



แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

นักวิชาการทาง เศรษฐศาสตร์ที่ดินได้ให้นิยามความหมายของที่ดินในแง่ต่างๆถึง

7 ประการคือ¹

1. ที่ดินคือ ที่ว่าง มองที่ดินเป็นที่ว่าง
2. ที่ดินคือ ที่ที่เป็นสภาพธรรมชาติ มองที่ดินในแง่สภาพแวดล้อมธรรมชาติ
3. ที่ดินคือ ปัจจัยการผลิต มองที่ดินในแง่ปัจจัยการผลิต
4. ที่ดินคือ สิ่งที่ใช้ประโยชน์ มองที่ดินในแง่ของที่ใช้ประโยชน์ได้
5. มองที่ดินแง่สภาพที่ตั้ง
6. ที่ดินคือ สมบัติ มองที่ดินในแง่เป็นสมบัติของผู้ที่เป็นเจ้าของ
7. มองที่ดินในแง่เป็นทุนรอน
8. ที่ดินคือ ที่ตั้งของทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยหรือสิ่งปลูกสร้าง
9. ที่ดินคือ คือทุน และมีค่า

แนวความคิดนี้ได้อธิบายถึงนิยามความหมายต่างๆ ของที่ดินและได้แสดงถึงว่าที่ดินเป็นสิ่งที่มีความสำคัญและสามารถที่ใช้ประโยชน์ในการ เป็นทุนรอน ใน เรื่องการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาที่เกิดขึ้นในประเทศไทยประมาณ 20 ปีมาแล้ว ในปัจจุบันตำราเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นหนังสือต่างประเทศทั้งสิ้น

อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายถึง ที่ดินกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น รวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย²

¹ ไกรสร คือประโคน, เศรษฐศาสตร์ที่ดิน, พิมพ์ครั้งที่ 2, กทม : หจก. กิ่งจันทร์ การพิมพ์, 2529, หน้า 7.

² ธีระเดช รุ่งมงคล, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ, กทม : แสงจันทร์การพิมพ์, 2525, หน้า 2.

สถาบัน American Institute of Real Estate Appraisers ได้นิยามความหมายของการประเมินราคาทรัพย์สินว่า "วิชาการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาที่นักประเมินราคาทรัพย์สินใช้เพื่อเข้าถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน ภายใต้กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน"³

Webster's Dictionary ได้ให้นิยามความหมายของคำว่าประเมินราคาทรัพย์สินไว้ว่า "การประมาณมูลค่าที่ขึ้นอยู่กับทรัพย์สิน"⁴ และ GEORGE H. MILLER & KENNETH W. KILBEAU ได้อธิบายคำว่า "การประมาณราคา" เป็นการประมาณราคาภายใต้ความสมเหตุสมผลของทรัพย์สิน⁵

การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกระบวนการกำหนดตัวเลขที่เป็นมูลค่าของที่ดิน การประเมินราคาที่ดินนั้นผู้ประเมินจะต้องพิจารณาตัวกำหนดมากมาย เป็นต้นว่า ทำเล คุณภาพ ขนาด และประโยชน์ที่จะได้รับมากที่สุดจากการใช้ที่ดิน⁶

จากแนวความคิดนี้ได้อธิบายถึงความหมายของการประเมินราคาทรัพย์สินว่า เป็นกระบวนการให้ทราบถึงมูลค่าของทรัพย์สินหรือที่ดินภายใต้เงื่อนไขต่างๆของทรัพย์สินหรือที่ดินอย่างสมเหตุสมผล

มูลค่าที่ดินและการประเมินราคาที่ดินตามนิยามของ R.O. ROST และ H.G. COLLINS ได้กล่าวไว้ว่า "การประเมินราคาที่ดินเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าในการแลกเปลี่ยน โดยการปฏิบัติงานต้องอยู่ภายใต้หลักการที่ถูกต้องเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าที่ดิน และผลประโยชน์ในที่ดินตามระยะเวลาและเงื่อนไขต่างๆที่สมเหตุสมผล"⁷

³ SHENKEL, WILLIAM M. MODERN REAL ESTATE APPRAISAL. NEW YORK: MCGRAW-HILL, 1978. p. 4

⁴ Miller, George H., Gilbeau, Kenneth W. RESIDENTIAL REAL ESTATE APPRAISAL. New Jersey : Prentice Hall. p. 1.

⁵ Loc. cit.

⁶ ศศิธร ประารณาสัตย์. "หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน." วิทยานิพนธ์ปริญญาการบัญชีมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2516.

"ลักษณะของมูลค่า" ALFRED A. REING และ JAMES H. BOYKIN ๖๕
อธิบายว่าสินค้าและบริการจะมีมูลค่าเมื่อเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ โดยจะต้องประกอบด้วย

1. อรรถประโยชน์

หมายถึง คุณค่าของสินค้าที่ตอบสนองความต้องการ อรรถประโยชน์ต้องแสดง
ออกในรูปของสินค้าหรือบริการที่เป็นมูลค่า อรรถประโยชน์ถ้าไม่มีความต้องการ หรือความ
ขาดแคลนมูลค่าตลาดจะไม่ปรากฏ ตัวอย่าง เช่น ฟ้าและอากาศ เป็นสิ่งที่มีอรรถประโยชน์สูง
เพราะมีความสำคัญต่อชีวิต แต่ทั้ง 2 สิ่งไม่สามารถวัดมูลค่าเป็นตัวเงินได้ ดังนั้น มูลค่าของ
สินค้าจะเกิดขึ้นได้ เมื่อมีความขาดแคลน อิทธิพลของอรรถประโยชน์ที่มีผลต่อมูลค่าจะต้อง
ประกอบด้วย ขนาด รูปร่างของทรัพย์สิน ที่ตั้ง ระยะเวลา เหล่านี้จะเป็นตัวแปรในการ
กำหนดมูลค่า

2. ความขาดแคลน

หมายถึง เกี่ยวข้องระยะเวลาระหว่างอุปสงค์และอุปทาน ถ้าอุปสงค์มากกว่าให้
สินค้าและบริการไม่เพียงพอแก่ความต้องการจะทำให้มูลค่าตลาดยิ่งสูง ในตรงกันข้าม
ถ้าอุปทานมีมากกว่าความต้องการที่มีอยู่มูลค่าตลาดจะลดลง ซึ่งจะเป็นไปตามราคาธุรกิจของ
สินค้าหรือบริการ

3. อุปสงค์

เป็นแนวความคิดทาง เศรษฐศาสตร์ไม่ เพียงแต่แสดงถึงความต้องการที่แท้จริง
แต่ยังรวมถึงความสามารถทางการเงินในการตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ อำนาจการ
ซื้อจะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้ซื้อ

⁷ Rost, R.O., Collins, H.G. Land Valuation and Compensation in Australia.
2nd ed. N.S.W.: Robert Burton Printers. 1981. p.18



4. การแลกเปลี่ยน

เป็นแนวความคิดหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ลักษณะของอรรถประโยชน์ ความขาดแคลน ความต้องการที่มีปรากฏอยู่ ถ้าสินค้า หรือบริการไม่สามารถโอน หรือแลกเปลี่ยนได้ มูลค่าตลาดของสินค้า หรือบริการจะไม่ปรากฏ การแลกเปลี่ยนไม่ได้หมายถึงการเคลื่อนไหวทางกายภาพ แต่หมายถึงความเป็นเจ้าของในสิทธิของทรัพย์สิน

สรุปได้ว่าลักษณะของทรัพย์สินจะต้องประกอบด้วย อรรถประโยชน์ ความขาดแคลน อุปสงค์ และการแลกเปลี่ยน จึงสามารถกำหนดมูลค่าได้ ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของอรรถประโยชน์ของดินทำให้ผลผลิตทางการเกษตรมากขึ้นจะทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น ความขาดแคลนที่มากขึ้นจากประชากรที่เพิ่มขึ้นจะมีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น⁸

จากแนวความคิดนี้ได้อธิบายถึงลักษณะของทรัพย์สินที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน ซึ่งแสดงถึงบรรทัดฐานของการประเมินราคาที่ดินจะต้องพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของที่ดิน ความต้องการของตลาด ความเป็นเจ้าของในที่ดินนั้น

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินสามารถจำแนก 5 ขั้นตอน ดังนี้⁹

1. การกำหนดความชัดเจนของงาน

กระบวนการประเมินราคาต้องเริ่มด้วยการ เข้าใจปัญหาที่จะตอบ เพื่อเหมาะสมกับประเภทของงาน โดยทั่วไปนักประเมินราคาที่ดินต้องทำความเข้าใจดีก่อนการประเมินราคา ดังนี้

- 1) การกำหนดประเภทของทรัพย์สิน
- 2) ผลประโยชน์หรือความเป็นเจ้าของที่จะประเมิน
- 3) วัตถุประสงค์ และวันที่ประเมินราคา
- 4) ข้อจำกัด และเงื่อนไข
- 5) การพิจารณาค่าธรรมเนียม

⁸ Ring, Alfred A., Boykin, James H. THE VALUATION OF REAL ESTATE. 3rd ed. New Jersey: Prentice-Hall. 1986. p.6-8.

2. การรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล

นักประเมินราคาที่ดินต้องเตรียมการก่อนการประเมินราคาที่ดิน ในขั้นแรกด้วยการศึกษาข้อมูลภูมิประเทศของที่ดินที่จะประเมิน ทั้งข้อมูลระดับภาค เมือง และพื้นที่ข้างเคียง อีกสิ่งหนึ่งคือ การเมือง เศรษฐกิจ สังคม และกายภาพของพื้นที่ การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน และข้อมูลซื้อขายที่ดิน ต้นทุน ข้อมูลรายได้

3. การปฏิบัติงาน 3 วิธีของการประเมิน

การประเมินราคาที่ดินมี 3 วิธีที่ใช้ประเมินราคาทรัพย์สินประกอบด้วย วิธีต้นทุน วิธีข้อมูลตลาด และวิธีรายได้ การใช้ของแต่ละวิธีขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สิน ความพร้อมของข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล

1) วิธีต้นทุน

เป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินโดยการหักต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร และค่าเสื่อมราคาอาคารจะสามารถทราบมูลค่าที่ดินได้ วิธีต้นทุนประกอบด้วย 5 ขั้นตอน

1.1 การประมาณราคาที่ดินว่างเปล่า

1.2 การประมาณค่าใช้จ่ายก่อสร้างอาคาร ณ ปัจจุบันรวมผลกำไรของผู้รับเหมา

1.3 หักลดค่าเสื่อมราคาสะสม ได้แก่ ค่าเสื่อมทางกายภาพ
ค่าเสื่อมประโยชน์ใช้สอย ค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์

1.4 รวมต้นทุนใหม่ หักค่าเสื่อม และบวกมูลค่าที่ดิน สามารถทราบถึงมูลค่าของทรัพย์สิน



2) วิธีข้อมูลตลาด

เป็นวิธีการ เปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ใกล้เคียง แล้วประเมินราคาที่ดินโดยดูความเป็นไปได้ของผู้ซื้อ วิธีมูลค่าตลาดจะประกอบด้วย 2 ขั้นตอน

1. รวบรวมข้อมูลซื้อขาย
2. วิเคราะห์และเปรียบเทียบราคาของทรัพย์สิน

3) วิธีรายได้

เป็นวิธีการมาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนของนักลงทุน โดยดูความสามารถในการได้รับรายได้จากทรัพย์สิน วิธีรายได้จะประกอบด้วย 5 ขั้นตอน

1. การประมาณการรายได้รวมต่อปี
2. ประมาณการอัตราว่าง และหักรายได้ของส่วนอัตราว่างออกจากรายได้รวม
3. ประมาณค่าใช้จ่ายรวมและหักค่าใช้จ่ายออกจะได้รับรายได้สุทธิ
4. เลือกอัตราดอกเบี้ยของที่ดินและอาคารที่เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุน
5. แปลงรายได้สุทธิกับอัตราผลตอบแทนการลงทุน จะได้รับมูลค่าทรัพย์สิน

4. การตัดสินใจ 3 วิธีการประเมินราคา และการตัดสินใจขั้นสุดท้ายในการ

กำหนดมูลค่า

นักประเมินราคาจะต้องศึกษาประเภททรัพย์สินโดยดูภาพรวมของทรัพย์สินจากผู้รับเหมา (จะใช้วิธีต้นทุน) ผู้ซื้อ (จะใช้วิธีข้อมูลตลาด) และนักลงทุน (จะใช้วิธีรายได้) โดยนักประเมินราคาจะต้องพิจารณาความเป็นไปได้ของทรัพย์สินและความเหมาะสม

5. การเขียนรายงาน

การเขียนรายงานจะเป็นขั้นตอนสุดท้ายที่แสดงถึง วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อมูลต่างๆ ความถูกต้อง ความชัดเจน และความสอดคล้องความเป็นไปได้ โดยการศึกษาจากปัจจัยต่างๆ

กระบวนการประเมินราคา¹⁰

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินอีกความหมายหนึ่งสามารถจำแนกออกได้เป็น 6 ขั้นตอนคือ

1. การจำกัดความของปัญหา สามารถแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอนดังนี้
 - 1) การกำหนดตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่จะทำการประเมินราคา
 - 2) การกำหนดสิทธิ์ที่เกี่ยวข้อง การตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3) วันที่ทำการประเมินราคา
 - 4) วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน
 - 5) ค่าจำกัดความของมูลค่า

2. การสำรวจเบื้องต้นและการเตรียมแผนงาน สามารถแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอนดังนี้
 - 1) ข้อมูลที่ต้องการ การกำหนดประเภทข้อมูล
 - 2) แหล่งข้อมูล เก็บข้อมูลราคาซื้อขายในบริเวณใกล้เคียง
 - 3) จำนวนบุคลากร การกำหนดจำนวนบุคลากร
 - 4) กำหนดตารางเวลา เพื่อทราบว่าทำการประเมินราคาจะเริ่มเมื่อไร
 - 5) เสนอบริการ การกำหนดค่าบริการจะต้องไม่คิดจากเปอร์เซ็นต์ของมูลค่า

3. การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถวิเคราะห์ได้ 3 หัวข้อ
 - 1) ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ ท่าเลที่ตั้งและเศรษฐกิจ
 - 2) ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคา
 - 3) ข้อมูลเฉพาะของต้นทุน รายได้ และการขาย

¹⁰ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หนังสือการประเมินราคาทรัพย์สินเบื้องต้น, กทม. : หจก. รัชการพิมพ์, ปี 2529, หน้า 46.

4. วิธีการหามูลค่า สามารถแยกออกเป็น 3 แบบ

- 1) วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด การเปรียบเทียบทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมินราคาอยู่ในชุมชนนั้นๆ
- 2) วิธีต้นทุน การกำหนดราคาทดแทนของทรัพย์สิน
- 3) วิธีรายได้ การหามูลค่าโดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันจากการคาดการรายได้ในอนาคต

5. ความสัมพันธ์ของการคำนวณข้อมูล

การให้น้ำหนักว่าจะมากน้อยกับมูลค่าของตัวใดตัวหนึ่งก็ต้องพิจารณาว่าข้อมูลของแต่ละวิธีที่เราหาได้ในการนำมานั้นมีความถูกต้องเพียงใด และควรจะต้องมีเหตุผลในการให้น้ำหนักนั้นด้วย

6. การเขียนรายงาน

การเขียนรายงานผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องชี้แจงรายละเอียดทั้งหมดของทรัพย์สินรวมทั้งวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน หลักฐานราคาเปรียบเทียบประกอบ ความคิดเห็นราคาประเมินและเหตุผลของราคาประเมินทรัพย์สินโดยถูกต้องและซื่อสัตย์ในการแสดงข้อมูลนั้นๆ



ผังกระบวนการประเมินราคา



ขั้นตอน 1 - จำกัดความของปัญหา

1. ระบุค่าแห่ง 2. สิทธิต่างๆ 3. วันที่ประเมินราคา
4. วัตถุประสงค์ 5. ค่าจำกัดความของมูลค่า

ขั้นตอน 2 - การเตรียมแผนงาน

1. ข้อมูลที่ต้องการ 2. แหล่งของข้อมูล 3. จำนวนบุคลากร
4. กำหนดเวลา 5. เสนอคำปรึกษา

ขั้นตอน 3 - การรวบรวมข้อมูล

- | | | |
|-----------------|-----------------------------|----------------------|
| 1. ข้อมูลทั่วไป | 2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน | 3. ข้อมูลเฉพาะต้นทุน |
| ก. ทำเลที่ตั้ง | ที่ประเมินราคา | รายได้ และการขาย |
| ข. เศรษฐกิจ | | |

ขั้นตอน 4 - หามูลค่าโดย 3 วิธี

1. วิธีต้นทุน 2. วิธีเปรียบเทียบตลาด 3. วิธีรายได้

ขั้นตอน 5 - หาความสัมพันธ์ของมูลค่า

มูลค่าประมาณการ

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย 11

ปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยจะประกอบ ความต้องการ
คุณค่าและอรรถประโยชน์ การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยนี้สามารถใช้วิธีการ
ประเมินราคาได้ 3 วิธี ดังนี้

1. การเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกัน (DIRECT COMPARISON)

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินนี้เป็นการเปรียบเทียบราคาซื้อขายทรัพย์สินที่มีลักษณะ
เดียวกันหรือคล้ายคลึงกันมากที่สุด โดยอาจจะมีการปรับราคาเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพ
ทรัพย์สินที่จะประเมิน แต่ราคาจะไม่ต่างกันมากนัก

2. การหามูลค่าผลรวม (SUMMATION)

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินนี้นิยมใช้กับทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย เพราะว่า
ความต้องการ เป็นปัจจัยหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน วิธีการหามูลค่าผลรวมนี้จะ
ประกอบด้วยมูลค่า 3 รายการดังนี้

- 1) มูลค่าอาคาร
- 2) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น
- 3) มูลค่าที่ดิน

ตัวอย่าง เช่น

มูลค่าอาคาร

พื้นที่ 250 ตร.ม. X ค่าก่อสร้าง 6,000 บาท เท่ากับ 1,500,000 บาท

มูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น

ราคารวม เท่ากับ 50,000 บาท

มูลค่าที่ดิน

โดยเปรียบเทียบราคา เท่ากับ 200,000 บาท

มูลค่ารวม

1,750,000 บาท

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุน (CAPITALISATION)

วิธีการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนนี้ เป็นวิธีการประเมินราคาการลงทุนของทรัพย์สินการประเมินราคาทรัพย์สินทุกประเภทควรต้องมีการใช้วิธีประเมินราคา 2 วิธี วิธีแรกเรียกว่า "การประเมินราคาหลัก" และวิธีที่สอง เรียกว่า "การประเมินราคารอง" เพื่อใช้ในการตรวจสอบราคาประเมิน โดยจะมีวิธีการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคา ดังนี้

การประเมินราคาหลัก	การประเมินราคารอง
การเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกัน	การหามูลค่าผลรวม
การหามูลค่าผลรวม	การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุน
การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุน	การหามูลค่าผลรวม

ขั้นตอนดังกล่าวนี้เป็นวิธีการประเมินราคาประเภทที่อยู่อาศัย

ปัจจัยกายภาพที่มีผลกระทบต่อมูลค่า ¹²

1. **ทำเลและคุณภาพที่ตั้ง** เมื่อพิจารณามูลค่าของที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาองค์ประกอบของที่ตั้ง ซึ่งจะ เป็นองค์ประกอบควบคู่กับอาคาร จากประสบการณ์ของนักประเมินราคาที่ดินสามารถที่จะจำแนกลักษณะที่ตั้งที่ดีได้ บุคคลทั่วไปไม่สามารถทำได้

สิ่งแรกที่สำคัญในการตรวจสอบคืออาณาเขตของที่ดินตามโฉนดที่ดิน และขนาดของอาคาร โดยนักประเมินราคาจำเป็นต้องวัดขนาดของอาคารและเขียนผังของที่ดินกับอาคาร

สภาพดินมักจะทราบอยู่แล้วซึ่งจะแสดงให้เห็นลักษณะฐานรากและการระบายน้ำของที่ตั้งจะมีความสำคัญต่อการปรับปรุงที่ตั้งในอนาคต ถ้าอยู่ที่สูงสามารถป้องกันน้ำท่วมได้ดี

รูปร่างแปลงที่ดินมีส่วนสำคัญเพราะผู้ซื้อส่วนมากชอบที่ดินที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมโดยความลึกจะมีขนาดสองหรือสาม เท่าของความกว้าง ถ้าหน้าที่ดินแคบจะขายได้ยากมากซึ่งอาจจะต้องลดราคาลงจึงจะขายได้ ยิ่งที่ดินแปลงหัวมุมจะมีมูลค่าสูงมาก เพราะติดถนนสองด้าน

ประเภทของถนนก็มีความสำคัญสูง ถ้าถนนสูงกว่าที่อยู่อาศัยจะมีผลทำให้บ้านไหลจากถนนเข้าบ้าน และการใช้ถนนมีความสำคัญสูงมาก เช่น เจียบหรือไม ปลอดภัยหรือไม หรือเป็นทางลัดที่ห้าห้าจรจรแออัด หรือมีก เป็นที่จอดรถสำหรับผู้ที่ต้องการจ่ายตลาด



สาธารณูปโภคต่างๆ เช่น แก๊ส น้ำประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ และโทรศัพท์
จะเป็นปัจจัยสำหรับผู้ซื้อ เป็นสิ่งที่นักประเมินจะต้องพิจารณา

สุดท้าย จะเป็นปัจจัยของทำเล นักประเมินจะต้องพิจารณามลภาวะต่างๆ และ
ความปลอดภัยของที่ตั้งว่ามีมากน้อยเพียงใด

2. การก่อสร้าง และเงื่อนไข เป็นปัจจัยสำคัญที่นักประเมินต้องรู้ เพื่อให้คำแนะนำ
ที่ดีที่สุด โดยสามารถจำแนกประเภทเป็นได้ดังนี้ ฐานราก ผนัง พื้น หลังคา การตกแต่ง
และบริการต่างๆ เป็นสิ่งที่นักประเมินต้องชี้แจงอย่างละเอียด

สรุปได้ว่ามูลค่าของที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับราคาที่ตั้ง คุณภาพของอาคารรวมทั้งสภาพแวดล้อม
ต่างๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ราคาที่นำมาเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง
จะนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมิน

การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธี เปรียบเทียบข้อมูล¹³

วิธีการ เปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นการหามูลค่าโดยวิธีการ เปรียบเทียบโดยตรง
จากข้อมูลตลาดที่มีอยู่ ผู้ประเมินราคาควรพิจารณาถึงราคาตลาดของทรัพย์สินที่พอจะนำมา
เปรียบเทียบกันได้หรืออาจจะใกล้เคียงกันได้ ซึ่งการเปรียบเทียบราคาทรัพย์สินที่มีลักษณะ
คล้ายคลึงกันโดยราคาราคานั้นต้องพิจารณาสภาพการซื้อขายของทรัพย์สินนั้น สังคม และกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้องที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนั้น

การ เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินตามวิธีมูลค่าตลาดที่ดีต้องประกอบด้วยดังนี้

- 1) การมีข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินประเภทนั้นๆ มากพอ
- 2) การ เปรียบเทียบราคาทรัพย์สินต้องเลือกจากข้อมูลประเภทเดียวกันและขนาด
เดียวกัน
- 3) ราคาซื้อขายนั้นต้องเป็นราคาซื้อขายตลาดเสรี โดยผู้ซื้อผู้ขายมีความเข้าใจ
ทรัพย์สินเป็นอย่างดี และผู้ซื้อผู้ขายต่างๆ พอใจในการซื้อขายนั้นด้วย
- 4) ราคาที่ใช้ เปรียบเทียบไม่ควรระยะเวลาเกินไป ควรเป็นราคาปัจจุบัน
โดยควรจะมีระยะเวลาภายใน 1 ปี
- 5) ทรัพย์สินที่ใช้ เปรียบเทียบควรจะมีอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน และมีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกัน

ปัจจัยด้านการประเมินราคาที่สามารถจำแนกออกเป็น 2 หมวดได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแต่ละหมวดสามารถจำแนกปัจจัยย่อยต่างๆ และกำหนดศักยภาพของแต่ละปัจจัยดังนี้

1. ปัจจัยด้านที่ดิน

จะประกอบด้วยปัจจัยย่อย 3 หมวดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินมีมูลค่าสูงขึ้น ดังนี้

- 1) ที่ตั้งและสภาพของที่ดิน
- 2) สาธารณูปโภค
- 3) ชุมชนและสภาพแวดล้อม

2. ปัจจัยด้านสิ่งปลูกสร้าง

จะประกอบด้วยปัจจัยย่อย 4 หมวดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินมีมูลค่าสูงขึ้น ดังนี้

- 1) รูปแบบอาคาร
- 2) วัสดุที่ใช้
- 3) สิ่งอำนวยความสะดวก
- 4) ขนาดพื้นที่

15 การประมวลผลข้อมูลควรรีใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการประเมินราคาโดยการสร้างระบบฐานข้อมูลที่ดิน โดยสามารถตรวจสอบสภาพที่ดิน สภาพแวดล้อม และสถานที่ตั้งของที่ดิน รวมทั้งระบบข้อมูลที่เชื่อมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาทิ เช่น การเวนคืน เป็นต้น

11 HORNBY DAVID. VALUATION. Sydney: Australia. 1987. p. 1-2

12 Mackmin, David. The Valuation and sale of residential property. New York: Routledge. 1944. p. 14-29.

13 นิพัทธ์ จิตรประสงค์, การประเมินราคาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กทม., 2537

15 International Conference on Property Taxation and its Interaction with Land Policy. USA. : Lincoln Institute of Land Policy, 1991: September 22-16.