



**แนวทางปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลง  
เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

**สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์**

**พฤศจิกายน 2556**

## สารบัญ

ส่วนที่ 1	กิจกรรมประเมินราคาที่ดินรายแปลง	1-1
	1. ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง	1-1
	2. แผนภูมิแสดงกิจกรรมการประเมินราคาที่ดินรายแปลง	1-2
ส่วนที่ 2	กระบวนการปฏิบัติงานในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง	2-1
	1. การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการประเมินราคา	2-1
	2. การจัดกลุ่มและวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น	2-8
	3. การสำรวจเก็บข้อมูลภาคสนาม	2-11
	4. การวิเคราะห์ราคาซื้อขายและจัดกลุ่มแปลงที่ดินซื้อขาย	2-16
	5. การกำหนดมูลค่าถนัดและกำหนดกลุ่มทรัพย์สิน	2-20
	6. การกำหนดราคาที่ดินรายแปลง	2-25
	7. การบันทึกข้อมูลราคาที่ดินรายแปลง	2-36
	8. รายงานการประเมินราคาและรายงานมาตรฐานการปฏิบัติงาน	2-37
	9. การตรวจคุณภาพ	2-38
ส่วนที่ 3	แผนที่สำหรับการประเมินราคาที่ดินรายแปลง	3-1
	1. แผนที่เดินสำรวจ	3-1
	2. แผนที่วิเคราะห์ราคา	3-1
	3. แผนที่ราคาประเมินที่ดินรายแปลง	3-1
ส่วนที่ 4	การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง	4-1
	1. การจัดทำบัญชี	4-1
	2. การจัดพิมพ์บัญชี	4-1
ส่วนที่ 5	การปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติม ราคาประเมินที่ดินรายแปลง	5-1
ส่วนที่ 6	ภาคผนวก	6-1

## ส่วนที่ 1 กิจกรรมประเมินราคาที่ดินรายแปลง

### 1. ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

กระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลงประกอบด้วยขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

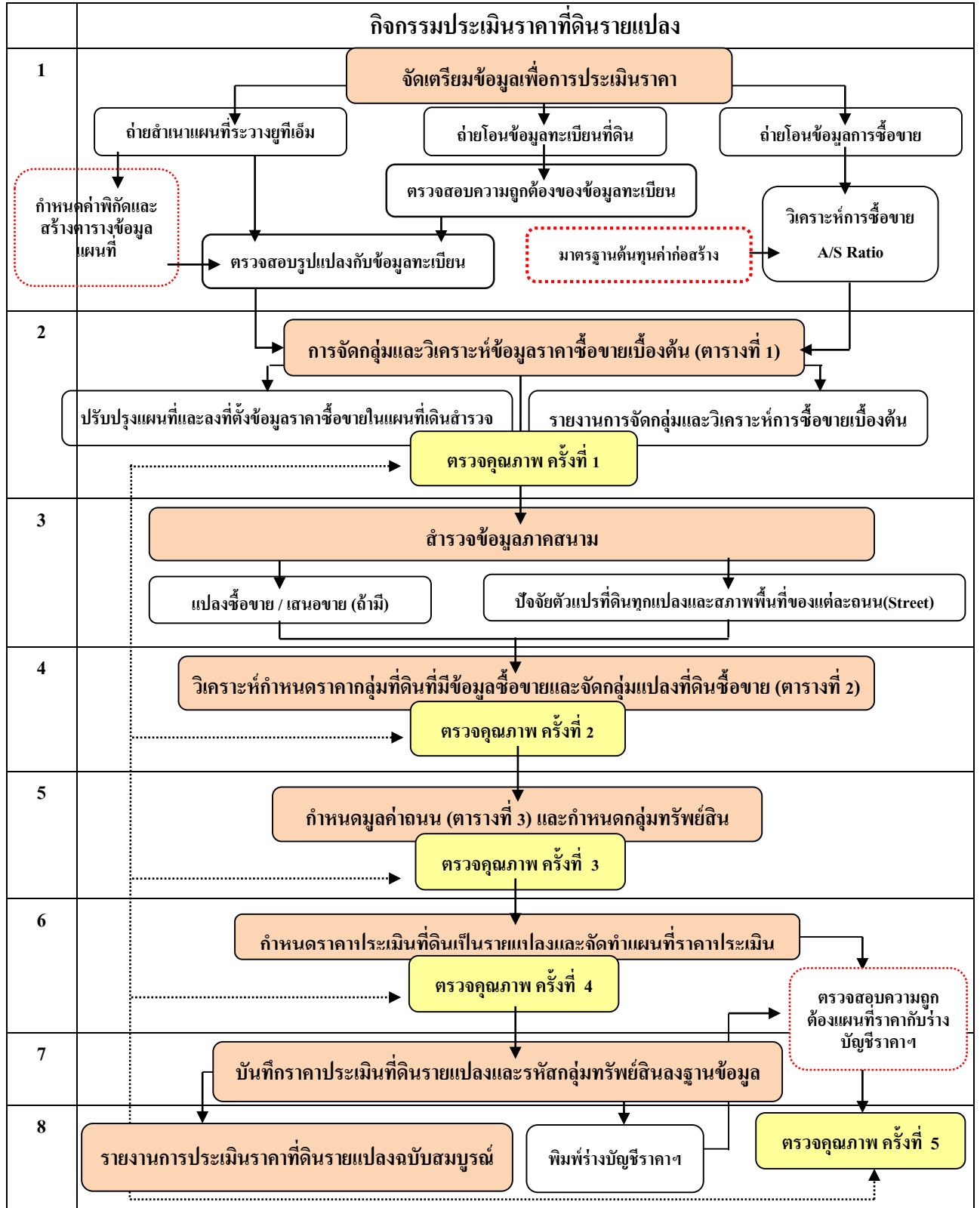
- (1) จัดเตรียมข้อมูลเพื่อการประเมินราคา
- (2) การจัดกลุ่มและวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น
- (3) การสำรวจข้อมูลภาคสนาม
- (4) การวิเคราะห์ราคาซื้อขายและจัดกลุ่มแปลงที่ดินซื้อขาย
- (5) การกำหนดมูลค่าถนัดและกำหนดกลุ่มทรัพย์สิน
- (6) การประเมินราคาที่ดินรายแปลง
- (7) การบันทึกข้อมูลราคาประเมินที่ดินรายแปลง
- (8) รายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลงฉบับสมบูรณ์

กระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เป็นการจัดลำดับการปฏิบัติงานในการประเมินราคา ซึ่งในแต่ละขั้นตอนในการปฏิบัติงาน จะประกอบด้วยกิจกรรมต่างๆในการปฏิบัติงานในแต่ละด้าน อาทิ การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการประเมินราคา ข้อมูลที่จัดเตรียมจะเป็นข้อมูลหลักๆ ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน เช่น แผนที่ระวาง UTM ข้อมูลแปลงซื้อขาย และข้อมูลทะเบียนที่ดิน รวมไปถึงการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่ใช้ในการปฏิบัติงาน และปรับปรุงแผนที่ระวางให้เป็นปัจจุบัน การจัดกลุ่มและวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น จำเป็นต้องลงที่ตั้งข้อมูลราคาซื้อขายในแผนที่เดินสำรวจให้ครบถ้วน และจัดทำรายงานการจัดกลุ่มและวิเคราะห์การซื้อขายเบื้องต้น(ตารางที่ 1) การสำรวจภาคสนาม เป็นการจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ในภาคสนาม ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา (ตามแบบที่กำหนด) ตามสภาพข้อเท็จจริงที่ปรากฏในพื้นที่ เมื่อทำการสำรวจข้อมูลราคาตลาดและสภาพพื้นที่แล้วจะต้องดำเนินการวิเคราะห์กำหนดราคากลุ่มที่ดินที่มีข้อมูลซื้อขายและจัดกลุ่มแปลงที่ดินซื้อขาย(ตารางที่ 2) เพื่อเป็นตัวแทนของกลุ่มข้อมูลที่จะใช้ในการกำหนดมูลค่าถนัด (ตารางที่ 3) และกำหนดกลุ่มทรัพย์สิน รวมถึงใช้ในการเปรียบเทียบสภาพดีกว่า ค่อยกว่า หรือคล้ายคลึงกัน สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีข้อมูลราคาซื้อขาย ขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงและจัดทำแผนที่ราคาประเมิน จะมีข้อพิจารณาเป็นแนวทางปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง เมื่อดำเนินการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลงแล้ว ให้ทำการบันทึกราคาประเมินที่ดินรายแปลง และรหัสกลุ่มทรัพย์สินลงฐานข้อมูล และจัดทำรายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลงฉบับสมบูรณ์ต่อไป

2. แผนภูมิแสดงกิจกรรมการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

กิจกรรม : การประเมินราคาที่ดินรายแปลง

วัตถุประสงค์ : ประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรม





ตารางที่ 2 บัญชีคูมระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม (ร.ว.74 ข.)

บัญชีคูมระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม จังหวัด ..... โชน .....  
หน้า ..... (ร.ว.๗๔ ข.)

ชื่อระวาง	มาตราส่วน																																					
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๑๔	๑๕	๑๖	๑๗	๑๘	๑๙	๒๐	๒๑	๒๒	๒๓	๒๔	๒๕	๒๖	๒๗	๒๘	๒๙	๓๐	๓๑	๓๒	๓๓	๓๔	๓๕	๓๖		

3. แสกนระวางแผนที่ ยูทีเอ็ม โดยตั้งความละเอียดของภาพ (Resolution) ที่ 300 dpi และบันทึกไฟล์ภาพในรูปแบบของ Tiff File Formats

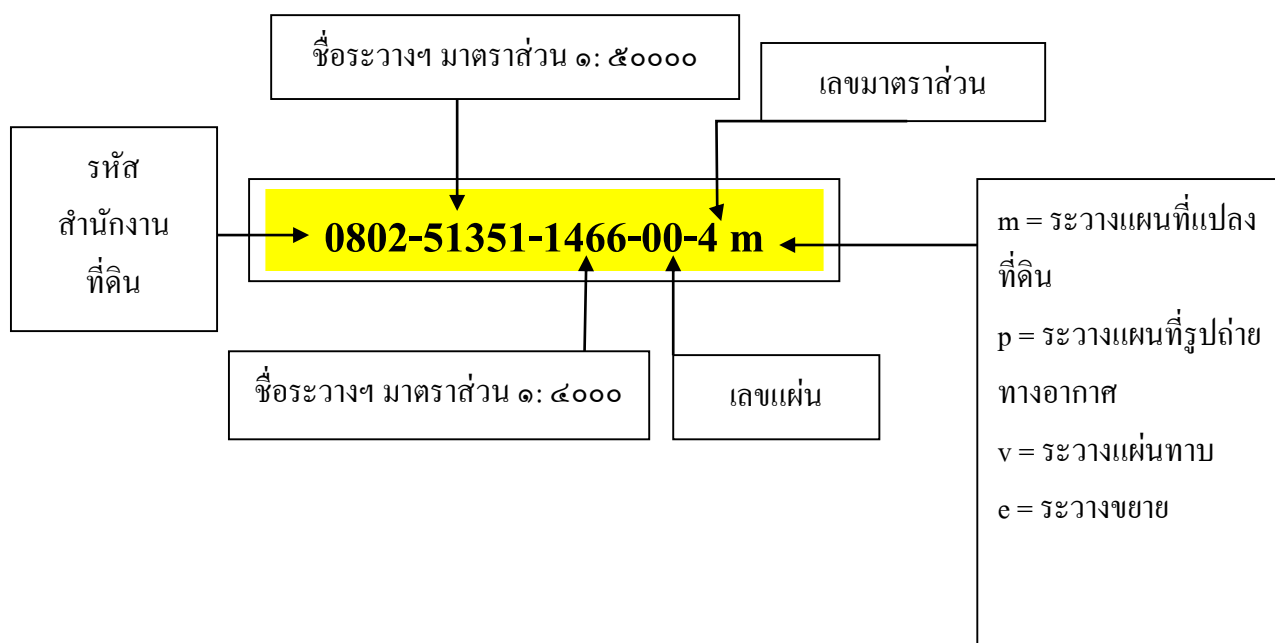
4. ตรวจสอบความชัดของรูปแปลงแผนที่ และเลขที่ดิน ในแต่ละระวาง และปรับปรุงให้ชัดเจน

5. นำไฟล์ที่แสกนไว้มาพิมพ์ระวางแผนที่ ยูทีเอ็ม ขนาดเท่ากับต้นฉบับ (A1) หรือตามวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้ เช่น ใช้ในการเดินสำรวจ วิเคราะห์ราคา หรือลงราคาประเมิน

6. ในกรณีที่ต้องการทำแผนที่ที่ได้จากการแสกนมาจัดทำให้อยู่ในรูปแบบแผนที่ GIS เพื่อเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน จะต้องดำเนินการ ดังนี้

6.1 กำหนดค่าพิกัดในระวางแผนที่แต่ละแผ่นอย่างน้อย 4 จุด โดยอ้างอิงพิกัดแนวราบ Indian 1975 โชน 47 หรือ 48 แล้วแต่พื้นที่

6.2 ตั้งชื่อไฟล์ระวางแผนที่



(อ้างอิงคู่มือการปฏิบัติงานโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ)

6.3 นำไฟล์ระวางแผนที่ที่กำหนดค่าพิกัดแล้วมาดำเนินการตัดขอบระวางแผนที่ให้เหลือเฉพาะรูปแปลงที่ดิน (ระยะ 50 เซนติเมตร x 50 เซนติเมตร) เพื่อใช้ในการต่อรูประวางแผนที่

6.4 นำไฟล์ที่ได้จาก 6.1 มาสร้างตารางข้อมูลของแปลงที่ดินแต่ละแปลงในระวางแผนที่โดยการสร้างชั้นข้อมูลในรูปแบบของจุด (Point) ลงบนแผนที่ระวาง ผ่านโปรแกรม ArcGIS ซึ่งข้อมูลตารางจะต้องประกอบด้วย

ชื่อ Field	ชนิดตัวแปรข้อมูล	คำอธิบาย	ตัวอย่าง
1. UTM_MAP1	Text(4)	หมายเลขระวางแผนที่ 1:50000	5236
2. UTM_MAP2	Integer	หมายเลขแผ่น	1,2,3,หรือ 4
3. UTM_MAP3	Text(4)	หมายเลขระวางยูทีเอ็ม	1872
4. UTM_MAP4	Text(2)	หมายเลขแผ่น	16
5. UTM_PARN0	Long	เลขที่ดินระวางยูทีเอ็ม	1
6. SCALE_NO	Integer	รหัสมาตรฐาน	1,2,3,4,5หรือ6
7. TYPE_NO	Integer	รหัสประเภทที่ดิน	1
8. ID	Text (20)	คีย์หลักสำหรับเชื่อมข้อมูล	52361187240001

## รหัสประเภทที่ดิน

ประเภทที่ดิน	รหัสที่ดิน
1. แปลงที่ดิน	1
2. ถนน ทางสาธารณประโยชน์	2
3. แม่น้ำ ลำคลอง แหล่งน้ำ ลำราง	3
4. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง	4
5. ที่ดินประเภทอื่นๆ	5

## รหัสมาตราส่วนระวางแผนที่

ประเภทที่ดิน	รหัสที่ดิน
1. 1:500	1
2. 1:1000	2
3. 1:2000	3
4. 1:4000	4
5. 1:8000	5
6. มาตราส่วนอื่นๆ	6

6.5 ในพื้นที่ที่มีข้อมูลระวางแผนที่ในรูปแบบดิจิทัลประเภท Shape File จะต้องตรวจสอบความเป็นปัจจุบันของแผนที่ดิจิทัลว่ามีข้อมูลแปลงที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร โดยนำไปซ้อนทับกับระวางแผนที่ที่ได้จาก ข้อ 6.1 (Raster File) และทำการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน และสร้าง ID เพื่อเชื่อมกับข้อมูลทะเบียนที่ดิน (Primary Key)

## 1.2 การเตรียมข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน

ข้อมูลที่จะนำมาใช้ประกอบในการประเมินราคาที่ดินรายแปลงทั้งข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน เป็นข้อมูลที่กรมธนารักษ์ได้รับข้อมูลมาจากกรมที่ดินตามบันทึกข้อตกลงในการขอใช้ข้อมูลระหว่างกรมธนารักษ์กับกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 2 ส่วนคือ

1. ส่วนที่สำนักงานที่ดินที่มีระบบการจดทะเบียนอัตโนมัติหรือเต็มรูปแบบ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดจะจัดเก็บในรูปแบบฐานข้อมูล (Database) ทั้งข้อมูลทะเบียนที่ดิน และข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน ข้อมูลทั้งหมดนี้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจะรวบรวมจัดส่งให้ตามแผนงานที่จังหวัดกำหนด ในรูปแบบของไฟล์ไมโครซอฟแอคเซส (Microsoft Access.mdb) โดยแยกออกเป็น

1.1 ข้อมูลทะเบียนที่ดิน (สปท\_104)

1.2 ข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน (แปลง\_sale)



### 1.3 การตรวจสอบข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน

1. ข้อมูลทะเบียนที่ดิน จะประกอบด้วย

ตารางโครงสร้างข้อมูลทะเบียนที่ดิน

Column no.	Field Name	Data Type	Description
1	Changwat_code	Char(2)	รหัสจังหวัด
2	Branch	Varchar2(8)	รหัสสาขา
3	Amphur_code	Char(2)	รหัสอำเภอ/เขต
4	Amphur_Name	Char(20)	ชื่ออำเภอ/เขต
5	Tumbon_code	Char(2)	รหัสตำบล/แขวง
6	Tumbon_Name	Char(20)	ชื่อตำบล/แขวง
7	Chanode_no	Number(8)	เลขที่โฉนด
8	Survey_no	Number(10)	เลขหน้าสำรวจ
9	Utm_code	Varchar2(7)	ระวางแผนที่ภูมิประเทศ(UTM)
10	Utm_no_p	Number(1)	แผ่นที่ระวางแผนที่ภูมิประเทศ
11	Utm_no	Varchar2(4)	หมายเลขระวาง U.T.M
12	Utm_page	Varchar2(2)	แผ่นที่หมายเลขระวาง U.T.M
13	Utm_ratio	Varchar2(6)	มาตราส่วน U.T.M
14	Utm_landno	Number(10)	เลขที่ดิน - ระวาง U.T.M
15	Origin	Varchar2(6)	ระวางศูนย์กำเนิด
16	Origin_ratio	Varchar2(6)	มาตราส่วนระวางศูนย์กำเนิด
17	Page_no	Varchar2(2)	แผ่นที่ - ระวางศูนย์กำเนิด
18	Land_no	Number(6)	เลขที่ดิน - ระวางศูนย์กำเนิด
19	Zone	Varchar2(10)	โซน
20	Block	Varchar2(10)	บล็อก
21	Lot	Varchar2(10)	ล็อต
22	Nrai	Number(6)	เนื้อที่ - ไร่
23	Nnhan	Number(1)	เนื้อที่ - งาน
24	Nwah	Number(2)	เนื้อที่ - ตารางวา
25	Dremain	Number(1,1)	เนื้อที่ - เศษของตารางวา
26	Title	Varchar2(30)	คำนำหน้าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

27	Fname	Varchar2(35)	ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์
28	Lname	Varchar2(35)	นามสกุลผู้ถือกรรมสิทธิ์
29	Count of Owner_seq	Number(2)	จำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์

2. ข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน ประกอบด้วย  
ตารางโครงสร้างข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน

Column no.	Field Name	Data Type	Description
1	Changwat_code	Char(2)	รหัสจังหวัด
2	Changwat_Name	Char(20)	ชื่อจังหวัด
3	Branch	Varchar2(8)	รหัสสาขา
4	Branch Name	Varchar2(20)	ชื่อสาขา
5	Amphur_code	Char(2)	รหัสอำเภอ/เขต
6	Amphur_Name	Char(20)	ชื่ออำเภอ/เขต
7	Tumbon_code	Char(2)	รหัสตำบล/แขวง
8	Tumbon_Name	Char(20)	ชื่อตำบล/แขวง
9	Chanode_no	Number(8)	เลขที่โฉนด
10	Survey_no	Number(10)	เลขหน้าสำรวจ
11	Utm_code	Varchar2(7)	ระวางแผนที่ภูมิประเทศ(UTM)
12	Utm_no_p	Number(1)	แผ่นที่ระวางแผนที่ภูมิประเทศ
13	Utm_no	Varchar2(4)	หมายเลขระวาง U.T.M
14	Utm_page	Varchar2(2)	แผ่นที่หมายเลขระวาง U.T.M
15	Utm_ratio	Varchar2(6)	มาตราส่วน U.T.M
16	Utm_landno	Number(10)	เลขที่ดิน - ระวาง U.T.M
17	Origin	Varchar2(6)	ระวางศูนย์กำเนิด
18	Origin_ratio	Varchar2(6)	มาตราส่วนระวางศูนย์กำเนิด
19	Page_no	Varchar2(2)	แผ่นที่ - ระวางศูนย์กำเนิด
20	Land_no	Number(6)	เลขที่ดิน - ระวางศูนย์กำเนิด
21	Zone	Varchar2(10)	โซน
22	Block	Varchar2(10)	บล็อก
23	Lot	Varchar2(10)	ล็อต
24	Nrai	Number(6)	เนื้อที่ - ไร่

25	Nnhan	Number(1)	เนื้อที่ - งาน
26	Nwah	Number(2)	เนื้อที่ - ตารางวา
27	Dremain	Number(1,1)	เนื้อที่ - เศษของตารางวา
28	Num_reg	Number(5)	จดทะเบียนรวมกี่แปลง
29	Order_no	Number(5)	เลขที่ใบสั่ง
30	Reg_code	Varchar2(6)	รหัสประเภทการจดทะเบียน
31	Constr_code	Varchar2(3)	รหัสสิ่งปลูกสร้าง
32	Construc_year	Number(3)	จำนวนปีหักค่าเสื่อม
33	Area_b	Number(16,2)	พื้นที่
34	Reg_date	Date	วันที่จดทะเบียน
35	Area	Number(16,2)	พื้นที่รวม
36	Reg_amt	Number(20,2)	ราคาซื้อขายจดทะเบียน
37	Constr_amt	Number(20,2)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
38	Reg_p_wah	Number(10,2)	ราคาซื้อขายบาทต่อตารางวา
39	Val_amt_p_wah	Number(16,2)	ราคาประเมินบาทต่อตารางวา
40	Land_bld_as	Number(4,2)	A/S รวมสิ่งปลูกสร้าง
41	Land_as	Number(4,2)	A/S ที่ดิน

### วิธีการตรวจสอบเบื้องต้นทั้งข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน

1. ตรวจสอบจำนวนข้อมูลทะเบียนที่ดิน กับข้อมูลรูปแปลงแผนที่ในระวาง ยูทีเอ็ม ว่ามีความสัมพันธ์กันหรือไม่ เช่น

- จำนวนใกล้เคียงกันหรือไม่
- ตรวจสอบว่าข้อมูลทะเบียนในแต่ละระวางมีรูปแปลงหรือไม่ หรือมีรูปแปลงและมีข้อมูลทะเบียนหรือไม่

2. ตรวจสอบความสมบูรณ์ของข้อมูลระวาง ยูทีเอ็ม มาตรฐานและเลขที่ดิน เช่น

- หมายเลขระวางแผนที่ภูมิประเทศ หมายเลขระวางแผ่นภูมิประเทศ หมายเลขระวางยูทีเอ็ม มาตรฐาน มีหรือไม่ เป็นต้น
- ตรวจสอบความผิดพลาดเรื่องของมาตรฐานและหมายเลขแผ่นระวาง UTM เช่น ระวางมาตรฐาน 1:4000 แผ่นระวางยูทีเอ็ม จะต้องเป็นแผ่นศูนย์กำเนิด ระวางมาตรฐาน 1:1000 แผ่นระวางยูทีเอ็ม จะต้องไม่เกิน 16 แผ่น เป็นต้น

3. ตรวจสอบการซ้ำซ้อนของข้อมูล เช่น เลขที่ดินซ้ำ โฉนดซ้ำ เป็นต้น
4. ตรวจสอบวันที่จดทะเบียน (ย้อนหลัง 3 ปี)
5. ตรวจสอบข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง เช่น รหัสสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่มีราคา ขายเฉพาะที่ดินเปล่า หรือรวมอาคารด้วย เป็นต้น
6. ควรรนำข้อมูลทะเบียนที่ดินมาทำการทบทวนไขว้เพื่อหาจำนวนระวาง และจำนวนแปลงที่ดินในแต่ละแผ่น และเป็นการตรวจสอบว่าข้อมูลที่ได้ออกคลุมพื้นที่ดำเนินงาน หรือไม่

## 2. การจัดกลุ่มและวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น

### 2.1 การคัดเลือกข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น

เป็นวิธีการคัดกรองข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนที่ได้จากกรมที่ดินครั้งแรก เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เชื่อถือได้ และเหมาะสมสำหรับนำไปใช้ในการวิเคราะห์และประเมินราคา ในการวิเคราะห์ราคาเบื้องต้นใช้วิธีการทางคณิตศาสตร์โดยคำนวณค่า A/S Ratio (อัตราส่วนระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย

A = Assessed Value, S = Sales) คำนวณโดยใช้ราคาประเมินหารด้วยราคาซื้อขาย ผลที่ได้อ่านค่าได้ดังนี้

A/S Ratio = 1 แสดงว่าราคาประเมินเท่ากับราคาซื้อขาย

A/S Ratio < 1 แสดงว่าราคาประเมินน้อยกว่าราคาซื้อขาย

A/S Ratio > 1 แสดงว่าราคาประเมินมากกว่าราคาซื้อขาย

ตัวอย่างเช่น	ราคาประเมินตารางวาละ	2,000 บาท
	ราคาซื้อขายตารางวาละ	3,000 บาท
	ค่า A/S Ratio =	$\frac{\text{ราคาประเมิน}}{\text{ราคาซื้อขาย}}$
		= .66

(หมายความว่า ที่ดินแปลงนี้มีราคาประเมินคิดเป็น 66 เปอร์เซ็นต์ของราคาซื้อขาย หรืออีกนัยหนึ่งคือ ราคาประเมินต่ำกว่าราคาซื้อขาย 34 เปอร์เซ็นต์ หากต้องการประเมินราคาให้เท่ากับราคาซื้อขาย จะต้องปรับราคาประเมินเพิ่มขึ้น โดย  $\frac{2,000 * 1}{0.66} = 3,030$  หรือปัดเป็น 3,000 บาท)

เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินราคาต้องนำข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนทั้งหมดมาคัดกรองโดยแยกออกเป็นรายอำเภอและตำบล ตลอดจนเลือกใช้ข้อมูลย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี นับจากปีที่ประเมินราคาที่ดิน เช่นดำเนินการประเมินราคาที่ดินรายแปลงในปีงบประมาณ 2556 ก็ควรใช้ข้อมูลราคาซื้อขายช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2553 – 2555 เป็นต้น

เนื่องจากข้อมูลซื้อขายจดทะเบียนในบางพื้นที่อาจมีไม่มากนัก ฉะนั้น ในขั้นนี้จะใช้ข้อมูลทั้งหมดที่มีเพื่อออกไปสอบทานในการสำรวจข้อมูลภาคสนามก่อน แล้วจึงจะนำข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบและสอบทานในภาคสนามมาวิเคราะห์อีกครั้งก่อนใช้เป็นตัวแทนในการประเมินราคาต่อไป

## 2.2 การลงข้อมูลราคาซื้อขายในแผนที่เดินสำรวจ

ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนจากสำนักงานที่ดินที่ได้วิเคราะห์ A/S Ratio เบื้องต้นแล้ว เจ้าหน้าที่ต้องนำข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนดังกล่าวมาลงตำแหน่งที่ตั้งในแผนที่ พร้อมทั้งราคาประเมินในรอบบัญชีปัจจุบัน เพื่อสามารถตรวจสอบว่าราคาประเมินที่กำหนดไว้เหมาะสม สอดคล้องกับราคาซื้อขายหรือไม่ ข้อมูลราคาที่ต้องบันทึกลงในแผนที่เดินสำรวจ ประกอบด้วย

1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในรอบบัญชีที่กำลังดำเนินการ อาจเป็นราคาประเมินรวมทั้งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือ เป็นราคาประเมินเฉพาะที่ดินเปล่า การใส่ข้อมูลราคาประเมินเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายว่าเหมาะสม ถูกต้องเพียงใด

2. ราคาซื้อขายจดทะเบียน (จะใช้ชื่อย่อว่า “ ทบ. ”) คือ ราคาซื้อขายจดทะเบียนที่ผู้ซื้อและผู้ขายแจ้งต่อสำนักงานที่ดินในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นการแจ้งราคาขายทั้งแปลง เมื่อนำข้อมูลมาใช้ เจ้าหน้าที่ควรวิเคราะห์ราคาในเบื้องต้น โดยการถอดราคาส่งปลูกสร้างออกจากที่ดิน เพื่อให้ทราบราคาที่ดินต่อตารางวา

3. ราคาซื้อขายจดทะเบียนสอบทาน (จะใช้ชื่อย่อว่า “ สท. ”) คือ ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ที่อาจไม่น่าเชื่อถือ เนื่องจากมีราคาสูงหรือต่ำเกินไป เจ้าหน้าที่จึงควรสอบถามจากเจ้าของที่ดินหรือบุคคลในพื้นที่ เพื่อสอบทานข้อมูลอีกครั้งหนึ่ง

4. ราคาเสนอขาย (จะใช้ชื่อย่อว่า “ สข. ”) คือ การประกาศขายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ การประกาศขายบ้านตามโครงการบ้านจัดสรร ที่มีการปักป้ายประกาศขาย หรือ ประกาศตามสื่อต่างๆ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายยังไม่ถือว่ามีราคาตกลงราคาเกิดขึ้น การนำมาใช้จำเป็นต้องหักค่าต่อรองให้เหมาะสมกับทรัพย์สินแต่ละประเภท

5. ราคาเช่า ในพื้นที่บางพื้นที่อาจไม่มีข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน หรือ ข้อมูลเสนอขาย หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เจ้าหน้าที่สามารถนำข้อมูลค่าเช่าทรัพย์สิน มาใช้ในการวิเคราะห์กำหนดราคาได้ อย่างไรก็ตาม มีข้อพึงระวัง คือ ค่าเช่าที่ได้ต้องเป็นค่าเช่าสุทธิ และอัตราผลตอบแทนที่นำมาใช้ต้องเหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทนั้นๆ

การลงข้อมูลซื้อขายจดทะเบียนในแผนที่ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบว่าในบริเวณใดมีการซื้อขายที่ดินและเพื่อให้เจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าแปลงที่ระบุว่ามีการซื้อขายมีสภาพเป็นอย่างไร มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ราคาที่แจ้งจดทะเบียนซื้อขายถูกต้องตามข้อเท็จจริงหรือไม่ โดยเจ้าหน้าที่ต้องพยายามสอบทานกับเจ้าของที่ดินเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องมากที่สุด

### วิธีการลงข้อมูลแปลงซื้อขาย

1. เลือกใช้ปากกาเน้นข้อความ 1 สี ทำเครื่องหมายบนแปลงที่ดินในแผนที่เพื่อแสดงว่ามีแปลงซื้อขายจดทะเบียน

2. ลงข้อมูลราคาประเมินทั้งแปลงหรือต่อตารางวา และราคาซื้อขายทั้งแปลงหรือต่อตารางวาไว้ เพื่อจะได้ตรวจสอบจากสภาพจริงว่าราคาเหมาะสมหรือไม่ อย่างไร และสอบทานจากเจ้าของที่ดินเพื่อให้ทราบราคาซื้อขายที่เป็นจริง

กรณีใช้แผนที่ระบบพิกัดฉาก UTM จะระบุตำแหน่งที่ตั้งได้ เนื่องจากข้อมูลราคาซื้อขายมีข้อมูลหมายเลขระวางแผนที่ แผ่นระวาง และเลขที่ดิน

โดยที่แผนที่ ที่ลงข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนจะเป็นแผนที่ที่ใช้ในการสำรวจข้อมูลภาคสนาม ซึ่งในระหว่างการเดินสำรวจจะต้องมีการจดข้อมูลที่สำรวจได้ในภาคสนามเพิ่มเติมลงไปในแผนที่ ฉะนั้น ควรเลือกใช้สีปากกาเน้นข้อความที่แตกต่างกัน ในทางปฏิบัติที่สีที่ใช้ในการหมายสีมีความหมาย ดังนี้

- สีเหลือง ให้ความหมายสำหรับถนนที่เป็นคอนกรีต
- สีเขียว ให้ความหมายสำหรับถนนลาดยาง
- สีน้ำตาล ให้ความหมายสำหรับถนนหินคลุก ลูกกรง
- สีดำ ให้ความหมายสำหรับทางดิน
- สีฟ้า ให้ความหมายสำหรับแม่น้ำ ลำคลอง

### **2.3 การจัดทำตารางการจัดกลุ่มและวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น**

ข้อมูลซื้อขายจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการคัดกรองข้อมูลและวิเคราะห์ราคาซื้อขายในเบื้องต้นแล้ว และสามารถลงตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการซื้อขาย ในแผนที่เดินสำรวจได้แล้วนั้น เจ้าหน้าที่จะต้องนำข้อมูลดังกล่าวทุกแปลง มาจัดกลุ่มคร่าวๆก่อนไปทำการสำรวจ โดยดำเนินการจัดทำตารางการจัดกลุ่มและวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น ซึ่งตารางที่ 1 นี้จะเป็นการแสดงผลของข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ราคาซื้อขายจดทะเบียนสอบทาน ราคาสอบถาม ราคาเสนอขาย ( ตารางที่ 1 ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน / ราคาซื้อขายจดทะเบียนจากการสอบทาน / ราคาเสนอขาย / ราคาเช่าตลาด ) ในการจัดกลุ่มข้อมูลแปลงซื้อขายจดทะเบียนดังกล่าว ให้ดำเนินการตามแผ่นระวางโดยจัดกลุ่มตามแนวถนน เป็นหลัก

(ตัวอย่างตารางที่ 1 ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน / ราคาซื้อขายจดทะเบียนจากการสอบทาน / ราคาเสนอขาย / ราคาเช่าตลาด ดูในภาคผนวก 1.1)

### 3. การสำรวจเก็บข้อมูลภาคสนาม

การสำรวจและจัดเก็บข้อมูลภาคสนาม เจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการจัดเก็บข้อมูลแปลงที่ดินทุกแปลง บังคับตัวแปรต่างๆ เพื่อให้ประกอบในการวิเคราะห์ราคา ตรวจสอบและสอบถามความถูกต้องของข้อมูล แปลงซื้อขายจดทะเบียน รวมถึงจัดเก็บข้อมูลแปลงที่ดินที่มีการเสนอขายในพื้นที่ เป็นต้น การสำรวจเก็บข้อมูลภาคสนามจะทำให้ทราบถึงสภาพข้อเท็จจริงของข้อมูลต่างๆ ณ วันที่เข้าทำการสำรวจ

#### 3.1 ข้อมูลที่ทำการสำรวจ

การสำรวจข้อมูลภาคสนาม ซึ่งเป็นการสำรวจข้อมูลทางกายภาพของที่ดินแต่ละแปลง และสำรวจข้อมูลราคาซื้อขายของที่ดินเป็นรายถนน ซอย ทาง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ราคา วิเคราะห์สภาพพื้นที่ เพื่อจัดกลุ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินและพิจารณาประเมินราคาที่ดินรายแปลง นั้น เพื่อให้การประเมินราคาที่ดินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง จึงต้องดำเนินการสำรวจและจัดเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ โดยจัดเก็บตามแบบสำรวจบังคับตัวแปรที่ดินรายแปลง ข้อมูลภาคสนาม โดยมีข้อมูลที่จัดเก็บดังนี้

**3.1.1. ข้อมูลทางกายภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** สำรวจและจัดเก็บข้อมูลสภาพพื้นที่ โดยรวม เช่น สภาพทำเลที่ตั้ง สภาพทางเข้าออก ขนาดความกว้างของถนน/เขตทาง ลักษณะผิวจราจร สภาพแปลงที่ดิน การถมปรับพื้นที่ ระดับของพื้นดิน การใช้ประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลงเป็นรายถนน ซอย ทาง แม่น้ำ/ลำคลอง ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ฯลฯ

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพทำเลที่ตั้งและข้อมูลทางกายภาพของที่ดิน ประกอบด้วย

1. ตำแหน่งที่ดิน : เป็นที่ดินติดถนน ติดซอย ติดทางเดินเท้า ติดแม่น้ำ เป็นต้น
2. สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน : มีการใช้ประโยชน์ประเภทใด เช่น เพื่อการพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรม ที่ว่าง เป็นต้น
3. สภาพการคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ในกรณีนี้จะพิจารณาว่าการคมนาคมสะดวกหรือไม่ โดยพิจารณาจากสภาพผิวจราจร เช่น ถนนคอนกรีต ลาดยาง ลูกกรัง หรือ ทางเดินเท้า นอกจากนี้ยังได้พิจารณาถึงความกว้างของถนน เพราะสภาพและขนาดของถนนที่แตกต่างกันจะมีผลต่อมูลค่าที่ดิน
4. ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน : ขนาดของเนื้อที่ดินและรูปแปลงที่ดินจะมีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงนั้นๆ เช่น ที่ดินที่มีรูปแปลงผิดปกติ (รูปสามเหลี่ยม รูปสี่เหลี่ยมคางหมู) มีผลทำให้มีราคาซื้อขายแตกต่างกัน และมีผลต่อมูลค่าที่ดินที่แตกต่างกันด้วย
5. สภาพกายภาพของที่ดิน ต้องพิจารณาว่าที่ดินมีการพัฒนาอย่างไรบ้าง เช่น เป็นที่ดินที่ถมหรือยังไม่ได้ถม มีการปรับสภาพพื้นที่อย่างไร ระดับความสูง-ต่ำของที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับระดับถนน
6. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลาดสด ไปรษณีย์ โรงพยาบาล โรงเรียน และสวนสาธารณะ สิ่งเหล่านี้จะมีผลต่อมูลค่าที่ดินในบริเวณที่ประเมินราคา

7. ข้อบังคับทางกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติผังเมือง รวมทั้งกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมูลค่าของที่ดิน

(ตัวอย่างแบบสำรวจปัจจัย/ตัวแปรที่ดินรายละเอียด ข้อมูลภาคสนาม คู่มือในภาคผนวก 2.1)

**3.1.2. ข้อมูลราคาตลาด** ทำการสำรวจ ตรวจสอบข้อมูลในภาคสนาม และบันทึกข้อมูลราคาซื้อขายลงในแบบสำรวจข้อมูลซื้อขาย ลักษณะของข้อมูลที่ทำกรจัดเก็บแต่ละประเภทนั้น มีดังนี้

- **ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน (ทบ.)** เป็นข้อมูลที่ได้มีการหมายเปลี่ยนแปลงที่ดินในแผ่นดินสำรวจ ซึ่งต้องตรวจสอบราคาซื้อขายจริงในพื้นที่ ตรวจสอบข้อมูลที่แท้จริงของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน หากพบว่าข้อมูลที่แจ้งจดทะเบียนไม่ตรงกับข้อเท็จจริง ให้ดำเนินการเพิ่มเติมราคาจดทะเบียนสอบทาน (ทส.) และแก้ไขประเภทสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้อง โดยมีหลักฐานสามารถตรวจสอบได้

- **ข้อมูลเสนอขาย (สข.)** เป็นการสำรวจที่ดินที่มีการประกาศขายในพื้นที่ ซึ่งต้องจัดเก็บรายละเอียดของแปลงที่ดิน เช่น ความกว้าง ความลึก เนื้อที่ และราคาเสนอขายหักต่อรอง เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ราคา รวมถึงรายละเอียดของผู้ประกาศขาย สำหรับราคาขายของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นราคาซื้อขายรวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและอาจมีเงื่อนไขอื่นร่วมด้วยเช่น ขายรวมเฟอร์นิเจอร์ รวมการตกแต่งสวน ห้องหัวมุม ห้องติดสวน ที่ดินส่วนเกิน(เพิ่ม/ลดจากผัง) จำเป็นต้องสอบถามจากโครงการด้วยเช่นกัน

- **ข้อมูลค่าเช่า (คช.)** การจัดเก็บข้อมูลค่าเช่าจะต้องจัดเก็บข้อมูลประเภททรัพย์สินที่ให้เช่า อัตราค่าเช่ารายเดือน ค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า อัตราว่างในการให้เช่า อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินประเภทให้เช่า

- **ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง** ที่ดินที่มีการซื้อขายแปลงใดมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน จะต้องทำการเก็บข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่

1. ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม
2. ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม
3. ขนาดและพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) ได้จากการคาดคะเน เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะเข้าไปวัดความกว้าง ยาว ของสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนั้นจึงต้องใช้การสังเกตและการคาดคะเนเท่านั้น

4. อายุอาคาร (โดยประมาณ) ได้จากการสอบถาม
5. วัสดุที่ใช้สร้างบ้าน เช่น ผนัง หลังคา ประตูรั้ว
6. สภาพอาคาร ให้ประเมินสภาพอาคารว่าอยู่ในสภาพใด (ด้อย ปานกลาง ดี) มีการชำรุดเสียหายต้องซ่อมแซมหรือไม่ หรืออยู่ในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษาอย่างดี หรือเป็นอาคารสร้างใหม่

(ตัวอย่างแบบสำรวจข้อมูลซื้อขาย คู่มือในภาคผนวก 2.2)



### 3.1.3. ข้อมูลปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาประเมิน

- **แนวโน้มนการพัฒนาพื้นที่** ทั้งของภาครัฐและของเอกชน เพื่อทราบว่ามีบริเวณใดบ้างในพื้นที่สำรวจที่มีโครงการพัฒนาและอาจส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินในบริเวณนั้น เช่น การเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนนใหม่ การเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางด่วน แนวเส้นทางรถไฟฟ้า คลองชลประทาน ฯลฯ

- **มลภาวะต่างๆ** ที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่หรือต่อชุมชน เช่น กลิ่น เสียงรบกวน การปล่อยน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรม โรงกำจัดขยะหรือที่ทิ้งขยะ ฯลฯ

- **ข้อจำกัดการใช้ที่ดิน** ตามระเบียบหรือกฎหมายต่างๆ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร การกำหนดระยะถอยร่น พื้นที่ได้สายไฟฟ้าแรงสูง พื้นที่ตามแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติ การควบคุมเรื่องสิ่งแวดล้อม เทศบัญญัติเฉพาะพื้นที่ ข้อบังคับตามผังเมืองรวม ฯลฯ

การจัดเก็บข้อมูลต่าง ๆ ดังกล่าวในพื้นที่เดินสำรวจนั้น จะต้องมีการบันทึกข้อมูลลงในแผนที่เดินสำรวจและจัดเก็บข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินตามแบบฟอร์ม รวมถึงถ่ายภาพเก็บไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์และพิจารณาประเมินราคาที่ดิน เช่น ภาพถ่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณต่าง ๆ รูปถนน ซอย ทาง ภาพถ่ายแปลงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีการซื้อขาย/เสนอขายสภาพโดยรวมของพื้นที่ และเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด และคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

**3.2 การบันทึกข้อมูล** ในการสำรวจข้อมูลภาคสนาม จะต้องจัดเก็บข้อมูลในพื้นที่ตามสภาพข้อเท็จจริง ณ วันที่เข้าทำการสำรวจสภาพพื้นที่ ซึ่งจะต้องทำการจัดเก็บและบันทึกข้อมูลในแต่ละส่วนดังนี้

#### 3.2.1 การบันทึกข้อมูลในแผนที่เดินสำรวจ

เป็นการบันทึกข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏจริงในพื้นที่ ณ วันเดินสำรวจลงในระวางแผนที่ที่ใช้ประกอบการเดินสำรวจ โดยจะเขียนบรรยายรายละเอียดโดยย่อ ตามสภาพข้อเท็จจริงที่ได้พบ ซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะบันทึกเป็นรหัสหรืออักษรย่อ เพื่อให้ง่ายและสะดวกต่อการบันทึกข้อมูล อาทิ

ที่ดินที่เป็นที่ว่าง บันทึกเป็นรหัส V+ (= ที่ว่างถมสูงกว่าถนน)

V- (= ที่ว่างยังไม่ถม/ต่ำกว่าระดับถนน)

แปลงที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างบ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว บันทึกเป็น H1,

บ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น บันทึกเป็น H2

แปลงที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 1, 2 ชั้น บันทึกเป็น TH1, TH2

แปลงที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 3, 4 ชั้น บันทึกเป็น SH3, SH4

(ตารางแสดงการกำหนดรหัสสิ่งปลูกสร้างในแผนที่เดินสำรวจ ดูในภาคผนวกที่ 2.3)

### 3.2.2 การบันทึกภาพถ่ายในการสำรวจข้อมูลภาคสนาม

เป็นการบันทึกภาพถ่าย ณ วันที่เข้าทำการสำรวจจัดเก็บข้อมูลของแปลงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสภาพถนน ซอย ทาง แม่น้ำ ลำคลอง ฯ เพื่อแสดงถึง สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณ สภาพทำเลที่ตั้งและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ตลอดจนการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน โดยแสดงด้วยภาพอย่างชัดเจน การบันทึกภาพถ่ายในการสำรวจจะต้องแสดงให้เห็นกรอบค้ำประกอบของวัตถุประสงค์ที่จะแสดงในภาพนั้นๆ ในการบันทึกภาพถ่ายในการสำรวจ นอกจากใช้แสดงศักยภาพของที่ดินแต่ละแปลงแล้ว ยังมีความจำเป็นในการใช้สำหรับวิเคราะห์สภาพพื้นที่ กำหนดและจัดกลุ่มราคา รวมถึงใช้แสดงข้อมูลในเปรียบเทียบสภาพพื้นที่ได้อย่างชัดเจน ดังนั้นในการสำรวจจัดเก็บภาพถ่ายจำเป็นต้องบันทึก วันเวลา ที่ทำการเก็บภาพถ่ายเช่นกัน

### 3.3 ข้อควรระวังในการเดินสำรวจภาคสนาม

การเดินสำรวจภาคสนาม หากไม่จัดเก็บข้อมูลตามสภาพแท้จริงของพื้นที่ ณ วันเดินสำรวจ อาจเกิดข้อผิดพลาดที่ส่งผลกระทบต่อกรรเรียนเกี่ยวกับราคาประเมินที่ดินรายแปลงได้ ดังนั้นจึงต้องให้ความสำคัญต่อการเดินสำรวจเพื่อจัดเก็บข้อมูลให้สมบูรณ์ที่สุด ซึ่งพอสรุปประเด็นได้ดังนี้

#### 1. ข้อมูลในแผนที่ระวาง UTM กับข้อมูลในพื้นที่จริงไม่ตรงกัน เช่น

- ที่ดินภายในชุมชนแออัด ในแผนที่จะไม่ปรากฏรูปแปลงที่ดินที่เป็นซอย ทาง แต่ในพื้นที่จริงมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นซอย ทางเดิน

- แปลงที่ดินที่อยู่ในแนวเขตเวนคืน เพื่อก่อสร้างเป็นถนน ซอย ทาง คลองชลประทาน ในแผนที่ยังไม่มีมีการแบ่งแยก หรือมีสภาพเป็นถนน ซอย ทาง คลองชลประทาน ยังปรากฏรูปแปลงปกติ และบางพื้นที่มีการก่อสร้างถนน/คลองชลประทานและใช้ประโยชน์แล้ว แต่ในแผนที่ยังไม่มีมีการแบ่งแยกและยังเป็นเลขที่ดินเดิม

- การรวมแปลงที่ดินแล้วแบ่งแยกใหม่ สำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆในแผนที่ยังปรากฏรูปแปลงปกติ แต่ในพื้นที่จริงมีการแบ่งแยกและปลูกสร้างบ้านจัดสรรแล้ว(มีผังจัดสรรแล้ว)

- ทางส่วนบุคคลซึ่งได้ยกให้เป็นทางสาธารณะแล้วในพื้นที่จริง แต่ในแผนที่ยังไม่มีมีการแบ่งแยกและไม่ปรากฏสภาพของซอย ทาง

2. การลงรายละเอียดข้อมูลการใช้ประโยชน์ในที่ดินไม่ได้ เนื่องจากแปลงที่ดินมีรั้วรอบขอบชิด และสูงมองไม่เห็นข้างใน ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้

3. กรณีมีสิ่งปลูกสร้างหลายหลังในที่ดินแปลงเดียว หรือมีการปลูกสร้างบ้านเรือนล้อมแปลงที่ดิน ทำให้ยากต่อการบันทึกข้อมูล

4. กรณีแผนที่ระวาง UTM มีการยกเลิกเลขที่ดิน โดยการขีดฆ่า ทำให้ไม่ทราบว่าจะใช้เลขที่ดินใด และบางระวางมีเลขที่ดินซ้ำ ยากต่อการตัดสินใจเลือก

### หลักคำคัญที่ควรปฏิบัติในการเดินสำรวจจัดเก็บข้อมูล มีดังนี้

1. บันทึกรายละเอียดสภาพข้อเท็จจริง การใช้ประโยชน์ในที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ ลงในแผนที่เดินสำรวจ พร้อมถ่ายภาพประกอบ
2. บันทึกข้อมูลของถนน ซอย ทาง แม่น้ำ ลำคลอง ฯลฯ ให้ครบถ้วน เช่น ความกว้างของถนนและเขตทางของถนน ซอย ทาง ลักษณะผิวจราจรแต่ละช่วง ซึ่งอาจไม่เหมือนกันตลอดทั้งสาย
3. การสำรวจข้อมูลควรสำรวจให้ตลอดทั้งเส้นของถนน ซอย ทาง ซอยย่อย ซอยแยก ทางเดินเลียบบคลอง ทางเดินภายในชุมชน ฯลฯ เพื่อให้ได้ข้อมูลทุกด้านอย่างถูกต้อง ครบถ้วน
4. กรณีการสำรวจจัดเก็บข้อมูลของหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ซึ่งข้อมูลในแผนที่กับพื้นที่จริงไม่ตรงกัน กล่าวคือในพื้นที่จริงมีการแบ่งแยกเป็นแปลงและมีสิ่งปลูกสร้างแล้ว แต่ในแผนที่ยังเป็นแปลงใหญ่หรือแปลงเล็กหลายแปลง จะต้องประสานงานสำนักงานที่ดินขอรายละเอียดผังการแบ่งแยก ก่อนการประเมินราคาเพื่อไม่ให้มีแปลงตกหล่น
5. กรณีแผนที่ระวางที่มีแผ่นคาบเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่ท่านอื่น โดยมีทางเข้า-ออกกับแผ่นอื่นด้วย จะต้องไปสำรวจจัดเก็บข้อมูลเอง อย่าฝากให้คนอื่นเก็บข้อมูลให้ อาจเกิดความผิดพลาดได้
6. ที่ดินแปลงใหญ่ยาวมีถนน ซอย ทางตัดผ่าน ทำให้มีเลขที่ดิน 2 เลข และบางแปลงอาจมีเลขที่ดินเพียงเลขเดียวซึ่งเป็นเลขที่ดินเดียวกันทั้งสองฝั่งถนนจะต้องไปตรวจสอบข้อมูลให้ชัดเจนอีกครั้งที่สำนักงานที่ดินก่อนการประเมินราคา
7. กรณีที่ดินถูกตัดเป็นเลี้ยว สามเหลี่ยมยาวปิดหน้าแปลงที่ดินอื่น ต้องตรวจสอบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้ถือว่าเป็นเจ้าของเดียวกันหรือไม่ เพราะจะทำให้ประเมินราคาที่ดินแปลงถัดไปผิดพลาดได้
8. แปลงที่ดินบริเวณคอสะพาน ทางข้ามแยก ทางยกระดับ ต้องตรวจสอบให้ละเอียดว่าแปลงใดบ้างติดคอสะพาน แปลงใดติดถนน แปลงใดได้รับผลกระทบมากจากการมีสะพานข้ามแยก ต้องพิจารณาให้ดี เนื่องจากการประเมินราคามีความแตกต่างกัน อาจส่งผลทำให้ราคาผิดพลาดได้
9. กรณีแนวเวนคืนยังไม่มีสภาพเป็นถนน (มีแนวเท่านั้น) ให้ประเมินราคาตามสภาพจริง ณ วันสำรวจข้อมูล
10. ถ้าในสภาพพื้นที่จริงมีทางเข้า-ออก และใช้ประโยชน์เป็นประจำ ไม่มีสิ่งกีดขวาง แต่ในแผนที่ไม่มีการแบ่งแปลงทางไว้ให้ใส่แนวเขตทางไว้ในแผนที่ด้วยเนื่องจากข้อเท็จจริงแปลงที่ดินที่ติดทางไม่ใช่แปลงที่ดินตาบอด
11. แปลงที่ดินที่มีสภาพเป็น บ่อน้ำ หนองน้ำ จะต้องตรวจสอบให้แน่ชัดว่า สภาพที่ปรากฏนั้น เป็นเพียงหนองน้ำหรือเป็นบ่อลึกที่ไม่สามารถถมได้ หรือเป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ เนื่องจากมีผลต่อการประเมินราคา

#### 4 การวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายและการจัดกลุ่มแปลงที่ดินซื้อขาย

4.1 ข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ราคา การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม ประกอบด้วยข้อมูล ดังนี้

- (1) ข้อมูลซื้อขายจดทะเบียน(ทป.)
- (2) ข้อมูลซื้อขายจดทะเบียนสอบทาน(ทส.)
- (3) ข้อมูลเสนอขาย (สข.)
- (4) ข้อมูลค่าเช่า(คช.)

4.2 การวิเคราะห์ราคาซื้อขาย การวิเคราะห์ราคาแปลงซื้อขายเพื่อกำหนดราคาของกลุ่มตัวแทนราคาในแต่ละทำเล อาทิเช่น บริเวณถนนสายหลัก ถนนสายรอง ซอย ทาง แม่น้ำ ลำคลอง คลองชลประทาน ที่ดินไม่มีทางเข้าออก โดยในแต่ละทำเลควรมีข้อมูลราคาซื้อขายไม่น้อยกว่า 3 แปลง และการวิเคราะห์ต้องกำหนดความถี่มาตรฐานของแปลงที่ดินในกลุ่มนั้นๆ (ยกเว้นแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก) โดยพิจารณาจากขนาดความถี่ของแปลงที่ดินส่วนใหญ่ที่ใช้ประโยชน์สูงสุด แล้วจึงกำหนดราคาที่ดินโดยวิธีหาค่ากลาง ส่วนกรณีกลุ่มที่ดินในโครงการจัดสรรไม่ต้องทำการปรับความถี่ ถือเสมือนว่ามีความถี่ของแปลงที่ดินอยู่ในมาตรฐานเดียวกัน

4.2.1 ข้อมูลซื้อขายจะใช้เฉพาะข้อมูลราคาที่ดินเท่านั้นไม่รวมถึงปลุกสร้าง การวิเคราะห์ราคาเพื่อกำหนดราคาของกลุ่มตัวแทนเป็นการกำหนดราคาที่ดินต่อตารางวา หากข้อมูลที่ได้เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ข้อมูลแปลงซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องหักมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง , ค่าเสื่อมราคาออกจากราคาซื้อขายรวมก่อน

4.2.2 การหักมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จะต้องพิจารณาเป็นกรณีๆ ไปตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่และข้อมูลที่นำมาใช้ด้วยเช่นกัน

กรณีสิ่งปลูกสร้างใหม่ ให้คำนวณราคาสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและหักค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างนั้นตามตารางค่าเสื่อมของสมาคมฯ เช่นกัน

กรณีสิ่งปลูกสร้างเก่า ให้ใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีสำนักประเมินราคาทรัพย์สินและหักค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างนั้น

เมื่อได้มูลค่าราคาสิ่งปลูกสร้างแล้วจึงนำมาหักออกจากราคาซื้อขายรวม จะได้มูลค่าที่ดินทั้งแปลง เมื่อหารด้วยจำนวนเนื้อที่แปลงที่ดินจะได้ราคาต่อตารางวาของที่ดินเพื่อนำมาวิเคราะห์หามูลค่าถนนต่อไป

### 4.3 การวิเคราะห์ราคาเสนอขาย

1) การปรับลดเปอร์เซ็นต์ของราคาเสนอขาย (อัตราต่อรอง) ทั้งกรณีที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แยกพิจารณาตามประเภทการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- กลุ่มพาณิชย์กรรม อัตราต่อรองไม่เกิน 25 %
- กลุ่มที่ดินจัดสรร อัตราต่อรองไม่เกิน 20 %
- กลุ่มที่อยู่อาศัย อัตราต่อรองไม่เกิน 15 %

\*หมายเหตุ การปรับลดเปอร์เซ็นต์ของราคาเสนอขาย (อัตราต่อรอง) ใช้ปรับทั้งบ้านมือแรกและบ้านมือสอง

2) การวิเคราะห์ราคาซื้อขายเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

การวิเคราะห์ราคาซื้อขายเพื่อให้ทราบมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อหักออกจากราคาซื้อขายรวมให้เหลือเฉพาะราคาที่ดิน ราคาค่าก่อสร้างสามารถพิจารณาใช้ข้อมูลค่าก่อสร้างตามที่โครงการแจ้งหรือตามราคาค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน แล้วแต่ความเหมาะสมและสภาพข้อเท็จจริงหากแต่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโครงการใดมีการรวมส่วนเพิ่มอื่นบวกไปกับราคาเสนอขาย เช่น ค่าตกแต่งภายใน (Built-In) ส่วนต่างของสิ่งปลูกสร้าง อาทิ ค่าตกแต่งสวน ค่าสระว่ายน้ำ หรืออื่นๆ ที่นอกเหนือจากค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เจ้าหน้าที่ที่สามารถบวกส่วนเพิ่มนั้นๆ รวมในต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มเติมก่อนวิเคราะห์ราคาที่ดิน โดยคิดตามข้อเท็จจริงที่ได้จากข้อมูลตลาดนั้นๆ

### 4.4 การวิเคราะห์กำหนดราคาที่ดินสำหรับกลุ่มที่มีข้อมูลซื้อขาย

การวิเคราะห์เพื่อหาราคาตัวแทนของกลุ่มแปลงที่ดิน จะใช้วิธีการทางสถิติมาใช้ในการวัดแนวโน้มของราคาตลาดสำหรับการกำหนดมูลค่าถนน ในขั้นตอนการวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม การวัดแนวโน้มที่นำมาใช้ในการกำหนดมูลค่าถนนมี 3 วิธีคือ

1) ค่าเฉลี่ย (Mean) กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายมาก ให้ใช้ค่าเฉลี่ยเป็นตัวแทนของข้อมูลราคาซื้อขายเพื่อวิเคราะห์กลุ่มราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม ซึ่งจะใช้ในกรณีที่มีข้อมูลซื้อขายมากกว่า 30 แปลง

2) ค่ามัธยฐาน (Median) คือค่าของข้อมูลที่มีตำแหน่งอยู่ตรงกลางของชุดข้อมูล เมื่อนำชุดข้อมูลนั้นเรียงลำดับจากน้อยไปหามาก ข้อดีของการใช้ค่ามัธยฐานคือจะไม่ถูกระทบจากข้อมูลที่มีค่าผิดปกติ ค่ามัธยฐานถูกใช้เป็นตัวแทนของข้อมูลราคาซื้อขายเพื่อวิเคราะห์กลุ่มราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม โดยใช้กรณีที่มีข้อมูลซื้อขายน้อยกว่า 30 แปลง ซึ่งในทางปฏิบัติแต่ละกลุ่มข้อมูลซื้อขายมีจำนวนน้อยกว่า 30 แปลงอยู่แล้วจึงต้องใช้ ค่ามัธยฐาน ในการวิเคราะห์กลุ่มราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม

3) **ค่าฐานนิยม ( Mode )** เป็นค่ากลางซึ่งจะนำมาใช้ในกรณีที่ข้อมูลมีการซ้ำกันมากๆ ในกรณีที่ข้อมูลไม่ได้มีการแจกแจงความถี่ วิธีการหาค่าฐานนิยม(Mo) สามารถทำได้โดยการนับจำนวนข้อมูลซึ่งข้อมูลชุดใดมีจำนวนซ้ำกันมากที่สุดก็จะเป็นค่าฐานนิยม ซึ่งค่าฐานนิยมจะเป็นค่ากลางหรือตัวแทนของข้อมูลที่สามารถอธิบายลักษณะที่เกิดขึ้นได้ดีกว่าค่าเฉลี่ยเลขคณิตและค่ามัธยฐาน

**ตัวอย่าง** จงหาค่าฐานนิยมจากข้อมูลชุดนี้ 25,19,32,29,19,21,22,21,19,20,19,22,23,20

**วิธีทำ** ฐานนิยม(Mo) = ค่าที่ซ้ำกันมากที่สุด = 19

ฐานนิยม (Mo) ของข้อมูลชุดนี้มีค่าเท่ากับ 19

ในการวัดแนวโน้มราคาตลาดของหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายในกลุ่มซ้ำกันเป็นจำนวนมากควรใช้ ค่าฐานนิยม เป็นตัวแทนของราคาสำหรับหมู่บ้านนั้นๆ กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายมาก ให้ใช้ค่าเฉลี่ยเป็นตัวแทนของข้อมูลราคาซื้อขายเพื่อวิเคราะห์กลุ่มราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม ซึ่งจะใช้ในกรณีที่ข้อมูลซื้อขายมากกว่า 30 แปลง

**4.5 การวัดค่าการกระจายของข้อมูลที่ใช้เป็นตัวแทนกลุ่มราคา** การพิจารณาหรือสรุปลักษณะข้อมูลโดยใช้ค่าเฉลี่ยหรือค่ามัธยฐานเพียงอย่างเดียวอาจทำให้ไม่สามารถบอกถึงลักษณะของข้อมูลได้ชัดเจน เนื่องจากค่ากลางอาจเท่ากัน แต่ลักษณะของข้อมูลแตกต่างกัน คือมีค่าการกระจายไม่เหมือนกัน ถ้ามีการกระจายมาก แสดงว่าค่ากลางไม่เป็นตัวแทนที่ดี ถ้ามีข้อมูลให้เลือกหลายชุดควรเลือกข้อมูลที่มีการกระจายต่ำ การวัดค่าการกระจายที่นำมาใช้ตรวจสอบการกำหนดมูลค่างานมี 2 วิธี คือ

1. ค่า COV (Coefficient of Variation) คือค่าเฉลี่ยความแตกต่างสัมบูรณ์จากค่าเฉลี่ย (Mean) ซึ่งคำนวณเป็นเปอร์เซ็นต์

2. ค่า COD(Coefficient of Dispersion) คือค่าเฉลี่ยความแตกต่างสัมบูรณ์จากมัธยฐาน (Median) ซึ่งคำนวณเป็นเปอร์เซ็นต์

โดยในทางปฏิบัติเมื่อแต่ละกลุ่มข้อมูลซื้อขายมีจำนวนน้อยกว่า 30 แปลง จึงต้องใช้ค่ามัธยฐาน ในการหาค่ากลาง ทำให้ต้องใช้ค่า COD ในการวัดค่าการกระจายด้วยเพื่อให้สอดคล้องกัน

การวิเคราะห์กำหนดราคาที่ดินสำหรับกลุ่มที่มีข้อมูลซื้อขาย ที่ใช้ในการวัดค่าการกระจายโดยใช้ค่า COD/COV สำหรับกลุ่มที่ดินที่เป็นโครงการจัดสรรให้ใช้ค่า COD/COV ไม่เกิน 15 % แต่ถ้าเป็นกลุ่มที่ดินทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรจะต้องมีค่า COD/COV ไม่เกิน 30%

**4.6 การจัดกลุ่มราคา** เป็นการวิเคราะห์ราคาซื้อขายที่ความถี่มาตรฐานของกลุ่มที่ดินทั่วไปในบริเวณเดียวกัน ในแต่ละกลุ่มอาจประกอบด้วย ถนนช่วงเดียว หรือหลายช่วงที่มีข้อมูลราคาซื้อขายใกล้เคียงกัน ข้อมูลของแปลงที่ดินซื้อขายในกลุ่มไม่ควรน้อยกว่า 3 แปลง และถ้ามีสภาพคล้ายคลึงกันอาจครอบคลุมที่ดินหลายแผ่นระวางก็ได้

การจัดกลุ่มราคา ในการวิเคราะห์ราคาซื้อขายหากแปลงที่ดินที่มีการซื้อขายเป็นแปลงใหญ่ให้จัดเป็นกลุ่มราคาของที่ดินแปลงใหญ่ในบริเวณนั้นๆ การกำหนดความถี่มาตรฐาน ของแปลงที่ดินในกลุ่มนั้น จะพิจารณาจากขนาดความถี่ของแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์สูงสุด และเป็นที่ดินส่วนใหญ่เป็นหลัก

#### 4.7 การปิดเศษมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จะใช้ในกรณี

1. การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม ตารางที่ 2
2. การกำหนดราคาที่ดินรายแปลง ในการใช้ค่าตัวคูณ

การปิดเศษมูลค่าที่ดินต่อตารางวา รายละเอียดดังนี้

**หลักหน่วย** : 1 , 2 , 3.....9 บาท/ตารางวา ( ตัดค่าเศษสตางค์ออก )

**หลักสิบ** : 10 , 11 , 12....99 บาท/ตารางวา (ลงท้ายด้วยหลักหน่วยโดยตัดค่าเศษสตางค์ออก)

**หลักร้อย** : 100 , 125 , 150 , 175.....975 บาท/ตารางวา (ปิดค่าลงในหลักสิบให้ลงท้ายด้วย X00 , X25 ,X50 และ X75 เช่น 110 ปิดเป็น 100 , 130 ปิดเป็น 125 , 160 ปิดเป็น 150 และ 180 ปิดเป็น 175 เป็นต้น)

**หลักพัน** : 1,000 , 1,050 , 1,100.....9,950 บาท/ตารางวา (ปิดค่าลงในหลักสิบให้ลงท้ายด้วย X,X00 และ X,X50 เช่น 1,010 ปิดเป็น 1,000 และ 1,070 ปิดเป็น 1,050 เป็นต้น)

**หลักหมื่น** : 10,500 , 11,000 , 11,500.....99,500 บาท/ตารางวา(ปิดค่าลงในหลักร้อยให้ลงท้ายด้วย X,000 และ X,500 เช่น 10,100 ปิดเป็น 10,000 และ 10,700 ปิดเป็น 10,500 เป็นต้น)

**หลักแสนขึ้นไป** : 100,000 , 105,000 , 110,000....995,000 บาท/ตารางวา(ปิดค่าลงในหลักพันให้ลงท้ายด้วย XX0,000 และ XX5,000 เช่น 101,000 ปิด เป็น 100,000 และ 107,000 ปิดเป็น 105,000 เป็นต้น)

#### 4.8 การจัดทำตารางข้อมูลการวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม

ตารางข้อมูลการวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม เป็นการแสดงผลการจัดกลุ่มตัวแทนราคา เมื่อได้ข้อมูลราคาซื้อขายที่เชื่อถือได้แล้วก็นำมาวิเคราะห์ราคาเป็นรายกลุ่มและจัดกลุ่มตัวแทนราคาในแต่ละทำเล โดยระบุกลุ่มตามรายชื่อถนน ซอย ทางที่ปรากฏในแผนที่พื้นที่ดำเนินการ ซึ่งรายละเอียดจะปรากฏ อยู่ใน ตารางที่ 2 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม นี้

(ตัวอย่าง ตารางที่ 2 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม ดูในภาคผนวก 1.2)

## 5. การกำหนดมูลค่าถนนและกำหนดกลุ่มทรัพย์สิน

**5.1 การกำหนดมูลค่าถนน** เป็นการกำหนดให้ราคาแปลงที่ดินปกติที่ติดถนนเส้นนั้นๆ ที่ความถี่มาตรฐาน การกำหนดหน่วยที่ดินหรือมูลค่าถนน (Street Value) โดยราคาแต่ละถนนได้จากการวิเคราะห์กลุ่มราคาซื้อขาย (ราคาที่ดินต่อตารางวา) แล้วนำมากำหนดราคาหน่วยที่ดินที่ติดถนนในระยะความถี่มาตรฐาน ซึ่งการกำหนดราคาที่ดินหรือมูลค่าถนนแต่ละหน่วยจะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดหากหน่วยที่ดินใดมีข้อมูลซื้อขายมูลค่าถนนก็จะมาจากข้อมูลซื้อขายนั้น

**5.1.1 วิเคราะห์ราคาประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจากกลุ่มตัวแทน (สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีข้อมูลซื้อขาย)** สำหรับถนน/ซอย/ทาง ไคที่ไม่มีข้อมูลราคาซื้อขายให้กำหนดมูลค่าถนนโดยใช้การเปรียบเทียบกับมูลค่าถนนอื่นที่กำหนดมูลค่าถนนไว้แล้ว ในบริเวณใกล้เคียงกันและมีสภาพคล้ายคลึงกันมากที่สุดโดยแสดงรายละเอียดการเปรียบเทียบว่ามาจากกลุ่มใด ราคาต่อตารางวาเท่าใด สภาพและทำเลที่ตั้งดีกว่า คล้ายคลึงกัน หรือด้อยกว่า

ในการกำหนดประเภทของมูลค่าที่ดินในแต่ละถนน/ซอย จะมีข้อพิจารณา ดังนี้

- ถนน/ซอย ที่พัฒนาแล้วใช้ประโยชน์สูงสุดแล้วเกิน 50 % ให้กำหนดเป็นมูลค่าที่ดินที่พัฒนาแล้ว (Improved Land Value : ILV)

- ถนน/ซอย ที่เป็นที่ว่างหรือพัฒนาแล้วใช้ประโยชน์สูงสุดน้อยกว่า 50 % ให้กำหนดเป็นมูลค่าที่ดินเสมือนเป็นที่ว่าง ( Land Value : LV)

### 5.1.2 บัญชีกำหนดมูลค่าถนน (Street Value)

บัญชีกำหนดมูลค่าถนน (Street Value) เป็นการแสดงผลของการกำหนดมูลค่าถนนแต่ละถนนซึ่งจะปรากฏรายละเอียดของข้อมูลต่างๆ อยู่ในตารางที่ 3 บัญชีกำหนดมูลค่าถนน(Street Value) โดยมีรายละเอียดของตารางประกอบด้วย ว่าง-แผ่น หน่วยที่ ชื่อหน่วยที่ดิน ความถี่มาตรฐาน(เมตร) การใช้ประโยชน์โดยรวม ประเภทถนน ผิวจราจร ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) มูลค่าถนน(บาทต่อตารางเมตร) ประเภทมูลค่า LV/ILV กลุ่มที่นำมาเปรียบเทียบ กลุ่มที่ ราคาของกลุ่ม สภาพ ราคาใหม่ปรับคู่ ความถี่เดิม ราคาประเมินเดิม ราคา ความถี่ (เมตร) เพิ่ม/ลด (%) ซึ่งในการจัดทำบัญชีกำหนดมูลค่าถนนนั้น ถนน ซอย ทาง ทุกเส้นที่ปรากฏในแผนที่ระวางแผ่นนั้นๆ ต้องกำหนดราคากลางในบัญชีแยกตามรายถนน ซอย ทาง ทุกเส้นเช่นเดียวกัน ถึงแม้ว่ามูลค่าถนนจะเท่ากันก็ตาม

(ตัวอย่าง แบบตารางที่ 3 บัญชีกำหนดมูลค่าถนน (Street Value) คู่มือภาคผนวก 1.3)



## 5.2 การจัดกลุ่มที่ดินและทรัพย์สิน (Sub Market Group : SMG)

การจัดกลุ่มทรัพย์สิน (ที่ดิน) เป็นการจัดกลุ่มทรัพย์สินตามการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่เพื่อให้ง่ายต่อการกำหนดหน่วยราคา ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีทรัพย์สินประจำแปลงเพื่อใช้ในการจัดกลุ่มที่ดินที่มีสภาพทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกัน เพื่อใช้ในการปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในรอบบัญชีถัดไป โดยการนำทรัพย์สินประกอบด้วย รหัส 4 ตัว ดังนี้

รหัสตัวแรก การใช้ประโยชน์ของที่ดิน ใช้อักษรภาษาอังกฤษตัวพิมพ์ใหญ่เป็นรหัส โดยแบ่งเป็นกลุ่มการใช้ประโยชน์ได้ 11 กลุ่ม ดังนี้

- 1) **กลุ่มพาณิชยกรรม** ใช้ **B (Business)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม
- 2) **กลุ่มที่อยู่อาศัย** ใช้ **R (Residence)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- 3) **กลุ่มคอนโดมิเนียม** ใช้ **C (Condominium)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินหลายแปลงที่ใช้ประโยชน์เป็นคอนโดมิเนียม โดยมีการตั้งกลุ่มเฉพาะของคอนโดมิเนียมในบัญชีกำหนดมูลค่าถนน (ตารางที่ 3)
- 4) **กลุ่มสถานที่ราชการ** โรงเรียนของรัฐ วัด ใช้ **G (Government)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินหลายแปลงที่ใช้ประโยชน์ของรัฐ โดยมีการตั้งกลุ่มเฉพาะของสถานที่ราชการนั้น ในบัญชีกำหนดมูลค่าถนน (ตารางที่ 3) เช่น หน่วยที่ดินมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- 5) **กลุ่มหมู่บ้านจัดสรร** ใช้ **H (Housing)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินจัดสรร ที่จัดสรรเป็นหมู่บ้าน
- 6) **กลุ่มที่ดินที่มีข้อจำกัดทางการเข้า-ออก** (รวมทั้งบึงที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์) ใช้ **L (Limitation)** หมายถึง กลุ่มที่ดินที่ไม่ติดถนน หรือซอยแต่มีการใช้ประโยชน์บนแปลงที่ดินนั้น
- 7) **กลุ่มทรัพย์สินพิเศษ** (รวมทั้งบึงที่ใช้ประโยชน์ในทางพาณิชยกรรม เช่น บ่อดกปลา หรือที่ใช้เล่นกีฬาทางน้ำ) ใช้ **S (Speciality)** หมายถึง กลุ่มที่ดินหลายแปลงที่ตั้งเป็นกลุ่มเฉพาะในบัญชีกำหนดมูลค่าถนน (ตารางที่ 3) ที่ไม่ได้กำหนดราคาจากมูลค่าถนน เช่น หน่วยที่ดินศาลเจ้าแม่กวนอิม หน่วยที่ดินสนามเด้รฟ์กอล์ฟ เป็นต้น
- 8) **กลุ่มที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก** ใช้ **I (Isolation)** หมายถึง แปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้า – ออก และไม่มีการใช้ประโยชน์จากแปลงที่ดินนั้น

9) **กลุ่มที่ดินเกษตรกรรม** ใช้ **A (Agriculture)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในทางเกษตรกรรม

10) **กลุ่มที่ดินอุตสาหกรรม** ใช้ **F (Factory)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในทางอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรม

11) **กลุ่มที่ว่าง** ใช้ **V (Vacant)** หมายถึง กลุ่มแปลงที่ดินที่ไม่มีการใช้ประโยชน์แต่มีถนนหรือซอย ตัดผ่าน

**รหัสตัวที่สอง** ที่ตั้งของแปลงที่ดินใช้ตัวเลข 1 หลัก ตั้งแต่ 0 - 9 แสดงให้ทราบว่าแปลงที่ดินตั้งอยู่ในกลุ่มทรัพย์สินที่ติดถนนหลัก ซอย ทางเดิน ฯลฯ การกำหนดรหัสตามที่ปรากฏนี้เป็นการกำหนดรหัสตามสภาพพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ตัวเลขตั้งแต่ 1 - 6 ซึ่งได้กำหนดไว้ดังนี้

- 1 = ถนนหลัก
- 2 = ถนนรอง
- 3 = ซอยเชื่อม
- 4 = ซอย
- 5 = ทางเดินเท้า
- 6 = แม่น้ำ, คลอง, ทะเล

**รหัสตัวที่สาม** ผิวจราจรใช้ตัวเลข 1 หลัก ตั้งแต่ 0 - 9 แทนการจัดกลุ่มตามประเภทผิวจราจรเพื่อแสดงให้ทราบว่าแปลงที่ดินอยู่ในกลุ่มประเภทถนนหลัก ซอย ทางเดิน ฯลฯ ที่มีผิวจราจร แบบใด การกำหนดรหัสตามที่ปรากฏนี้เป็นการกำหนดรหัสตามสภาพพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ตัวเลขตั้งแต่ 0 - 7 ซึ่งได้กำหนดไว้ดังนี้

- 0 = ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก
- 1 = คสล. / คสล.หน้าแอสฟัล
- 2 = ลาดยาง
- 3 = หินคลุก, ลูกกรัง
- 4 = ดิน
- 5 = ไม้
- 6 = น้ำ
- 7 = ไม่มีสภาพ

**รหัสตัวที่สี่** ช่วงราคาประเมินที่ดินใช้ตัวเลข 2 หลัก แสดงให้ทราบว่าแปลงที่ดินอยู่ในกลุ่มช่วงราคาประเมินใด โดยใช้ตัวเลขเริ่มจาก 01 เป็นต้นไป การกำหนดรหัสตามที่ปรากฏนี้จะต้องตรวจสอบจากราคาประเมินของหน่วยที่ดินทั้งหมดของพื้นที่นั้นเพื่อกำหนดรหัสช่วงราคาตามสภาพพื้นที่ ทั้งนี้จะต้องพิจารณาสภาพความคล้ำคลึงของพื้นที่ในการจัดกลุ่มด้วย แต่ละพื้นที่จะต้องกำหนดช่วงราคาตามความเหมาะสมของพื้นที่นั้นๆ

**ตัวอย่างการจัดช่วงราคาในพื้นที่เขตจตุจักร** โดยในพื้นที่เขตจตุจักรกำหนดราคาต่ำสุดของหน่วยที่ดินที่ตารางวาละ 10,000 บาทและสูงสุดที่ตารางวาละ 200,000 บาท สามารถจัดช่วงราคาโดยพิจารณาจากสภาพความคล้ำคลึงของกลุ่มพื้นที่ ได้ดังนี้

01 = 0 – 20,000 บาท

02 = 20,001 – 40,000 บาท

03 = 40,001 – 60,000 บาท

04 = 60,001 – 80,000 บาท

05 = 80,001 – 100,000 บาท

06 = 100,001 – 120,000 บาท

07 = 120,001 – 140,000 บาท

08 = 140,001 – 160,000 บาท

09 = 160,001 – 180,000 บาท

10 = 180,001 – 200,000 บาท

\* **กรณีที่ดินหมู่บ้านจัดสรร** จัดกลุ่มโดยแบ่งตามระดับคุณภาพและลักษณะของโครงการ ซึ่งจะพิจารณาจากราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา การกำหนดรหัสตามที่ปรากฏนี้ ระดับคุณภาพของหมู่บ้านสูง ปานกลาง หรือต่ำ จะต้องพิจารณาตามสภาพพื้นที่เป็นองค์ประกอบ และใช้รหัสตัวเลข ดังนี้

01 = ระดับคุณภาพสูง

02 = ระดับคุณภาพปานกลาง

03 = ระดับคุณภาพต่ำ

04 = จัดสรรที่ดินเปล่า

05 = จัดสรรไม่มีสภาพ

06 = จัดสรรอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

## ตัวอย่างของการจัดกลุ่มทรัพย์สิน ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เขตจตุจักร

## ตารางกำหนดรหัส SMG

## พื้นที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร

ระวาง- แผ่น	หน่วย ที่	ชื่อหน่วยที่ดิน	รหัส ถนน หลัก	SMG	ระยะ ความลึก มาตรฐาน (ม.)	การใช้ ประโยชน์ ที่ดิน	ผิว จราจร	ความกว้าง ผิวจราจร/ เขตทาง (ม.)	มูลค่า ถนนเดิม (บาท/ตร.ว.)
6828-01	1	ถนนวิภาวดีรังสิต	ST02.2	<b>B1208</b>	40	พาณิชยกรรม	ลาดยาง	30/100	150,000
6828-01	2	ถนนกำแพงเพชร 6	ST15	<b>R2204</b>	40	ที่อยู่อาศัย	ลาดยาง	16/80	70,000
6828-01	3	ซอยสวนชิดชม	ST15	<b>R4102</b>	40	ที่อยู่อาศัย	คอนกรีต	4/6	40,000
6828-01	4	ซอยสาคร	ST15	<b>R4103</b>	40	ที่อยู่อาศัย	คอนกรีต	6/8	42,000
6828-01	5	ซอยทางไม่มีสภาพ	ST15	<b>R4702</b>	40	ที่อยู่อาศัย	-	-	38,000
6828-01	6	ทางเดินเลียบบคลองเปรมประชากร	ST15	<b>R5102</b>	40	ที่อยู่อาศัย	คอนกรีต	2/3	21,000
6828-01	7	หมู่บ้านกลางกรุง Monte carlo	ST15	<b>H2201</b>	40	ที่อยู่อาศัย	คอนกรีต	6/10	65,000
6828-01	8	หมู่บ้านสินพัฒนาธานี (บ้านเดี่ยว)	ST15	<b>H2202</b>	40	ที่อยู่อาศัย	คอนกรีต	6/12	49,000
6828-01	9	หมู่บ้านสินพัฒนาธานี (ทาวน์เฮ้าส์)	ST15	<b>H2202</b>	40	ที่อยู่อาศัย	คอนกรีต	6/12	40,000
6828-01	10	ที่ดินไม่มีทางเข้าออก	ST15	<b>I2001</b>	40	ที่ว่าง	-	-	15,000

## 6. การประเมินราคาที่ดินรายแปลง

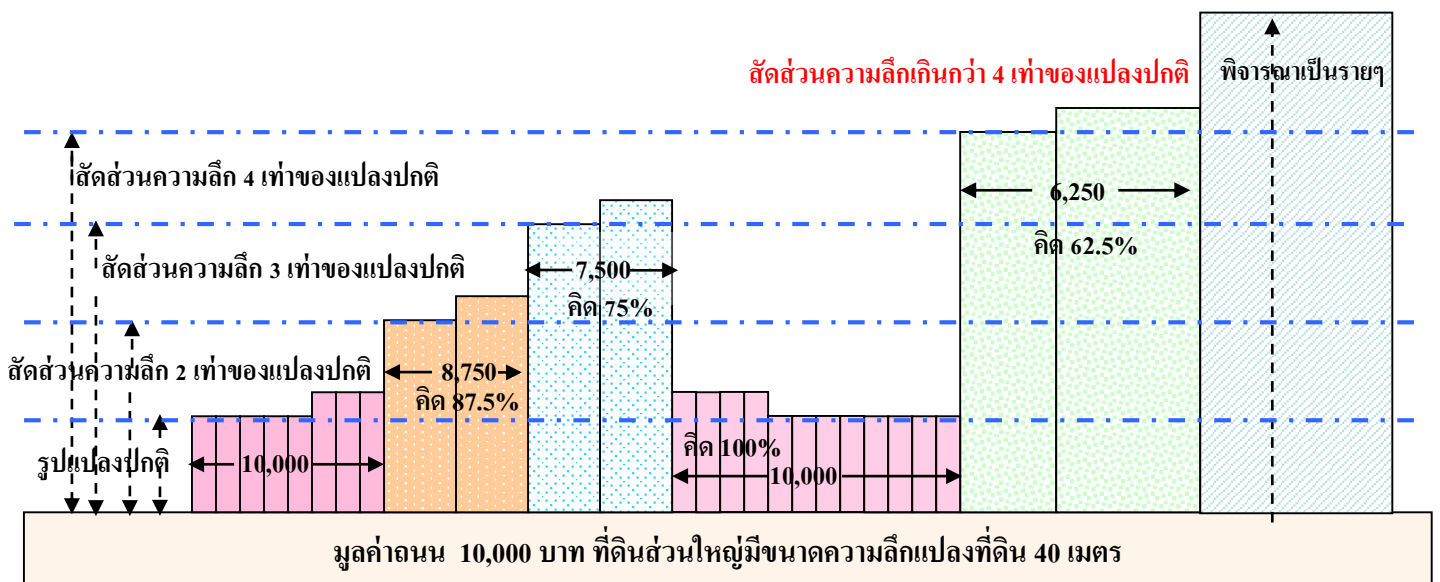
### แนวทางปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

1. กรณีแปลงที่ดินปกติ การประเมินราคาที่ดินรายแปลงให้ประเมินราคาตามมูลค่าถนัด โดยคิด 100% ของมูลค่าถนัด การพิจารณารูปแปลงที่ดินปกติในบริเวณพื้นที่ใด ๆ ให้พิจารณาจากความลึกของแปลงที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณนั้น ๆ สำหรับที่ดินแปลงที่มีความลึกเกินกว่าที่ดินแปลงปกติไม่เกิน 1/4 เท่าให้คิดราคาเท่าที่ดินแปลงปกติ ทั้งนี้ให้อยู่ในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ประเมิน

2. กรณีแปลงที่ดินที่มีความลึกแตกต่างไปจากที่ดินแปลงปกติในบริเวณเดียวกัน การประเมินราคาจะพิจารณาตามสัดส่วนของความต่างในด้านความลึกของรูปแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินปกติในบริเวณพื้นที่ข้างเคียง การประเมินราคาในกรณีดังกล่าวนี้ในแต่ละพื้นที่ที่สามารถปรับใช้แนวทางในการประเมินราคาได้ โดยพิจารณาจากสภาพข้อเท็จจริงของราคาในพื้นที่นั้นๆ

2.1 การกำหนดราคาประเมินที่ดินสำหรับแปลงที่ดินตามข้อ 2 สามารถประเมินราคาโดยปรับลดราคาจากมูลค่าถนัดในอัตราส่วนการปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึกแบบสะสม ได้ดังนี้

- (1) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเป็น 2 เท่าของแปลงที่ดินปกติ คิด 87.5%
- (2) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเป็น 3 เท่าของแปลงที่ดินปกติ คิด 75%
- (3) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเป็น 4 เท่าของแปลงที่ดินปกติ คิด 62.5%
- (4) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเกินกว่า 4 เท่าของแปลงที่ดินปกติให้พิจารณาเป็นรายๆ ไป ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออก

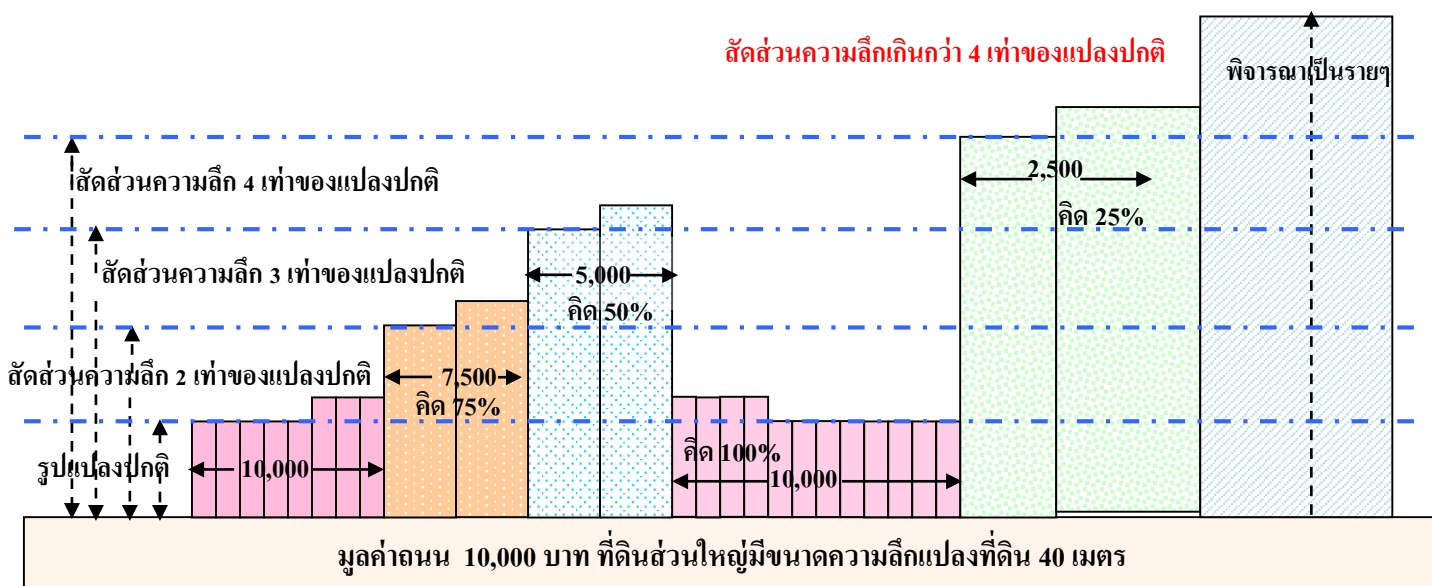


\*หมายเหตุ - ดูความเหมาะสมของสภาพแปลงที่ดินโดยรวม และต้องมีความแตกต่างของความลึกแปลงที่ดินที่แตกต่างกันชัดเจน

- หลักเกณฑ์นี้สามารถปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ในแต่ละจังหวัดได้

2.2 การกำหนดราคาประเมินที่ดินสำหรับแปลงที่ดินตามข้อ 2 สามารถกำหนดราคาโดยปรับลดราคาจากมูลค่าถนนในอัตราส่วนการปรับลดตามสัดส่วนของความต่างด้านความลึกแบบ 4:3:2:1 ได้ดังนี้

- (1) แปลงที่ดินปกติ ราคาที่กำหนด คิดเป็น 100%
- (2) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเป็น 2 เท่าของแปลงที่ดินปกติ คิด 75%
- (3) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเป็น 3 เท่าของแปลงที่ดินปกติ คิด 50%
- (4) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเป็น 4 เท่าของแปลงที่ดินปกติ คิด 25%
- (5) แปลงที่ดินที่มีสัดส่วนด้านความลึกเกินกว่า 4 เท่าของแปลงที่ดินปกติให้พิจารณาเป็นรายๆ ไป ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออก



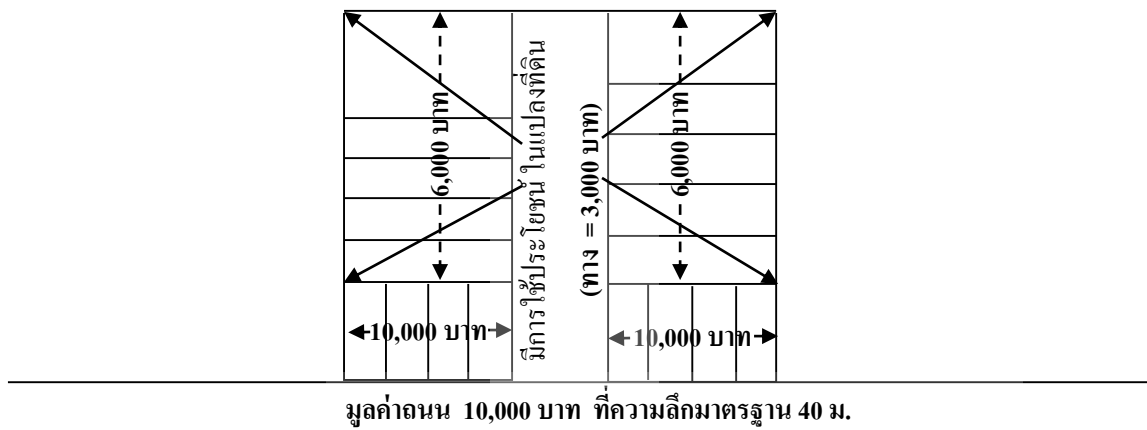
\*หมายเหตุ - ความเหมาะสมของสภาพแปลงที่ดินโดยรวม และต้องมีความแตกต่างของความลึกแปลงที่ดินที่แตกต่างกันชัดเจน

- หลักเกณฑ์นี้สามารถปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ในแต่ละจังหวัดได้

### 3 การประเมินราคาแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นซอยทาง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

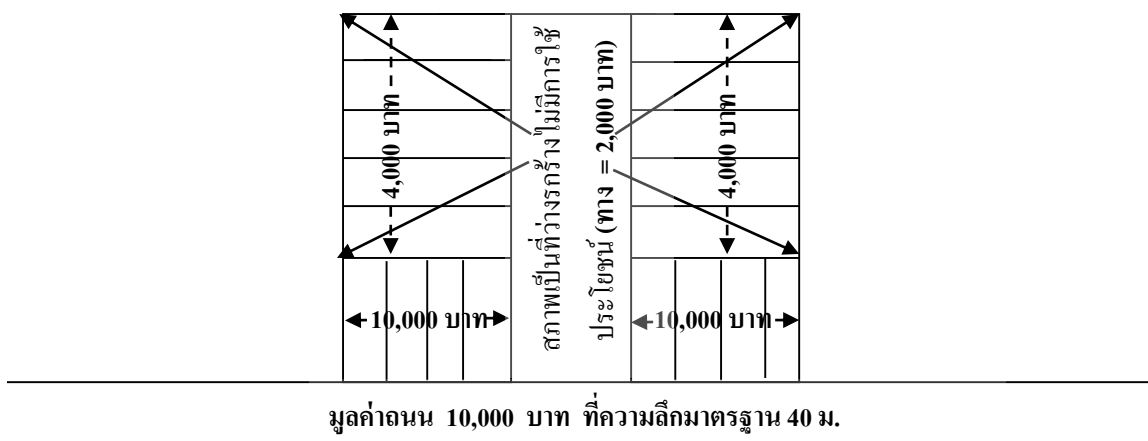
(1) กรณีปรากฏซอยทางในแผนที่ และมีการใช้ประโยชน์เป็นซอยทางในสภาพจริง กำหนดราคาประเมินแปลงที่เป็นซอยทาง 50% ของมูลค่าซอยนั้นๆ

กำหนดมูลค่าถนนซอย 6,000 บาท ที่ความลึกมาตรฐาน 40 ม.



(2) กรณีปรากฏซอยทางในแผนที่ แต่ไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นซอยทางในสภาพจริง (ซอยทางไม่มีสภาพ) กำหนดราคาประเมินแปลงที่เป็นซอยทาง 50% ของมูลค่าถนนนั้นๆ

กำหนดมูลค่าถนนซอยไม่มีสภาพ 4,000 บาท ที่ความลึกมาตรฐาน 40 ม.

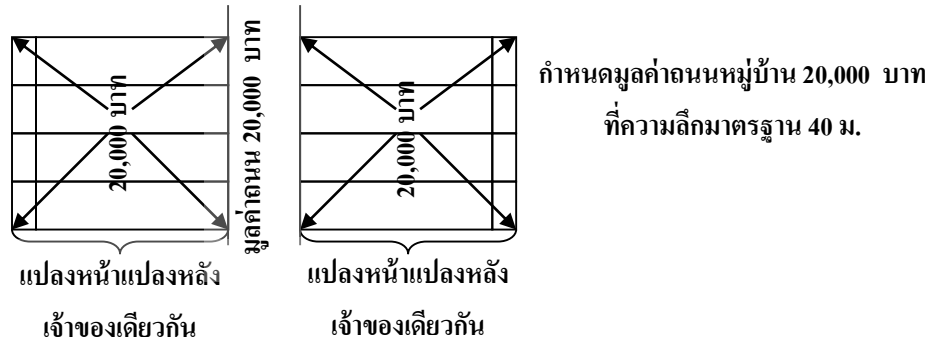


### 4 การประเมินสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร

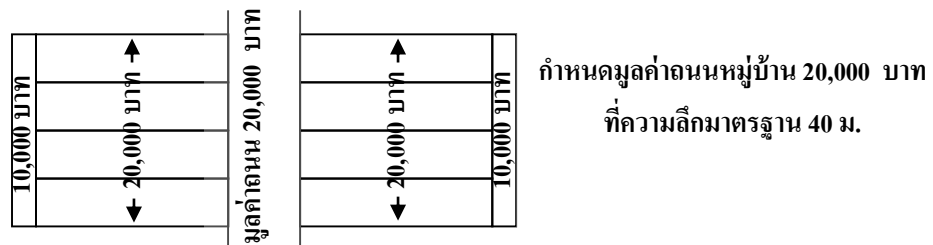
- (1) สโมสร สนามกีฬา สระว่ายน้ำ (มีการคิดค่าบริการสมาชิก) คิด 100% เท่ากับที่ดินในหมู่บ้าน
- (2) ถนนภายในหมู่บ้าน สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น คิด 50% ของราคาที่ดินหมู่บ้าน
- (3) บ่อบำบัดน้ำเสีย ทะเลสาบ คิด 50% ของราคาที่ดินหมู่บ้าน

(4) ตะเข็บหมูบ้าน แยกเป็น 2 กรณี ดังนี้

- ถ้าเป็นที่ดินแปลงเดี่ยวติดต่อกัน เจ้าของเดียวกัน คิด 100%



- ถ้าเป็นที่ดินหมูบ้านกันแนวตะเข็บไว้ คิด 50%



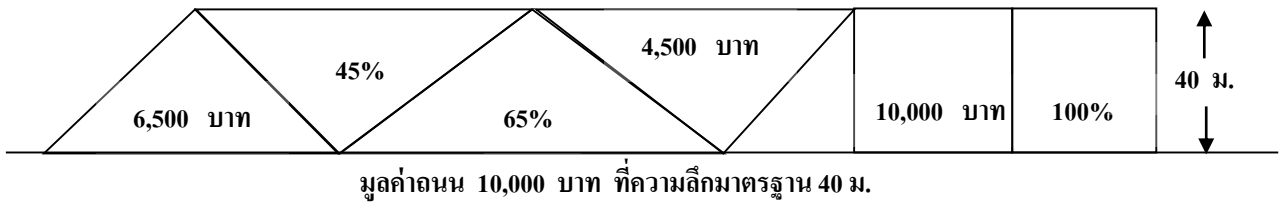
5. การประเมินราคาแปลงที่ดินที่เป็นบ่อหรือบึง กรณีที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (ลึกมากจนไม่ไหว) ให้คิด 25% ของราคาประเมินบริเวณใกล้เคียง

6. การกำหนดราคาที่ดินรายแปลง โดยการปรับลดราคาประเมินตามรูปแปลงที่ดิน

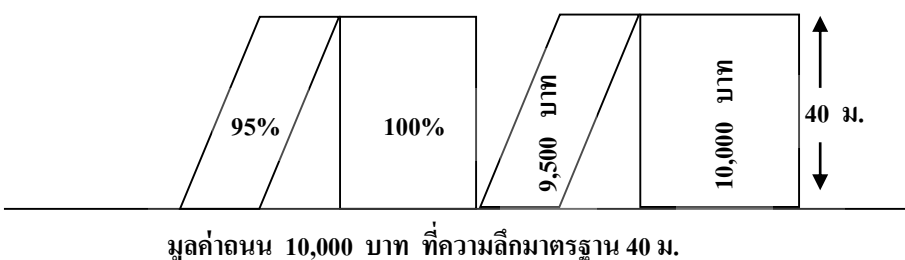
6.1 ที่ดินรูปสามเหลี่ยม แยกเป็น 2 กรณี

(1) ที่สามเหลี่ยมติดถนนมุมเดียว (รถเข้าออกไม่ได้) คิด 45% ของของที่ดินรูปสี่เหลี่ยมที่ลึกใกล้เคียงกัน

(2) ที่สามเหลี่ยมฐานติดถนน คิด 65% ของที่ดินรูปสี่เหลี่ยมที่ลึกใกล้เคียงกัน



6.2 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน คิด 95% ของที่ดินรูปสี่เหลี่ยมที่ลึกใกล้เคียงกัน



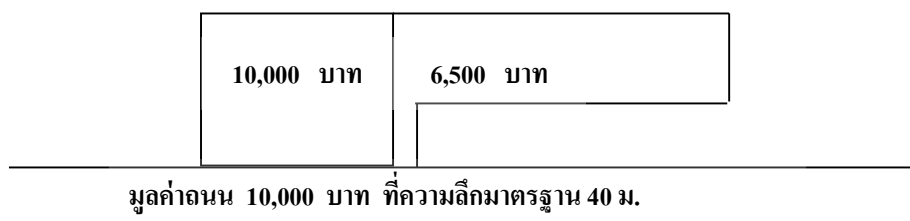


### 6.3 ที่ดินรูปคอคขวด แยกเป็น 2 กรณี

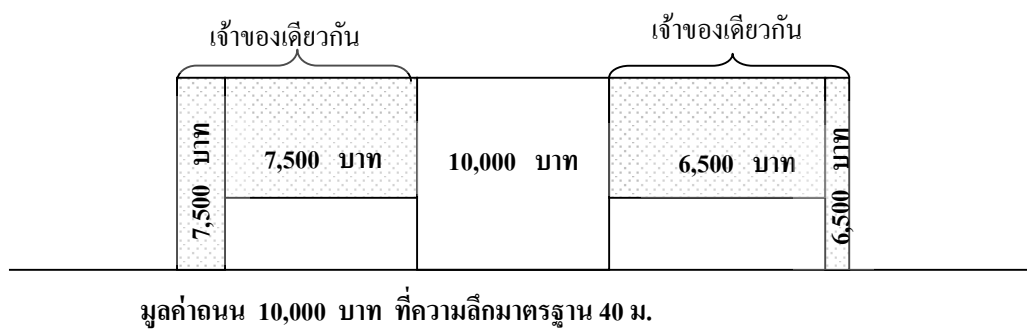
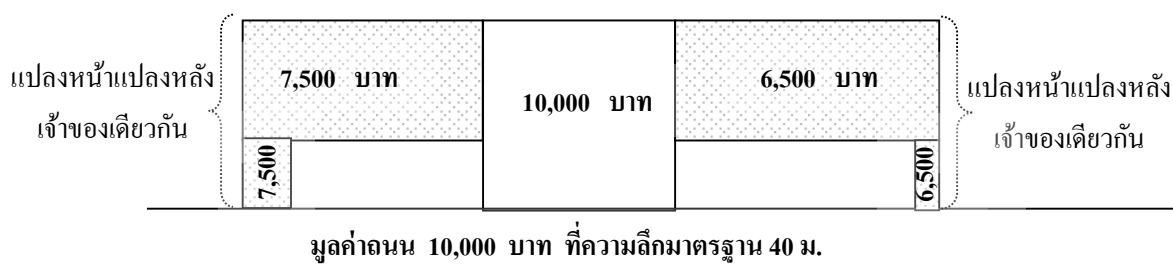
(1) กรณีรถยนต์เข้า-ออกได้ (ทางเข้า-ออกมากกว่า 2 เมตร) คิด 75% ของราคาที่ดินติดถนน



(2) กรณีรถยนต์เข้า-ออกไม่ได้ (ทางเข้า-ออกน้อยกว่า 2 เมตร) คิด 65% ของราคาที่ดินติดถนน



หมายเหตุ กรณีที่ดินลักษณะต่อไปนี้เป็นสามารถใช้กรณีที่ดินรูปคอคขวดได้



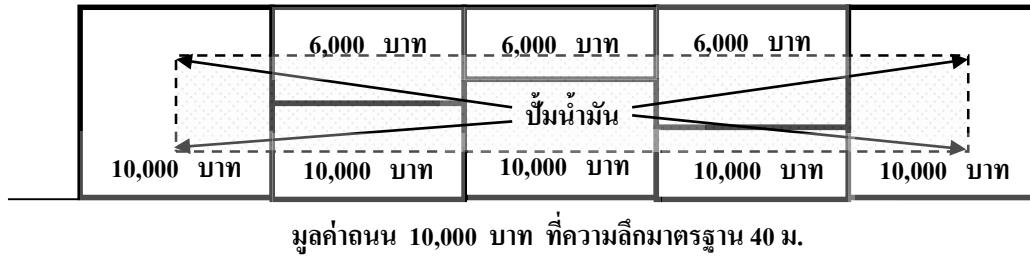
\*หมายเหตุ แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นทางเข้า-ออกสำหรับแปลงที่ดินด้านหลังต้องใช้ประโยชน์เป็นทางเข้า-ออกเต็มทั้งแปลงที่ดิน

## 7. ที่ดินหลายแปลงที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน

### 7.1 ที่ดินหลายแปลงที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันแต่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่างกัน (ต่างเจ้าของกัน)

แยกเป็น 2 กรณี

(1) กรณีมีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน คือ มีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะถาวรในแปลงที่ดินร่วมกัน เช่น ศูนย์การค้า โชว์รูม ปั้มน้ำมัน โรงงาน ฯลฯ คิดที่ดินแปลงหลังเป็น 60% ของแปลงหน้า



(2) กรณีไม่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน คือ เป็นที่ว่าง คิดที่ดินแปลงหลังเสมือนเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก

ที่ดินตาบอด กำหนดราคาตารางวาละ 3,000 บาท

	3,000 บาท	3,000 บาท		
			3,000 บาท	
10,000 บาท	10,000 บาท	10,000 บาท	10,000 บาท	10,000 บาท

มูลค่าอนน 10,000 บาท ที่ความลึกมาตรฐาน 40 ม.

### 7.2 ที่ดินหลายแปลงที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกัน การให้

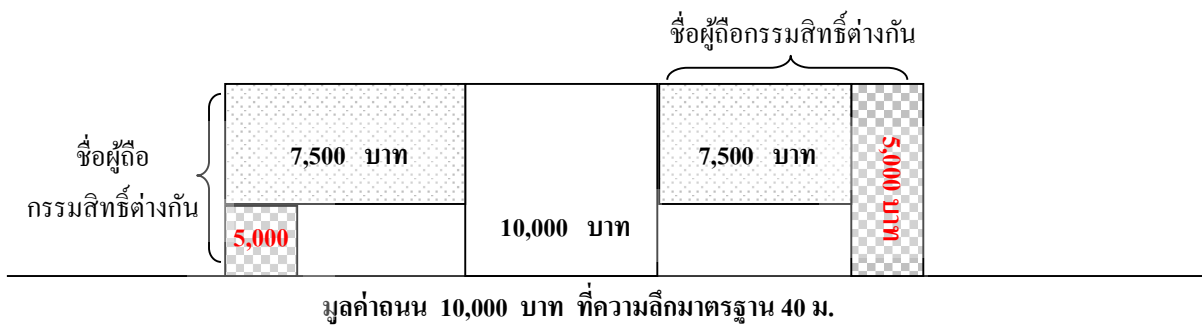
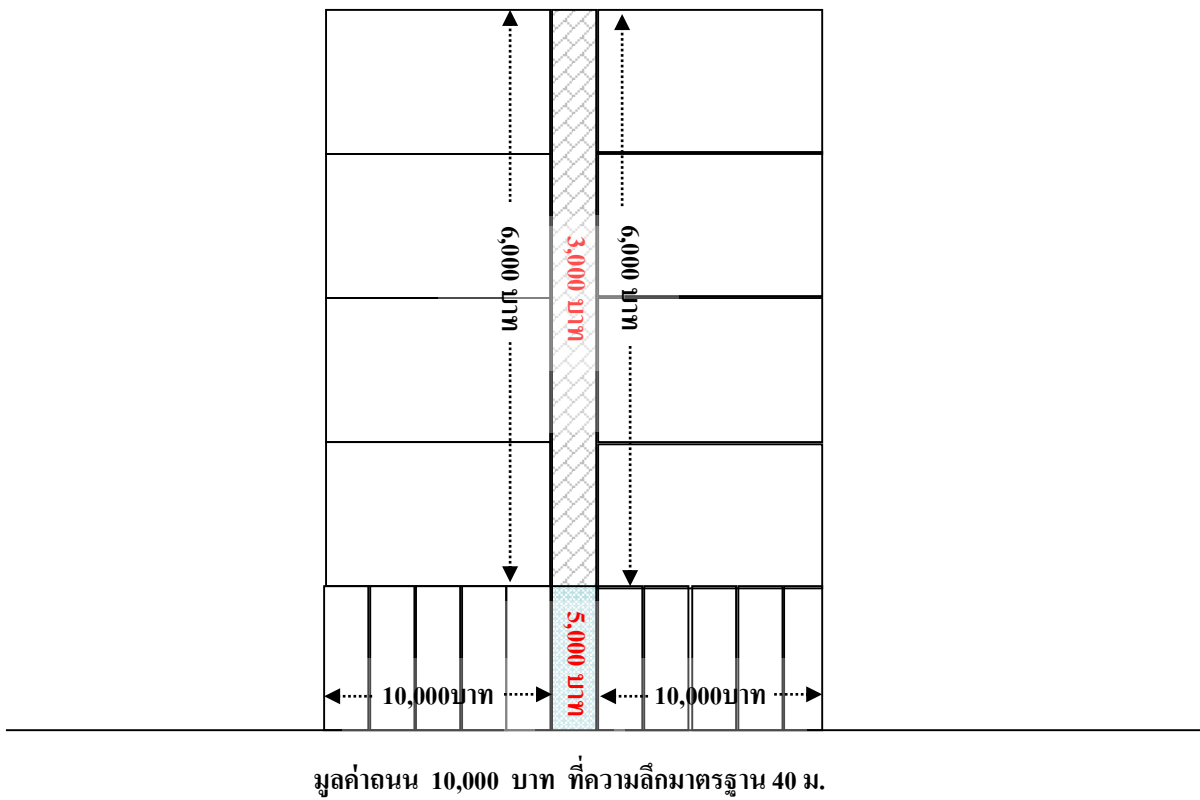
ราคาแยกเป็นแต่ละกรณี ได้ดังนี้

(1) ที่ดินที่เป็นที่ว่างหลายแปลงต่อเนื่องกัน ชื่อเจ้าของเดียวกัน แปลงหน้าติดถนน แปลงหลังไม่ติดถนนให้ถือเป็นที่ดินเสมือนมีทางเข้าออกได้ ประเมินราคาลดหลั่นกัน โดยให้ราคาแบบติดถนนและติดซอยสำหรับที่ดินแปลงหลัง

(2) กรณีแปลงที่ดินหลายแปลง มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันเต็มพื้นที่ คือ มีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะถาวรในแปลงที่ดิน เช่น ศูนย์การค้า โชว์รูม ปั้มน้ำมัน โรงงาน ฯลฯ ให้ราคาเสมือนเป็นที่ดินแปลงใหญ่

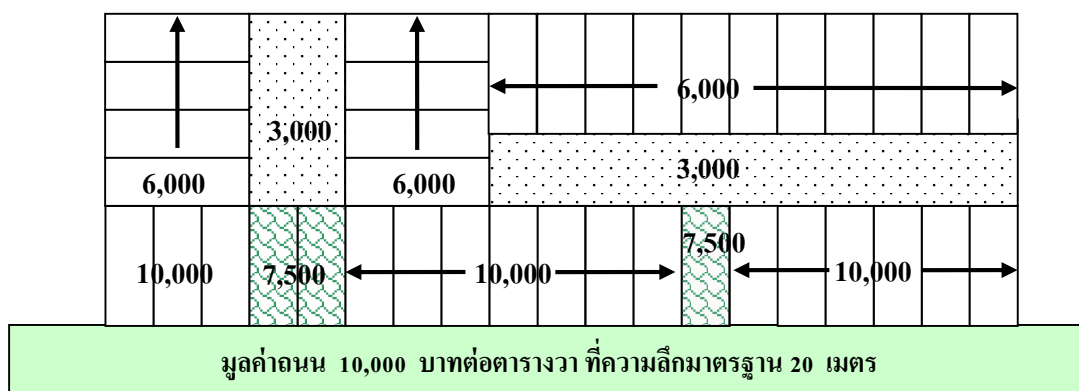
8. การประเมินราคาแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นซอยทาง

(1) กรณีปรากฏรูปซอยทางในแผนที่ และมีการใช้ประโยชน์เป็นซอยทางในสภาพจริง ประเมินราคาแปลงที่เป็นซอยทาง 50% ของมูลค่าถนนที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่



(2) กรณีแปลงที่ดินติดถนนและมีสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดินเต็มทั้งแปลง หรือบางส่วน แล้วแต่กรณี การใช้ประโยชน์เป็นทางและใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน การประเมินราคามีข้อพิจารณา ดังนี้

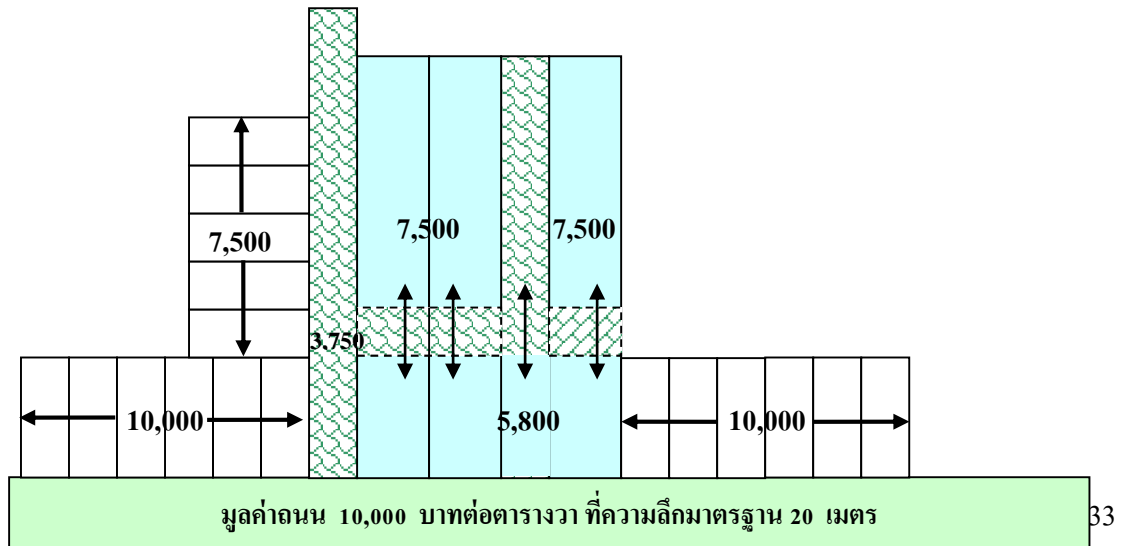
1) กรณีแปลงที่ดินที่เป็นอาคารพาณิชย์ ติดถนนและชั้นล่างมีสภาพเป็นทางเข้า-ออก แปลงที่ดินด้านใน (ทางลอด) และด้านบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย กำหนดให้ราคา 75% ของมูลค่าถนน



2) กรณีเป็นที่ดินแปลงใหญ่ติดถนน การใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินด้านหน้าติดถนน เป็นอาคารพาณิชย์ ส่วนด้านหลังอาคารพาณิชย์ ใช้เป็นซอย ทาง (ทางเข้า-ออกของแปลงที่ดินด้านใน) การประเมินราคา จะพิจารณาเป็น 2 ส่วน ส่วนแรก เนื้อที่ที่เป็นอาคารพาณิชย์ ให้ราคาเท่ากับ มูลค่าถนนที่ ความลึกมาตรฐาน ส่วนที่สอง ที่ใช้ประโยชน์เป็นซอย ทาง ให้ราคาเท่ากับราคาซอยทาง คือให้ราคา ครึ่งหนึ่งของแปลงที่ดิน ที่ติดซอยทาง นั้น การประเมินราคาจะคำนวณจากผลรวมของตามสัดส่วนที่ให้ ราคาไว้หารด้วยเนื้อที่ของแปลงที่ดินทั้งแปลง จะได้ราคาต่อตารางวาของที่ดินแปลงนั้น ดังนี้

ตัวอย่าง แปลงที่ดิน เนื้อที่ 60 ตารางวา เนื้อที่ส่วนที่เป็นอาคารพาณิชย์ 20 ตารางวา เนื้อที่ส่วนที่เป็นซอย ทาง 40 ตารางวา มูลค่าถนนที่ระยะความลึก 20 เมตร ตารางวาละ 10,000 บาท ซอยทาง กำหนดราคาครึ่งหนึ่งของแปลงที่ดินติดซอย ที่ตารางวาละ 7,500 บาท ราคาที่คำนวณได้

$$= [(20 \times 10,000) + (40 \times 7,500)] / 60 \text{ จะได้ราคาที่ตารางเมตรละ } 5,800 \text{ บาท}$$



## 9. การกำหนดมูลค่าถนน (กรณีไม่มีข้อมูลตลาด)

### 9.1 ที่ดินติดคลอง

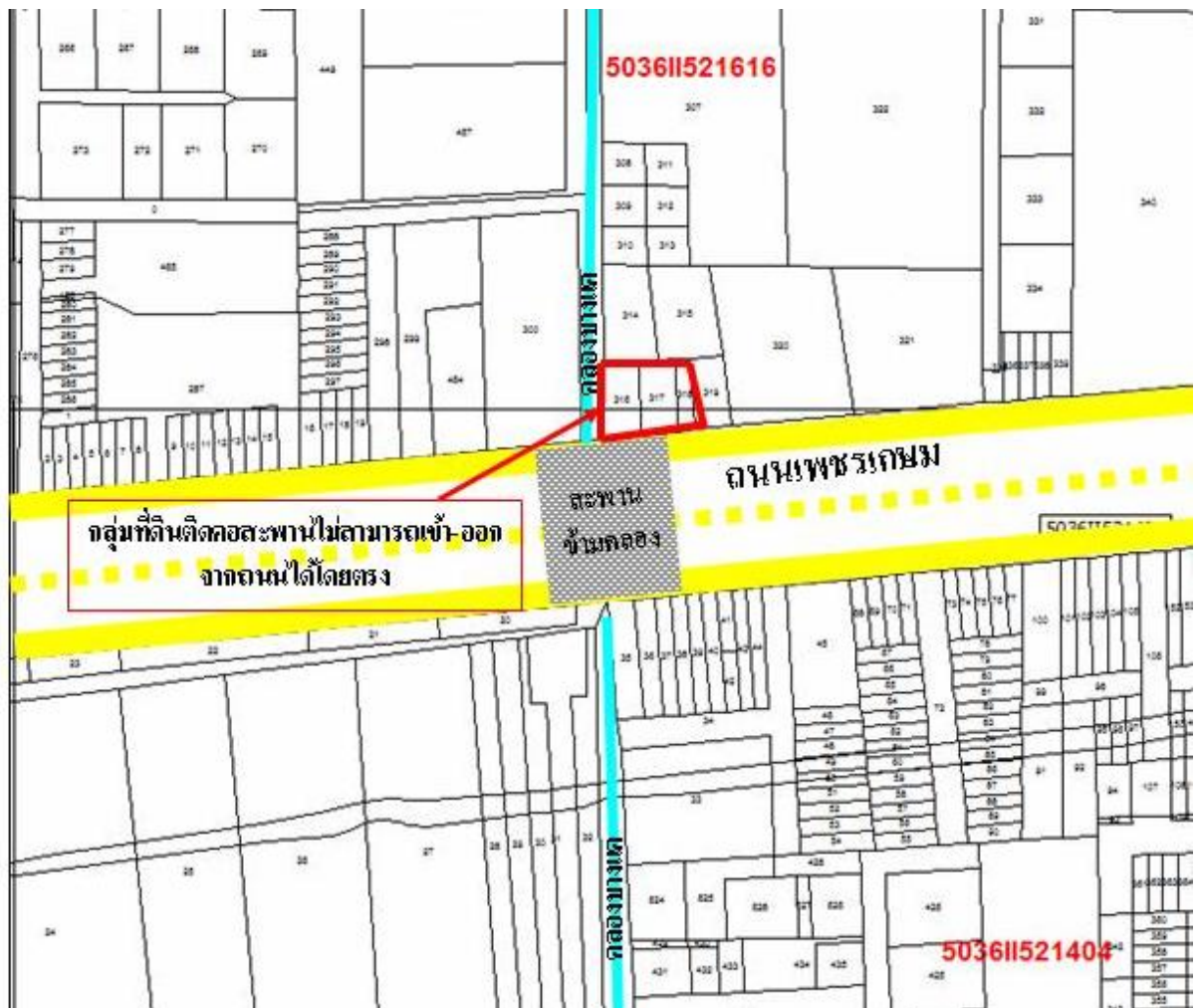
- (1) กรณีใช้ประโยชน์จากคลองสัญจรได้ คิด 50% ของที่ดินบริเวณนั้น
- (2) กรณีไม่สามารถใช้ประโยชน์จากคลองสัญจรได้ คิด 25% - 30% ของที่ดินบริเวณนั้น (คิดเสมือนเป็นที่ดินตาบอด)

### 9.2 ที่ดินตาบอด

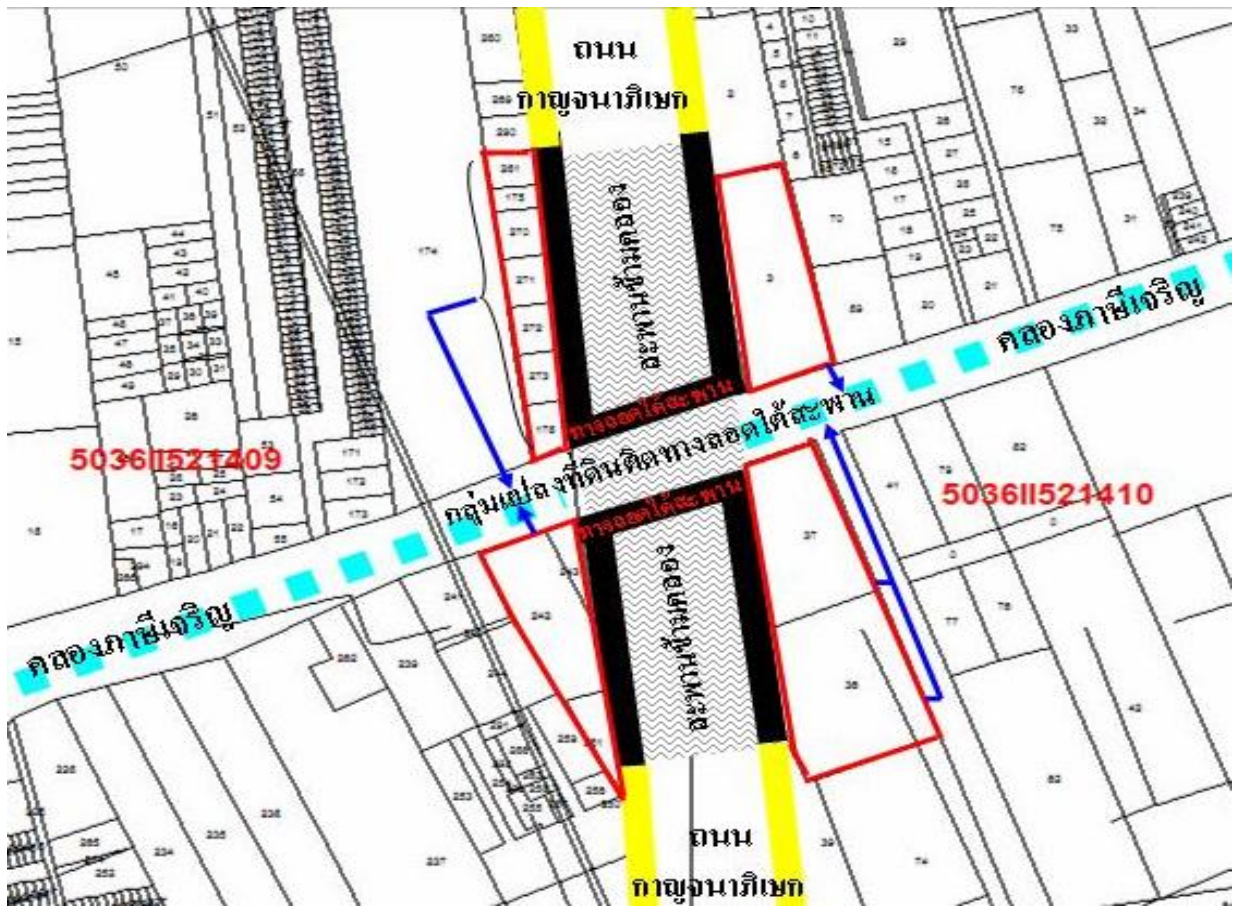
- (1) กรณีไม่ปรากฏทางทั้งในรูปแผนที่และสภาพจริง(บอดจริง) คิด 25% - 30% ของราคาซื้อขายต่ำสุดในบริเวณนั้น
- (2) กรณีไม่ปรากฏทางในรูปแผนที่แต่สภาพจริงมีการใช้ประโยชน์เป็นทาง ให้เปรียบเทียบกับซอย ทาง ในบริเวณใกล้เคียง

### 9.3 ที่ดินบริเวณคอสะพาน

- (1) แปลงที่ดินเชิงสะพานไม่สามารถเข้า-ออก แปลงที่ดินจากถนนได้โดยตรง (รถยนต์เข้า-ออกไม่ได้) คิด 60% ของมูลค่าถนนที่ความลึกมาตรฐาน



- (2) แปลงที่ดินติดถนนคอสระพานซึ่งมีทางลัดได้สะพานหรือถนนคู่ขนาน กำหนดเป็นหน่วยที่ดินติดชอยทาง โดยเทียบเคียงราคากับที่ดินที่มีสภาพคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง



9.4 กรณีสะพานข้ามทางแยก ให้ใช้ดุลยพินิจว่ากระทบกับที่ดินบริเวณนั้นเพียงใด

9.5 กรณีที่ดินใต้ทางด่วน คิด 50% ของมูลค่าถนนบริเวณนั้น

9.6 ที่ดินจัดสรร แยกเป็น กรณี ดังนี้

(1) โครงการเดียวกันมีหลากหลายการพัฒนา ดังนี้

- มีรูปแปลงเป็นผังจัดสรรและมีการพัฒนา (สภาพพื้นที่สมบูรณ์) อาจมีบ้านหรือจัดสรรที่ดินเปล่าก็ได้ แต่มีสาธารณูปโภคพร้อม คิด 100%
- มีรูปแปลงเป็นผังจัดสรรแต่สาธารณูปโภคไม่พร้อม คิด 60% - 80% ของส่วนที่มีการพัฒนาแล้ว
- มีรูปแปลงเป็นผังจัดสรรแต่ไม่มีสภาพในพื้นที่ ให้กำหนดราคาโดยเปรียบเทียบกับที่ดินติดขอบบริเวณใกล้เคียง

2-35

(2) ที่ดินจัดสรรลอย มีการแบ่งแยกไว้แล้วแต่ไม่มีทางเชื่อม กำหนดเป็นที่ดินตาบอดทั้งโครงการ



7. การบันทึกข้อมูลราคาที่ดินรายแปลง



เมื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงในแผนที่ราคาประเมินพร้อมกับกำหนดกลุ่มทรัพย์สินเสร็จแล้ว จะต้องทำการบันทึกราคาประเมินเป็นรายแปลง เพื่อจัดพิมพ์ร่างสำเนาใช้ในการตรวจสอบความถูกต้องของราคาประเมินกับแผนที่ราคาประเมิน และจัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินต่อไป

สำหรับการบันทึกราคาประเมินที่ดินรายแปลง ดังกล่าวเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ตามรูปแบบของฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน หรือตามแบบฟอร์มทะเบียนทรัพย์สิน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

1. ในกรณีที่บันทึกข้อมูลราคาประเมินเป็นรายแปลงตามข้อมูลทะเบียนทรัพย์สิน จะบันทึกเป็นรายระวาง โดยมีรายการที่ต้องบันทึกตามแบบ ดังนี้

ลำดับที่	ระวาง UTM	ระวางแผนที่	แผ่น	มาตราส่วน	เลขที่ดิน	ราคาประเมิน	รหัส SMG
1	5136IV	6624	02	1:1000	48	60,000	V1300
2	5136IV	6624	02	1:1000	49	60,000	V1300
3	5136IV	6624	02	1:1000	52	60,000	V1300
4	5136IV	6624	02	1:1000	53	60,000	V1300
5	5136IV	6624	02	1:1000	54	60,000	V1300

ในกรณีที่บันทึกตามแบบฟอร์ม เมื่อบันทึกข้อมูลราคาเสร็จแล้วจะต้องจัดส่งให้ส่วนจัดการฐานข้อมูลเพื่อเชื่อมข้อมูลราคาประเมินกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินต่อไป

2. ในกรณีที่บันทึกข้อมูลราคาตามฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินตามที่ส่วนจัดการฐานข้อมูลจัดส่งให้เมื่อบันทึกราคาประเมินเสร็จแล้วและตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็สามารถจัดพิมพ์ร่างบัญชีราคาประเมินเพื่อตรวจสอบความถูกต้องตรงกันกับแผนที่ราคาประเมิน และจัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลงได้ต่อไป

## 8. รายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลงฉบับสมบูรณ์

การจัดทำรายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ควรประกอบด้วยเนื้อหา ดังนี้

1. บทสรุปสำหรับผู้บริหาร
2. รายละเอียดโครงการที่ขออนุมัติดำเนินการ
3. ข้อมูลทั่วไปพื้นที่โครงการ

3.1 ภาพรวมของพื้นที่บริการสำนักงานที่ดิน/เขตปกครองส่วนท้องถิ่น

3.2 จำนวนแปลงที่ดินซึ่งอาจแบ่งย่อยตามเอกสารสิทธิ์ ได้แก่ จำนวน โฉนด จำนวน นส. 3 ก

3.3 จำนวนข้อมูลราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันประเมินราคา โดยจำแนกแต่ละ  
ระวาง แต่ละมาตราส่วน และจำแนกตามกลุ่ม A/S Ratio ได้แก่  $< 0.9$ ,  $0.9 - 1.0$  และ  $> 1.10$  พร้อม  
วิเคราะห์ห้อัตรการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากกลุ่ม A/S Ratio  $< 0.9$  ซึ่งตั้งสมมติฐานว่าเป็นราคาซื้อขายที่  
เชื่อถือได้ โดยหาค่า Median Ratio เพื่อใช้ตั้งเหตุผลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินตามมาตรา 105 อัญฐ

3.4 จำนวนข้อมูลซื้อขายที่เชื่อถือได้และนำมาใช้อ้างอิงเปรียบเทียบ (โดยใช้ตารางที่ 1  
ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ฯ) และสรุปประเภทและจำนวนข้อมูลตลาด

1. ราคาซื้อขายจดทะเบียน (ทบ.)
2. ราคาซื้อขายจดทะเบียนจากการสอบถาม (ทส.)
3. ราคาเสนอขาย (สข.)
4. ค่าเช่าตลาด (คช.)

4. แสดงรายการการวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่มถนน/ซอย หมู่บ้าน ถนนใดๆ ในพื้นที่ประเมิน  
ราคาจะมีความแตกต่างกันเป็นช่วงๆ ขึ้นอยู่กับการพัฒนาพื้นที่ ราคาซื้อขายที่ดินติดถนนที่เกิดขึ้นมักไม่  
กระจายอย่างทั่วถึง จึงต้องแบ่งการวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นกลุ่ม แต่ละกลุ่มควรมีข้อมูลราคาที่ดินอย่างน้อย  
3 แปลง เพื่อกำหนดราคาที่ดินที่ความถี่มาตรฐานแต่ละช่วง/กลุ่ม โดยใช้ตารางที่ 2 (ตารางวิเคราะห์ที่ดิน  
เป็นรายกลุ่ม)

5. การกำหนดมูลค่าถนน (Street Value) ของกลุ่มที่มีข้อมูลราคาซื้อขาย ให้กำหนดมูลค่าถนนทุก  
ถนนในระวางแต่ละแผ่น แต่ละมาตราส่วน โดยกำหนดให้ 1 แผ่นระวาง ให้เรียงหน่วยที่ดิน (มูลค่าถนน)  
จากราคาสูงสุดไปหาราคาค่าต่ำสุด การกำหนดมูลค่าถนน ในแต่ละแผ่นระวางอาจใช้ราคาเฉลี่ยทั้งกลุ่มหรือ  
ปรับเพิ่มลดจากค่าเฉลี่ย ตามที่เห็นสมควร โดยให้อ้างกลุ่มที่ดินตามข้อ 4 หากมีการปรับเพิ่มลดก็ให้เหตุ  
ผลเปรียบเทียบว่า ดีกว่า/ด้อยกว่า ราคาเฉลี่ยก็ได้ ในตารางที่ 3 (บัญชีกำหนดมูลค่าถนน)

6. สรุปอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาโดยเฉลี่ยทั้งพื้นที่
7. สรุปแนวทางปฏิบัติที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

## 9. การตรวจคุณภาพ

การตรวจคุณภาพ สำหรับกิจกรรมการประเมินราคาที่ดินรายแปลง แบ่งการตรวจคุณภาพ เป็น 5 ครั้ง ดังนี้

**ครั้งที่ 1** เป็นการตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน และผลการดำเนินการ ในขั้นตอนที่ 1 การเตรียมข้อมูลเพื่อการประเมินราคาและขั้นตอนที่ 2 การจัดกลุ่มและวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น

**ครั้งที่ 2** เป็นการตรวจสอบความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ กระบวนการและวิธีการปฏิบัติ และผลการดำเนินการ ในขั้นตอนที่ 3 การสำรวจข้อมูลภาคสนาม และ ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์ราคาซื้อขายและจัดกลุ่มแปลงที่ดินซื้อขาย

**ครั้งที่ 3** เป็นการตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ตามกระบวนการและวิธีการปฏิบัติ และผลการดำเนินการ ในขั้นตอนที่ 5 การกำหนดมูลค่าถนนและกำหนดกลุ่มทรัพย์สิน

**ครั้งที่ 4** เป็นการตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ตามกระบวนการและวิธีการปฏิบัติ และผลการดำเนินการ ในขั้นตอนที่ 6 การกำหนดราคาที่ดินเป็นรายแปลงและจัดทำแผนที่ราคาประเมินที่ดิน

**ครั้งที่ 5** เป็นการตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ตามกระบวนการและวิธีการปฏิบัติ และผลการดำเนินการในขั้นตอนที่ 7 การบันทึกราคาประเมินที่ดินรายแปลง รหัสทรัพย์สินและข้อมูลทะเบียนทรัพย์สิน ลงฐานข้อมูล และการดำเนินการในขั้นตอนที่ 8

### ส่วนที่ 3 แผนสำหรับการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

การจัดทำแผนสำหรับการประเมินที่ดินรายแปลงมี 3 ประเภท ประกอบด้วยแผนที่เดินสำรวจ แผนที่วิเคราะห์ราคา และแผนที่ราคาประเมิน สารสำคัญของแผนที่แต่ละประเภทมีดังนี้

1. **แผนที่เดินสำรวจ** เป็นแผนที่ที่ใช้ประกอบการเดินสำรวจในพื้นที่ที่รับผิดชอบ ซึ่งต้องมีการบันทึกข้อมูลการเดินสำรวจในพื้นที่อย่างละเอียด เช่น ข้อมูลการหมายสิทธิ์แปลงที่ดินที่มีการซื้อขาย ข้อมูลเสนอขาย ข้อมูลราคาเช่าตลาดที่จัดเก็บได้ระหว่างการเดินสำรวจในพื้นที่ ข้อมูลชื้อถนน ซอย ทางแม่น้ำ ชื่อโครงการหมู่บ้าน ตลอดจนการปรับปรุงแผนที่ให้เป็นปัจจุบันตามสภาพพื้นที่จริง เช่น การแบ่งแยกใหม่ การรวมแปลงที่ดิน และการกันขอบเขตแปลงที่ดินที่มีรั้วกั้นอาณาเขตชัดเจนตรวจสอบได้ โครงการจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ เส้นทางแนวนอนตัดใหม่ ซอย ทาง คลองชลประทาน ฯลฯ และรายละเอียดอื่นๆ เช่น แปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งสถานที่สำคัญ ได้แก่ วัด สถานที่ราชการ หรือแปลงที่ตั้งอาคารชุด เป็นต้น เมื่อเดินสำรวจเสร็จแล้วให้เก็บรวบรวมแผนที่เดินสำรวจ ตามระวาง แผนที่ให้เรียบร้อย เพื่อนำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ราคา การกำหนดกลุ่มที่ดิน และใช้ในการตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินในโอกาสต่อไป

2. **แผนที่วิเคราะห์ราคาประเมิน** เป็นแผนที่ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขาย ตามที่ได้ลงรายละเอียดไว้ในแผนที่ ซึ่งจะใช้สำหรับประกอบการวิเคราะห์พิจารณากำหนดมูลค่าถนน ซอย ทาง โครงการหมู่บ้าน และที่ดินไม่มีทางเข้า-ออกในพื้นที่ดำเนินการทั้งหมด และสามารถประกอบการกำหนดกลุ่มทรัพย์สินที่ดิน (SMG) ไปในคราวเดียวกันได้ ซึ่งลักษณะของแผนที่วิเคราะห์ราคาประเมินนี้จะใช้แผนที่ ขนาด A3 ซึ่งทำการย่อระวางแผนที่ เพื่อจะได้ต่อแผนที่ทุกแผ่นในระวางเดียวกัน เพื่อสามารถพิจารณาวิเคราะห์ราคาได้ครบทั้งพื้นที่ เมื่อวิเคราะห์ราคาในแผนที่ได้มูลค่าถนนแต่ละเส้นแล้ว ให้ลงรายละเอียดของมูลค่าถนนแต่ละถนน ซอย ทาง แม่น้ำ โครงการหมู่บ้านแต่ละโครงการ ตลอดจนที่ดินไม่มีทางเข้า-ออกไว้ในแผนที่ด้วย

3. **แผนที่ราคาประเมิน** เป็นแผนที่ที่ลงรายละเอียดของราคาประเมินที่ดินไว้ในแปลงที่ดินแต่ละแปลงตามที่ปรากฏรูปแปลงในแผนที่ ซึ่งผู้ใช้สามารถดูรายละเอียดราคาประเมินในแผนที่ได้ ในกรณีที่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับราคาประเมิน หรือในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ประกาศใช้ไม่ปรากฏราคาประเมิน เจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสามารถดูราคาประเมินได้จากแผนที่ราคาประเมิน และหากเป็นแปลงที่ดินที่มีการแบ่งแยกใหม่หลังจากที่มีการประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไปแล้ว จะไม่ปรากฏราคาประเมินในบัญชีฯ และในแผนที่ราคาประเมิน แต่เจ้าหน้าที่สามารถพิจารณาเปรียบเทียบราคาประเมินให้ผู้มาติดต่อได้ โดยพิจารณาจากขนาด รูปแปลงที่ดิน ที่ตั้ง การเข้าถึงแปลงที่ดินที่จะกำหนดราคาประเมินเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินที่คล้ายคลึงกันที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง และอยู่ในระวางเดียวกันหรือระวางต่อเนื่องกัน แล้วกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่อไป

## ส่วนที่ 4 การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

### 1. การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

เมื่อราคาประเมินได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการประจำจังหวัด และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ให้จัดส่งฐานข้อมูลราคาประเมินให้ส่วนจัดการฐานข้อมูลดำเนินการจัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามขั้นตอนต่อไปนี้

1.1 ส่งฐานข้อมูลราคาที่ดินไปยังส่วนจัดการฐานข้อมูลเพื่อดำเนินการเชื่อมโยงราคาประเมินกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน

1.2 ส่วนจัดการฐานข้อมูล จัดพิมพ์ร่างบัญชีราคาประเมิน(สปท. 104) ให้ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน/ธนารักษ์พื้นที่ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องก่อนการจัดพิมพ์ฉบับจริง

1.3 ส่วนจัดการฐานข้อมูลส่งบัญชีราคาประเมินที่พิมพ์เสร็จแล้ว ให้ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน/ธนารักษ์พื้นที่ เพื่อจัดทำประกาศใช้บัญชีราคาฯ ต่อไป

ในกรณีที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ไม่ได้จัดส่งฐานข้อมูลราคาที่ดินให้ส่วนจัดการฐานข้อมูลดำเนินการก็สามารถจัดพิมพ์บัญชีฯ ได้เลยเช่นกัน โดยจัดพิมพ์ตามประเภทของบัญชีต่อไป

### 2. การจัดพิมพ์บัญชี

ประเภทการจัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง มีดังนี้

#### 2.1 ประเภทเรียงเลขที่โฉนดที่ดินตามระวางยูทีเอ็มหรือระวางศูนย์กำเนิด

เป็นการจัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่แสดงรายละเอียดตำแหน่งที่ดินตามเลขที่โฉนดที่ดิน ได้แก่ ระวางภูมิประเทศ ระวางยูทีเอ็ม แผ่น มาตรฐาน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ เนื้อที่ อำเภอและตำบลที่ตั้งของโฉนด(ใช้ในกรณีที่ข้อมูลทางทะเบียนที่ดินและข้อมูลในระวางแผนที่ยูทีเอ็มมีความสมบูรณ์ตรงกัน)

#### 2.2 ประเภทเรียงเลขที่ดิน ตามระวางยูทีเอ็มหรือตามระวางศูนย์กำเนิด

เป็นการจัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่แสดงเฉพาะตำแหน่งของเลขที่ดินที่ปรากฏในแผนที่เท่านั้น ได้แก่ ระวางภูมิประเทศ ระวางยูทีเอ็ม (หรือระวางศูนย์กำเนิด) แผ่น มาตรฐาน เลขที่ดิน (ใช้ในกรณีที่ข้อมูลทางทะเบียนที่ดินไม่สมบูรณ์หรือไม่มี)

#### 2.3 ประเภทเรียงเลขที่ นส3ก. ตามระวาง นส3ก.

เป็นการจัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่แสดงเฉพาะตำแหน่งของที่ดินของ นส3ก. ได้แก่ ชื่อระวางภาพถ่ายทางอากาศ หมายเลขระวาง แผ่น มาตรฐาน เลขที่ดิน เนื้อที่ อำเภอและตำบลที่ตั้งของเลขที่ นส3ก (ใช้ในกรณีที่ข้อมูลทางทะเบียนและข้อมูลในระวางแผนที่มีความสมบูรณ์ตรงกัน)

#### 2.4 ประเภทเรียงเลขที่ดิน ตามระวางภาพถ่ายทางอากาศ

เป็นการจัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่แสดงเฉพาะตำแหน่งของที่ดินในแผนที่เท่านั้น ได้แก่ ชื่อระวางภาพถ่ายทางอากาศ หมายเลขระวาง แผ่น มาตรฐาน เลขที่ดิน (ใช้ในกรณีที่มีข้อมูลทางทะเบียนไม่สมบูรณ์หรือไม่มี)

(ตัวอย่างประเภทบัญชี คู่มือในภาคผนวก 3.1-3.4)

## ส่วนที่ 5 การปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติม ราคาประเมินที่ดินรายแปลง

การปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม ราคาประเมินที่ดินรายแปลงระหว่างรอบบัญชีเป็นการกำหนดราคาประเมินที่ดินภายหลังจากที่ได้ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงในรอบบัญชีนั้นๆ ไปแล้ว การดำเนินการดังกล่าวอาจมีหลายกรณีซึ่งแต่ละกรณีมีแนวทางปฏิบัติตามที่คณะกรรมการฯ ให้ความเห็นชอบแล้ว สรุปได้ดังนี้

(1) กรณีราคาประเมินที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อน โดยมีหลักฐานตรวจสอบได้ชัดเจนถึงความถูกต้องที่มีอยู่เดิม ซึ่งได้แก่การพิมพ์ราคาประเมินเลขศูนย์ขาดหรือศูนย์เกินคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มอบหมายให้อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแก้ไขราคาประเมินได้เลย(ตามมติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งที่ 9/2545 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2551)

(2) การประเมินราคาที่ดินรายแปลงแบ่งแยกใหม่ หรือแปลงที่ดินตกสำรวจหลังวันที่ประเมินราคาทั่วไป (General Valuation) ให้ประเมินเสมือนหนึ่งได้มีการแบ่งแยกแล้ว ในวันประเมินราคาทั่วไปการประเมินราคาให้ใช้วิธีเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว ณ วันดังกล่าว โดยไม่ต้องพิจารณาจากราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นภายหลัง

(3) การกำหนดราคาประเมินที่ดินหมู่บ้านจัดสรรรายใหม่ การประเมินราคาให้เปรียบเทียบกับราคากับราคาประเมินของหมู่บ้านจัดสรรที่กำหนดราคาไว้แล้วในบริเวณใกล้เคียง การเปรียบเทียบกับราคาจะใช้วิธี WQS (Weight Quality Score)

(4) การปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินในกรณีที่ราคาประเมินสูงหรือต่ำเกินไป ส่วนใหญ่จะเป็นการร้องเรียนราคาประเมินในการดำเนินการแก้ไขราคาจำเป็นต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ถูกต้องและสามารถอธิบายได้อย่างมีเหตุและผลในการที่จะเป็นข้ออ้างในการปรับปรุงแก้ไขราคา อาทิ มีข้อเท็จจริงเปลี่ยนไปจากวันที่ทำการสำรวจเพื่อประเมินราคา โดยภายหลังมีการพัฒนาในพื้นที่หรือมีถนนตัดผ่านเป็นต้น หรืออาจเป็นการประเมินราคาไว้ผิดพลาด การปรับปรุงแก้ไขจะใช้การเปรียบเทียบกับราคาประเมินกับแปลงที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันมากที่สุดเป็นเกณฑ์ เพื่อจะให้ราคาประเมินอยู่ในฐานราคาและเกณฑ์ในการกำหนดราคาเดียวกัน การปรับปรุงแก้ไขราคาในกรณีนี้ต้องยกเลิกราคาประเมินเดิมด้วย

(5) การปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินในกรณีที่ราคาประเมินที่ปรากฏในแผนที่ราคากับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องตรงกัน จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับปรุงแก้ไขราคาประเมินให้ถูกต้องตรงกันทั้งแผนที่ราคาและบัญชีกำหนดราคาฯ วิธีการปรับปรุงแก้ไขจะต้องตรวจสอบว่าราคาประเมินที่กำหนดไว้ในแผนที่หรือในบัญชีฯ ที่ใดถูกต้องโดยส่วนใหญ่แล้วจะตรวจสอบจากแปลงที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันที่กำหนดราคาไว้เท่าใด หากราคาที่ปรากฏในแผนที่ราคาถูกต้องก็ต้องปรับปรุงแก้ไขบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ การดำเนินการจะต้องตรวจสอบข้อมูลของแปลง

ที่ดินและเสนอขอแก้ไขปรับปรุงราคาประเมิน โดยเทียบเคียงราคากับแปลงที่ดินในบริเวณใกล้เคียงในทางปฏิบัติดำเนินการเช่นเดียวกัน (4) การแก้ไขราคาประเมินในกรณีนี้ต้องยกเลิกราคาประเมินเดิมด้วยเช่นกัน หากราคาประเมินที่ปรากฏในแผนที่ราคาผัดแต่ราคาประเมินตามบัญชีฯถูกต้องก็ต้องเสนอขอแก้ไขราคาในแผนที่ประเมินราคาให้ถูกต้องตรงกันกับราคาในบัญชีฯ โดยไม่ต้องแก้ไขราคาในบัญชีฯ แต่อย่างไร



## ส่วนที่ 6 ภาคผนวก

### ภาคผนวก 1

#### ตัวอย่างแบบตารางที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

- 1.1 ตัวอย่างแบบตารางที่ 1 ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน/ราคาซื้อขายจดทะเบียนจากการสอบถาม/  
ราคาเสนอขาย/ราคาค่าเช่าตลาด
- 1.2 ตัวอย่างแบบตารางที่ 2 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม
- 1.3 ตัวอย่างแบบตารางที่ 3 บัญชีกำหนดมูลค่าถนน (Street Value)

## ภาคผนวก 2

### ตัวอย่างเอกสารที่ใช้ในกระบวนการปฏิบัติงานในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

- 2.1 ตัวอย่างแบบสำรวจปัจจัย/ตัวแปร ข้อมูลภาคสนาม
- 2.2 ตัวอย่างแบบฟอร์ม “แบบบันทึกข้อมูลซื้อขาย”
- 2.3 ตารางแสดงการกำหนดรหัสสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เดินสำรวจ

### ภาคผนวก 3

#### ตัวอย่าง สปท. 104ง และบัญชีประเภทต่างๆ

- 3.1. ตัวอย่างบัญชีราคาฯ ประเภทเรียงเลขที่ โฉนดที่ดินตามระวางยูทีเอ็มหรือระวางศูนย์กำเนิด
- 3.2. ตัวอย่างบัญชีราคาฯ ประเภทเรียงเลขที่ดิน ตามระวางยูทีเอ็มหรือตามระวางศูนย์กำเนิด
- 3.3. ตัวอย่างบัญชีราคาฯ ประเภทเรียงเลขที่ นส3ก. ตามระวาง นส3ก.
- 3.4. ตัวอย่างบัญชีราคาฯ ประเภทเรียงเลขที่ดิน ตามระวางภาพถ่ายทางอากาศ