



บทที่ 4

การประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ

การประเมินราคาทรัพย์สินของประเศมาเลเซีย

องค์กรด้านประเมินราคาทรัพย์สิน

กรมประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นหน่วยงานหนึ่งภายใต้การบังคับบัญชาของกระทรวงการคลังโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามนโยบายในการประเมินราคาเพื่อภาษีอากร ผู้บริหารกรมประเมินราคาทรัพย์สินคือ อธิบดีกรมประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งขึ้นตรงภายใต้ความรับผิดชอบเลขานุการกระทรวงการคลัง และรองอธิบดีกรมประเมินราคาทรัพย์สิน กับผู้ช่วยอธิบดีกรมประเมินราคาทรัพย์สิน (ดังในรูปที่ 4.1 ของภาคผนวก)

ระดับองค์กรสามารถแบ่งได้ 3 ระดับดังนี้ ระดับภูมิภาค ระดับเมือง และระดับเขต โดยในระดับภูมิภาค (Regional) อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้อำนวยการประเมินราคาภาค (Regional Director of Valuation) ในระดับเมือง (State) อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้อำนวยการประเมินราคาเมือง (State Director of Valuation) ในระดับเขต จะอยู่ในการควบคุมดูแลของนักประเมินราคาเขต (District Valuation) โครงสร้างของระบบประเมินราคาในประเศมาเลเซียได้จำแนกดังนี้

ภูมิภาค	เมือง	ระดับผู้บริหาร
1. Northern Region	Penang/Kedah/Perlis	Regional Director
2. Perak	Perak (including Cameron Highlands, Pahang)	Regional Director
3. Selangor	Selangor/Federal Territory	Regional Director

I4665969#

ภูมิภาค	เมือง	ระดับผู้บริหาร
4. East Coast	Trengganu/Kelantan/ Pahang	Regional Director
5. Negeri Sembilan/ Malacca	Negeri Sembilan/ Malacca	Regional Director
6. Johore	Johore	Regional Director
7. Sabah/Sarawak	Sabah/Sarawak	Regional Director
8. Kedah/Perlis	Kedah/Perlis	State Director
9. Kelantan	Kelantan	State Director
10. Pahang	Pahang	State Director
11. Malacca	Malacca	State Director
12. Batu Pahat	Batu Pahat/ Segamat/Muar/ Klang	District Valuer

กรมประเมินราคาทรัพย์สินทุกแห่งจะประกอบด้วยเจ้าหน้าที่สองประเภท ได้แก่ นักวิชาการวิชาชีพเจ้าหน้าที่บริหาร โดยนักวิชาการวิชาชีพจะประกอบด้วย นักประเมินราคา ผู้ช่วยนักประเมินราคา ช่างเทคนิค ช่างแผนที่ และส่วนเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ เจ้าหน้าที่ธุรการ เลขานุการ พนักงานพิมพ์ดีด พนักงานรับโทรศัพท์ คนขับรถ เจ้าหน้าที่ถ่ายเอกสาร และพนักงานรับส่งเอกสาร

หน้าที่และความรับผิดชอบของสายงาน

กรมประเมินราคาทรัพย์สินในมาเลเซียได้แบ่งหน้าที่ตามตำแหน่งต่างๆ เป็น 12 ตำแหน่ง โดยเรียงลำดับความสำคัญดังนี้

- 1) อธิบดีกรมประเมินราคาทรัพย์สิน
- 2) รองอธิบดีกรมประเมินราคาทรัพย์สิน
- 3) ผู้ช่วยอธิบดีประเมินราคาทรัพย์สิน 1 และ 2
- 4) ผู้อำนวยการประเมินราคาทรัพย์สินภาค
- 5) รองผู้อำนวยการประเมินราคาทรัพย์สินภาค
- 6) ผู้อำนวยการประเมินราคาทรัพย์สิน เมือง
- 7) เจ้าพนักงานประเมินราคา เขต
- 8) นักประเมินราคา
- 9) ผู้ช่วยนักประเมินราคาอาวุโส
- 10) ผู้ช่วยนักประเมินราคา
- 11) ช่างเทคนิคประเมินราคา
- 12) ช่างแผนที่

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สินของมาเลเซียใช้บรรทัดฐานวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด ซึ่งเป็นวิธีปกติที่ยอมรับ ในกรณีวิธีของการคิดต้นทุนทดแทน วิธีรายได้ วิธีอัตราผลตอบแทน การลงทุน และวิธีสมมติฐานการพัฒนา โดยวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธีจะศึกษาจากข้อมูลที่ได้รับ และความเหมาะสมกับทรัพย์สินนั้นๆ วิธีการตรวจสอบการประเมินราคาทรัพย์สินในมาเลเซียจะใช้วิธีการกำหนดมูลค่าที่ไม่เกินอำนาจเจ้าหน้าที่ในแต่ละระดับที่สามารถ เช่น อนุมัติได้ ถ้ามูลค่าทรัพย์สินเกินกว่าที่ได้รับอนุมัติ เจ้าหน้าที่ต้องส่งรายงานนั้นให้แก่เจ้าหน้าที่ที่มีตำแหน่งสูงกว่าหรือผู้อำนวยการ เป็นผู้เซ็นอนุมัติรายงานนั้นๆ

ขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. บทนำ

การประเมินราคาจะต้องประกอบด้วยการสำรวจทรัพย์สินและการรวบรวมข้อมูลต่างๆ เพื่อสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2. มาตรฐานรายงาน

2.1 แบบรายงาน BP/AM/4 ได้ออกแบบโดยนักสหราชอาณาจักร อธิบดีสหราชอาณาจักร สำนักตรวจสอบบัญชี และเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สิน และการวางแผนผัง

2.2 รายงานประเมินราคาทรัพย์สินจะไม่ใช้ในกรณีเพื่อการเวนคืน รายงานที่สมบูรณ์จะประกอบด้วยเรื่องต่างๆดังนี้

- 1) ราคาซื้อขายจากเอกสารราชการ
- 2) เรื่องคำร้องจากกรมสหราชอาณาจักร
- 3) การประกันภัย
- 4) การจำนอง
- 5) การเปลี่ยนการใช้ประโยชน์
- 6) มูลค่าที่ประเมิน

2.3 ส่วนประกอบอื่นๆของทรัพย์สิน จะบันทึกลงในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน

2.4 การวัดระยะจะใช้หน่วยเป็นฟุต

2.5 การสำรวจรายละเอียดทรัพย์สิน

- 1) การสำรวจประเภทวัสดุส่วนต่างๆของอาคาร
- 2) การประมาณต้นทุนค่าก่อสร้าง
- 3) การประมาณค่าเช่าในกรณีทรัพย์สินดังนี้

- แพลต จะประมาณจากพื้นที่ภายในสุทธิ ในกรณีทรัพย์สินประเภทที่อยู่อื่นจะใช้พื้นที่รวมทั้งหมด

- อาคารพาณิชย์ จะประมาณจากพื้นที่ภายในสุทธิ
- อุตสาหกรรม จะประมาณจากพื้นที่รวมทั้งหมด
- อาคารด้านเกษตรกรรม จะประมาณจากพื้นที่รวมทั้งหมด
- โรงแรม จะประมาณจากพื้นที่ภายในรวม
ร้านค้าในโรงแรม จะประมาณจากพื้นที่ภายในสุทธิ
- โรงภาพยนตร์ จะประมาณจากพื้นที่ภายในรวม
- โรงเรียน จะประมาณจากพื้นที่ภายนอกรวม
- สถานีน้ำมัน จะประมาณจากพื้นที่ภายนอกรวม
- อาคารชั่วคราว และอาคารกึ่งถาวร จะประมาณจากพื้นที่ภายนอกรวม

2.6 ระดับการวัดรายการต่างชนิดดังนี้

ทั้งหมด (อาคาร)

คือ

ค่อนข้างดี

พอใช้

เลว

ชำรุดทรุดโทรม

2.7 การวัดผังอาคาร

- 1) เจ้าหน้าที่จะต้องวัดผังทุกอาคาร
- 2) ลายเส้นของอาคารทั้งภายนอกและภายในต้อง เป็นเส้นต่อเนื่อง
- 3) ในพื้นที่ส่วนย่อยในอาคารให้แบ่งโดยใช้ เส้นจุดๆ แสดงความหมายแต่ละสัดส่วน
- 4) จะต้องมีการบอกระยะระหว่าง เส้นทุกเส้น
- 5) รายละเอียดภายในอาคารเท่าที่เป็นไปได้ควรต้องแสดงลงในผังอาคารส่วนที่ถาวร
- 6) พื้นที่ส่วนกึ่งถาวรภายในอาคารให้แสดงรายละเอียด เฉพาะส่วนของสำนักงาน

- 7) ผังของอาคารชั่วคราวหรือพื้นที่อาคาร เพาะปลูก เกษตรกรรม
ไม่จำเป็นต้องแสดงรายละเอียด (ดูรูปที่ 1 ของภาคผนวก)

2.8 การวาดผังที่ตั้ง

การวาดแผนที่ที่ตั้งทรัพย์สินจะต้องแสดงสภาพพื้นที่โดยรอบของ
ทรัพย์สิน (ดูรูปที่ 2 ของภาคผนวก)

2.9 เครื่องมือสำรวจ จะต้องประกอบด้วย

- 1) กระจาด เครื่องเขียน
- 2) เทประยะ
- 3) บรรทัดมาตรฐาน

2.10 ก่อนการสำรวจ

- 1) ได้รับอนุญาตในการสำรวจทรัพย์สิน และทราบถึงวัตถุประสงค์ของการประเมิน
- 2) รวบรวมข้อมูลอดีตของทรัพย์สินที่จะประเมิน ด้วยการศึกษาจากรายงานเดิม
- 3) สำรวจเครื่องมือตั้งที่กล่าวมาแล้ว
- 4) หลักฐานนิติกรรมจะต้องแนบในรายงานด้วย

2.11 ระหว่างการสำรวจ

- 1) ชันท์กที่ตั้งของทรัพย์สินและสภาพใกล้ เคียงของทรัพย์สิน และหมายเลขทรัพย์สิน
- 2) ตรวจสอบที่อยู่ของทรัพย์สินกับรายงาน เดิม
- 3) ก่อนเข้าทรัพย์สินต้องแสดงบัตร เจ้าหน้าที่และต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของทรัพย์สินเสียก่อน ถ้าเจ้าของทรัพย์สินไม่อยู่ในเคสสถานห้ามเจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบ จากนั้นให้รายงานแก่ผู้บังคับบัญชา เพื่อรับการนัดหมายใหม่
- 4) สำรวจที่ดินและอาคาร
- 5) วาดผังอาคารชั้นล่างและที่ดินรวมทั้งชันท์ระยะของผัง

- 6) ค่าเนิ่นการสำรวจและวาดผังชั้นบน และวัดระยะของห้องต่าง ๆ ที่แตกต่างจากชั้นล่าง
- 7) ขยะสำรวจภายในอาคารต้องสำรวจตาม เข็มนาฬิกา
- 8) การสำรวจภายนอกอาคารให้วาดผังและวัดระยะ
- 9) วัดระยะของที่ดินด้วย
- 10) การเขียนผังในรายงานต้องเป็นไปตามมาตรฐานการเขียนแผนที่

2.12 หลังการสำรวจ

- 1) อ้างอิงข้อมูล เดิมจากสำนักงาน
- 2) ตรวจสอบกระดาษทำการที่สำรวจถึงความสมบูรณ์ของการสำรวจ
- 3) คำนวณพื้นที่อาคาร และวาดผัง
- 4) ให้แยกผังแต่ละชั้นของอาคาร และผังที่ดิน
- 5) ประเมินราคาตามหลักวิชาการ

การเขียนรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน

1. บทนำ

หลักฐานตามประมวลกฎหมายในมาเลเซียจะยึดถือหลักฐานที่บันทึก เป็นลายลักษณ์อักษรหลักฐานที่ศาลจะถือจะ ต้องแสดงในรายงานการประเมินราคา เท่านั้น ดังนั้นเจ้าหน้าที่ต้องยึดหลักวิชาการ เขียนรายงานที่ดี

2. หลักการเขียนรายงานที่ดี

- 1) การแสดงความจริงต้องแยก เป็นวรรคตอนตามลำดับรายการ หลีกเลี่ยงการรวมข้อมูลทั้งหมดในวรรคตอน เดียว
- 2) ทุกบรรทัดต้องชัดเจน สั้น และความหมายของคำต้องไม่ซับซ้อน
- 3) ทุกประโยคต้องใช้ภาษาที่ถูกต้อง หลีกเลี่ยงการบรรยายแบบไร้สาระการพูดเกินความจริง การพูดซ้ำซาก และการพูดคลุมเครือ

- 4) หลีกเลี่ยงการใช้ตัวอย่างที่ผิด หรือการแสดงตัวอย่างที่เกินความจริง
- 5) ทุกวรรคตอนต้องเรียงลำดับความสำคัญเพื่อให้ง่ายต่อผู้อ่าน
- 6) ทุกรายงานต้องมีสารบัญลำดับหัวเรื่อง
- 7) ต้องแสดงหลักฐานถูกต้อง ชัด เจน
- 8) รายงานต้องแนบรายละเอียดทรัพย์สิน เปรียบเทียบ
- 9) ทุกรายงานต้องมีชื่อเจ้าหน้าที่ ตำแหน่ง และลายเซ็นเจ้าหน้าที่

3. องค์ประกอบในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน

รายงานประเมินราคาจะต้องมีสารบัญและรายละเอียดของทรัพย์สินภายใต้การประเมินราคาและวัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สิน ในรายงานจะต้องประกอบรายการดังนี้

3.1 บทนำ

แสดงวัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สิน

3.2 วันที่ประเมิน

3.3 รายละเอียดกรรมสิทธิ์ เอกสารสิทธิ์

3.4 วันที่สำรวจและชื่อเจ้าหน้าที่

3.5 รายละเอียดของที่ดิน

- 1) ที่ตั้ง
- 2) ทางเข้า
- 3) ประเภททรัพย์สิน
- 4) เงื่อนไขของอาคารและที่ดิน

3.6 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมชุมชน เมือง หมู่บ้าน และพื้นที่ข้างเคียง

3.7 การคมนาคม

รถไฟ รถบัส เป็นต้น

3.8 การบริการ

ประปา ไฟฟ้า และระบายน้ำ

3.9 ผังเมือง

1) ระบุพื้นที่ตามกฎหมายผังเมือง

2) แนวโน้มการพัฒนา

3.10 หลักฐานการซื้อขาย

3.11 การประเมินราคา

วิธีการประเมินราคาและรายละเอียดการคำนวณ

3.12 สรุปรายงาน

1) ความคิดเห็นของมูลค่า ต่อ ตร.ฟุต

2) สำหรับกรณีเวนคืนให้แยกรายการในการชดเชยการเวนคืน

3.13 ภาคผนวก

1) สำเนาโฉนดที่ดิน

2) ผังอาคาร

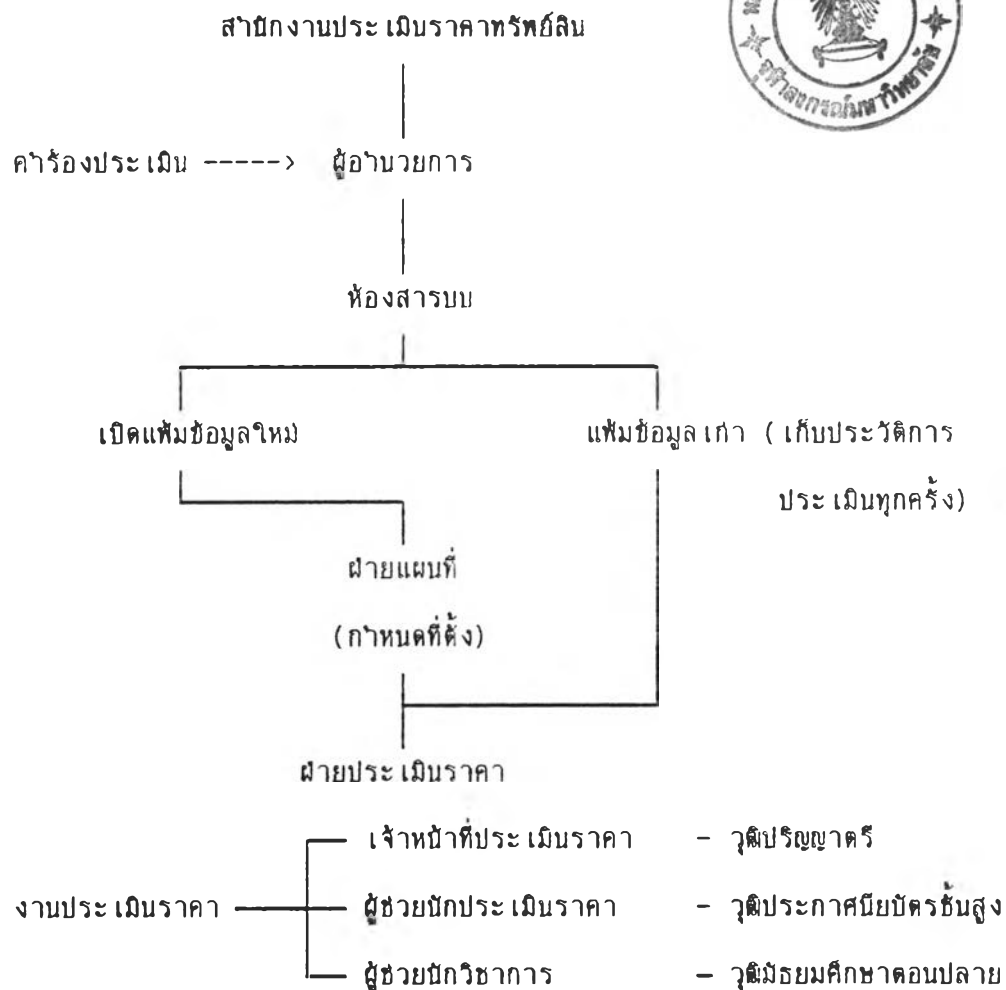
3) รูปถ่ายทรัพย์สิน และสภาพแวดล้อม

4) หลักฐานการซื้อขาย

5) ตารางค่าเช่า

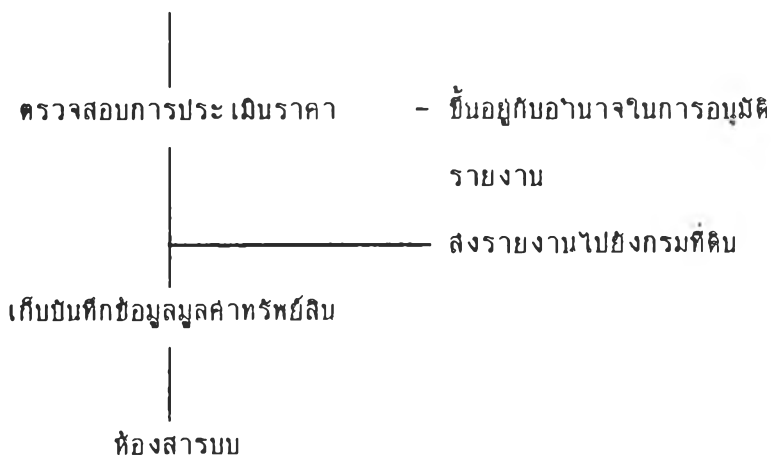
6) รายละเอียดการประเมินราคาอื่นๆ

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินในมาเลเซีย



ขั้นเตรียมแผนที่, เปรียบเทียบราคาซื้อขายในพื้นที่, ตรวจสอบข้อมูลเดิม, สํารวจพื้นที่

และ ทำรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน



ปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สิน

ปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศมาเลเซียได้บันทึกตามรายการในแบบสำรวจเพื่อประเมินราคา สามารถจำแนกออกเป็น 3 ประเภทดังนี้

1. ที่ดิน

ปัจจัยด้านที่ดินจะสำรวจสภาพที่ดิน หน้ากว้างของที่ดิน ความลึกของที่ดิน และที่ตั้งของที่ดิน

2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นปัจจัยทางด้านกฎหมายผังเมืองที่อนุญาตให้ที่ดินนั้นสามารถทำประโยชน์สูงสุดอะไรได้

3. อาคาร

ปัจจัยด้านอาคารจะเป็นสภาพของอาคาร เช่น อายุอาคาร เนื้อที่อาคาร วัสดุที่ใช้ ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร และค่าเสื่อมอาคาร

การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศมาเลเซียจะใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาดในกรณีทรัพย์สินเป็นประเภทที่อยู่อาศัย มิได้ก่อรายได้ให้แก่เจ้าของที่ดิน

สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทย เล เชียง

องค์กรประเมินราคาในประเทศไทย เล เชียงจะองค์กรภายใต้การบริหารของกระทรวงการคลังการประเมินราคาทรัพย์สินขององค์กรจะเป็นการประสานงานระหว่างกรมที่ดิน และกรมประเมินราคาทรัพย์สิน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละรายจะมีระยะเวลา 3 สัปดาห์ในการตรวจสอบทรัพย์สินและประเมินราคา การประเมินราคาจะไม่มีแบบสำรวจในการประเมินราคาทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบทรัพย์สินและเขียนรายงานในทรัพย์สินตามรายการดังนี้

1. วัตถุประสงค์การประเมินราคา
2. วันที่ประเมินราคา
3. วันที่สำรวจ
4. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์
5. ทำเลที่ตั้ง
6. การพัฒนาในพื้นที่ละแวกใกล้เคียง
7. รายละเอียดของทรัพย์สิน
 - 7.1 ที่ดิน
 - 7.2 อาคาร
8. สาธารณูปโภค
9. กฎหมายผังเมือง
10. การบำรุงรักษา
11. วิธีการประเมินราคา (ชี้แจงเหตุผลการประเมินราคาอย่างน้อย 2 วิธี)
12. การประเมินราคา
13. ความคิดเห็นของเจ้าหน้าที่

การประเมินราคาต้องแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินลงในสารบบ การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทย เล เชียงจะมีการแบ่งระดับอำนาจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยผู้บังคับบัญชาจะเป็นผู้ตรวจสอบรายงานเท่านั้น

การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศออสเตรเลีย

การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยของออสเตรเลียจะใช้สถิติแบบวิธี การถดถอยพหุช่วยในการประเมินราคา วิธีการประเมินราคาทางสถิตินี้เป็นการประยุกต์ วิชาการประเมินราคาของวิธีการประเมินราคาผลรวม (SUMMATION METHOD) และวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (COMPARISON METHOD)

ปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยจะประกอบด้วย 7 ประการดังนี้

1. พื้นที่รวมอาคาร
2. ประเภทผนัง
3. ประเภทหลังคา
4. รูปแบบอาคาร
5. อายุอาคาร (ปีการก่อสร้าง)
6. สภาพอาคาร
7. จำนวนห้อง

ในปัจจัยต่างๆนี้จะระบุเป็นรหัส (CODE) หรือเป็นตัวเลขจำนวนของปัจจัย เช่น พื้นที่รวมอาคารจะกำหนดเป็นตัวเลขขนาดของอาคาร ในกรณีของประเภทผนังจะถูกกำหนด เป็นรหัสดังนี้

รหัสข้อมูล	หมายเลขรหัส	ประเภทก่อสร้าง
BRICK	1	อิฐ
IRON	2	เหล็ก
RENDERED	3	ก่ออิฐฉาบปูน
ASB/WB/LG	4	หินขัด, กั้นสาด, Log
FRST/STONE	5	หิน, Freestone
BLUESTONE	6	หินทราย
BSKT/RANGE	7	Basket Range

รหัสข้อมูล	หมายเลขรหัส	ประเภทก่อสร้าง
BLOCK	8	อิฐบล็อก
TRANS/OTHER	9	เคลื่อนย้ายได้, อื่นๆ

รูปแบบประเภทหลังคาได้จำแนกประเภทหลังคาและรหัสดังนี้

รหัสข้อมูล	หมายเลขรหัส	ประเภทก่อสร้างหลังคา
TILED	1	กระเบื้อง (terra cotta and cement)
GALV/IRON	2	Galvanised Iron
CORR/ASB	3	Corrugated Asbestos
STEEL/DECK	4	Steel Decking
IMIT/TILE	5	Imitation Tile
SLATE	6	Slate
A/SHINGLES	7	Shingles (asbestos)
OTHER	8	Other

รูปแบบประเภทอาคารได้จำแนกรายละเอียดดังนี้

รหัสอาคาร	อาคาร	เลขรหัส	ปี
SETT/COTGE	Settlers Cottage	1	1836-1850
COLN/COTGE	Colonial Cottage	2	1840-1870
SYMM/COTGE	Symmetrical Cottage	3	1860-1915
KING/COTGE	Kingston's Architecture	4	1850-1860
BWIN/VILLA	Bay Window Villa	5	1870-1890
VILLA	Villa	6	1880-1915
RVER/VILLA	Return Verandah Villa	7	1885-1915

รหัสอาคาร	อาคาร	เลขรหัส	ปี
LVER/VILLA	Louvre Roof	8	1905-1918
QEAN/VILLA	Queen Anne/Art Nouveau	9	1905-1918
COTG/VILLA	Single Fronted Cottage/Villa	10	1840-
COTG/TWNSE	Two Storey Cottage or Town House	11	1840-
ROW/COTGE	Row Cottage	13	1840-1900
TERRACE/HSE	Terrace House	14	1870-1910
MANSION	Mansion	15	1850-1910
BUNGALOW	Bungalow	16	1916-1930
SB/BUNG	State Bank Bungalow	34	1916-1930
TUDOR	Tudor	17	1928-1938
GENT/BUNGL	"Gentlemans Residence"	18	1925-1935
SPAN/MISSN	Spanish Mission	19	1929-1945
ART DECO	Art Deco	20	1934-1945
AUSTERITY	Austerity	21	1941-1955
WTFL/AUSTY	Waterfall Austerity	22	1948-1955
CONVENL	Conventional	23	1935-
PCONVENL	Poor Conventional	32	1960-
HQCONVENL	High Quality Conventional	33	1950-
SCONVENL	S.A.H.T. Conventional	36	1950-
CONTEMP	Contemporary	24	1950-
HQCONTEMP	High Quality Contemporary	40	1950-
CAPE/CODRANCH	Cape Cod	25	1950-
RANCH	Ranch	26	1950-
HQRANCH	High Quality Ranch	39	1950-
SPAN/STYLE	Spanish Style	27	1970-



รหัสอาคาร	อาคาร	เลขรหัส	ปี
BOOMERANG	Boomerang	28	1950-
GEORGIAN	Georgian	29	1950-
COLONIAL	Colonial	30	1950-
ARCTECT	Architectural	31	1960-
HOMESTEAD	Homestead	35	1836-
A FRAME	A Frame	37	1950-
POLYGON	Polygon	38	1950-
MEDTERNEAN	Mediterranean	45	1950-
SHACK	Shack	48	1900-
BACKENDER	Backender	49	1836-
TUDOR/KENT	Kentisk Gable Tudor	46	
H/RISE UNIT	High Rise Unit (with lifts)	47	1960
DUGOUT	Dugout	68	

สภาพอาคาร หมายถึง การกำหนดระดับสภาพทางกายภาพของอาคาร โดย
ได้จำแนกระดับของสภาพออกเป็น 9 ระดับดังนี้

ความหมาย

ระดับ	ที่อยู่เฝ้าระหว่างปี 1850-1952	ที่อยู่ปัจจุบันระหว่างปี 1952 เป็นต้นมา
9	ปรับปรุงเต็มที่	เยี่ยมที่สุด
8	ปรับปรุงส่วนสำคัญ	สภาพดี
7	ควรปรับปรุง	สภาพปานกลาง
6	ดีมาก/แบบเดิม	ต่ำกว่าปานกลาง
5	ปานกลาง	ไม่ค่อยดี
4	ต่ำกว่าปานกลาง	ไม่ดีเลย
3	ไม่คอยดี	

ความหมาย

ระดับ	ที่อยู่เก่าระหว่างปี 1850-1952	ที่อยู่ปัจจุบันระหว่างปี 1952 เป็นต้นมา
2	ไม่ตีเลย	
1	หมดสภาพการใช้อาคาร	

ในกรณีจำนวนห้องจะบันทึกความจำนวนห้องของอาคาร โดยนับรวมห้องรับแขกด้วย การจัดเก็บข้อมูลเพื่อประเมินราคาของประเทศออสเตรเลีย จะจัดเก็บทุกแปลงที่ดินตามแบบสำรวจ (รูปที่ 4 ในภาคผนวก) และโครงสร้างองค์กรประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศออสเตรเลียได้มีการจัดแบ่งตามภูมิภาค (รูปที่ 5 ในภาคผนวก)

การวิเคราะห์ราคาประเมิน จะใช้วิธีการสร้างกลุ่มข้อมูลขึ้นมา จากนั้นสุ่มตัวอย่างข้อมูลซื้อขายที่เชื่อถือได้ในขนาดที่มากเพียงพอต่อการเป็นตัวแทนที่ศึกษาข้อมูลทั้งหมด เพื่อหาค่าเฉลี่ย ค่ามัธยฐาน และค่าศกยภาพของปัจจัยต่างๆ จากนั้นจะนำค่าศกยภาพมาประมวลผลกับข้อมูลทั้งหมดหลังจากนั้นจะตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินกับราคาซื้อขายโดยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูล

สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศออสเตรเลีย

การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศออสเตรเลียได้สร้างระบบฐานข้อมูลทรัพย์สินเพื่อใช้ในการประเมินราคา โดยเรียกว่า "CAMA" หมายถึง คอมพิวเตอร์ช่วยในการประเมินราคาทรัพย์สินแบบปริมาณมาก การจัดระบบข้อมูลของทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยจะมีตัวแปรทั้งหมด 7 ตัวแปรดังนี้

1. พื้นที่อาคาร
2. ประเภทผนัง
3. ประเภทหลังคา
4. ประเภทอาคาร
5. อายุอาคาร (ปีก่อสร้าง)
6. สภาพอาคาร

7. จำนวนห้อง

การประมวลผลของตัวแปรจะเป็นการให้คะแนนและให้น้ำหนักแก่ตัวแปร การประเมินราคาจะใช้สถิติมาประยุกต์ในการประเมินราคา โดยการสุ่มตัวอย่างของพื้นที่ที่ต้องการประเมินราคาจากนั้นจะใช้ สมการถดถอยพหุ (MULTIPLE REGRESSION) ในการประเมินราคา หลังจากนั้นจะตรวจสอบข้อมูลโดยการสุ่มตัวอย่างจากพื้นที่โดยการสำรวจราคาซื้อขายของพื้นที่ และเมื่อได้ราคาประเมินของที่ดินจากการประมวลผลแล้วจะเขียนราคาลงแผนที่ เพื่อตรวจสอบความแตกต่างของราคาที่ดินแต่ละจุด จุดใดที่มีความแตกต่างกันมากก็จะปรับให้ใกล้เคียงกัน

การเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทยกับประเทศมาเลเซีย

การประเมินราคาทรัพย์สินระหว่าง 2 ประเทศมีความแตกต่างกันมากเนื่องจากมีโครงสร้างองค์กรที่ไม่เหมือนกัน ซึ่งมีความแตกต่างที่สามารถจำแนกได้ ดังนี้

การประเมินราคาของประเทศไทย	การประเมินราคาของประเทศมาเลเซีย
1. หน่วยงานรับผิดชอบการประเมินราคาของรัฐบาลคือ กรมที่ดิน รับผิดชอบทั่วประเทศ	1. หน่วยงานรับผิดชอบการประเมินราคาของรัฐบาลคือ สำนักงานกลางฯ มีสาขาแบ่งตามรัฐ
2. การประเมินราคามี 2 แบบคือ 2.1 แบบโซน บล็อก 2.2 แบบรายแปลง	2. ประเมินราคาเมื่อมีคำร้องด้านนิติกรรมจากกรมที่ดิน โดยใช้ระยะเวลาประมาณ 3 สัปดาห์
โดยมีอายุบัญชีราคาประเมิน 4 ปี	
3. การประเมินราคาของเอกชนไม่สามารถนำมาใช้อ้างอิงหรือคัดค้านการประเมินราคาของรัฐได้	3. การประเมินราคาของเอกชนสามารถนำมาใช้อ้างอิงหรือคัดค้านการประเมินของรัฐได้

- | | |
|---|---|
| <p>4. การประเมินราคาเอกชนไม่มีหน่วยงานในการ
ในการควบคุมดูแลและไม่มีควบคุมคุณสมบัติ
ประเมินราคา</p> | <p>4. การประเมินราคาเอกชนต้องได้รับการ
ทดสอบความรู้และฝึกฝนปฏิบัติงานไม่น้อย
กว่า 1 ปีและมีการรับรองนักประเมิน
ราคาอาวุโสเสียก่อน</p> |
| <p>5. การวิเคราะห์ราคาประเมินของรัฐจะเปรียบ
เทียบราคาที่ดิน ไม่มีการวิเคราะห์ราคาล้าง
ปลูกสร้าง</p> | <p>5. การวิเคราะห์ราคาประเมินของรัฐจะ
วิเคราะห์ที่ดินและล้างปลูกสร้าง</p> |

การเปรียบเทียบประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทยกับประเทศออสเตรเลีย

การประเมินราคาทรัพย์สินระหว่าง 2 ประเทศมีความแตกต่างกันมาก เนื่องจากมี
โครงสร้างองค์กรที่ไม่เหมือนกัน และมีความแตกต่างอื่นที่สามารถจำแนกได้ ดังนี้

- | การประเมินราคาของประเทศไทย | การประเมินราคาของประเทศออสเตรเลีย |
|--|---|
| <p>1. ไม่มีการจำแนกข้อมูลปัจจัยในการประเมิน
ราคาทรัพย์สินในภาครัฐ</p> | <p>1. มีการจำแนกข้อมูลปัจจัยในการประเมิน
ราคาทรัพย์สินอย่างชัดเจนในภาครัฐ</p> |
| <p>2. ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ในการประเมินราคา</p> | <p>2. มีระบบคอมพิวเตอร์ในการประเมินราคา
ที่สมบูรณ์</p> |
| <p>3. การติดตามประวัติข้อมูลทรัพย์สินทำได้ยาก
เพราะจัดเก็บในรูปของเอกสาร</p> | <p>3. การติดตามประวัติข้อมูลทรัพย์สินทำได้ง่าย
เพราะจัดเก็บในคอมพิวเตอร์</p> |
| <p>4. การเปรียบเทียบราคาไม่ชัดเจน เพราะ
มีข้อบกพร่องทางกฎหมาย</p> | <p>4. การเปรียบเทียบราคาชัดเจน เพราะกฎหมาย
เข้มงวด</p> |
| <p>5. ไม่มีองค์กรควบคุมจรรยาบรรณนักประเมิน
ราคา</p> | <p>5. มีองค์กรควบคุมจรรยาบรรณอย่างเข้มงวด</p> |