1	1	0.18	

ปัจจัย	เจ้าคุณทหาร				มิตรไมตรี (ทองจอก)				สมุทรปราการ (บางป่อ)				สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)				สมุทรสาคร (กระทู้แม่แบบ 3)			
	ดีเยี่ยม	ดี	พอใช้	ไม่พอใช้	ดีเยี่ยม	ดี	พอใช้	ไม่พอใช้	ดีเยี่ยม	ดี	พอใช้	ไม่พอใช้	ดีเยี่ยม	ดี	พอใช้	ไม่พอใช้	ดีเยี่ยม	ดี	พอใช้	ไม่พอใช้
<b>ด้านกายภาพ (20)</b>																				
<b>สาธารณูปโภค</b>																				
● ไฟฟ้า	5	5	0.89	แรงสูง เพียงพอ	5	5	0.89	แรงสูง ไม่พอ	5	0	0.00	แรงสูง พอ	5	5	0.89	แรงสูง ไม่พอ	5	0	0.00	
● ประปา	5	5	0.89	มี พอ	5	5	0.89	มี พอ	5	5	0.89	มี พอ	5	5	0.89	มี พอ	5	5	0.89	
● น้ำบาดาล	3	0	0.00	-	3	0	0.00	-	3	0	0.00	-	3	0	0.00	-	3	0	0.00	
● ระบบโทรคมนาคม	5	5	0.89	มี	5	5	0.89	มี	5	5	0.89	มี	5	5	0.89	มี	5	5	0.89	
● ระบบระบายน้ำ (ท่อระบายน้ำและบ่อพัก)	5	5	0.89	ล้าง สาธารณะ	5	3	0.54	คลอง	5	3	0.54	มีท่อ สาธารณะ	5	5	0.89	มีท่อ สาธารณะ	5	5	0.89	
● การกำจัดขยะ	1	1	0.18	อยู่ในเขต	1	1	0.18	อยู่ในเขต	1	1	0.18	อยู่ในเขต	1	1	0.18	อยู่ในเขต	1	1	0.18	
<b>สาธารณูปการ</b>																				
● ตลาด,ห้างสรรพสินค้า	1	1	0.18	ห้าง ตลาด	1	1	0.18	มีตลาด บิ๊กซี	1	1	0.18	ตลาด	1	1	0.18	ตลาด big c lotus	1	1	0.18	ตลาด โลตัส
● สถานศึกษา	1	1	0.18	มี โรงเรียน มหาลัย มหานคร	1	1	0.18	มี	1	1	0.18	รร	1	1	0.18	รร ราชภัฏรำไพพรรณี	1	1	0.18	รร
● สถานพยาบาล	1	0	0.00	ไม่มี	1	1	0.18	รพ ท้อง จอก	1	1	0.18	รพ	1	1	0.18	รพบางนา / รพ บางพลี	1	1	0.18	รพ





ปัจจัย	เจ้าคุณทหาร				มิตรไมตรี (หนองจอก)				สมุทรปราการ (บางปอ)				สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)				สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)			
	๒๐๑๖	๒๕๖๗	๒๕๖๘	คชช	๒๐๑๖	๒๕๖๗	๒๕๖๘	คชช	๒๐๑๖	๒๕๖๗	๒๕๖๘	คชช	๒๐๑๖	๒๕๖๗	๒๕๖๘	คชช	๒๐๑๖	๒๕๖๗	๒๕๖๘	คชช
			12.68	9.64	11.07	12.50	10.36													
● เรือนจำ/สถานพินิจและคุ้มครองเด็กและเยาวชน	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0
● โรงงานบำบัดน้ำเสีย, โรงสูบน้ำ	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0
● สถานที่กำจัดขยะ	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0
<b>ด้านกฎหมาย (10)</b>	<b>6.67</b>	<b>6.67</b>	<b>8.00</b>	<b>6.67</b>	<b>8.00</b>	<b>6.67</b>	<b>6.00</b>													
กฎหมายผังเมือง	สัม (ย.6)	5	3	2.00	เหลือ ๓-18	5	1	0.67	สัม (ย.5-5)	5	3	2.00	เหลือ ๕	5	1	0.67	เหลือ ๕	1	0.67	
พรบ.ควบคุมอาคาร	ต้องขอต่อไปอนุญาตห้าม	1	0	0.00	ต้องขอต่อไปอนุญาตห้าม	1	0	0.00	ต้องขอต่อไปอนุญาตห้าม	1	0	0.00	ต้องขอต่อไปอนุญาตห้าม	1	0	0.00	ต้องขอต่อไปอนุญาตห้าม	1	0	0.00
กฎหมายข้อกำหนดแต่ละท้องที่																				
พรบ. สิ่งแวดล้อม																				
● อุปสรรคต่อโครงการ	ไม่เป็นอุปสรรค	1	1	0.67	ไม่เป็นอุปสรรค	1	1	0.67	ไม่เป็นอุปสรรค	1	1	0.67	ไม่เป็นอุปสรรค	1	1	0.67	ไม่เป็นอุปสรรค	1	1	0.67
● การทำ EIA	ต้องทำรายงาน EIA	1	0	0.00	ผ่านแล้ว	1	1	0.67	ไม่ต้องทำรายงาน EIA	1	1	0.67	ต้องทำรายงาน EIA	1	0	0.00	ต้องทำรายงาน EIA	1	0	0.00
การอนุมัติต่างๆ																				
● ตกเป็นทางเข้า - ออก โดยภาระจ่าย	ไม่มี	1	1	0.67	ไม่มี	1	1	0.67	ไม่มี	1	1	0.67	ไม่มี	1	1	0.67	ไม่มี	1	1	0.67

ปัจจัย	เจ้าคุณทหาร			มิตรไมตรี (หนองจอก)			สมุทรปราการ (บางบ่อ)			สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)			สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)				
	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒	๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒	๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒	๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒	๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๒	๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒	๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒		
<b>ด้านกฎหมาย (10)</b>	<b>6.67</b>			<b>6.67</b>			<b>8.00</b>			<b>6.67</b>			<b>6.00</b>				
• การอนุมัติอื่นๆ	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67		
• อยู่ในแนวสายไฟฟ้าแรงสูง	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	บางส่วนอยู่ในแนวสายไฟฟ้าแรงสูงเหนือที่ 1-1-0.3 ไร่	1	0	ไม่มี	1	0.67		
• แนวท่อก๊าซ	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67	ไม่มี	1	0.67		
• แนวเวนคืนที่ดิน	ไม่มีอยู่ในแนวเวนคืน	1	0.67	ไม่มีอยู่ในแนวเวนคืน	1	0.67	ไม่มีอยู่ในแนวเวนคืน	1	0.67	ไม่มีอยู่ในแนวเวนคืน	1	0.67	ไม่มีอยู่ในแนวเวนคืน	1	0.67		
• ที่ดินตาบอด	ไม่บอด	1	0.67	ไม่บอด	1	0.67	ไม่บอด	1	0.67	ไม่บอด	1	0.67	ไม่บอด	1	0.67		
<b>ด้านการตลาด (40)</b>	<b>27.50</b>			<b>23.75</b>			<b>22.50</b>			<b>20.00</b>			<b>13.75</b>				
ทำเลที่ตั้ง	ที่อยู่อาศัย	5	4	5.00	ที่อยู่อาศัย	5	4	5.00	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	5	4	5.00	ที่อยู่อาศัย	5	4	5
• ความกว้างผิวจราจร	18 ม	5	3	3.75	6 ม.	5	2	2.50	30 ม.	30 ม.	5	4	5.00	12 ม	5	2	2.5
• ความกว้างเขตทาง	30 ม	5	2	2.50	30 ม.	5	2	2.50	80 ม.	40 ม.	5	3	3.75	16 ม	5	1	1.25
<b>demand</b>	4,826	5	5	6.25	7.94	5	5	6.25	2.79	1.02	5	3	3.75	0.96	5	1	1.25

ปัจจัย	เจ้าคุณทหาร				มิตรไมตรี (หนองจอก)				สมุทรปราการ (บางบ่อ)				สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)				สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)			
	ชดเชย ณ.ร.	เขต พิเศษ	ตัว แทน	อัตร า	ชดเชย ณ.ร.	เขต พิเศษ	ตัว แทน	อัตร า	ชดเชย ณ.ร.	เขต พิเศษ	ตัว แทน	อัตร า	ชดเชย ณ.ร.	เขต พิเศษ	ตัว แทน	อัตร า	ชดเชย ณ.ร.	เขต พิเศษ	ตัว แทน	อัตร า
<b>ด้านการตลาด (40)</b>	27.50				23.75				22.50				20.00				13.75			
supply	1-2 ราย	5	5	6.25	3 ราย	5	4	5.00	ไม่มี มีแค่ โครงการ ของ กคช	5	1	1.25	ไม่มี มีแค่ โครงการ ของ กคช	5	1	1.25	มีแต่ โครงการ ของ กคช	5	1	1.25
trend																				
● ทกถ่วน	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0	ไม่มี	1	0	0
● รถไฟฟ้า	มี	1	1	1.25	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	1.25	ไม่มี	1	0	0
● รถไฟฟ้าความเร็วสูง	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0	ไม่มี	1	0	0
● รถไฟฟ้า	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0	ไม่มี	1	0	0
● เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0	ไม่มี	1	0	0
● สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่																				
- GPP	เพิ่มขึ้น	1	1	1.25	เพิ่มขึ้น	1	1	1.25	เพิ่มขึ้น	1	1	1.25	เพิ่มขึ้น	1	1	1.25	เพิ่มขึ้น	1	1	1.25
- อัตราการว่างงาน	ลดลง	1	1	1.25	ลดลง	1	1	1.25	เพิ่มขึ้น	1	0	0.00	เพิ่มขึ้น	1	0	0	ลดลง	1	1	1.25

ปัจจัย	เจ้าคุณทหาร				มิตรไมตรี (หนองจอก)				สมุทรปราการ (บางบ่อ)				สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)				สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3)			
	ผลเฉลี่ย ณ ๒๕	ผลปานกลาง ณ ๓๕	ผลดี ณ ๔๕	ผลดีมาก ณ ๕๕	ผลเฉลี่ย ณ ๒๕	ผลปานกลาง ณ ๓๕	ผลดี ณ ๔๕	ผลดีมาก ณ ๕๕	ผลเฉลี่ย ณ ๒๕	ผลปานกลาง ณ ๓๕	ผลดี ณ ๔๕	ผลดีมาก ณ ๕๕	ผลเฉลี่ย ณ ๒๕	ผลปานกลาง ณ ๓๕	ผลดี ณ ๔๕	ผลดีมาก ณ ๕๕	ผลเฉลี่ย ณ ๒๕	ผลปานกลาง ณ ๓๕	ผลดี ณ ๔๕	ผลดีมาก ณ ๕๕
<b>ด้านการเงิน (30)</b>	<b>25.50</b>				<b>18.00</b>				<b>18.00</b>				<b>16.50</b>				<b>25.50</b>			
<b>ต้นทุนโครงการ</b>																				
● ต้นทุนทางบัญชี (ต้นทุนที่ดิน)	ต่ำกว่า	5	5	7.5	สูงกว่า	5	0	0.00	สูงกว่า	5	0	0.00	สูงกว่า	5	0	0	ต่ำกว่า	5	5	7.5
● ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน	ไม่มี	5	5	7.5	ไม่มี	5	5	7.5	ไม่มี	5	5	7.5	ไม่มี	5	5	7.5	ไม่มี	5	5	7.5
● ต้นทุนจม sunk cost	ไม่เกิน 20%	5	5	7.5	ไม่เกิน 20%	5	5	7.5	ไม่เกิน 20%	5	5	7.5	ไม่เกิน 20%	5	5	7.5	ไม่เกิน 20%	5	5	7.5
<b>ผลตอบแทน</b>	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	3.0	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	3.0	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	3.0	ขาดทุน 10%	5	1	1.5	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	3
<b>รวม</b>	<b>72.35</b>				<b>58.06</b>				<b>59.57</b>				<b>55.67</b>				<b>55.61</b>			

ปัจจัย	นครปฐม (กระทู้ถาม)			นครสวรรค์ (ตาคดี)			สิงห์บุรี (บางกระบือ)			ลพบุรี (พัฒนาภิคม 2)			นครราชสีมา (สูงเนิน)			
	๒๘๖	๒๘๗	๒๘๘	๒๘๖	๒๘๗	๒๘๘	๒๘๖	๒๘๗	๒๘๘	๒๘๖	๒๘๗	๒๘๘	๒๘๖	๒๘๗	๒๘๘	
<b>ด้านกายภาพ (20)</b>	<b>12.86</b>			<b>13.69</b>			<b>12.50</b>			<b>13.04</b>			<b>14.64</b>			
ระยะห่างจากถนนหลักถึงแปลงที่ดิน	3.4 กม.	5	2	0.36	5	4	0.72	50 ม	5	5	0.89	265 ม.	5	5	0.89	
ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจถึงแปลงที่ดิน	7 กม	5	1	0.18	5	3	0.54	5 กม	5	5	0.18	1 กม	5	4	0.71	
การคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน																
● ทางด่วน	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00
● รถไฟฟ้า	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00
● รถโดยสารสาธารณะ	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	0	0.18
● รถยนต์ส่วนบุคคล	ได้	1	1	0.18	ได้	1	1	0.18	ได้	1	1	0.18	ได้	1	1	0.18
ส่วนเพิ่มของลักษณะการติดถนน	1 ด้าน	5	1	0.18	1 ด้าน	5	0	0.00	2 ด้าน	5	3	0.54	1 ด้าน	5	1	0.18
ประเภทถนน	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	5	5	0.89	ถนนพหลโยธิน (ทล.1)	5	5	0.90	ถนนชัยนาท (ทล.311)	5	3	0.54	ถนนลพบุรี-หนองม่วง (ทล.3017)	5	3	0.54
สภาพผิวจราจร	คอนกรีต	5	5	0.89	คอนกรีตเสริมเหล็ก	5	5	0.90	ลาดยาง	5	3	0.54	ลาดยาง	5	3	0.54
ความกว้างของผิวจราจร	24 ม.	5	4	0.71	24 ม	5	4	0.72	6 ม	5	2	0.36	20 ม	5	3	0.54
ความกว้างของเขตทาง	50 ม.	5	4	0.71	40 ม	5	3	0.54	80 ม	5	5	0.89	45 ม	5	4	0.71
พืชน้ำ/ทางเท้า	ไม่มี	5	0	0.00	ไม่มี	5	0	0.00	ไม่มี	5	0	0.00	ไม่มี	5	0	0.00

ปัจจัย	นครปฐม (กระทู้ถามเดิม)			นครสวรรค์ (ตาคดี)			สิงห์บุรี (บางกระบือ)			ลพบุรี (พัฒนาภิรม 2)			นครราชสีมา (สูงเนิน)							
	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๕	ผู้แทนเทศบาล	ผู้ช่วยนายกเทศมนตรี	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๕	ผู้แทนเทศบาล	ผู้ช่วยนายกเทศมนตรี	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๕	ผู้แทนเทศบาล	ผู้ช่วยนายกเทศมนตรี	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๕	ผู้แทนเทศบาล	ผู้ช่วยนายกเทศมนตรี	๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๕	ผู้แทนเทศบาล	ผู้ช่วยนายกเทศมนตรี					
<b>ด้านสภาพภาพ (20)</b>																				
ความมั่นคงแข็งแรงของถนน	ปานกลาง	5	3	0.54	ปานกลาง	5	3	0.54	ดีมาก	5	5	0.89	ปานกลาง	5	3	0.54	พอใช้	5	1	0.18
ขนาด	10-0-44.7 ไร่ (เล็ก)	5	1	0.18	33-2-57 ไร่ (เล็ก)	5	1	0.18	60-2-76 ไร่ (กลาง)	5	3	0.54	19-2-69.3 ไร่ (เล็ก)	5	1	0.18	133-2-60 ไร่ (ใหญ่)	5	5	0.89
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	5	4	0.71	หลายเหลี่ยม	5	4	0.72	หลายเหลี่ยม	5	4	0.71	หลายเหลี่ยม	5	4	0.71	หลายเหลี่ยม	5	4	0.71
ความลึกของแปลงที่ดินต่อหน้ากว้าง	0.60	5	5	0.89	2.11	5	4	0.72	2.26	5	4	0.71	1.90	5	5	0.89	1.06	5	5	0.89
ลักษณะภูมิประเทศ	ไม่ท่วม	5	5	0.89	ที่สูง	5	5	0.90	ที่เนิน	5	3	0.54	ที่เนิน	5	3	0.54	ที่เนิน	5	4	0.71
ระดับความสูง-ต่ำ ของแปลงที่ดิน	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน	5	4	0.72	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน	5	4	0.71
คุณสมบัติทางกายภาพของดินที่มีผลต่อความยาวของเสาเข็ม	ยาว 21 ม.	5	0	0.00	ฐานแผ่	5	5	0.90	สั้น 6-10 ม.	5	3	0.54	สั้น 6-10 ม.	5	3	0.54	สั้น 6 ม.	5	3	0.54
การปรับปรุงพื้นที่ดิน (ชุด/ถม)	ต้องถมประมาณ 20 ซม	1	0	0.00	ถมเพียงเล็กน้อย	1	0	0.00	ไม่ต้องขุด/ถม	1	1	0.18	ไม่ต้องขุด/ถม	1	1	0.18	ต้องถมเพิ่ม	1	0	0.00
สาธารณูปโภค																				
● ไฟฟ้า	แรงสูง	5	5	0.89	แรงต่ำ พอ	5	5	0.90	แรงสูง พอ	5	5	0.89	แรงสูง พอ	5	5	0.89	แรงสูง พอ	5	5	0.89







ปัจจัย	นครปฐม (การร่วมส้ม)			นครสวรรค์ (ตาคลี)			สิงห์บุรี (บางกระบือ)			เทพบุรี (พัฒนาโคก 2)			นครราชสีมา (สูงเนิน)		
	๒.๘๔	๒.๘๕	๒.๘๖	๒.๘๔	๒.๘๕	๒.๘๖	๒.๘๔	๒.๘๕	๒.๘๖	๒.๘๔	๒.๘๕	๒.๘๖	๒.๘๔	๒.๘๕	๒.๘๖
<b>ด้านกฎหมาย (10)</b>	<b>8.67</b>			<b>8.00</b>			<b>4.67</b>			<b>9.33</b>			<b>4.67</b>		
กฎหมายผังเมือง	5	5	3.33	5	3	2.00	5	-1	-0.67	5	5	3.33	5	-1	-
พรบ.ควบคุมอาคาร	1	0	0.00	1	0	0.00	1	0	0.00	1	0	0.00	1	0	0.00
กฎหมายข้อกำหนดแต่ละท้องที่	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67
พรบ. สิ่งแวดล้อม															
• อุปสรรคต่อโครงการ	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67
• การทำ EIA	1	0	0.00	1	1	0.67	1	0	0.00	1	0	0.00	1	0	0.00
<b>การอนุมัติต่าง ๆ</b>															
• ตกเป็นทางเข้า - ออก โดย ภาระจ่าย	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67
• การอนุมัติอื่นๆ	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67
• อยู่ในแนวสายไฟฟ้าแรงสูง	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67
• แนวท่อก๊าซ	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67
• แนวเวนคืนที่ดิน	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67
• ที่ดินขาด	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67	1	1	0.67

ปัจจัย	นครปฐม (กระทู้แม่เดิม)			นครสวรรค์ (ตาคี)			สิงห์บุรี (บางกระบือ)			ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)			นครราชสีมา (สูงเนิน)		
	ช.อ.ร.	เขต.ก.	ช.อ.ร.	ช.อ.ร.	เขต.ก.	ช.อ.ร.	ช.อ.ร.	เขต.ก.	ช.อ.ร.	เขต.ก.	ช.อ.ร.	ช.อ.ร.	เขต.ก.	ช.อ.ร.	
	5	4	5.00	5	4	5.00	5	1	1.25	5	4	5.00	5	3	3.75
ทำเล	ที่อยู่อาศัย			ที่อยู่อาศัย			เกษตรกรรม			ที่อยู่อาศัย			อุตสาหกรรมและเกษตรกรรม		
ที่ตั้ง															
● ความกว้างผิวจราจร	5	4	5.00	5	4	5.00	5	1	1.25	5	3	3.75	5	4	5.00
● ความกว้างเขตทาง	5	4	5.00	5	3	3.75	5	5	6.25	5	4	5.00	5	4	5.00
demand	3.91	5	6.25	5	3	3.75	5	1	1.25	5	3	3.75	5	3	3.75
supply	ไม่มี มีแต่โครงการของ กคช	5	1.25	5	4	5.00	5	5	6.25	5	2	2.50	5	4	5.00
trend															
● ทางด่วน	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	มี	1	1.25
● รถไฟฟ้า	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00
● รถไฟความเร็วสูง	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	มี	1	1.25
● รถไฟทางคู่	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00
● เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00
● สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00	ไม่มี	1	0.00
- GPP	เพิ่มขึ้น	1	1.25	ลดลง	1	0.00	ลดลง	1	0.00	ลดลง	1	0.00	เพิ่มขึ้น	1	1.25
- อัตราการว่างงาน	ลดลง	1	1.25	เพิ่มขึ้น	1	0.00	เพิ่มขึ้น	1	0.00	ลดลง	1	1.25	เพิ่มขึ้น	1	0.00

**ด้านการตลาด (40)**



ปัจจัย	ครีเอทีฟ (โพชนก)			สุโขทัย (ปานกล้าย)			แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)			ชลบุรี (บ้านบึง 1)			เพชรบุรี (โพไร่หวาน)		
	๒๕๕๖-๕๗	๒๕๕๗-๕๘	๒๕๕๘-๕๙	๒๕๕๖-๕๗	๒๕๕๗-๕๘	๒๕๕๘-๕๙	๒๕๕๖-๕๗	๒๕๕๗-๕๘	๒๕๕๘-๕๙	๒๕๕๖-๕๗	๒๕๕๗-๕๘	๒๕๕๘-๕๙	๒๕๕๖-๕๗	๒๕๕๗-๕๘	๒๕๕๘-๕๙
	12.32			11.43			14.11			10.36			12.32		
ความมั่นคงแข็งแรงของถนน	5	5	0.89	5	3	0.54	5	5	0.89	5	3	0.54	5	3	0.54
ขนาด	96-3-79.6 ไร่ (กลาง)	3	0.54	65-0-01.0 ไร่ (กลาง)	5	0.00	30-2-61.1 ไร่ (เล็ก)	5	1	0.18	30-2-86.0 ไร่ (เล็ก)	5	1	0.18	28-1-02.98 ไร่ (เล็ก)
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	4	0.71	หลายเหลี่ยม	5	4	หลายเหลี่ยม	5	3	0.54	หลายเหลี่ยม	5	4	0.71	หลายเหลี่ยม
ความลึกของแปลงที่ดินต่อหน้ากว้าง	2.51	4	0.71	57.17	5	1	172/203, 132/167	5	5	0.89	5.72	5	1	0.18	0.57
ลักษณะภูมิประเทศ	ที่สูง	5	0.89	ทางน้ำผ่าน	5	1	ที่สูง	5	5	0.89	ที่ต่ำ	5	1	0.18	ทางน้ำผ่าน
ระดับความสูง-ต่ำ ของแปลงที่ดิน	เสมอระดับถนน	5	0.71	เสมอระดับถนน	5	4	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน	5	4	0.71	เสมอระดับถนน
คุณสมบัติทางกายภาพของดินที่มีผลต่อความยาวของเสาเข็ม	ฐานแน่น	5	0.89	ฐาน 6-10 ม.	5	3	ฐานแน่น	5	5	0.89	ฐาน 6-10 ม.	5	3	0.54	ฐาน ไม่เกิน 10 ม.
การปรับปรุงพื้นที่ดิน (ขุด/ถม)	ถมเล็กน้อย	1	0.00	ไม่ต้องการขุด/ถม	1	1	ไม่ต้องการขุด/ถม	1	1	0.18	ต้องการเพิ่มเพราะถนนหน้าโครงการ	1	0	0.00	ไม่ต้องการขุดหรือถม

ปัจจัย	ศรัทธา (ใจพบ)			ศรัทธา (ใจพบ)			แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)			ชลบุรี (บ้านบึง 1)			เพชรบุรี (ใจเฟื่อง)		
	๒๐๒๕	๒๐๒๖	๒๐๒๗	๒๐๒๕	๒๐๒๖	๒๐๒๗	๒๐๒๕	๒๐๒๖	๒๐๒๗	๒๐๒๕	๒๐๒๖	๒๐๒๗	๒๐๒๕	๒๐๒๖	๒๐๒๗
<b>ดัชนีภาพ (20)</b>	<b>12.32</b>			<b>11.43</b>			<b>14.11</b>			<b>10.36</b>			<b>12.32</b>		
<b>สาธารณูปโภค</b>															
● ไฟฟ้า	5	0	0.00	5	5	0.89	5	5	0.89	5	0	0.00	5	5	0.89
● ประปา	5	5	0.89	5	5	0.89	5	0	0.00	5	3	0.54	5	5	0.89
● น้ำบาดาล	3	0	0.00	3	0	0.00	3	3	0.54	3	0	0.00	3	0	0.00
● ระบบโทรคมนาคม	5	5	0.89	5	5	0.89	5	5	0.89	5	5	0.89	5	5	0.89
● ระบบระบายน้ำ (ท่อระบายน้ำและบ่อบำบัด)	5	5	0.89	5	5	0.89	5	5	0.89	5	5	0.89	5	5	0.89
● การกำจัดขยะ	1	1	0.18	1	1	0.18	1	1	0.18	1	1	0.18	1	1	0.18
<b>สาธารณูปการ</b>															
● ตลาด,ห้างสรรพสินค้า	1	1	0.18	1	1	0.18	1	1	0.18	1	1	0.18	1	1	0.18
● สถานศึกษา	1	1	0.18	1	1	0.18	1	1	0.18	1	0	0.00	1	1	0.18
● สถานพยาบาล	1	0	0.00	1	1	0.18	1	0	0.00	1	1	0.18	1	1	0.18

ปัจจัย	ศรัทธา (โพชนชา)				สุใจทัย (บ้านกล้วย)				แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)				ชลบุรี (บ้านบึง 1)				เพชรบุรี (โพไร่หวาน)			
	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘
<b>ด้านกายภาพ (20)</b>																				
● สถานที่ราชการ	มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	1	0.18
● ระบบขนส่งมวลชน	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	1	0.18
● บริการสาธารณะ	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00
<b>ผลกระทบเชิงบวก/เชิงลบ</b>																				
● แหล่งงาน	มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00
● โรงเรียนไม่มีมลพิษ	มี	1	1	0.18	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00	ไม่มี	1	0	0.00
● ชุมชนผู้มีรายได้น้อย	มี	0	-1	-0.18	ไม่มี	0	-1	-0.18	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	-1	-0.18
● ปัญหาท่วม	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00
● มลพิษทางอากาศ/เสียง	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00
● สถานที่ไม่ดี/มลพิษ	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00	ไม่มี	0	0	0.00
<b>รวม</b>																				
				12.32				11.43				14.11				10.36				12.32

ปัจจัย	ครีโสมเกษ (โพนซา)			สุโขทัย (บ้านกล้วย)			แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)			ชลบุรี (บ้านบึง 1)			เพชรบุรี (โพไร่หวาน)		
	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๕	๒๐๑๖	๒๐๑๗
<b>ด้านสภาพ (20)</b>	<b>12.32</b>			<b>11.43</b>			<b>14.11</b>			<b>10.36</b>			<b>12.32</b>		
● อยู่ในเขตควบคุมการปน	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00
● เรือนจำ/สถานพินิจและ คุมครองเด็กและเยาวชน	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00
● โรงงานบำบัดน้ำเสีย, โรงฆ่าสัตว์	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00
● สถานที่กำจัดขยะ	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00	ไม่มี	0	0.00
<b>ด้านกฎหมาย (10)</b>	<b>6.00</b>			<b>8.67</b>			<b>5.33</b>			<b>5.33</b>			<b>6.67</b>		
<b>กฎหมายผังเมือง</b>	เขียว	5	1 0.67	ชมพู	5	5 3.33	เขียว	5	-1 0.67	ม่วง	5	-1 0.67	เขียว	5	1 0.67
<b>พรบ.ควบคุมอาคาร</b>	ต้องขอ ต่อไป อนุญาต	1	0 0.00	ต้องขอ ต่อไป อนุญาต	1	0 0.00	ต้องขอ ต่อไป อนุญาต	1	0 0.00	ต้องขอต่อ ใบอนุญาต	1	0 0.00	ต้องขอต่อ ใบอนุญาต	1	0 0.00
<b>กฎหมายข้อกำหนดแต่ละท้องที่ พรบ. สิ่งแวดล้อม</b>	ไม่ห้าม	1	1 0.67	ไม่ห้าม	1	1 0.67	ไม่ห้าม	1	1 0.67	ไม่ห้าม	1	1 0.67	ไม่ห้าม	1	1 0.67
● อุปสรรคต่อโครงการ	ไม่เป็น อุปสรรค	1	1 0.67	ไม่เป็น อุปสรรค	1	1 0.67	ไม่เป็น อุปสรรค	1	1 0.67	ไม่เป็น อุปสรรค	1	1 0.67	ไม่เป็น อุปสรรค	1	1 0.67
● การทำ EIA	ต้องทำ รายงาน EIA	1	0 0.00	ต้องทำ รายงาน EIA	1	0 0.00	ไม่ต้องทำ รายงาน EIA	1	1 0.67	ไม่ต้องทำ รายงาน EIA	1	1 0.67	ไม่ต้องทำ รายงาน EIA	1	1 0.67

ปัจจัย	ครีเสถียรภาพ (โพเนซ)				สุโขทัย (บ้านกล้วย)				แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)				ชลบุรี (บ้านบึง 1)				เพชรบุรี (โพไร่หวาน)			
	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๙	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๙	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๙	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๙	๒๐๑๖	๒๐๑๗	๒๐๑๘	๒๐๑๙
<b>ด้านกฎหมาย (10)</b>	<b>6.00</b>				<b>8.67</b>				<b>5.33</b>				<b>5.33</b>				<b>6.67</b>			
<b>การอนุมัติต่างๆ</b>																				
• ตกเป็นทางเข้า - ออก โดย ภาระจ่าย	ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67	
• การอนุมัติอื่นๆ	ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67	
• อยู่ในแนวสายไฟฟ้าแรงสูง	ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67	
• แนวท่อก๊าซ	ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67		ไม่มี	1	0.67	
• แนวเวนคืนที่ดิน	ไม่อยู่ใน แนว เวนคืน	1	0.67		ไม่อยู่ใน แนว เวนคืน	1	0.67		ไม่อยู่ใน แนว เวนคืน	1	0.67		ไม่อยู่ใน แนว เวนคืน	1	0.67		ไม่อยู่ใน แนว เวนคืน	1	0.67	
• ที่ดินขาด	ไม่ขาด	1	0.67		ไม่ขาด	1	0.67		ไม่ขาด	1	0.67		ไม่ขาด	1	0.67		ไม่ขาด	1	0.67	
<b>ด้านการตลาด (40)</b>	<b>18.75</b>				<b>17.50</b>				<b>13.75</b>				<b>23.75</b>				<b>16.25</b>			
ทำเล	เกษตร กรรม	5	1.25		ที่อยู่ อาศัย	5	4	5.00	เกษตร กรรม	5	1	1.25	อุตสาหกรรม	5	3	3.75	เกษตร กรรม	5	1	1.25
ที่ตั้ง																				
• ความกว้างผิวจราจร	18 ม	5	3	3.75	14 ม	5	3	3.75	14 ม	5	3	3.75	12 ม	5	2	2.50	16 ม	5	3	3.75
• ความกว้างเขตทาง	30 ม	5	2	2.50	30 ม	5	2	2.50	60 ม	5	4	5.00	60 ม	5	4	5.00	25 ม	5	2	2.50
demand	1.46	5	3	3.75	0.36	5	1	1.25	0.09	5	1	1.25	14.159	5	5	6.25	1.65	5	3	3.75
supply	1-2 ราย	5	5	6.25	4 ราย	5	4	5.00	ไม่มี	5	1	1.25	5-6 ราย	5	3	3.75	5-6 ราย	5	3	3.75



ปัจจัย	ศรีสะเกษ (โพนตา)			สุโขทัย (บ้านกล้วย)			แม่ฮ่องสอน (แม่สะเรียง)			ชลบุรี (บ้านบึง 1)			เพชรบุรี (โพไร่หวาน)		
	ข้อมูลรายปี	ข้อมูลรายไตรมาส	ข้อมูลรายสัปดาห์	ข้อมูลรายปี	ข้อมูลรายไตรมาส	ข้อมูลรายสัปดาห์	ข้อมูลรายปี	ข้อมูลรายไตรมาส	ข้อมูลรายสัปดาห์	ข้อมูลรายปี	ข้อมูลรายไตรมาส	ข้อมูลรายสัปดาห์	ข้อมูลรายปี	ข้อมูลรายไตรมาส	ข้อมูลรายสัปดาห์
<b>ด้านการตลาด (40)</b>	<b>11.25</b>			<b>17.50</b>			<b>13.75</b>			<b>23.75</b>			<b>16.25</b>		
trend															
● ทางด่วน	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0
● รถไฟฟ้า	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0
● รถความเร็วสูง	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0
● รถไฟฟ้าคู่	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0
● เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0	ไม่มี	1	0
● สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่															
- GPP	ลดลง	1	0	ลดลง	1	0	เพิ่มขึ้น	1	1	เพิ่มขึ้น	1	1	ลดลง	1	0
- อัตราการว่างงาน	ลดลง	1	1	เพิ่มขึ้น	1	0	เพิ่มขึ้น	1	0	ลดลง	1	1	ลดลง	1	1
<b>ด้านการเงิน (30)</b>	<b>25.50</b>			<b>25.50</b>			<b>18.00</b>			<b>25.50</b>			<b>25.50</b>		
<b>ต้นทุนโครงการ</b>															
● ต้นทุนทางบัญชี (ต้นทุนที่ดิน)	ต่ำกว่า	5	5	ต่ำกว่า	5	5	สูงกว่า	5	0	ต่ำกว่า	5	5	ต่ำกว่า	5	5
● ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน	ไม่มี	5	5	ไม่มี	5	5	ไม่มี	5	5	ไม่มี	5	5	ไม่มี	5	5
● ต้นทุนจม sunk cost	ไม่เกิน 20%	5	5	ไม่เกิน 20%	5	5	ไม่เกิน 20%	5	5	ไม่เกิน 20%	5	5	ไม่เกิน 20%	5	5
<b>ผลตอบแทน</b>	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2	ขาดทุนไม่เกิน 10%	5	2
<b>รวม</b>	<b>62.57</b>			<b>63.10</b>			<b>51.19</b>			<b>64.94</b>			<b>60.74</b>		

## ภาคผนวก ง.

สรุปการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานที่ความรู้เกี่ยวกับเกณฑ์ฯ เดิมของการเคหะแห่งชาติ และผู้ปฏิบัติงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ผู้ให้สัมภาษณ์	สรุปประเด็น
<p><b>1. นายมงคล จันทิ</b> รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร ความเสี่ยง , ผู้เชี่ยวชาญด้าน การบริหารทรัพย์สิน,ผู้ประกอบ วิชาชีพประเมินทรัพย์สิน (ชั้นวุฒิ)</p> <p>สัมภาษณ์เมื่อ 24 มกราคม 2560</p>	<p>เหตุผลที่การเคหะแห่งชาติต้องจัดทำเกณฑ์การประเมินศักยภาพ ทรัพย์สินฯ เนื่องจากหลังจากการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะ แห่งชาติประสบปัญหาทางการเงินจึงต้องมีการจัดทำแผนพลิกฟื้นฐานะทาง การเงินของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งในแผนพลิกฟื้นฯ ประกอบด้วย 4 แผนหลัก หนึ่งในนั้นคือแผนบริหารทรัพย์สิน และในแผนบริหารทรัพย์สิน คณะ กรรมการฯ กคช. มีมติให้จัดตั้งคณะทำงานบริหารทรัพย์สินขึ้น เพื่อทำหน้าที่ ในการวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน จัดทำข้อมูลทรัพย์สินและกำหนดแนวทาง ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งเกณฑ์เดิมฯ ในการประเมินศักยภาพ ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย 4 หมวดหลัก คือ 1.หมวดกายภาพ 2.หมวด กฎหมาย 3.หมวดการตลาด 4.หมวดการเงิน และสำหรับค่าคะแนนถ่วง น้ำหนัก หมวดกายภาพ มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 16 คะแนน ,หมวด กฎหมาย มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 4 คะแนน ,หมวดการตลาด มีค่าคะแนน ถ่วงน้ำหนักที่ 50 คะแนน หมวดการเงิน มีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 30 คะแนน และสำหรับสำหรับปัจจัยที่ใช้ในเกณฑ์ฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 45 ปัจจัย สำหรับการให้คะแนนจะเป็นการให้คะแนนโดยผู้เชี่ยวชาญของการเคหะ แห่งชาติ คะแนนที่ได้จึงมาจากประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญที่มีต่อที่ดินแปลง นั้นๆ และจากการพิจารณาข้อมูลพื้นฐานของการเคหะแห่งชาติประกอบการ ให้คะแนน ซึ่งหลังจากที่จัดทำเกณฑ์ขึ้นมาแล้ว กคช. ได้นำเกณฑ์มาใช้ในการ แก้ไขปัญหารอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ยังเหลืออยู่ ต่อมา กคช. ได้นำหลักเกณฑ์มาทบทวนใหม่และนำไปเสนอให้ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) พิจารณา เนื่องจาก สคร. เร่งกำหนดให้ กคช. จัดทำแผนบริหารทรัพย์สินเป็นตัวชี้วัดในการ ประเมินผลการดำเนินงานของ กคช. ซึ่งหลังจากที่นำเสนอเกณฑ์ฯ พบว่า สคร. เสนอให้พัฒนาเกณฑ์ฯ เพิ่มเติม เนื่องจากไม่สามารถอ้างอิงการให้ค่า คะแนนจากเกณฑ์ย่อยไปสู่เกณฑ์หลักได้</p>
<p><b>การสอบถามข้อมูล</b> เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560</p>	<p>ข้อมูลที่สรุปสาระสำคัญมีความครบถ้วนถูกต้อง</p>
<p><b>2. นางสาวสิริฉัตร ภูภักดี</b> เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ ชำนาญการ กรมธนารักษ์</p> <p>สัมภาษณ์เมื่อ 20 กุมภาพันธ์ 2560</p>	<p>ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินมีจำนวนทั้งสิ้น 70 ปัจจัย และ ประกอบด้วย 3 หมวดหลัก คือ หมวดกายภาพ กฎหมาย และการตลาด สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจะแบ่งเป็น กายภาพ 60 คะแนน กฎหมาย 10 คะแนน และการตลาด 30 คะแนน</p>
<p><b>การสอบถามข้อมูล</b></p>	<p>ข้อมูลที่สรุปสาระสำคัญมีความครบถ้วนถูกต้อง</p>

เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2560	
ผู้ให้สัมภาษณ์	สรุปประเด็น
<p><b>3. นายปิยพงษ์ ธนานันท์</b> หัวหน้าฝ่ายประเมินราคา หลักทรัพย์ ส่วนงานสนับสนุน ปฏิบัติการ สาย 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์</p> <p>สัมภาษณ์เมื่อ 16 มกราคม 2560</p>	<p>วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคาร สงเคราะห์ มีดังนี้ เพื่อให้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ,เพื่อการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ , เพื่อการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ,เพื่อขายทรัพย์สินรอกการขาย (NPA) ,เพื่อ ประเมินราคา (กรณีทรัพย์สินของลูกค้าถูกเวนคืน)</p> <p>สำหรับวิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคาร สงเคราะห์ในการพิจารณาการให้สินเชื่อ นิยมใช้วิธีต้นทุน และวิธีเปรียบเทียบ ตลาด นอกจากนี้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังมีการนาระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินฯ ร่วมกับการ ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยเมื่อมีการประเมินราคาที่ดินแปลงใดหรือ สิ่งปลูกสร้างประเภทใดแล้ว เจ้าหน้าที่จะทำการกรอกข้อมูลทั้งหมดเกี่ยวกับ ที่ดินแปลงนั้นๆ ราคาซื้อ-ขาย พร้อมทั้งกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินแปลงนั้น ไว้ด้วย เพื่อในอนาคตหากมีการประเมินมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินบริเวณนั้นๆ สามารถดึงข้อมูลราคาตลาดพร้อมทั้งตำแหน่งที่ตั้งที่มีการจัดเก็บในระบบ GIS มาใช้ได้ เพื่อให้ได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายมากที่สุด ประหยัดระยะเวลา ข้อมูลมีความถูกต้องแม่นยำและอ้างอิงได้</p> <p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการพิจารณา การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ตามลักษณะของ ทรัพย์สิน ได้แก่ 1.การประเมินมูลค่าหลักประกันที่ดิน 2. การประเมินมูลค่า อาคาร และ 3.การประเมินมูลค่าห้องชุด</p> <p>ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินในการประเมินมูลค่าของธนาคารอาคาร สงเคราะห์จะประกอบด้วยหมวดหลัก จำนวน 2 หมวด คือหมวดกายภาพและ หมวดอาคาร สำหรับค่าน้ำหนักแบ่งเป็นหมวดกายภาพ 80 คะแนนและด้าน อาคาร 20 คะแนน</p>
<p><b>การสอบถามข้อมูล</b> เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560</p>	<p>ข้อมูลที่สรุปสาระสำคัญมีความครบถ้วนถูกต้อง</p>
<p><b>4. นายสุนิรันด ท่วมยิ้ม</b> นักผังเมืองชำนาญการ สำนักจัดรูป ที่ดินเพื่อพัฒนา พื้นที่ กรมโยธาธิการและผัง เมือง</p> <p>สัมภาษณ์เมื่อ 9 มกราคม 2560</p>	<p>ในการจัดรูปที่ดินเราจะดูจากปัจจัยด้านกายภาพเป็นหลัก และสำหรับ ปัจจัยที่มีความสำคัญลำดับแรกเลยคือจะเป็นในเรื่อง ของแปลงที่ดิน ต่อมาจะ เป็นเรื่องของลักษณะถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ,ศักยภาพในการพัฒนา , ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และสำหรับปัจจัยสุดท้ายที่ให้ความสำคัญ น้อยที่สุดคือเรื่องความใกล้ - ไกล ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ สำหรับความใกล้ -ไกลความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ บางทีคาบเกี่ยวกับเรื่องความใกล้ - ไกลเมืองด้วย ถ้ายิ่งใกล้ แสดงว่าอยู่ในเมือง สำหรับในโครงการจัดรูปที่ดินมันไม่ได้มีการเปรียบเทียบ ระหว่างพื้นที่นี้กับพื้นที่นี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการไม่ได้ใหญ่ เพราะฉะนั้นปัจจัย ด้านนี้จึงให้ความสำคัญน้อย ความแตกต่างในด้านราคาของพื้นที่จะน้อยกว่า เพราะมันไม่ได้เปรียบเทียบระหว่างโครงการตรงนี้กับโครงการในเมือง คือ จะเป็นการเปรียบเทียบระหว่างแปลงที่ดินในบริเวณเดียวกัน ให้ความสำคัญ ในส่วนนี้จึงน้อย</p> <p>เกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินก่อน - หลังการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</p>

	ประกอบด้วย 2 หมวด คือ หมวดกายภาพและหมวดการตลาด สำหรับปัจจัยที่นำมาใช้ในหลักเกณฑ์ฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 42 ปัจจัย สำหรับเกณฑ์การให้ค่าคะแนนในการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จะใช้เกณฑ์การคำนวณค่าทางสถิติและใช้ค่าการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) ของประเทศญี่ปุ่น มาเป็นเครื่องมือประกอบการประเมินมูลค่าที่ดิน
การสอบทานข้อมูล เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560	ข้อมูลที่สรุปสาระสำคัญมีความครบถ้วนถูกต้อง

### สรุปการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ให้สัมภาษณ์	สรุปประเด็น
<p><b>1. นายมงคล จันทิ</b> รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง , ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารทรัพย์สิน, ผู้ประกอบวิชาชีพประเมินทรัพย์สิน (ชั้นวุฒิ)  สัมภาษณ์เมื่อ 10 มีนาคม 2560</p>	<p>ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกฎหมายและการเงิน มีความเหมาะสมแล้ว ไม่ต้องเพิ่มเติมหรือปรับลดค่าคะแนน สำหรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกายภาพที่มีการกำหนดค่าคะแนนไว้ที่ 30 คะแนน ให้ปรับลดค่าคะแนนลงเหลือเพียง 20 คะแนน เนื่องจากทรัพย์สินที่นำมาจำแนกประเภทเป็นทรัพย์สินที่การเคหะแห่งชาติมีอยู่เดิม ไม่ได้ดำเนินการจัดซื้อเพิ่มเติม ค่าคะแนนในหมวดนี้ควรปรับลดเหลือเพียง 20 คะแนน , หมวดการตลาด ให้ปรับเพิ่มค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักให้มากขึ้นจาก 30 คะแนนเป็น 40 คะแนน เนื่องจากในการพิจารณาคัดเลือกแปลงที่ดินไปจัดทำโครงการหรือพิจารณาศักยภาพทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติจะให้ความสำคัญกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ โดยจะต้องมีสัดส่วนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็น 2 เท่าของจำนวนหน่วยในการจัดทำโครงการ และจะต้องมียอดจองโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยก่อสร้างทั้งหมดในโครงการ ถึงจะดำเนินการก่อสร้างโครงการได้ จึงต้องมีการปรับเพิ่มค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในส่วนนี้ให้มากขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยที่นำมาใช้ในเกณฑ์, ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย รวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนมีความเหมาะสมแล้ว</p>
<p>1.นายกิตติพงษ์ ผลประยูร 2.นายยศวัฒน์ หอมอุดมทรัพย์ 3.นายสมชาย จันท์เหมือนเผือก 4.นายพงษ์เลิศ ฤกษ์สุตไพรัตน์  (คณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)  สัมภาษณ์เมื่อ 2 มีนาคม 2560</p>	<p>ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดกายภาพน่าจะปรับลดค่าคะแนนลงให้เหลือเพียง 20 คะแนน เนื่องจากทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของการเคหะแห่งชาติและเป็นทรัพย์สินรอการพัฒนา หรือทรัพย์สินที่มีการสร้างค้าง ดังนั้นก่อนที่จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างจะต้องมีการพิจารณาศักยภาพของแปลงที่ดินมาแล้ว ทำให้ค่าคะแนนในหมวดกายภาพจึงเหมาะสมที่ 20 คะแนน , หมวดกฎหมายค่าคะแนนมีความเหมาะสมแล้ว , หมวดการตลาดค่าคะแนนมีความเหมาะสมแล้ว , หมวดการเงิน ให้ปรับลดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักลงเหลือเพียง 20 คะแนน และให้เพิ่มเติม</p>

	<p>หมวดสาธารณสุขโรคอีกหนึ่งหมวด แยกมาจากหมวดกายภาพ และเสนอแนะให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดสาธารณสุขโรคมีค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ 20 คะแนน เนื่องจากเรื่องของสาธารณสุขโรคเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญมากเช่นกัน จึงเห็นควรให้เพิ่มเติมเป็นหมวดหลัก เพื่อให้เกณฑ์มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น</p>
<p><b>นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย</b> - นายไพรัช มณฑาพันธุ์  สัมภาษณ์เมื่อ 6 มีนาคม 2560</p>	<p>ในการประเมินศักยภาพทรัพย์สินรอการพัฒนา หรือทรัพย์สินที่มีการก่อสร้างค้าง ควรให้ความสำคัญกับหมวดด้านการตลาดและการเงิน โดยให้เน้นที่หมวดการตลาดเป็นหลัก และหมวดการเงินเป็นรอง เนื่องจากในการพิจารณาศักยภาพของแปลงที่ดินเพื่อนำไปพิจารณาจัดทำโครงการ ต้องพิจารณาเรื่องของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นหลัก ว่ามีจำนวนมากพอที่จะทำโครงการหรือไม่และมีจำนวนมากพอที่จะทำให้โครงการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าหรือไม่ จึงต้องเน้น 2 หมวดนี้สำหรับหมวดกฎหมายและกายภาพ มีความเหมาะสมแล้ว เนื่องจากทรัพย์สินที่จะนำมาประเมินศักยภาพเป็นทรัพย์สินที่การเคหะแห่งชาติมีอยู่แล้ว จึงไม่ต้องให้ความสำคัญกับหมวดกายภาพมากนัก และสำหรับหมวดกฎหมาย การเคหะแห่งชาติได้รับยกเว้นในกฎหมายบางฉบับ ทำให้สามารถจัดทำโครงการได้ ค่าคะแนนในหมวดกฎหมายจึงมีความเหมาะสมเช่นกัน</p> <p>สำหรับในเรื่องของปัจจัย ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย รวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนน มีความเหมาะสมแล้ว</p>
<p><b>นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b> - ศาสตราจารย์ชาน (รศ.มานพ พงศทัต)  สัมภาษณ์เมื่อ 23 มีนาคม 2560</p>	<p>ในการพัฒนาเกณฑ์การประเมินศักยภาพสินค้าน่าจะให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดด้านกฎหมายมากที่สุดหรือให้ความสำคัญลำดับที่ 1 เนื่องจากหากที่ดินหรือทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติมีทำเลที่ตั้ง, รูปร่างแปลงที่ดิน, ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดีเพียงใด แต่ติดปัญหาเรื่องของกฎหมาย เช่น กฎหมายผังเมือง พรบ. ควบคุมอาคาร ฯลฯ ก็ไม่สามารถนำไปจัดทำโครงการได้ ,หมวดการเงิน ควรให้ความสำคัญเป็นอันดับที่ 2 เนื่องจากในการจัดทำโครงการการเคหะแห่งชาติก็ต้องการผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้นจึงต้องให้ความสำคัญในหมวดนี้มากเช่นกัน, หมวดการตลาด ควรให้ความสำคัญในลำดับที่ 3 เนื่องจากในการจัดทำโครงการต้องมีการสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ คู่แข่ง ฯลฯ อยู่แล้วก่อนที่จะทำโครงการ ดังนั้นหมวดนี้จึงมีความสำคัญน้อยกว่าหมวดกฎหมายและการเงิน สำหรับหมวดกายภาพให้ความสำคัญในลำดับสุดท้าย เนื่องจากทรัพย์สินทั้งหมดเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่แล้วของการเคหะแห่งชาติ ไม่ได้เป็นการจัดซื้อที่ดินเพิ่มเติม จึงไม่ต้องพิจารณาหมวดกายภาพมากนัก เพราะก่อนที่จะจัดซื้อที่ดิน การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาปัจจัยในหมวดนี้เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ในเรื่องของปัจจัย ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย รวมทั้งคำอธิบายรายละเอียดการให้คะแนนมีความเหมาะสมแล้ว</p>

สรุปการสัมภาษณ์ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติและตัวแทนของผู้ปฏิบัติงานฝ่ายพัฒนาโครงการ  
และฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ผู้ให้สัมภาษณ์	สรุปประเด็น
<p>1. นายระวิน สุพพิตกุล ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการการ เคหะแห่งชาติ ที่กำกับดูแลฝ่าย พัฒนาโครงการ 1-3</p>	<p>ค่าคะแนนที่ได้ส่วนใหญ่สะท้อนศักยภาพของแปลงที่ดิน แต่อาจจะมีการที่ดินบางแปลงที่ค่าคะแนนอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย เช่น โครงการศรีสะเกษ (โพนซ่า) คะแนนการตลาดน่าจะมากกว่านี้</p> <p><b>ข้อดี</b> เกณฑ์ฯ มีการกำหนดคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ละเอียดและชัดเจนดี</p> <p><b>ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ</b> ค่าคะแนนบางปัจจัยน้อยเกินไป เช่น ปัจจัยการเข้าถึง อาจจะต้องปรับเพิ่มเติมค่าคะแนนให้มากขึ้น โดยมองว่าหากรูปร่างของแปลงที่ดินดีเพียงใด แต่การเข้าถึงของแปลงที่ดินนั้นไม่ดี ก็ทำให้ศักยภาพของแปลงที่ดินตกไปด้วย</p> <p><b>ข้อเสนอแนะ</b> ให้เพิ่มเติมดังนี้ 1.หลักเกณฑ์และแนวทางการวิเคราะห์โครงการของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เข้าไปด้วย เนื่องจากในการจัดทำโครงการการเคหะแห่งชาติถูกกำหนดให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวให้ครบถ้วน มิฉะนั้น สศช. จะไม่พิจารณาอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการ ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะประกอบด้วยหัวข้อหลักๆ จำนวน 14 ข้อ เช่น ภาพรวมการค้าเงินงานหรือการให้บริการของกิจการ ,ความสอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ ของประเทศ, ความจำเป็นของโครงการ, ความสมบูรณ์และเชื่อมโยงกับโครงการอื่น, ความเหมาะสมทางด้านกายภาพ, ความเหมาะสมทางด้านเทคนิค, ความเหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจสังคมและการเงิน ฯลฯ นอกจากนั้นให้เพิ่มเติมเรื่องนโยบายของรัฐบาลทางการเงินที่มีผลต่อการตลาด เช่น นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์, นโยบายที่กระตุ้นให้ลูกซื้อบ้านให้พ่อแม่ เช่น บ้านกตัญญู และให้เพิ่มเติมเรื่องของการปรับเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างเดิมเนื่องจากบางโครงการสภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีการสร้างค้างไว้ไม่สามารถนำมาใช้ก่อสร้างต่อได้ เนื่องจากผลิตภัณฑ์เดิมที่ก่อสร้างไว้ไม่ตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน หรือต้นทุนในการถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น ทำให้ไม่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยได้ อาจจะต้องปรับเปลี่ยนไปจัดทำโครงการเพื่อขายให้กับผู้มีรายได้น้อยกลางแทน</p>

ผู้ให้สัมภาษณ์	สรุปประเด็น
<p><b>2. นายคุณมลชัย วิวัฒน์บวรวงษ์</b> ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ที่กำกับดูแลฝ่ายบริหารสินทรัพย์</p>	<p>ค่าคะแนนที่ได้สะท้อนศักยภาพของแปลงที่ดิน ที่ดินโครงการมิตรไมตรี (หนองจอก) ค่าคะแนนน่าจะสูงกว่านี้</p> <p><b>ข้อดี</b></p> <p>เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีการกำหนดคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ละเอียดและชัดเจนดี</p> <p><b>ข้อจำกัดของหลักเกณฑ์ฯ</b></p> <p>ปัจจัยบางตัวละเอียดเกินไปและมีความซ้ำซ้อนกัน เช่น ปัจจัยเรื่องของคุณสมบัติทางกายภาพของดิน ที่วัดจากขนาดความยาวของเสาเข็ม ปัจจัยตัวนี้เป็นเรื่องของทางด้านเทคนิค มีความละเอียดเกินไป เพราะปัจจัยตัวนี้จะมีผลในเรื่องของการเงิน เวลาคิดต้นทุนในการจัดทำโครงการ เช่น สมมติว่าเสาเข็มขนาดนี้ใช้ไม่ได้ต้องเปลี่ยน อันนี้ก็กลายเป็นต้นทุนไปหมดจะอยู่ในหมวดของการเงิน เพราะฉะนั้นต้นทุนตัวนี้เพิ่มก็จะส่งผลในเรื่องของผลตอบแทนในเรื่องของการเงิน</p> <p>- ปัจจัยเรื่องของต้นทุน มีความซ้ำซ้อนกัน เพราะบางปัจจัยจะอยู่ในส่วนที่บวกเป็นต้นทุนอยู่แล้ว</p> <p><b>ข้อเสนอแนะ</b></p> <p>หมวดกฎหมาย เสนอแนะให้กำหนดเป็นหมวดบังคับไม่มีค่าคะแนน โดยกำหนดให้ที่ดินทุกแปลงจะต้องผ่านการพิจารณาในเรื่องของกฎหมายก่อน เพราะหากที่ดินแปลงใดกฎหมายไม่อนุญาตให้จัดทำโครงการ ที่ดินแปลงนั้นก็ไม่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ ซึ่งเมื่อกำหนดหมวดกฎหมายเป็นหมวดบังคับแล้ว ที่ดินแปลงใดที่หมวดกฎหมายผ่านค่อยนำมาพิจารณาด้านกายภาพและการตลาดต่อไป และสำหรับที่ดินแปลงใดที่กฎหมายไม่อนุญาตให้จัดทำโครงการได้แยกไว้พิจารณาแก้ไขปัญหาต่อไป</p> <p>หมวดด้านการตลาด เรื่องของ Demand ,Supply เสนอแนะให้ปรับเพิ่มค่าคะแนนให้มากขึ้น และเพิ่มเติมปัจจัยที่ใช้ในการวัดให้มากขึ้น เนื่องจากในการพิจารณาจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติจะพิจารณาจากความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ</p>
<p><b>3. นายกิตติ ตันคุณะกุล</b> ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ 2</p>	<p>ค่าคะแนนสะท้อนศักยภาพของแปลงที่ดิน</p> <p>- ค่าคะแนนที่ได้สะท้อนศักยภาพของแปลงที่ดิน</p> <p><b>ข้อดี</b></p> <p>- เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีการกำหนดคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ละเอียดและชัดเจนดี โดยรวมเกณฑ์มีฯ ความเหมาะสม</p> <p><b>ข้อจำกัดของเกณฑ์ฯ</b></p> <p>คะแนนที่ได้ในแต่ละหมวดน่าจะวัดออกมาเป็น % เพื่อทำให้เห็นสัดส่วนค่าคะแนนที่ชัดเจน ว่าค่าคะแนนของที่ดินแต่ละแปลงในแต่ละ</p>

	<p>หมวดคิดเป็นส่วนเท่าใดของค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดนั้นๆ</p> <p><b>ข้อเสนอแนะ</b></p> <p>ให้ย้ายปัจจัยในเรื่องของทำเลและที่ตั้งไปในหมวดของกายภาพ และตัดปัจจัยเรื่องที่ตั้ง ที่วัดเกี่ยวกับความกว้างของถนนออก เนื่องจากในหมวดกายภาพมีการวัดเรื่องของความกว้างถนนแล้ว , ให้ปรับค่าคะแนนปัจจัยเรื่อง Demand ให้มากขึ้น เนื่องจากในการพิจารณาจัดทำโครงการของการเคหะแห่งชาติจะพิจารณาจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นหลัก</p>
<p><b>4. นายคำแหง ทองอินทร์</b> ตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่าย ปรับปรุงและบำรุงรักษาชุมชน</p>	<p>ค่าคะแนนที่ได้สะท้อนศักยภาพของแปลงที่ดิน</p> <p><b>ข้อดี</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีการกำหนดคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ละเอียดและชัดเจนดี โดยรวมเกณฑ์มีความเหมาะสม</li> </ul> <p><b>ข้อจำกัดของหลักเกณฑ์ฯ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> </ul> <p><b>ข้อเสนอแนะ</b></p> <p>ให้แยกการประเมินศักยภาพเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกให้ทำการประเมินเฉพาะส่วนที่เป็นเรื่องของกายภาพก่อน แล้วค่อยประเมินในส่วน of สภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมเข้าไปเพิ่มเติม เพราะมองว่าสภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมไม่ได้ทำให้ศักยภาพของแปลงที่ดินลดลงมาก จะมีแค่เพียงเรื่องของต้นทุนค่ารั้วถนนเพียงอย่างเดียว ซึ่งจะคล้ายๆ กับการถมดิน ที่ที่ดินมีศักยภาพดีแต่ยังไม่ได้ถมดิน ซึ่งเมื่อทำการแยกเป็น 2 ส่วนแล้วจะทำให้เห็นศักยภาพที่แท้จริงของแปลงที่ดิน แต่พอใส่เรื่องของสภาพสิ่งปลูกสร้างเข้าไปทำให้ศักยภาพของแปลงที่ดินลดลง ทำให้ง่ายต่อการพิจารณาว่าหากนำเรื่องของสภาพสิ่งปลูกสร้างเดิมหรือ Sunk เข้าไปพิจารณาเป็นหนึ่งปัจจัย ที่ดินนั้นก็ไม่สามารถนำมาพัฒนาให้คุ้มค่าในการลงทุนได้ และเสนอแนะให้ปรับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดของกฎหมายเพิ่มขึ้นเป็น 20 คะแนนและปรับลดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหมวดของการเงิน ให้เหลือเพียง 20 คะแนน</p>
<p><b>5. นายคณิตร์ อรุณวงศ์सानุกูล</b> ผู้อำนวยการกองประเมินที่ดิน และสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์</p>	<p>ค่าคะแนนที่ได้สะท้อนศักยภาพของแปลงที่ดิน</p> <p><b>ข้อดี</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เกณฑ์ที่พัฒนาขึ้นมีการกำหนดคำอธิบายรายละเอียดการให้ค่าคะแนนที่ละเอียดและชัดเจนดี โดยรวมเกณฑ์มีความเหมาะสม</li> </ul> <p><b>ข้อจำกัดของเกณฑ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มี</li> </ul> <p><b>ข้อเสนอแนะ</b></p> <p>ไม่มี เกณฑ์มีความเหมาะสมแล้ว</p>



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นางสาวรัชฎาวรรณ กังเจริญ

ประวัติการศึกษา : บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) สาขาการจัดการ  
โรงแรมและการท่องเที่ยว มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประวัติการทำงาน : 2554 - ปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติ ตำแหน่งพนักงาน  
บริหารงานทั่วไป ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

