

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ไกรสร คือประโคน, เศรษฐศาสตร์ที่ดิน, พิมพ์ครั้งที่ 2, กทม: หจก. กิ่งจันทร์การพิมพ์, 2529.

ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หนังสือการประเมินราคาทรัพย์สินเบื้องต้น, กทม.: หจก. รัชการพิมพ์,
ปี 2529.

ธีระเดช รุ่งมงคล, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ, กทม: แสงจันทร์การพิมพ์,
2525.

ศศิธร ปรารณาเสถียร. "หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน."

วิทยานิพนธ์ปริญญาการบัญชีมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2516.

ภาษาอังกฤษ

Mackmin, David. The Valuation and sale of residential property.
New York: Routledge. 1944.

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

O'Connor Patrick M., Jack Eichenbaum. LOCATION VALUE RESPONSE
SURFACES : THE GEOMETRY OF ADVANCED MASS APPRAISAL.
New York. p.2.

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

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

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

มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย

ข้อชี้แจงในการบันทึกแบบ

1. แบบสอบถามนี้สำหรับผู้ประกอบวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
2. วิธีการบันทึกให้กาเครื่องหมาย "✓" ในช่อง [] ซึ่งตรงกับข้อความที่ท่านต้องการ
ยกเว้นคำถามข้อ 14
3. ในข้อที่ 14 ให้ท่านบันทึกโดยกาเครื่องหมาย "x" ของคำตอบในปัจจัยด้านใดด้านหนึ่ง
เท่านั้น ซึ่งตรงกับความต้องการของท่าน

ความหมาย การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย

หมายถึง การประเมินราคาทรัพย์สินอาคารที่ใช้ในการพักอาศัย หรืออาคารที่มีส่วนร่วมใน
การใช้พักอาศัยและกิจกรรมอื่น โดยศึกษาอาคารทุกประเภท

ก. ข้อมูลประวัตินักประเมินราคา

1. เพศ 1.1 [] ชาย 1.2 [] หญิง

2. อายุ ปี

3. สถานที่ทำงาน

- 3.1 [] ราชการ 3.2 [] รัฐวิสาหกิจ 3.3 [] ธนาคาร 3.4 [] สถาบันการเงิน
3.5 [] บริษัท 3.6 [] นักวิชาการ 3.7 [] อื่นๆ.....

4. ระดับการศึกษาสูงสุด

- 4.1 [] ปวช. 4.2 [] ปวส. 4.3 [] ปริญญาตรี 4.4 [] สูงกว่าปริญญาตรี

5. สาขาวิชา

- 5.1 [] การก่อสร้าง 5.2 [] ช่างสำรวจ 5.3 [] ประเมินราคา
5.4 [] ช่างโยธา 5.5 [] วิศวกรรมศาสตร์ 5.6 [] บริหารธุรกิจ
5.7 [] ศึกษาศาสตร์ 5.8 [] นิติศาสตร์ 5.9 [] เศรษฐศาสตร์
5.10 [] อื่นๆ.....

6. เคยได้รับการฝึกอบรมวิชาการประเมินราคาหรือไม่

- 6.1 [] เคย 6.2 [] ไม่เคย

7. มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาปี

ข. ข้อมูลคุณสมบัติของนักประเมินราคาทรัพย์สิน

8. ท่านคิดว่าผู้ที่จะเป็นสมาชิกผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินควรได้รับการทดสอบความรู้ทางด้านวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินเสียก่อนหรือไม่

- 8.1 [] ควรอย่างยิ่ง 8.2 [] ค่อนข้างควร 8.3 [] ไม่น่าใจ
8.4 [] คิดว่าไม่ควร 8.5 [] ไม่ควรอย่างยิ่ง

9. ท่านคิดว่านักประเมินราคาที่เหมาะสมลงชื่อรับรองผลรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคควรมีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินไม่น้อยกว่ากี่ปี

- 9.1 [] น้อยกว่า 1 ปี 9.2 [] 1-2 ปี 9.3 [] 2-3 ปี
9.4 [] 3-4 ปี 9.5 [] มากกว่า 4 ปี

10. ท่านคิดว่านักประเมินราคาที่สามารถลงชื่อรับรองผลรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคควรมี LICENCE ในวิชาชีพด้วยหรือไม่

- 10.1 [] ควร 10.2 [] ไม่ควร

11. ท่านคิดว่านักประเมินราคาที่สามารถลงชื่อรับรองผลรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคควรมีเรื่องการศึกษาด้านประเมินราคาทรัพย์สินด้วยหรือไม่

- 11.1 [] ควรอย่างยิ่ง 11.2 [] ค่อนข้างควร 11.3 [] ไม่น่าใจ
11.4 [] คิดว่าไม่ควร 11.5 [] ไม่ควรอย่างยิ่ง

12. ถ้ากรมที่ดินให้บริษัทประเมินราคา เอกชนมีส่วนร่วมในการประเมินราคาทรัพย์สินแบบรายแปลง หรือแบบมหภาคนี้ ท่านคิดว่านักประเมินราคาควรได้รับการรับรองคุณสมบัติจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เสียก่อนหรือไม่

12.1 [] ควร 12.2 [] ไม่ควร

13. ระดับตำแหน่งนักประเมินราคาทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการรับรองรายงานประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคของกรมที่ดิน ควรจะเป็นระดับใด

13.1 [] วิสามัญ 13.2 [] สามัญ 13.3 [] สามัญอาวุโส

ค. ข้อมูลปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมิน

14. ท่านคิดว่าปัจจัยดังต่อไปนี้ เป็นปัจจัยเชิงบวกหรือ เป็นปัจจัยเชิงลบต่อที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และมีความสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ มากหรือน้อยเพียงใด? (ปัจจัยเชิงบวก หมายถึง ปัจจัยที่มีผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้น
ปัจจัยเชิงลบ หมายถึง ปัจจัยที่มีผลให้ราคาที่ดินลดลง
ขอความกรุณาทำเครื่องหมาย X ลงบนตัวเลขบนปัจจัยด้านใดด้านหนึ่ง
ที่ตรงกับความหมายที่ท่านต้องการ)

ที่ดิน	ปัจจัยเชิงบวก					ปัจจัยเชิงลบ				
	น้อยที่สุด.....	มากที่สุด	น้อยที่สุด.....	มากที่สุด	น้อยที่สุด.....	มากที่สุด				
14.1 ที่ตั้งที่ดิน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.2 เนื้อที่	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.3 รูปลักษณะแปลงที่ดิน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.4 หน้ากว้างที่ดิน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.5 ความลึกที่ดิน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.6 ความสูงต่ำของที่ดินกับถนน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.7 ทางเข้า-ออก	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.8 ผิวจรจร	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.9 ความกว้างของถนน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

14. ท่านคิดว่าปัจจัยดังต่อไปนี้ เป็นปัจจัยเชิงบวกหรือ เป็นปัจจัยเชิงลบต่อที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และมีความสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ มากหรือน้อยเพียงใด? (ปัจจัยเชิงบวก หมายถึง ปัจจัยที่มีผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ปัจจัยเชิงลบ หมายถึง ปัจจัยที่มีผลให้ราคาที่ดินลดลง ขอความกรุณาทำเครื่องหมาย X ลงบนตัวเลขบนปัจจัยด้านใดด้านหนึ่ง ที่ตรงกับความหมายที่ท่านต้องการ)

สาธารณูปโภค

ปัจจัยเชิงบวก

ปัจจัยเชิงลบ

น้อยที่สุด.....มากที่สุด

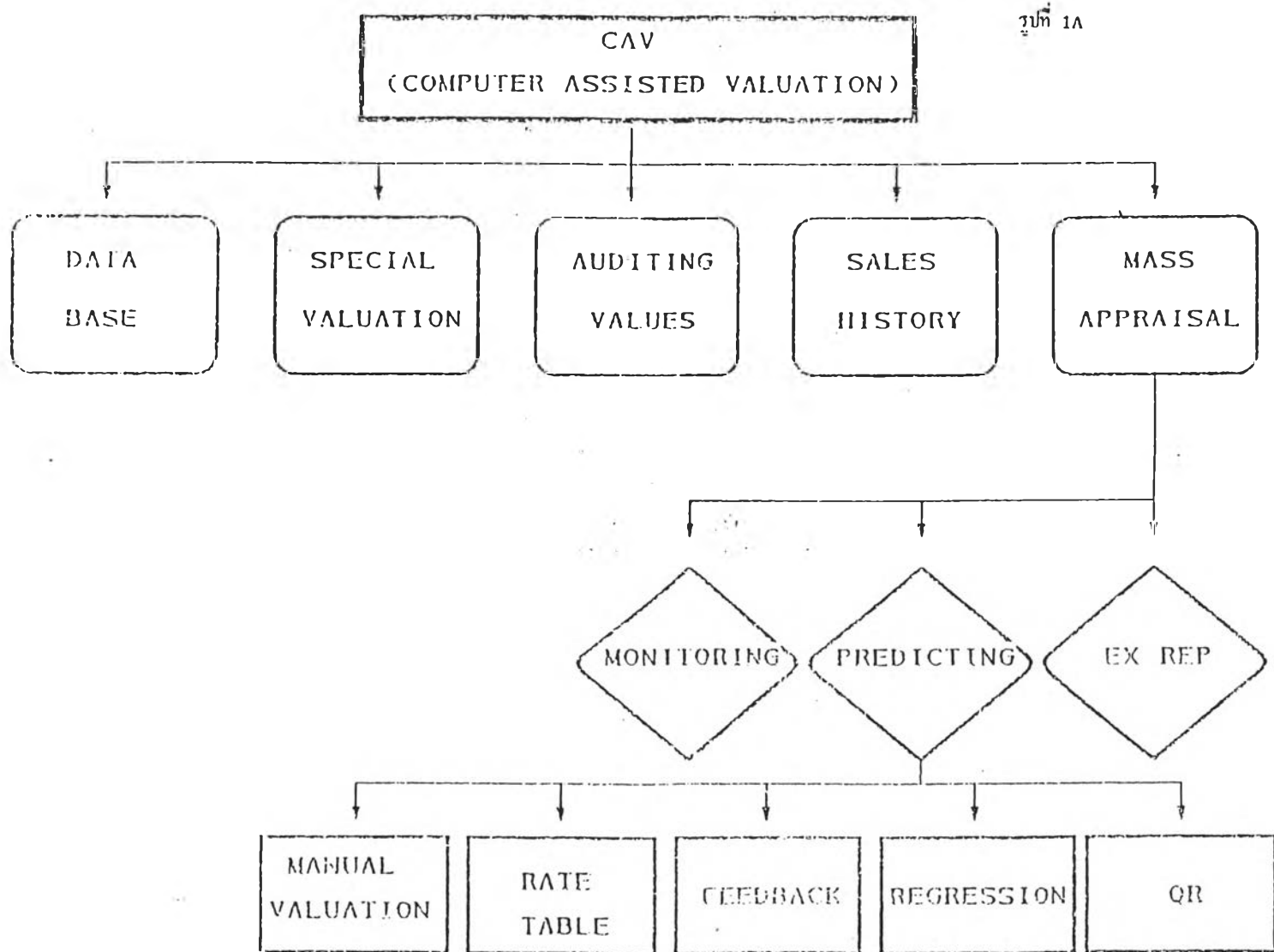
น้อยที่สุด.....มากที่สุด

14.10 ไฟฟ้า	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.11 ประปา	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.12 ระบายน้ำ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.13 โทรศัพท์	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.14 การคมนาคมขนส่ง	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.15 การอยู่ใกล้ตลาด หรือศูนย์การค้า	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.16 การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.17 การอยู่ใกล้สถานีขนส่ง โดยสาร	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.18 การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.19 การอยู่ใกล้สถานบริการ เช่น ปั้มน้ำมัน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.20 การอยู่ใกล้สถานศึกษา	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.21 การอยู่ใกล้สถานพยาบาล	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.22 การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.23 การอยู่ใกล้ศาสนสถาน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

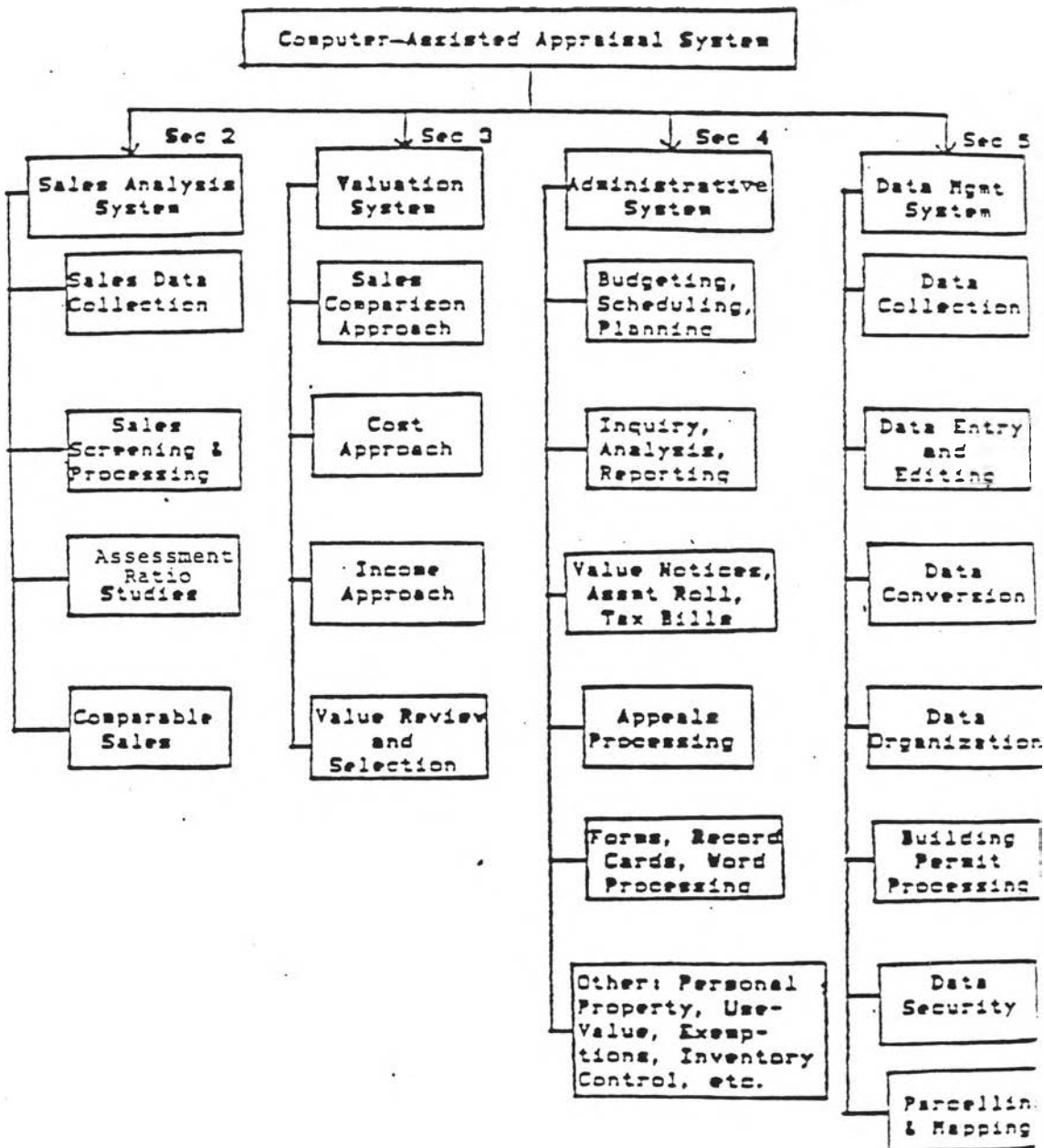
14. ท่านคิดว่าปัจจัยดังต่อไปนี้ เป็นปัจจัยเชิงบวกหรือ เป็นปัจจัยเชิงลบต่อที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และมีความสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ มากหรือน้อยเพียงใด? (ปัจจัยเชิงบวก หมายถึง ปัจจัยที่มีผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ปัจจัยเชิงลบ หมายถึง ปัจจัยที่มีผลให้ราคาที่ดินลดลง ขอความกรุณาทำเครื่องหมาย X ลงบนตัวเลขบนปัจจัยด้านใดด้านหนึ่ง ที่ตรงกับความหมายที่ท่านต้องการ)

	ปัจจัยเชิงบวก					ปัจจัยเชิงลบ				
	น้อยที่สุด.....				มากที่สุด	น้อยที่สุด.....				มากที่สุด
<u>สิ่งแวดล้อมและกฎหมาย</u>										
14.24 ปัญหาน้ำท่วม	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.25 ปัญหาเรื่องกลิ่น	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.26 ทัศนียภาพ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.27 ใกล้ป่าช้าหรือ เมรุ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.28 ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.29 ความเงิบสงบ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.30 การรักษาความปลอดภัย	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.31 การอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.32 การอยู่ใกล้สวนสาธารณะ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.33 การอยู่ใกล้อาคารสูง	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.34 แนวโน้มความเจริญหรือ การพัฒนาในพื้นที่	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.35 การอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.36 การอยู่ใกล้แม่น้ำ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.37 การอยู่ใกล้ลำคลอง	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.38 ที่จอดรถ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.39 กฎหมายผังเมือง	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.40 กฎหมายอาคารสูง	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.41 กฎหมายเวนคืน	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.42 ข้อกำหนด กทม.	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14.43 ข้อกำหนดจัดสรร	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

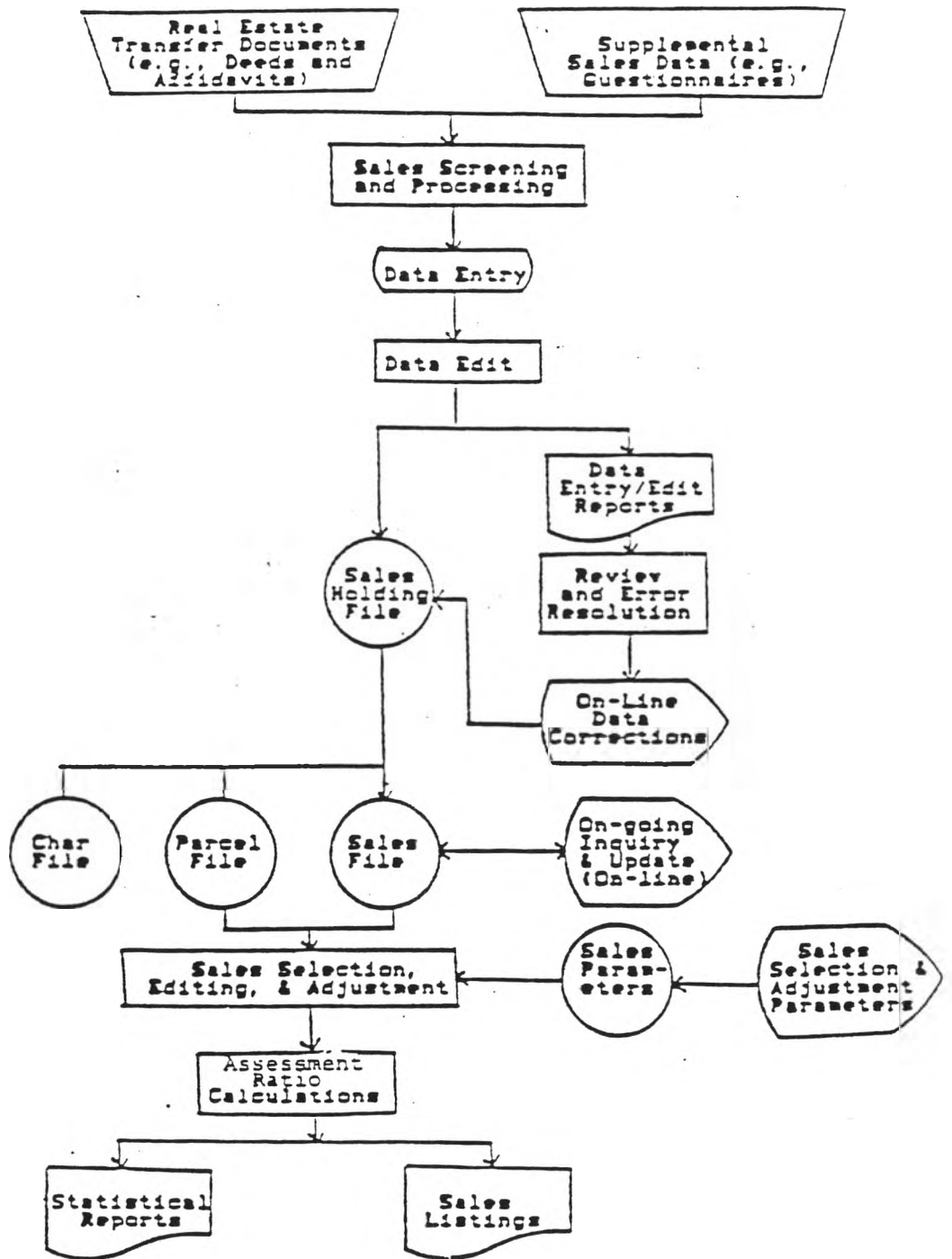
15. ขนาดหน้ากว้างที่ดินเท่าใดที่เหมาะสมกับประเภทอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย ตามประเภทอาคารดังต่อไปนี้ (เลือกเพียง 1 คำตอบ)
- 15.1 บ้านเดี่ยว
 18 ม. 20 ม. 24 ม. 30 ม. 40 ม.
- 15.2 บ้านแฝด
 8 ม. 10 ม. 12 ม. 16 ม. 20 ม.
- 15.3 ทาวน์เฮ้าส์
 4 ม. 5 ม. 6 ม. 7 ม. 8 ม.
- 15.4 อาคารพาณิชย์
 4 ม. 5 ม. 6 ม. 7 ม. 8 ม.
16. ขนาดความลึกที่ดินเท่าใดที่เหมาะสมกับประเภทอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย ตามประเภทอาคารดังต่อไปนี้ (เลือกเพียง 1 คำตอบ)
- 16.1 บ้านเดี่ยว
 14 ม. 18 ม. 20 ม. 22 ม. 24 ม.
- 16.2 บ้านแฝด
 14 ม. 16 ม. 18 ม. 20 ม. 22 ม.
- 16.3 ทาวน์เฮ้าส์
 16 ม. 17 ม. 18 ม. 19 ม. 20 ม.
- 16.4 อาคารพาณิชย์
 12 ม. 14 ม. 16 ม. 18 ม. 20 ม.
17. การคิดค่าเสื่อมราคาอาคาร ท่านคิดว่าวิธีใดเหมาะสมกับอาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่สุด
- 17.1 วิธี STRAIGHT LINE 17.2 วิธี SUM OF DIGIT
17.3 วิธี REDUCING BALANCE 17.4 วิธี SINKING FUND
17.5 วิธี REPRODUCTION
18. วิธีการประเมินราคาอาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมควรจะใช้วิธีใด
- 18.1 COST METHOD 18.2 COMPARISON METHOD
18.3 HYPOTHETICAL METHOD 18.4 อื่นๆ.....



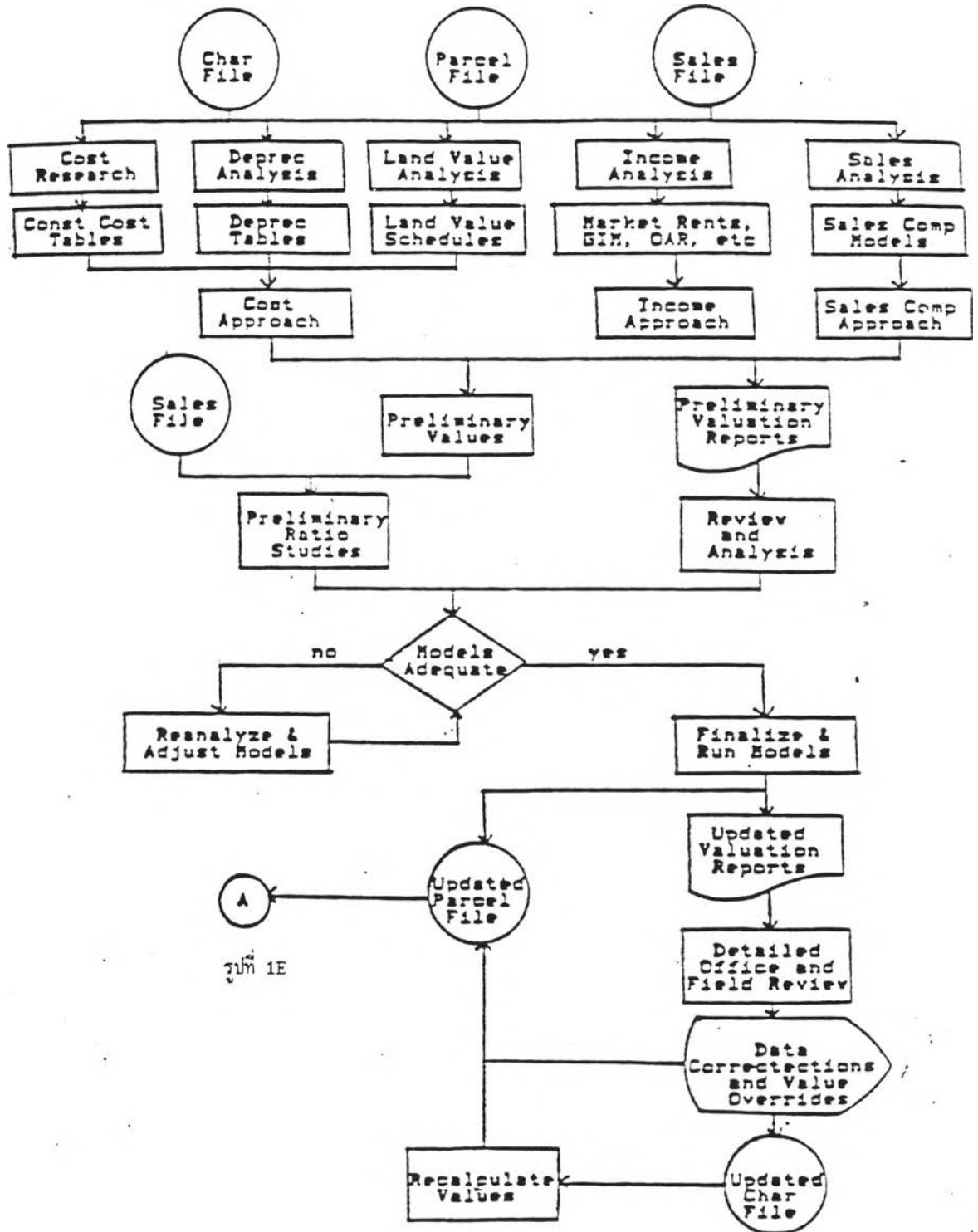
COMPONENTS OF A COMPUTER-ASSISTED APPRAISAL SYSTEM



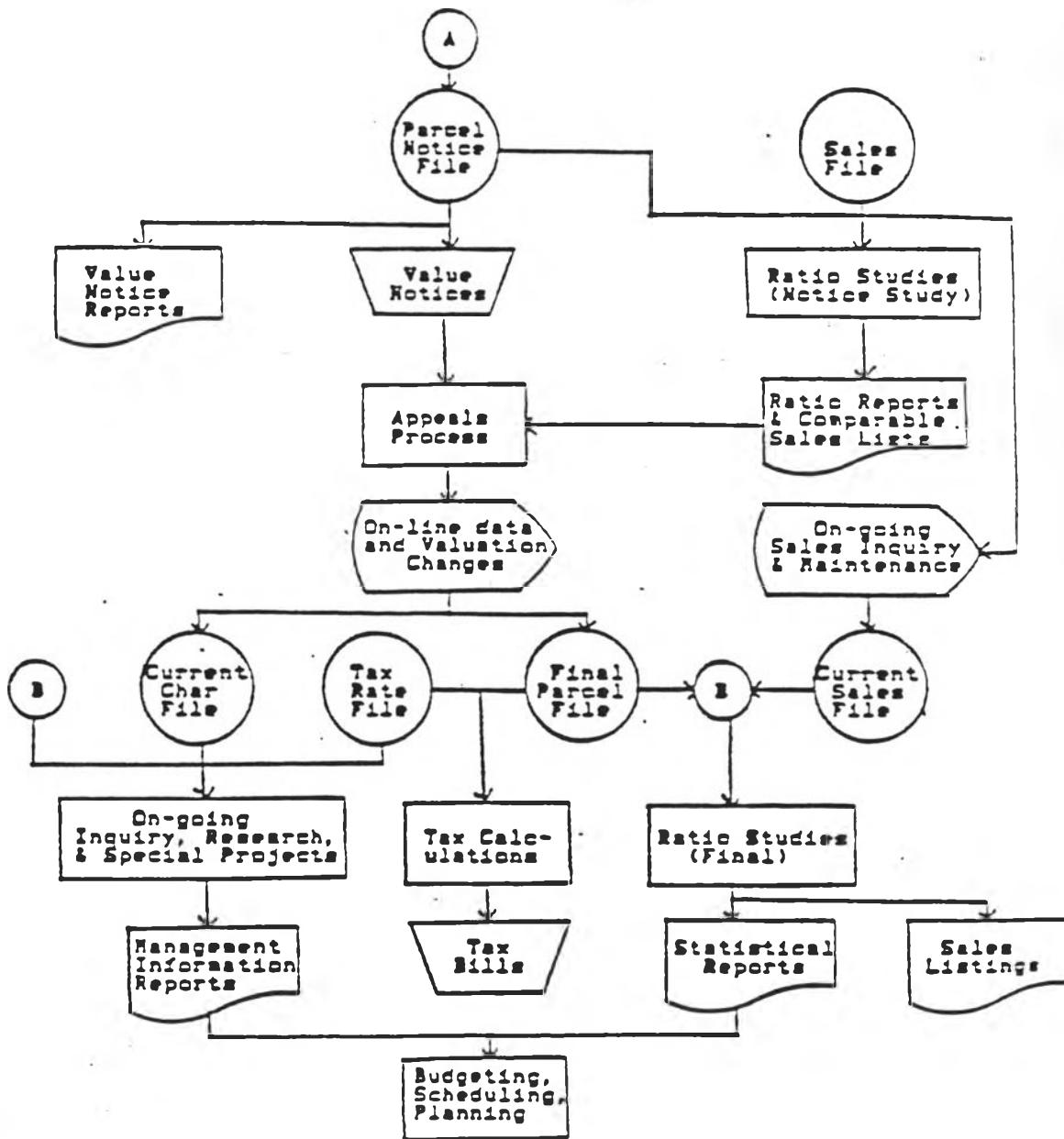
SAMPLE STRUCTURE: SALES ANALYSIS SYSTEM



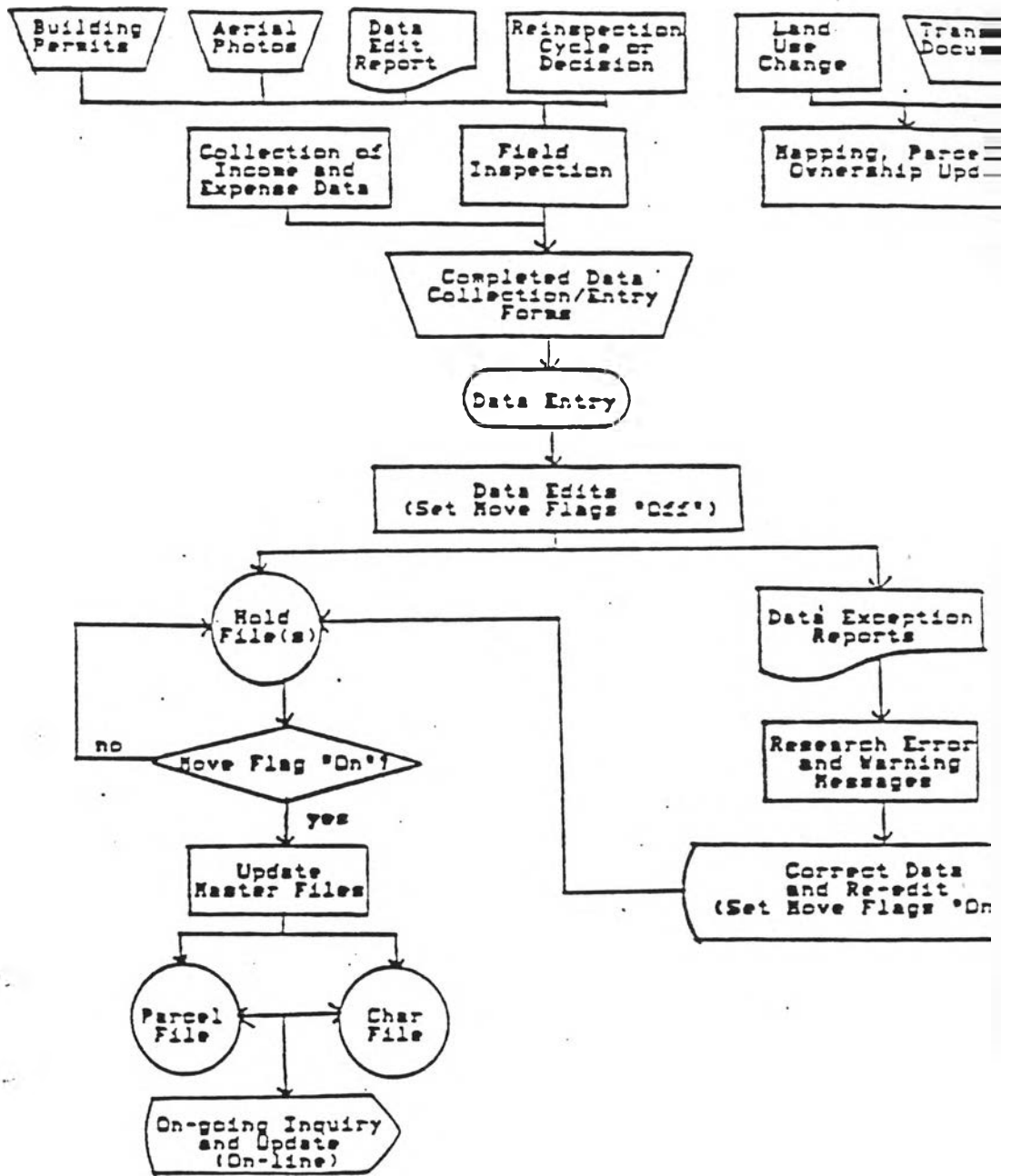
SAMPLE VALUATION SYSTEM STRUCTURE



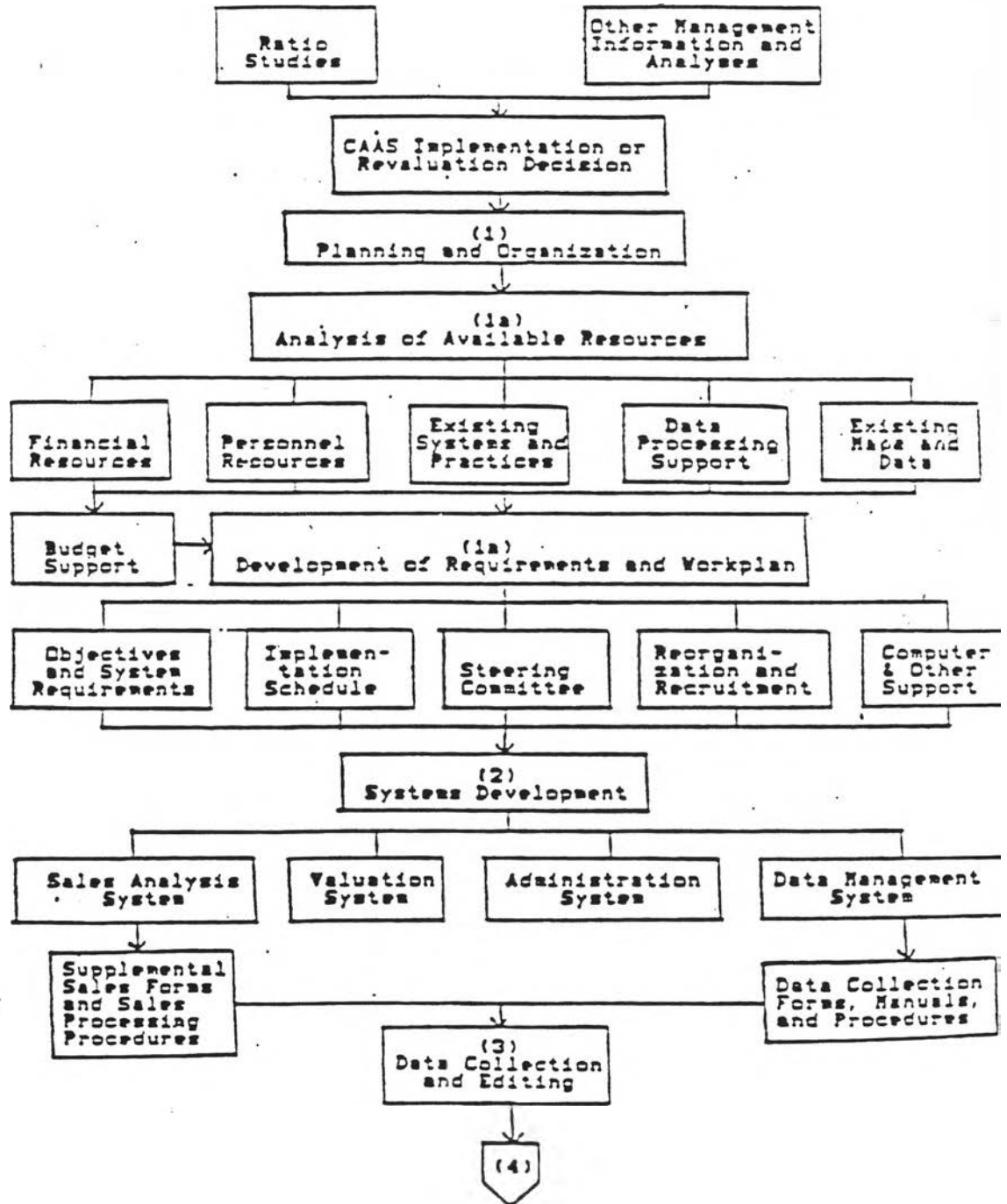
SAMPLE STRUCTURE: ADMINISTRATION SYSTEM

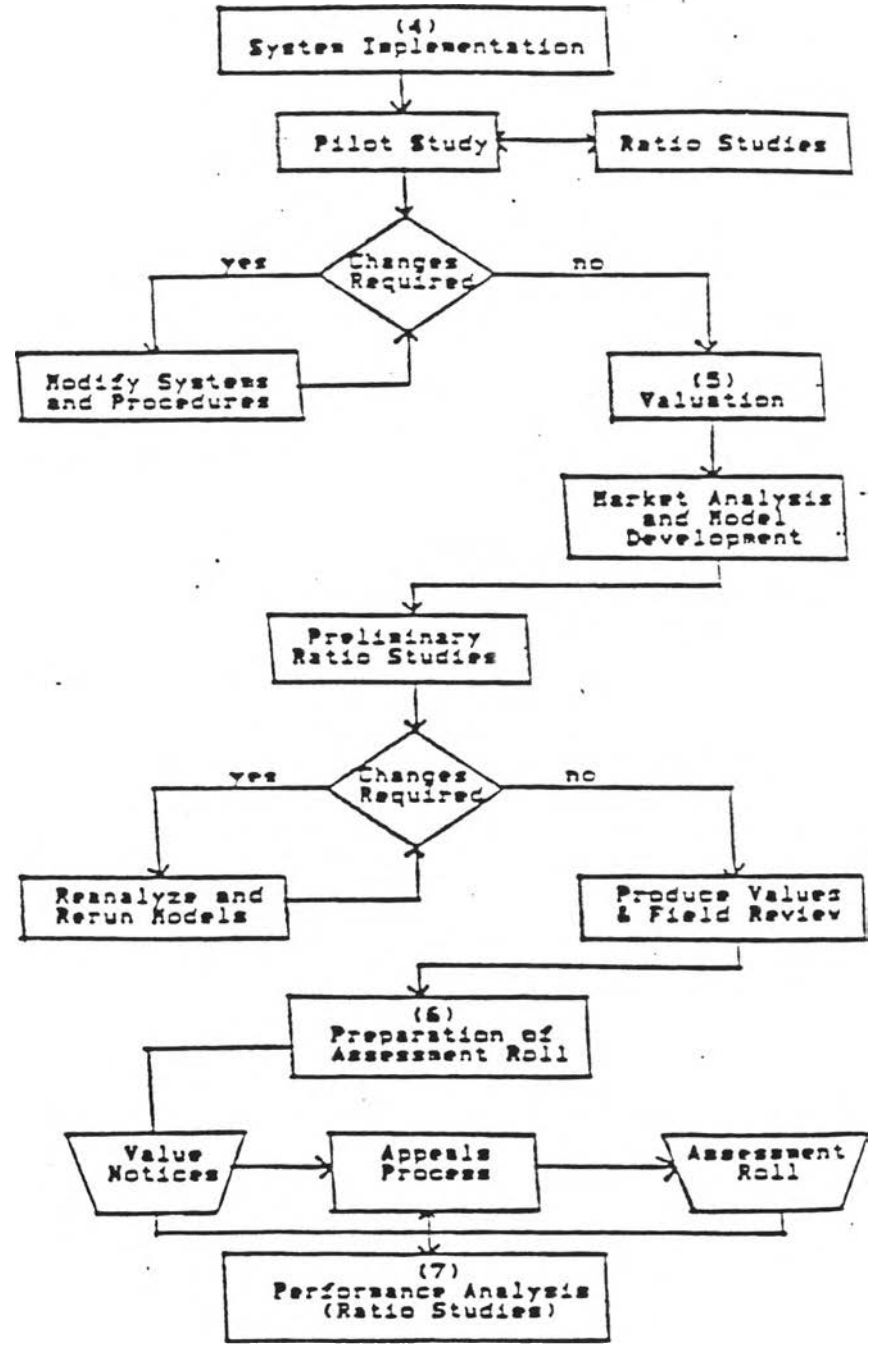


SAMPLE STRUCTURE: DATA MANAGEMENT SYSTEM



IMPLEMENTATION FLOW CHART

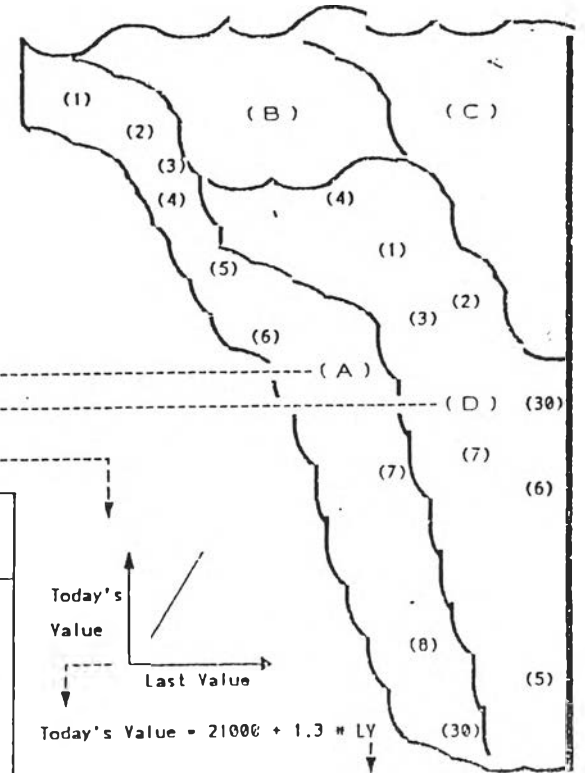




CAMA

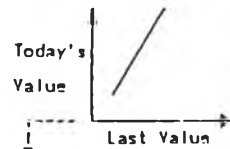
SIMPLE UPDATE MODEL - BASED ON SUB-MARKET GROUPS (A, B, C & D)

- Equating Last Valuation (on valuation roll) with today's value (represented by sales (1), (2), etc.) within each sub-market group.



FOR (A)

Sales	Today's Price	Last Value
(1)	720000	350000
(2)	690000	300000
(3)	423000	200000
(4)	450000	200000
(5)	500000	250000
(6)	290000	100000
(7)	900000	420000
(8)	020000	100000
...
(30)	570000	300000



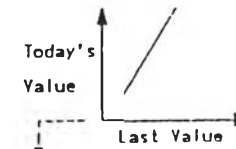
$$\text{Today's Value} = 1150000 + 1.7 \times \text{LY}$$

Val#	Zone	Blk	Lot	Last Val	New Val
976	A	B	C	372000	747000
977					
...					
X					

VALUATION ROLL FOR (A)

FOR (D)

Sales	Today's Price	Last Value
(1)	172000	115000
(2)	172000	200000
(3)	475000	500000
(4)	600000	650000
(5)	200000	200000
(6)	300000	310000
(7)	350000	400000
(8)	290000	300000
...
(30)	400000	420000



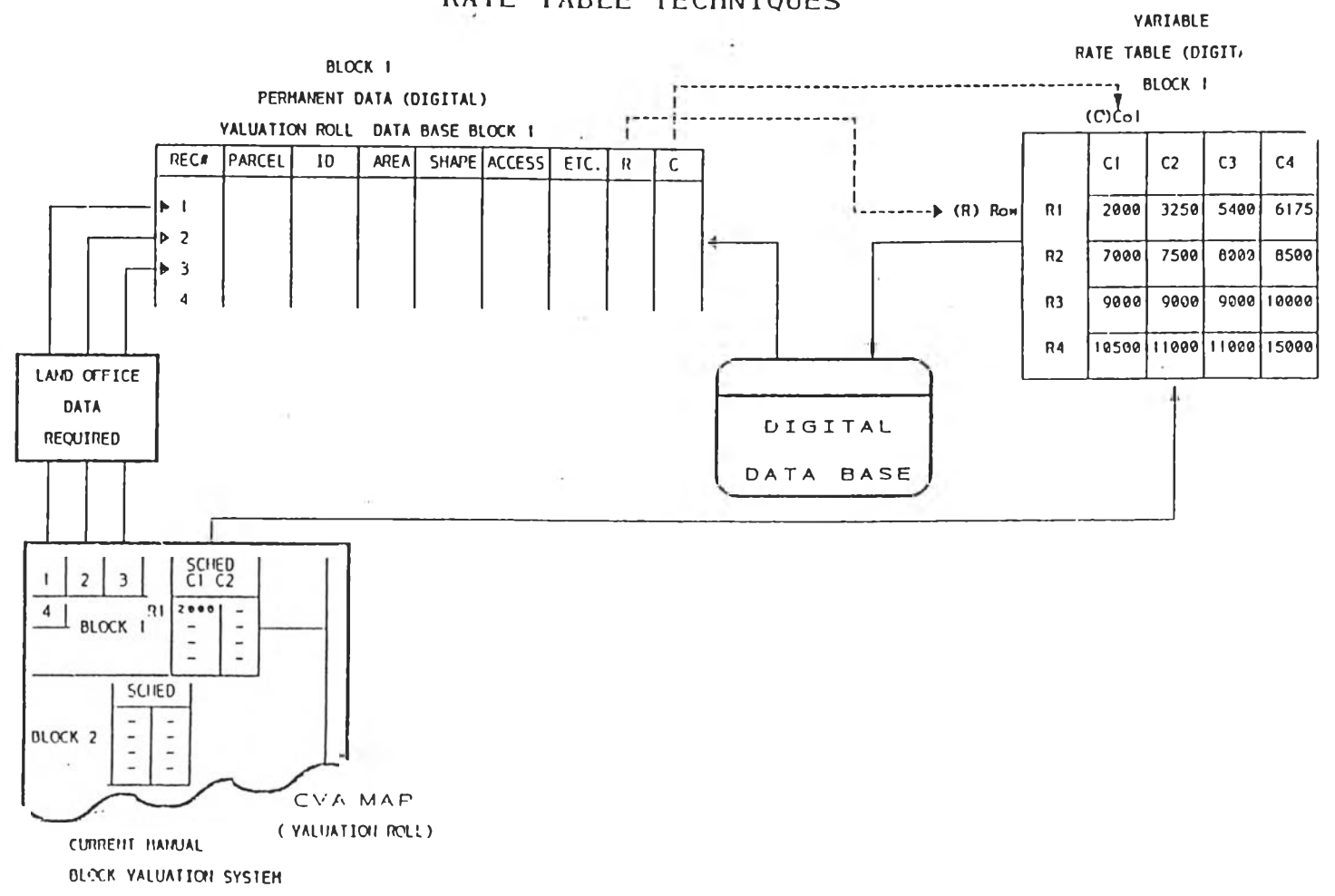
$$\text{Today's Value} = 21000 + 1.3 \times \text{LY}$$

Val#	Zone	Blk	Lot	Last Val	New Val
310	D	E	F	252000	310000
320					
...					
Y					

VALUATION ROLL FOR (D)

CAMA

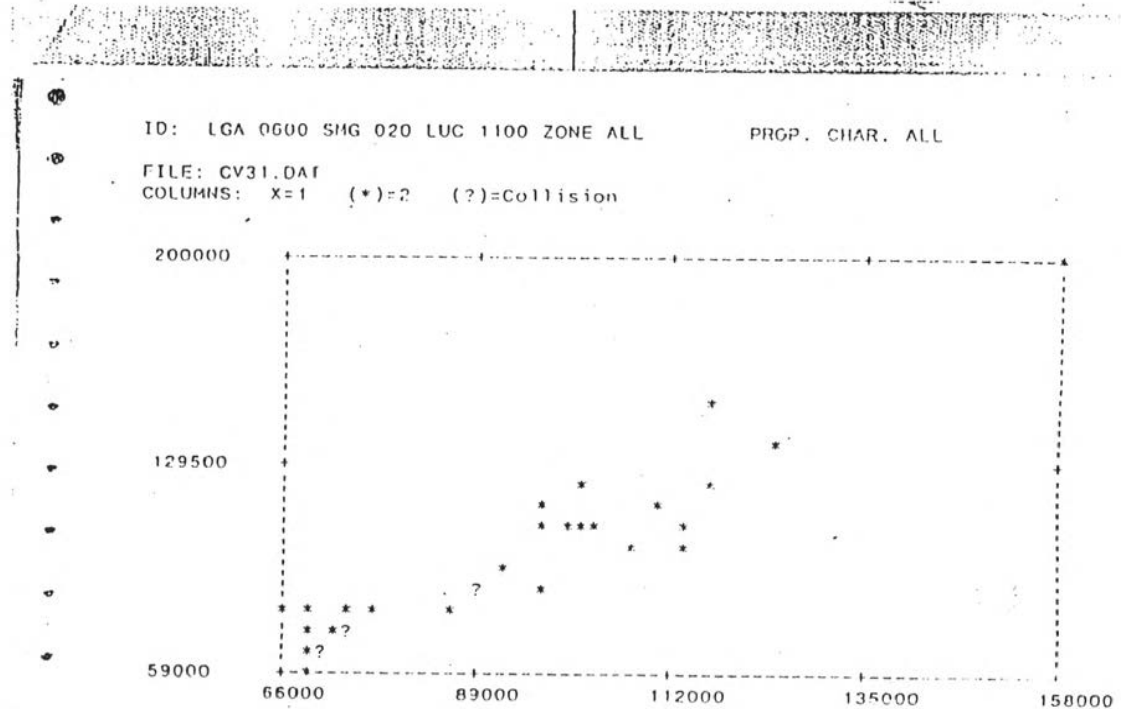
RATE TABLE TECHNIQUES



---> PROG:ONEVREG.RUN FILE:CV31.DAT ID: LGA 0600 SMG 020 LUC 1100 ZONE ALL PROP. CHAR. ALL
 DATE:Thu 4/ 7/ 1991 at 13: 25: 33 PAGE 1

X	A+(B*X)	Y
116000	127208.7	152000
111000	120738.2	113000
69000	66385.56	59000
97000	102620.6	105000
69000	92267.77	89000
101000	107797.1	105000
99000	105208.8	106000
89000	92267.77	89250
114000	124620.5	104000
101000	107797.1	125000
97000	102620.6	115000
116000	127208.7	119950
73000	71562	72750
73000	71562	73950
66000	62503.23	78500
70000	67679.67	63500
69000	66385.56	70000
108000	116855.8	102000
124000	137561.6	135000
158000	181561.3	200000
92000	96150.1	95000
70000	67679.67	63000
77000	76738.45	77000
74000	72856.11	80000
72000	70267.89	72900
69000	66385.56	63500
86000	88385.44	82000
99000	66385.56	79000
96000	101326.5	85000
103000	110385.3	106000
113000	123326.4	111000

A REG COEFF -22908.04
 B REG COEFF 1.29411
 A STD ERROR 8522.953
 B STD ERROR .0900017
 A T-STAT -2.687805
 B T-STAT 14.37872
 STD ERR EST 10631.79
 R-SQUARED .8769871
 COVARIANCE 6.019505E+8
 F-TEST 206.7477
 CORR COEFF .936476
 DURBIN-WATSH 2.122298



แบบฟอร์มที่ 1

รูปที่ 2

เลขทะเบียนราคา

จังหวัด _____	ที่ตั้งแปลงที่ดิน <u>79/117 ม. ๑๐ ต. ๑๖ อ. ๑๖</u>
อำเภอ/เขต <u>วังทอง</u>	โฉนด/บล็อก/โฉนด <u>๒๒ ๖ ๕๕๖</u>
ตำบล/แขวง <u>บ้านเขาแก้ว</u> ราง <u>๕๕-๑๐๐</u>	ระวางแผนที่ ข.ที.เอ็ม/เลขที่ดิน _____
เลขที่ดิน <u>๘๕๐.๑</u>	เนื้อที่ _____ ไร่ _____ งาน <u>๑๘.</u> ตารางวา
หน้าสำรวจ <u>๑๐๙/๑</u>	ขนาด (กว้าง x ยาว) _____ เมตร
โฉนดเลขที่ <u>๒๐๔ ๙ ๖๖</u>	

ชื่อเจ้าของ	ที่อยู่	การที่ขอขาย	
		วันที่	ราคา
<u>ม. เทียนสิน/คณะ ๙ ๗.</u>			

การใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ที่ว่าง อื่นๆ _____

ลักษณะที่ดิน ดมแล้ว ยังไม่ถม _____

ทำเลที่ตั้ง สูงกว่าถนน +C-10 เมตร เสมอถนน ต่ำกว่าถนน _____ เมตร

ติดถนน ติดซอย ติดทางเดิน ติดแม่น้ำ/คลอง นอกแรมื่อ

คอนกรีต ลาดยาง หินกลุ่ก ดินลูกรัง อื่นๆ _____

ผิวจราจรกว้าง 4 เมตร เขตทางกว้าง _____ เมตร

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่ก่อสร้าง	วัสดุที่ใช้		พื้นที่อาคาร ตร. เมตร	มูลค่าปัจจุบัน บาท/ตร. เมตร	มูลค่าประเมิน
		หิน	เหล็ก			
<u>พาณิชย์ ๑ ชั้น (๒.๐๖)</u>						

รวมมูลค่าทั้งหมดของสิ่งปลูกสร้าง

วันที่สำรวจ	ผู้สำรวจ	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตารางวา)	มูลค่าที่ดิน	มูลค่าที่ดิน รวมสิ่งปลูกสร้าง

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑๒๕,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๓๘

แบบรายงานสภาพที่ดินและประเมินราคาที่ดิน

หน้า 3/4

ชื่อผู้ทำ		เลขที่เงินกู้	
		โฉนดเลขที่	
พิจารณาเปรียบเทียบทำเลที่ตั้งและลักษณะของที่ดิน			
ที่ดินแปลงหลักประกัน		ที่ดินแปลงใกล้เคียง	
		คะแนนเต็ม	ให้คะแนน
1. ความสูงค่าของที่ดิน		20	20
1.1 สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดินตั้งแต่ 20 ซม.ขึ้นไป		[20]	[20]
1.2 เสนอระดับถนนหรือสูงกว่าไม่เกิน 20 ซม.		[18]	[18]
1.3 ต่ำกว่าระดับถนนไม่เกิน 50 ซม.		[10]	[10]
1.4 ต่ำกว่าระดับถนนเกิน 50 ซม. แต่ไม่เกิน 1 ม.		[2]	[2]
1.4 ต่ำกว่าระดับถนนมากกว่า 1 ม.		[2]	[2]
2. ระบบถนนหน้าหน้าที่ดิน		คะแนนเต็ม	ให้คะแนน
		25	25
2.1 ขนาดกว้าง		[10] เกิน 6 ม. [8] 4-6 ม. [4] ต่ำกว่า 4 ม.	[10] [8] [4]
2.2 ผิวจราจร		[15] คอนกรีต [8] ลาดยาง [4] ลูกวิ่ง [2] อื่น ๆ	[15] [8] [4] [2]
2.3 ความมั่นคงแข็งแรง		[3] ดีมาก [2] ดี [1] พอใช้	[3] [2] [1]
2.4 ทางเท้า		[2] มี [0] ไม่มี	[2] [0]
3. ระบบการวางรูปโลก		คะแนนเต็ม	ให้คะแนน
		30	30
3.1 โฟล์ก		[20] มี [0] ไม่มี	[20] [0]
3.2 น้ำประปาหรือน้ำบาดาล		[10] มี [0] ไม่มี	[10] [0]
3.3 ท่อระบายน้ำ		[8] มี [0] ไม่มี	[8] [0]
3.4 โฟล์กถนน		[2] มี [0] ไม่มี	[2] [0]
4. รูปวางลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน		คะแนนเต็ม	ให้คะแนน
		10	10
4.1 สำหรับบ้านเดี่ยว		[10] ดีมาก [8] ดี [4] พอใช้	[10] [8] [4]
4.2 สำหรับบ้านแฝด		[10] ดีมาก [8] ดี [4] พอใช้	[10] [8] [4]
4.3 สำหรับทาวน์เฮ้าส์		[10] ดีมาก [8] ดี [4] พอใช้	[10] [8] [4]
4.4 สำหรับคอกแถว		[10] ดีมาก [8] ดี [4] พอใช้	[10] [8] [4]
5. ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ดิน		คะแนนเต็ม	ให้คะแนน
		15	15
5.1 ทำเลที่ตั้งของที่ดิน		[5] ดีมาก [3] ดี [1] พอใช้	[5] [3] [1]
5.2 การคมนาคม		[5] ดีมาก [3] ดี [1] พอใช้	[5] [3] [1]
5.3 สภาพสิ่งแวดล้อม		[5] ดีมาก [3] ดี [1] พอใช้	[5] [3] [1]
รวมคะแนนที่ได้ทั้งหมด _____ คะแนน			
ราคาที่ดินตามราคาตลาดของกรมที่ดินที่ใช้เป็นเกณฑ์เปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กำหนดไว้ตารางราคา _____ บาท			
ราคาซื้อขายที่ดินแปลงหลักประกันที่สืบได้ ตารางราคา _____ บาท		ราคาซื้อขายที่ดินแปลงใกล้เคียงที่สืบได้ ตารางราคา _____ บาท	
ราคาที่ดินแปลงหลักประกันที่ประเมินให้ ตารางราคา _____ บาท		รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น _____ บาท	
หมายเหตุ: ที่ดินแปลงใกล้เคียงที่นำมาเปรียบเทียบ เป็นที่ดินที่สืบราคาได้หรือได้เคยประเมินไว้แล้ว เมื่อวันที่ _____			
_____ พนักงานประเมิน		หัวหน้าหน่วยประเมินหลักทรัพ์รายย่อย	
(_____) / / (_____)		(_____) / / (_____)	
รหัสประเมิน _____		หัวหน้าส่วนประเมินราคาหลักทรัพ์	
(_____) / / (_____)		(_____) / / (_____)	



ชื่อผู้เช่า _____ เลขที่เงินกู้ _____

- ลักษณะอาคาร :
- โครงสร้าง : [01] ตึก [02] ครึ่งตึกครึ่งไม้ [03] ไม้ [04] กระเบื้องแผ่นเรียบ
 - ลักษณะอาคาร : [01] บ้านเดี่ยว [02] บ้านแฝด [03] ทาวน์เฮาส์ [04] อ.พาณิชย์ ตึกแถว
 - [06] แพลต [06] ห้องชุด [07] อาคารชุด [08] บ้านทรงไทย
 - ลักษณะหลังคา : [01] กระเบื้อง [02] ก.ส.ถ. [03] สังกะสี [99] อื่น ๆ _____
 - โครงหลังคา : [01] ไม้ [02] ก.ส.ถ. [03] เหล็ก [99] ไม่สามารถตรวจสอบ
 - ลักษณะเนื้อที่ : [01] บ้านจัดสรร [02] เนื้อที่ < 50 วา [03] เนื้อที่ > 50 วา [04] ตึกแถว < 5 ห้อง
 - [05] ตึกแถว > 5 ห้อง [99] อื่น ๆ _____
 - ผนังด้านนอก : [01] อิฐฉาบปูน [02] อิฐ + ไม้ [03] ไม้ [04] กระเบื้องแผ่นเรียบ
 - พื้นชั้นบน : [01] ไม้ [02] คอนกรีต [99] อื่น ๆ _____
 - รั้ว : [01] ไม่มีรั้ว [02] ซีเมนต์อิฐบุล็อก [03] สังกะสี [04] ลวดตาข่าย
 - [05] ลวดหนาม [99] อื่น ๆ _____

เนื้อที่ประกันกับ _____ ตารางเมตร ปลุกมาแล้ว _____ ปี _____ เดือน อาศัยแล้วเสร็จ _____ %

ค้ำประกันโดยเช่า (เมื่อหันหน้าออกจากถนนซอยถนนใหญ่)

จับมือไป _____

ขวามือไป _____

นายแพทย์ _____

รายละเอียดลักษณะอาคาร : บ้านเลขที่ _____

ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ (ม) ²	ราคา(ม) ² บาท	จำนวนเงิน
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

ราคาประเมินอาคารก่อนหักค่าเสื่อม	_____
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	_____
ราคาประเมินอาคารหลังหักค่าเสื่อม	_____

แบ่งงวดงาน 3 งวด

งวดที่ 1	_____
งวดที่ 2	_____
งวดที่ 3	_____

พนักงานประเมิน _____ หัวหน้าหน่วยประเมินหลักทรัพย์รายย่อย
 (_____) / / (_____) / /
 รหัสผู้ประเมิน _____ หัวหน้าตัวประเมินราคาหลักทรัพย์
 (_____) / /

PROPERTY NUMBER: _____

126

AMENDMENT ID: _____

SUB-DISTRICT CODE: _____

LAND ID: _____

ADDRESS: _____



UNIT No: _____

CLASSIFICATION: _____

PROPERTY USE: _____

RESIDENTIAL

CONSTRUCTION:

WALL TYPE: _____ ROOF TYPE: _____ YEAR BUILT: 19____
 HOUSE AREA: _____ STOREY: _____
 EFFECTIVE ROOMS: _____
 BEDS: _____ LOUNGE: _____ DINING: _____
 KITCH: _____ MEALS: _____ FAMILY: _____
 GAMES: _____ STUDY: _____ BATHS: _____
 WCS: _____ ENS: _____
 WIP: _____ S/OUT: _____
 GARAGE UMR: _____ ATT: _____ DET: _____ CARPORT UMR: _____ ATT: _____ DET: _____

INDUSTRIAL/COMMERCIAL

CONSTRUCTION:

WALL TYPE 1: _____ WALL TYPE 2: _____ YEAR BUILT: 19____
 ROOF TYPE 1: _____ ROOF TYPE 2: _____
 INCL: _____ FLOOR (Y-YES, BLANK-NO): _____ MULTI: _____ WHOLE: _____ PART: _____
 UNCOVER: _____ TANDEN: _____ OPEN: _____

BUILDING AREAS:

OFFICE: _____ SHOP: _____ SHRM: _____
 STORE: _____ WHSE: _____ FCITY: _____
 OTHER: _____

EXTRAS (Y-YES, BLANK-NO):

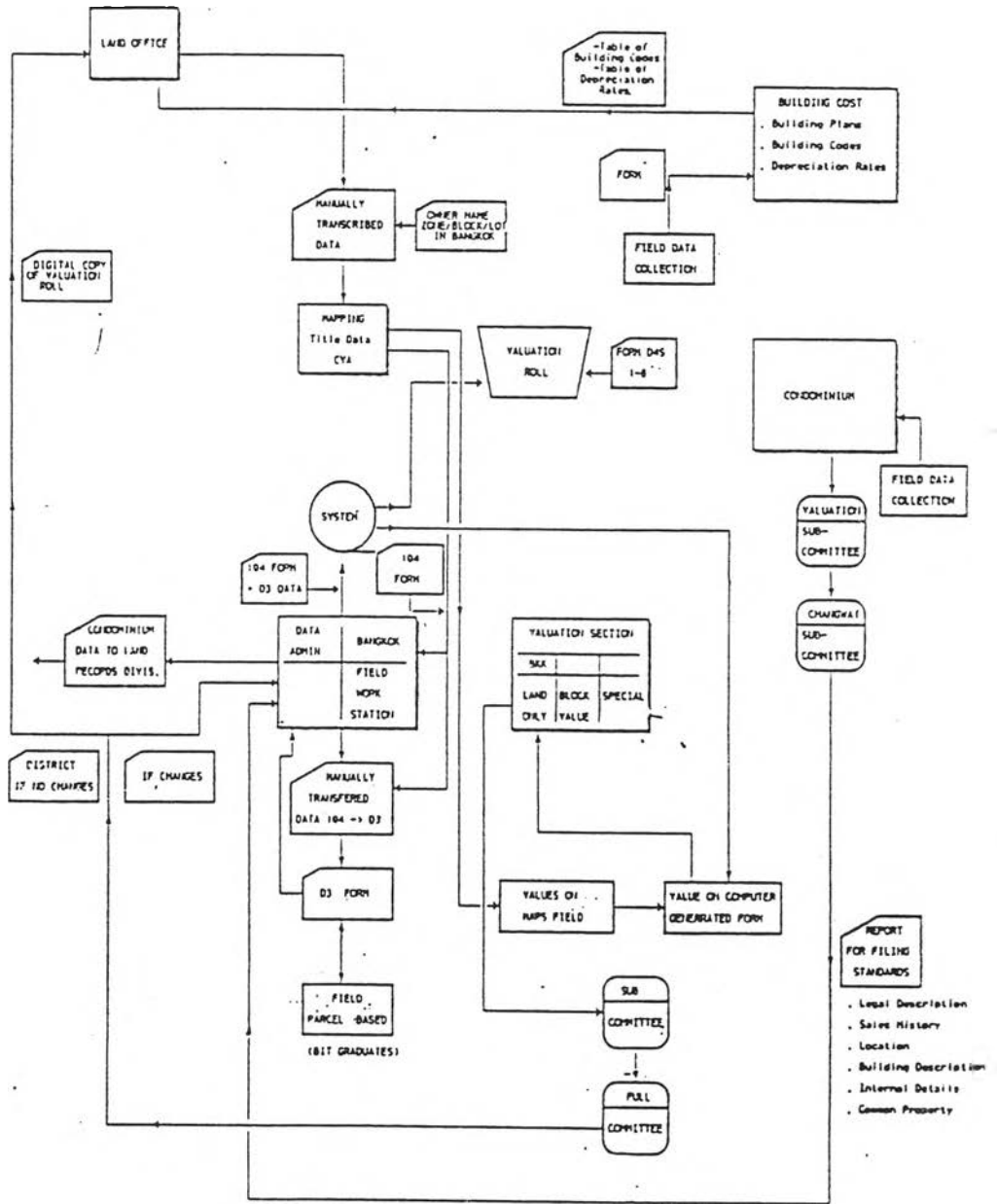
WIRCON: _____ LIFT: _____ ESC: _____ GANTRY: _____ SPRINK: _____ P/HT: _____ HOIST: _____

ATTRIBUTES: _____ \$ Z DETRIMENTS: _____ \$ Z
 _____ \$ Z _____ \$ Z

REMARKS: _____




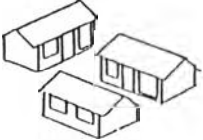
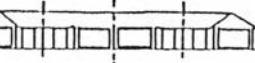
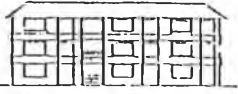

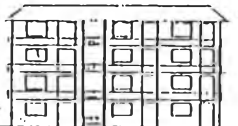
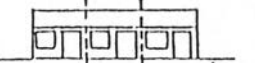
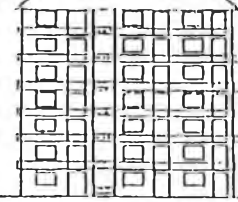
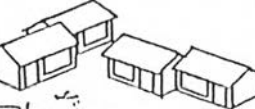
INTERIM BASIS: R/S/C EFF DATE _____ C/S _____ CRV _____
 EVAL BASIS: R/S/C EFF DATE _____ C/S _____ CRV _____
 REASON CODE: _____ VALUER CODE: _____ INITIAL: _____ DATE: _____
 DATA ENTRY OFFICER: _____ DATE: _____

CVA - DATA FLOW
(Current Situation)

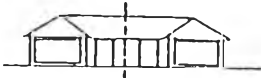
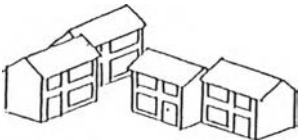

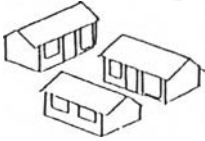


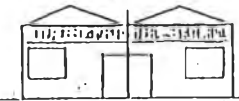

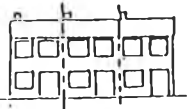

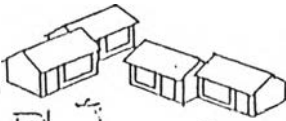
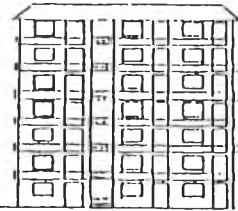


รูปที่ 5

1987 GRV REVALUATION - HOUSING CLASSIFICATIONS

	<p><u>DUPLEX UNIT 037</u> One of a set of two houses (usually single storey). Joined together and separated by a party wall. <u>DUPLEX PAIR 036</u> Two duplex units on the one title.</p>		<p><u>TOWN HOUSE 083</u> A two storey villa house.</p>
	<p><u>TRIPLEX UNIT 038</u> One of a set of three houses (usually single storey). Joined together and separated by a party wall. <u>TRIPLEX 042</u> Three triplex units on the one title.</p>		<p><u>GROUP HOUSE 087</u> One of a group of 2 or more separate houses all occupying a common block of land. <u>GROUP HOUSES 089</u></p>
	<p><u>QUADRUPLEX UNIT 043</u> One of a set of four houses (usually single storey). Joined together and separated by a party wall. <u>QUADRUPLEX 039</u> Four quadruplex units on the one title.</p>		<p><u>FLATS 055</u> Rental units generally 2 storeys or greater in height and usually having a communal laundry. <u>FLAT 050</u> Sub assessment classification for above or Strata Titled flat not conforming to home unit</p>
	<p><u>TERRACE HOUSE 081</u> One of a set of two storey houses in a row of two or more, separated by a party wall and each on its own title.</p>		<p><u>HOME UNIT 060</u> One self contained unit in a block of 2 storeys or more separated by a common wall and designed so that one unit is constructed above another. <u>HOME UNITS 065</u> Block of home units on single title eg. purple title.</p>
	<p><u>PATIO HOUSE 079</u> A single storey terrace house.</p>		<p><u>APARTMENT HOUSE 905</u> As for home unit but usually greater in area and having luxury features such as "security system", fully ducted air conditioning, swimming pool etc. <u>PENTHOUSE 085</u> As for apartment house but occupying the top floor(s).</p>
	<p><u>VILLA HOUSE 075</u> One of a group (2 or more) of single storey houses, joined together in sets of 2 or more, all occupying a common block of land.</p>		

1987 GRV REEVALUATION - HOUSING CLASSIFICATIONS

	<p><u>DUPLEX UNIT 037</u> One of a set of two houses (usually single storey). Joined together and separated by a party wall.</p> <p><u>DUPLEX PAIR 036</u> Two duplex units on the one title.</p>		<p><u>TOWN HOUSE 083</u> A two storey villa house.</p>
	<p><u>TRIPLEX UNIT 038</u> One of a set of three houses (usually single storey). Joined together and separated by a party wall.</p> <p><u>TRIPLEX 042</u> Three triplex units on the one title.</p>		<p><u>GROUP HOUSE 087</u> One of a group of 2 or more separate houses all occupying a common block of land.</p> <p><u>GROUP HOUSES 089</u></p>
	<p><u>QUADRUPLEX UNIT 043</u> One of a set of four houses (usually single storey). Joined together and separated by a party wall.</p> <p><u>QUADRUPLEX 039</u> Four quadruplex units on the one title.</p>		<p><u>FLATS 055</u> Rental units generally 2 storeys or greater in height and usually having a common laundry.</p> <p><u>FLAT 050</u> Sub assessment classification for above or Strata Titled flat not conforming to home unit.</p>
	<p><u>SEMI DETACHED HOUSE 034</u> One of a set of two older style duplex units joined together by a party wall.</p>		<p><u>HOME UNIT 060</u> One self contained unit in a block 2 storeys or more separated by a common wall and designed so that one unit is constructed above another.</p> <p><u>HOME UNITS 065</u> Block of home units on single title eg. purple title.</p>
	<p><u>TERRACE HOUSE 081</u> One of a set of two storey houses in a row of two or more, separated by a party wall and each on its own title.</p>		<p><u>APARTMENT HOUSE 905</u> As for home unit but usually greater in area and having luxury features such as "security system", fully ducted air conditioning, swimming pool etc.</p> <p><u>PENTHOUSE 085</u> As for apartment house but occupying the top floor(s).</p>
	<p><u>PATIO HOUSE 079</u> A single storey terrace house.</p> <p><u>VILLA HOUSE 075</u> One of a group (2 or more) of single storey houses, joined together in sets of 2 or more, all occupying a common block of land.</p>		

ประวัติผู้เขียน



ประวัติผู้เขียน

นายสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย เป็นเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินในสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน โดยจบการศึกษาประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านประเมินราคาทรัพย์สินจากวิทยาเขตเทคนิค กรุงเทพฯ ปรียญาศรีด้านอสังหาริมทรัพย์จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง และมีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินมานาน 6 ปี มีผลงานสำคัญด้านการพัฒนาฐานข้อมูลประเมินราคาทรัพย์สินในคอมพิวเตอร์ให้แก่องค์กรงานที่ติดต่องานในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้ประโยชน์ในการจดทะเบียน และเป็นเจ้าหน้าที่ร่วมในการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดิน
