



# หลักการและวิธีการประเมินหลักประกัน



# ทรัพย์สินที่จะประเมินราคาอะไรบ้าง



# ทรัพย์สินที่จะประเมินราคา

## ทรัพย์สินจับต้องได้

1. ที่ดินและสิ่งควบบนที่ดิน เช่น รั้ว ถนน  
ทางระบายน้ำ ฯลฯ
2. อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งควบติดตังอาคาร  
เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบความเย็น ระบบป้องกันไฟ
3. เครื่องจักร

## ทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้

1. กรรมสิทธิ์ในสิทธิบัตร
2. สิทธิการเช่า
3. เครื่องหมายการค้า
4. ลิขสิทธิ์ ทรัพย์สินทางปัญญา
5. หลักประกันทางธุรกิจ 2558  
(กิจการ • สิทธิเรียกร้อง •)



# ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทางเศรษฐกิจ

## 1. อรรถประโยชน์

ความพึงพอใจตามความต้องการ ความจำเป็นหรือความปรารถนาของมนุษย์ ในการให้ได้มาของผลิตภัณฑ์ ทรัพย์สิน

## 2. ความขาดแคลนเร่งด่วน

ความสัมพันธ์ของอุปทานที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือคาดคะเนในอนาคตของรายการหนึ่งเมื่อเทียบกับความต้องการของรายการนั้น

## 3. ความปรารถนา

ความพอใจตามความจำเป็น

## 4. ประสิทธิภาพของกำลังซื้อ

ความสามารถของแต่ละบุคคลหรือกลุ่มบุคคล ที่เข้ามามีส่วนร่วมอยู่ในตลาดในการหาซื้อสินค้าหรือบริการด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด



# มูลค่าตลาด/นิยามของมูลค่าตลาด

1

ผู้ซื้อมีความต้องการซื้อ ผู้ขายมีความต้องการขาย (ไม่บังคับซื้อขาย)

2

ทั้งสองฝ่ายมีเวลาตัดสินใจที่เหมาะสม (ไม่ขายทันทีทันใด)

3

ซื้อขายกันได้ในสภาวะปรกติ (ไม่ถูกฟ้องร้อง, บังคับคดี)

4

มีความรู้ในรายละเอียดตัวทรัพย์สินเป็นอย่างดี ณ วันที่มีการซื้อขาย (มีข้อมูลทรัพย์สินครบถ้วน)

## มูลค่าตลาด / ราคาตลาด แตกต่างกันอย่างไรร

ข้อมูล	มูลค่าตลาด Market Value	ราคาตลาด Market Price
ข้อมูลราคาที่ได้มา	ค่าประมาณการยังไม่เกิดขึ้นจริง	มีการซื้อขายจริง โอนกรรมสิทธิ์จริง
ลักษณะการซื้อขาย	เต็มใจทั้งฝ่าย สภาพะปกติ มีเวลา รู้รายละเอียดทรัพย์สิน	ในสถานะการทั่วไป เต็มใจ/หรือไม่เต็มใจ
ราคา	ประมาณว่า	เท่ากับ มากกว่า น้อยกว่า มูลค่าตลาดก็ได้

## A. มูลค่าตลาด / B. ราคาตลาด

น.ส. แอร์ เป็นผู้ประเมินมีความเห็นว่า ที่ดินพร้อมตึกแถวแปลงนี้ ราคา 2,000,000 บาท

ผู้ประเมินทราบว่าที่ดินพร้อมบ้านอาศัยแปลงนี้ ซื้อขายเมื่อ วันที่ 25 มกราคม 2566 ราคา 2,000,000 บาท

นาย ดำ ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ น.ส.โบว์ เป็นจำนวนเงิน 200,000 บาท ซึ่งเป็นเพื่อนกัน ราคาถูกกว่าราคาซื้อขายท้องตลาด

นาย นนท์ ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ นายเกมส์ เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 ซึ่ง นายแน็ต ประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแปลงนี้ไว้ 2,000,000 บาท

น.ส. บุ่ม ประกาศขายที่ดิน 1/-/50 ไร่ ราคา 2,000,000 บาท





# หลักเกณฑ์การประเมินราคา

# การประเมินหลักประกัน

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)



การเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison)



การใช้ตารางปรับราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid)



การให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS)

วิธีต้นทุน (Cost Approach)



วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Income Approach)



## หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด  
(Market Approach)



## การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

### แนวคิดพื้นฐาน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดนั้น นักประเมินจะสรุปความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินด้วยการวิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สินต่าง ๆ **ที่มีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินโจทย์**

## การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

### การวิเคราะห์ทางกายภาพ (Physical)

ประเภททรัพย์สิน (ที่ดินเปล่า / ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง / บ้านเดี่ยว / ทาวน์เฮ้าส์ / คอนโดมีเนียม)

- ทำเล
  - ความสะดวกสบายในการเข้าถึงทรัพย์สิน (โครงข่ายการคมนาคม / สาธารณูปโภค)
  - ความใกล้ไกลจากแหล่งสำคัญ (แหล่งงาน / แหล่งพาณิชยกรรม / สาธารณูปการ)
  - ความหนาแน่นและการกระจุกตัว (ชุมชน / ลูกค้า / ระดับรายได้)
- การใช้ประโยชน์ (ที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม / อุตสาหกรรม) (HBU)
- คุณสมบัติต่างๆ ของทรัพย์สิน (เอกสารสิทธิ์ / รูปแปลง / ขนาด / การวางตัว / การจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร / วัสดุและคุณภาพงานก่อสร้าง)

# การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

## การเก็บข้อมูลเพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### หลักการพื้นฐาน

ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความแม่นยำ ความน่าเชื่อถือของมูลค่าที่วิเคราะห์ได้ ดังนั้น จึงมีการกำหนดหลักการในการเก็บข้อมูลเพื่อใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กล่าวคือ

- ความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือของข้อมูล
- ความเหมาะสม สอดคล้องกับวิธีการที่จะใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า
- ความเพียงพอของข้อมูล
- ผู้ประเมินจะต้องพิจารณาข้อมูลที่ได้รับ หรือรวบรวมมา โดยใช้ความรอบคอบ ระมัดระวังเยี่ยง "ผู้ประกอบวิชาชีพ"



# การประเมินวิธีเปรียบเทียบราคามูลตลาด โดยการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS.)

โดยการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก  
Weighted Quality Score  
(WQS.)

ปัจจัยเปรียบเทียบ

ทำเลที่ตั้ง

ความสะดวกสบาย/การคมนาคม

การใช้ประโยชน์สูงสุด

ระบบสาธารณูปโภค

สภาพที่ดิน

รูปร่างและขนาดของที่ดิน

แนวโน้มความเจริญ

# ทำเลที่ตั้ง Location



# ทำเลที่ตั้ง Location



ที่ดินที่อยู่ใกล้กับแหล่ง  
ความเจริญ  
ที่ใหญ่กว่าย่อมมีราคาสูง  
กว่า



ที่ดินที่อยู่ใกล้  
จุดตัดถนนหรือแยก  
ย่อมได้ราคาดีกว่า  
ที่ไกลออกไป



ที่ดินตั้งอยู่หัวถนน  
หรือซอย  
ย่อมได้ราคาดีกว่า  
ที่ดินตั้งอยู่ปลายถนนหรือ  
ปลายซอย



ที่ดินที่อยู่ใกล้หรือ  
ติดถนนสายใหญ่กว่า  
ย่อมได้ราคาดีกว่าที่ดิน  
ติดถนนสายย่อยหรือ  
ซอย



# ความสะดวกสบาย/การคมนาคม Accessibility



# ความสะดวกสบาย/การคมนาคม Accessibility



ที่ดินที่มีทางเข้าออก  
ย่อมดีกว่าที่ดินตา  
บอด



ที่ดินที่มีเขตทาง  
กว้างกว่าย่อมได้  
ราคาที่ดีกว่า



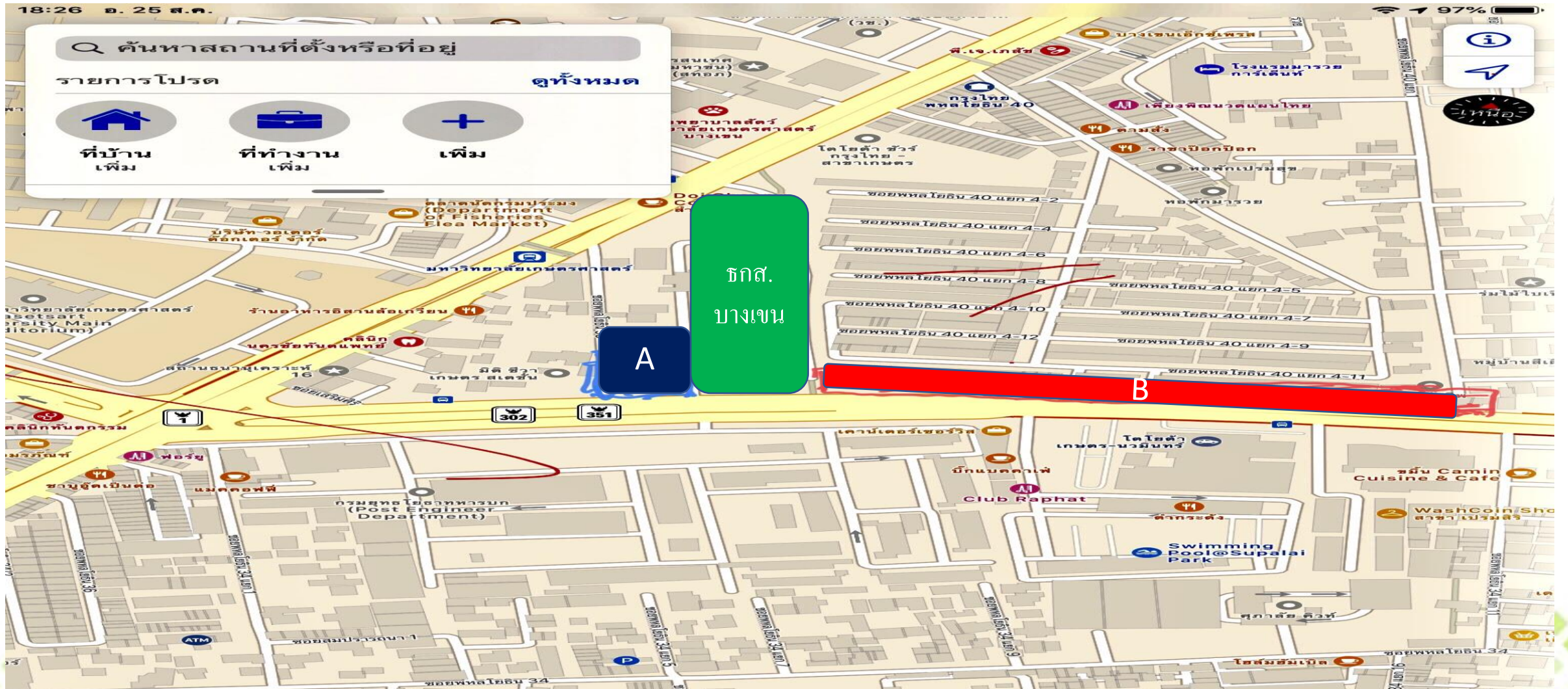
ที่ดินที่มี  
รถยนต์เข้าออกได้  
ย่อมดีกว่า  
รถยนต์เข้าไม่ได้



ที่ดินที่มีทางเข้าออก  
ได้หลายทางย่อม  
ดีกว่าเข้าออกได้ทาง  
เดียว



# การใช้ประโยชน์สูงสุด Functioning



# การใช้ประโยชน์สูงสุด Functioning

ทรัพย์สิน

ที่สามารถปรับเปลี่ยน  
การใช้งานได้  
หลากหลาย  
ย่อมมีข้อดีกว่า

อาคารประเภทเดียวกัน  
แต่มีพื้นที่ใช้สอย  
มากกว่า  
ย่อมได้ราคาดีกว่า

อาคารประเภทเดียวกัน  
แต่สามารถจัดสรรพื้นที่  
ใช้สอยได้ต่ำกว่า  
ย่อมดีกว่า





## ระบบสาธารณูปโภค Facilities

ที่ดินที่มีระบบ  
สาธารณูปโภคที่มี  
คุณภาพดีกว่า  
ย่อมมีราคาสูงกว่า

ที่ดินที่ตั้งอยู่ใกล้  
กับโครงการบริการ  
พิเศษของรัฐย่อม  
ได้เปรียบกว่า

ทรัพย์สินในโครงการ  
จัดสรรที่มีระบบการ  
ให้บริการที่มีคุณภาพ  
ดีกว่าย่อมได้ราคา  
ดีกว่า

# สภาพของที่ดิน Surrounding

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ใน  
แหล่งชุมชนผู้มีรายได้  
สูงย่อมมีราคาสูงกว่า  
แหล่งชุมชนของผู้มี  
รายได้น้อยกว่า

ทรัพย์สินที่อยู่ใกล้กับ  
สถานที่ที่มีผลต่อความ  
เชื่อของชุมชนมีผลต่อ  
ราคา เช่น ป่าช้า

ที่ดินที่คุณภาพของดินดี  
เหมาะแก่การเพาะปลูก  
ให้ผลผลิตสูงย่อมดีกว่า  
ดินไม่ดีมีน้ำท่วมขัง

# รูปร่าง & ขนาดของที่ดิน Shape





## รูปร่าง & ขนาดของที่ดิน Shape

ที่ดินแปลงสี่เหลี่ยมย่อม  
ดีกว่าแปลงสามเหลี่ยม  
หรือรูปแปลงใดใด

ที่ดินแปลงใหญ่กับที่ดินแปลง  
เล็กในทำเลเดียวกัน ราคาที่ดิน  
ต่อหน่วยของที่ดินแปลงเล็กจะ  
สูงกว่า

ที่ดินที่มีหน้ากว้างติดถนน  
มากกว่าย่อมดีกว่าที่ดิน  
หน้าแคบ

## รูปร่าง & ขนาดของที่ดิน (ต่อ)

อาคารรูปทรง  
ทันสมัยสวยงาม  
ย่อมดีกว่าอาคาร  
รูปแบบเก่าล้าสมัย

อาคารที่ใช้วัสดุ  
ที่มีคุณภาพดี  
เกรดดี ย่อมมี  
ราคาแพงกว่า

ที่ดินที่อยู่ใกล้  
หรือติดถนน  
สายใหญ่กว่า  
ย่อมได้ราคา  
ดีกว่าที่ดินติด  
ถนนสายย่อย  
หรือซอย

อาคารที่ใหม่  
กว่าย่อมดีกว่า  
อาคารที่เก่า  
กว่า

อาคารที่มีการ  
บำรุงรักษาดีย่อม  
ดีกว่าอาคารที่ไม่  
ค่อยดูแลหรือไม่มี  
ผู้ดูแล

## รูปร่าง & ขนาดของที่ดิน (ต่อ)

ที่ดินถมแล้วยอมมี  
ราคาดีกว่ายังไม่ถม

ที่ดินที่มีระดับสูงกว่า  
ยอมได้เปรียบที่ดินที่มี  
ระดับต่ำกว่า

ที่ดินที่มีความเป็นเนิน  
สูงธรรมชาติยอมดีกว่าที่  
ราบลุ่มในแง่อยู่อาศัย





# แนวโน้มความเจริญ

ที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่สีแดงมักจะได้เปรียบในด้านราคา

ที่ดินที่ถูกข้อกำหนดจำกัดรูปแบบการพัฒนา ย่อมเสียเปรียบ

ที่ดินที่มีแนวโน้มตัดทางผ่านรถไฟฟ้า

ถนน 4 เลน สนามบิน บ้านจัดสรร โกดังห้างสรรพสินค้า ราคาค่อนข้างสูง

ที่ดินที่อยู่ในเวนคืน เขตป่า บ่อกำจัดขยะ ราคาย่อมถูกลง

ที่ดินที่ถมแล้วพร้อมก่อสร้าง

อาคาร หรือก่อสร้างที่อยู่อาศัย

สร้างนิคมอุตสาหกรรม ย่อมราคาดีกว่ที่รกร้างว่างเปล่า

# ผู้ประเมินจะหาแหล่งข้อมูลเปรียบเทียบได้จากที่ไหน

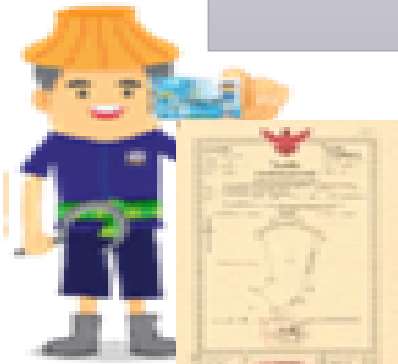
เจ้าของที่ดิน

กรณีขอแปลงที่เสนอจำหน่าย  
สอบถามต้นทุนที่ได้มา ปีที่ได้มา

ถ้าแปลงที่เสนอจำหน่ายทรัพย์สินไม่สามารถนำมา  
เป็นราคาเปรียบเทียบได้ แต่ใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นได้

กรณีซื้อขายกัน  
สอบถามราคาขาย&เหตุที่ขาย

ถ้าแปลงขายเป็นทรัพย์สินไม่สามารถนำมาเป็นราคา  
เปรียบเทียบได้ แต่ใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นได้



# ผู้ประเมินจะหาแหล่งข้อมูลเปรียบเทียบได้จากที่ไหน



สำนักงานที่ดิน



สอบถามข้อมูลซื้อขาย / คัดสำเนาซื้อขายที่ดิน

ข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ คือ ข้อมูลที่มีการซื้อขายกันจริง ระหว่างนิติบุคคลกับนิติบุคคล และนิติบุคคลกับบุคคล เนื่องจากต้องมีการสรุปงบการเงินประจำปี

# ผู้ประเมินจะหาแหล่งข้อมูลเปรียบเทียบได้จากที่ไหน

นายหน้าอิสระ

บริษัทนายหน้า



โทรสอบถาม เป็นเจ้าของหรือนายหน้าขอซื้อ(จริงหรือเล่น) ถามราคา ต่อรองราคา (สุดเท่าไหว) ภาระผูกพัน

ข้อพึงระวัง ป้ายปลอม ปักป้ายถ่ายรูป นายหน้าปลอม  
วิธีการตรวจสอบ โดยเช็คพิกัดพื้นที่ ว่าตรงตามเนื้อที่หรือไม่



# ผู้ประเมินจะหาแหล่งข้อมูลเปรียบเทียบได้จากที่ไหน



สำนักงานนิติ

สำนักงานขาย

สอบถามข้อมูลจากผู้จัดการนิติฯ ราคาซื้อขายเปลี่ยนมือ  
ดูป้ายประชาสัมพันธ์ จะมีติดราคาซื้อขายไว้ สอบถามข้อมูลจากผู้  
พักอาศัย

# ผู้ประเมินจะหาแหล่งข้อมูลเปรียบเทียบได้จากที่ไหน

รายการประกาศขายทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ (NPA) ครั้งที่ 6/2563 (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์)

วันที่เริ่มประกาศขาย 29 พฤษภาคม 2563 วันที่สิ้นสุดการประเมินและยื่นซองซองราคา 12 มิถุนายน 2563

วันที่ปิดของซองราคา 22 มิถุนายน 2563 เวลา 10.00 น. เป็นวันไป ยื่นซองอิเล็กทรอนิกส์ ณ สำนักงานใหญ่ของ บมข.

ไปรษณียบัตรเฉพาะวันประมูลครั้งนี้เท่านั้น :

ไปรษณีย์ " SAM 20 ปี ฟรีค่าโอน 1% "

อันดับ	รหัสทรัพย์	ประเภททรัพย์	ที่ตั้ง	เนื้อที่พื้นที่ ก่อสร้างที่	ราคาเดิม (บาท)	ราคาประกาศขั้นต่ำ (บาท)
1	827664	บ้านเดี่ยว	ถนน เข็มทองสอง ส. บางจีน อ. คลองสามวา จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-66.5 ไร่		6,890,000.00
2	3A0207	บ้านเดี่ยว	ถนน สามวา ส. บางจีน อ. คลองสามวา จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-38.2 ไร่		3,390,000.00
3	827703	ทาวน์เฮ้าส์	ถนน เข็มทองสอง ส. บางจีน อ. คลองสามวา จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-25.9 ไร่		2,890,000.00
4	3A0246	ทาวน์เฮ้าส์	ถนน เข็มทองสอง ส. สามวาตะวันตก อ. คลองสามวา จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-40.6 ไร่		2,790,000.00
5	827481	บ้านเดี่ยว	ถนน นวมินทร์ ส. รามอินทรา อ. ร่มเกล้า จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-59.5 ไร่		6,290,000.00
6	479431	อาคารพาณิชย์	ถนน พระราม 2 ส. หนอง อ. หนอง จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-15 ไร่		1,590,000.00
7	827271	บ้านเดี่ยว	ถนน ป่าสักระยองสอง ส. บางพระบางพระฝั่งใต้ อ. คลองจั่น จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-55 ไร่		1,390,000.00
8	826774	ที่ดินเปล่า	ถนน พุทธมณฑลสาย 3 ส. ศาลาธรรมสพน์(บางระมาด) อ. คลองจั่น จ. กรุงเทพมหานคร	0-1-16 ไร่		2,790,000.00
9	827581	บ้านเดี่ยว	ถนน รังสิตนันทน์ ส. บางพลี(บางลำพู) อ. บางพลี จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-79 ไร่		5,090,000.00
10	824497	บ้านเดี่ยว	ถนน ศุภรางค์ ส. วัดท่าพระ(เกาะท่าพระ) อ. บางกอกใหญ่ จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-61 ไร่	-3,690,000.00	2,990,000.00
11	827234	ทาวน์เฮ้าส์	ถนน นวมินทร์ ส. คลองจั่น อ. บางกะปิ จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-34 ไร่		2,990,000.00
12	3A0274	บ้านเดี่ยว	ถนน บางขุนเทียน-ราษฎร์ ส. ท่าจีน อ. บางขุนเทียน จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-60.4 ไร่		2,690,000.00
13	4A0221	ที่ดินเปล่า	ถนน ท่าจีน ส. บางบอน อ. บางขุนเทียน จ. กรุงเทพมหานคร	0-1-94 ไร่	-6,090,000.00	5,790,000.00
14	271923	อาคารพาณิชย์	ถนน ลอกรี (ทล.3242) ส. บางบอน อ. บางขุนเทียน จ. กรุงเทพมหานคร	0-1-9.7 ไร่	-6,590,000.00	6,690,000.00
15	826723	บ้านเดี่ยว	ถนน วิภาวดีรังสิต ส. ดอนเมือง(บางเขน) อ. บางเขน จ. กรุงเทพมหานคร	0-1-27 ไร่		7,690,000.00
16	3A0206	บ้านเดี่ยว	ถนน สุขุมวิทบางกอก ส. ท่าจีน อ. บางเขน จ. กรุงเทพมหานคร	0-0-50 ไร่		3,790,000.00
17	823584	บ้านเดี่ยว	ถนน รามอินทรา ส. ท่าจีน อ. บางเขน จ. กรุงเทพมหานคร	0-1-2 ไร่	-8,090,000.00	7,090,000.00

## ทรัพย์สินราคา

ตรวจสอบรายการซื้อขายทรัพย์สินเปรียบเทียบราคาเสนอขายในพื้นที่  
สอบย้อนข้อมูลเบื้องต้น

# ผู้ประเมินจะหาแหล่งข้อมูลเปรียบเทียบได้จากที่ไหน



ผู้ให้ข้อมูล

ผู้ที่รู้เห็นข้อมูลการซื้อขายหรืออาจร่วมเป็นพยานการซื้อขายในครั้งนั้นด้วย หรือญาติพี่น้องซื้อขายกัน

# ผู้ประกอบการจะหาแหล่งข้อมูลเปรียบเทียบได้จากที่ไหน



สำนัก ~~คดี~~ คดี



## มูลค่าตลาด/นิยามของมูลค่าตลาด

- 1 ผู้ซื้อมีความต้องการซื้อ ผู้ขายมีความต้องการขาย (ไม่บังคับซื้อขาย)
- 2 ทั้งสองฝ่ายมีเวลาตัดสินใจที่เหมาะสม (ไม่ขายทันทีทันใด)
- 3 ซื้อขายกันได้ในสภาวะปกติ (ไม่ถูกฟ้องร้อง, บังคับคดี)
- 4 มีความรู้ในรายละเอียดทรัพย์สินเป็นอย่างดี ณ วันที่มีการซื้อขาย (มีข้อมูลทรัพย์สินครบถ้วน)



# หลักการคัดเลือกข้อมูลเปรียบเทียบ Apple To Apple

ทรัพย์สินเป็นแบบเดียวกัน  
เช่น  
ทาว์นเฮาส์ กับ ทาว์นเฮาส์

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน  
เช่น  
ในหมู่บ้านเดียวกัน หรือ  
หมู่บ้านละแวกเดียวกัน


ทรัพย์สินจัดอยู่ในระดับ  
เดียวกันหรือใกล้เคียง  
เช่น  
เป็นทาว์นเฮาส์ต่างโครงการ  
มีราคาใกล้เคียงกัน  
กลุ่มเป้าหมายผู้ซื้อเดียวกัน

ช่วงระยะเวลาของข้อมูล  
ควรเป็นปัจจุบัน  
ถ้าเป็นข้อมูลซื้อขายแล้ว  
กำหนดไม่เกิน 2 ปี และ  
ต้องปรับให้เป็นปัจจุบัน

แหล่งข้อมูลมีตัวตนสามารถ  
สอบถามกลับไปได้ ถ้าเป็น  
ผู้ให้ข้อมูลหรือผู้รู้ควรระบุ  
ที่ตั้งของผู้ให้ข้อมูลไว้ใน  
แผนที่พร้อมเบอร์โทร(ถ้ามี)




การซื้อขายแลกเปลี่ยนที่ไม่เข้าข่ายกลไกตลาด ไม่ยอมรับให้นำมาใช้เป็นข้อมูลเปรียบเทียบ


 การรับมรดก

 การให้โดยเสน่หา

 การขายทอดตลาด หรือ ถูกบังคับขาย

 การถูกเวนคืน หรือ ถูกบังคับซื้อ

 การซื้อขายในกลุ่มญาติพี่น้อง หรือ เพื่อนสนิท

 การเสนอขายด้วยความรีบร้อนด้วยเหตุผลนานาประการ

 การซื้อขายที่ผู้ซื้อมีความต้องการเป็นอย่างมาก เช่น ต้องการขยายพื้นที่

ข้อสังเกตและควรรระวังในการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด  
(Market Approach)



สิ่งสำคัญที่ต้องพิจารณา คือ ความถูกต้องและเพียงพอของข้อมูลที่ใช้เปรียบเทียบ

การเลือกใช้ข้อมูลเปรียบเทียบในการปรับความแตกต่างมีความสำคัญมาก  
แนะนำให้พิจารณาถึง ความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน มิใช่เฉพาะแต่ลักษณะทางกายภาพเท่านั้น  
แต่จะต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุด ที่เหมือนกันหรือคล้ายคลึงกันด้วย  
**\*\*หลักสำคัญ คือ การเลือกข้อมูลที่ไม่เหมาะสม จะนำมาซึ่งความคลาดเคลื่อน\*\***

ความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ  
ข้อแนะนำ ควรเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ขนาดใกล้เคียงกัน และ  
เป็นกลุ่มที่มีผู้ที่สนใจซื้อกลุ่มเดียวกัน

ข้อสังเกตและควรระวังในการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด  
(Market Approach)



กรณีที่มีข้อจำกัดของข้อมูลในพื้นที่ อาจใช้ข้อมูลเปรียบเทียบในต่างพื้นที่ที่ใกล้เคียงไป  
**แนะนำให้พิจารณาถึง** ข้อมูลที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดประเภทเดียวกัน

การปรับราคาเสนอขายให้เป็นราคาที่คาดว่าจะซื้อขายกันได้ในวันที่ประเมิน  
**แนะนำให้พิจารณาถึง** ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ ในบริเวณเดียวกันประกอบเป็นหลัก

การปรับราคาซื้อขายในอดีตให้เป็นราคาที่คาดว่าจะซื้อขายกันในวันที่ประเมิน  
**แนะนำให้พิจารณาถึง** ข้อมูลการซื้อขายอื่นในบริเวณเดียวกันประกอบเป็นหลัก

ผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับความแตกต่างจากข้อมูลเปรียบเทียบหลายรายการ  
การพิจารณาให้น้ำหนักว่าควรให้น้ำหนักมากน้อยแก่รายการใดนั้น  
**มีความเห็นว่า**  
จะให้น้ำหนักกับรายการใดเป็นพิเศษย่อมสามารถทำได้ ซึ่งควรจะอธิบายถึงเหตุผลที่ทำให้เชื่อเช่นนั้น

## การให้ค่าถ่วงน้ำหนักปัจจัย Weighted Quality

ปัจจัย (Factor)	น้ำหนัก (Weight) (%)
ทำเลที่ตั้ง	25
ความสะดวกการคมนาคม	15
การใช้ประโยชน์สูงสุด	15
ระบบสาธารณูปโภค	15
สภาพที่ดิน	10
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10
แนวโน้มความเจริญ	10
<b>รวม (Sum)</b>	<b>100</b>

# การปรับค่าความแตกต่างโดยใช้เทคนิค WQS.

การให้คะแนน แต่ละ Factor

แนะนำให้ใช้เกณฑ์ 1-10

ตัวอย่าง การกำหนดคะแนน (Score) เช่น

1 = แย่ที่สุด

2 = ค่อนข้างแย่

3 - 4 = พอใช้

5 = ปานกลาง

6 - 7 = ค่อนข้างดี

8 - 9 = ดี

10 = ดีที่สุด เป็นต้น



# การให้คะแนน Scoring และความสัมพันธ์

WQS

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหลักทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูล (1)	ข้อมูล (2)	ข้อมูล (3)	ข้อมูล (4)	ทรัพย์สิน (SP)
1. ทำเลที่ตั้ง	25	5	5	9	8	4
2. ความสะดวกสบาย	15	4	5	9	7	7
3. การใช้ประโยชน์สูงสุด	15	4	5	9	8	8
4. ระบบสาธารณูปโภค	15	7	5	9	8	7
5. สภาพที่ดิน	10	5	4	8	8	6
6. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	4	6	5	9	6
7. แนวโน้มความเจริญ	10	5	4	9	8	4
รวม (Sum)	100	490	490	850	795	590
ราคาเสนอขาย (Offer Price)		1,750.00	1,500.00	8,000.00	7,000.00	0.00
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		1,700.00	1,500.00	7,500.00	6,000.00	0.00
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)		2.86	0.00	6.25	14.29	0.00
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS.)		490.00	490.00	850.00	795.00	590.00
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.20	1.20	0.69	0.74	0.00
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		2,046.94	1,806.12	5,205.88	4,452.83	0.00
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		100.00	100.00	260.00	205.00	665.00
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.15	0.15	0.39	0.31	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		6.65	6.65	2.56	3.24	19.10
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.35	0.35	0.13	0.17	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		712.62	628.78	697.06	756.20	2,794.66
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด		RSQ = 99%				2,794.66

# ตารางเปรียบเทียบ

ปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูล (1)	ข้อมูล (2)	ข้อมูล (3)	ข้อมูล (4)	ทรัพย์สิน (SP)
1. ทำเลที่ตั้ง	25	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	4
2. ความสะดวกสบาย	15	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียง	7
3. การใช้ประโยชน์สูงสุด	15	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียง	8
4. ระบบสาธารณูปโภค	15	ใกล้เคียง	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	7
5. สภาพที่ดิน	10	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	6
6. รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียง	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	6
7. แนวโน้มความเจริญ	10	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียง	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	4

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS)

ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) ด้านบนนี้

**หมายเหตุ**      มูลค่าที่ได้จากการคำนวณตาราง WQS เป็นมูลค่าที่คำนวณจากค่าที่แท้จริง โดยมีได้ลดทอนทศนิยม แต่ค่าตาราง WQS ข้างต้นแสดงเป็นตัวเลขทศนิยม 2 หลัก

# กรณีศึกษา

**ตัวอย่าง** จากข้อมูลเปรียบเทียบตลาดต่อไปนี้ จงประเมินราคาที่ดินทรัพย์สิน ซึ่งตั้งอยู่ ตำบลลำดวน ในเขตเทศบาล ตัดถนนลาดยาง 4 เลน ขนาด 20 เมตร มีสาธารณูปโภคขาดประปา ที่ดินถมสูงระดับถนน รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า ห่างจากร้านสะดวกซื้อ 7 – 11 ระยะทาง 300 เมตร เนื้อที่ดิน 10 ไร่

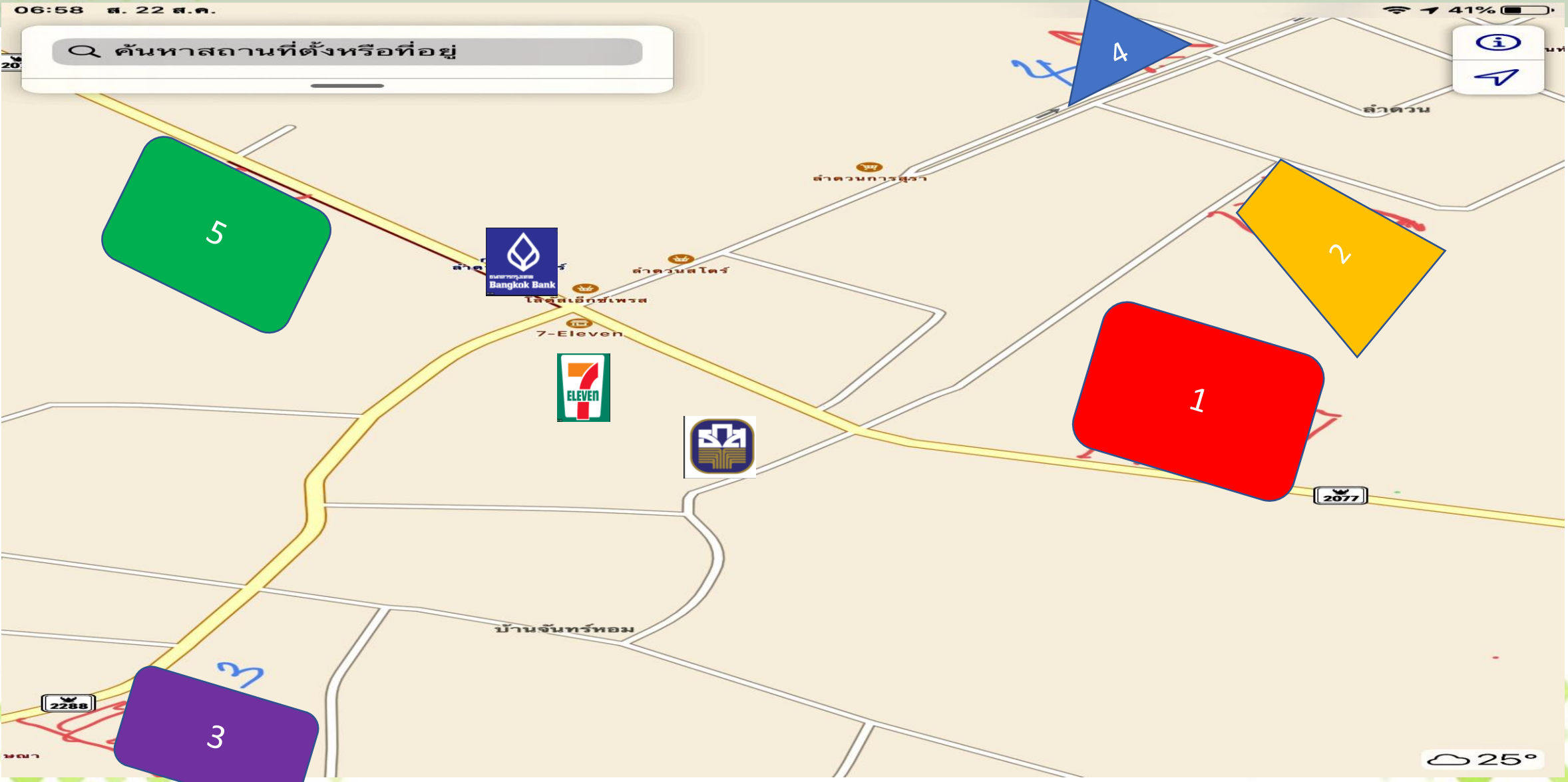
**ข้อมูล 1** ตั้งอยู่ ตำบล ลำดวน ในเขตเทศบาล ตัดถนนลาดยาง 4 เลน ขนาด 20 เมตร มีสาธารณูปโภคครบ ที่ดินถมสูงระดับถนน รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า ห่างจากร้านสะดวกซื้อ 7 – 11 ระยะทาง 500 เมตร เนื้อที่ดิน 12 ไร่ ขายแล้ว ตารางวาละ 1,500 บาท

**ข้อมูล 2** ตั้งอยู่ ตำบลลำดวน ในเขตเทศบาล ตัดถนนลูกรัง ขนาด 6 เมตร มีสาธารณูปโภคไฟฟ้าเข้าถึง ทำสวนที่ดินยังไม่ถม รูปร่างสี่เหลี่ยมคางหมู ห่างจากร้านสะดวกซื้อ 7 – 11 ระยะทาง 1,000 เมตร เนื้อที่ดิน 15 ไร่ ประกาศขาย ตารางวาละ 1,400 บาท ผ่านนายหน้า ต่อรองราคาได้ 10 %

**ข้อมูล 3** ตั้งอยู่ ตำบลลำดวน นอกเขตเทศบาล ตัดถนนลาดยาง 2 เลน ขนาด 6 เมตร มีสาธารณูปโภคไฟฟ้า ทำนาที่ดินยังไม่ถม รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า ห่างจากร้านสะดวกซื้อ 7 – 11 ระยะทาง 800 เมตร เนื้อที่ดิน 15 ไร่ เจ้าประกาศขายเอง ตารางวาละ 1,500 บาท ลดราคาได้ 3%

**ข้อมูล 4** ตั้งอยู่ ตำบลลำดวน นอกเขตเทศบาล ตัดถนนลาดยาง 2 เลน ขนาด 6 เมตร มีสาธารณูปโภคไม่มี ไร่มันที่ดินยังไม่ถม รูปร่างสามเหลี่ยม ห่างจากร้านสะดวกซื้อ 7 – 11 ระยะทาง 1,000 เมตร เนื้อที่ดิน 12 ไร่ ตารางวาละ 1,200 บาท ผ่านนายหน้า ลดราคาได้ 5%

# โจทย์ฝึกประเมิน WQS





# ฝึกให้คะแนน WQS ชื่อผู้ฝึกอบรม.....สัจ.....

ปัจจัย (Factor)	น้ำหนัก (Weight) (%)	ข้อมูล ( 1 )	ข้อมูล ( 2 )	ข้อมูล ( 3 )	ข้อมูล ( 4 )	ทรัพย์สิน (SP)
1.ทำเลที่ตั้ง	รายละเอียดเทียบ	เทศบาล	เทศบาล	นอก	นอก	เทศบาล
	25					
2.ความสะดวกการคมนาคม	รายละเอียดเทียบ	ลาด 4 เลน 20 เมตร	ลูกรัง 6 ม	ลาดยาง 6 ม	ลาดยาง 6 ม	ลาด4 เลน 20 เมตร
	15					
3.การใช้ประโยชน์สูงสุด	รายละเอียดเทียบ	ที่อาศัย 12 ไร่	สวน 15 ไร่	นา 15 ไร่	มัน 12 ไร่	ที่อาศัย 10 ไร่
	15					
4.ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียดเทียบ	ครบ	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไม่มี	ขาดประปา
	15					
5.สภาพที่ดิน	รายละเอียดเทียบ	ถม,ชุมชน	ไม่ถม,ชุมชน	ไม่ถม,ไม่ชุมชน	ไม่ถม,ไม่ชุมชน	ถม,ชุมชน
	10					
6.รูปร่างและขนาดของที่ดิน	รายละเอียดเทียบ	สี่เหลี่ยมพื้นผ้า	คางหมู	ผืนผ้า	สามเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
	10					
7. แนวโน้มความเจริญ	รายละเอียดเทียบ	ระยะ 500 เมตร	ระยะ 1000 ม	ระยะ 800 ม	ระยะ 1000 ม	ระยะ 300 ม
	10					
รวม (Sum)	100					

## หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach



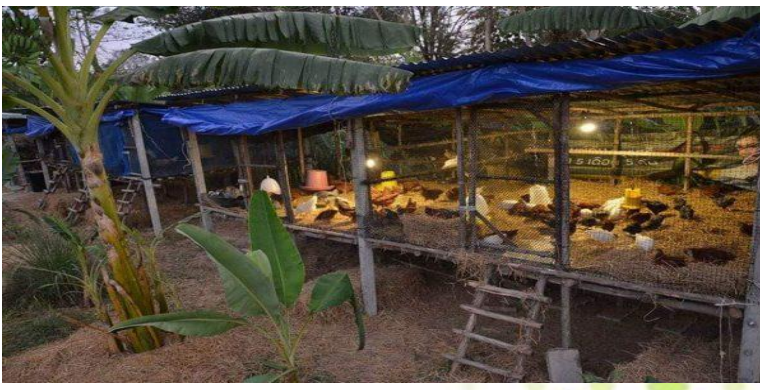
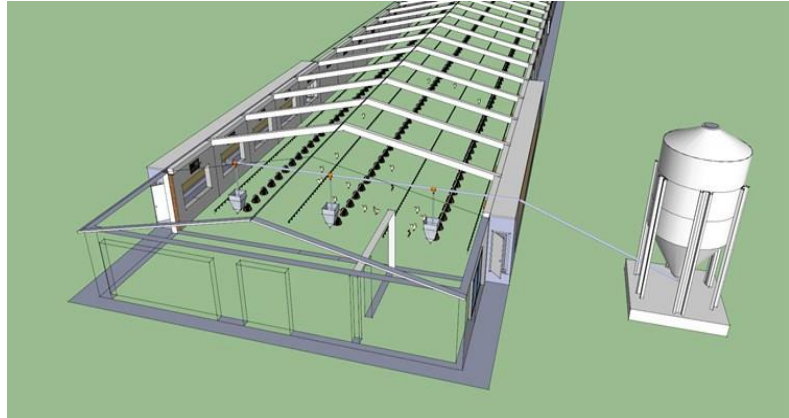




ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
<b>เนื้อที่ไม่เกิน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความกว้างและความยาว <math>\geq 10.00</math> เมตร</li> <li>- เนื้อที่ <math>\geq 50</math> ตารางวา</li> <li>- ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้าน <math>\geq 2.00</math> เมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความกว้าง <math>\geq 8.00</math> เมตร</li> <li>- เนื้อที่ <math>\geq 35</math> ตารางวา</li> <li>- ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละ <math>\geq 2.00</math> เมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความกว้าง <math>\geq 4.00</math> เมตร</li> <li>- เนื้อที่ <math>\geq 16</math> ตารางวา</li> <li>- ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดิน <math>\geq 2.00</math> เมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความกว้าง <math>\geq 4.00</math> เมตร</li> <li>- เนื้อที่ <math>\geq 16</math> ตารางวา</li> <li>- ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลัง <math>\geq 2.00</math> เมตร</li> </ul>
<b>ลักษณะ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านที่ทุกส่วนของบ้านไม่ติดกับบ้านหลังอื่น มักมีรั้วล้อมรอบบ้านเอาไว้ เป็นบ้านที่ได้รับความนิยมสูงที่สุด</li> <li>- มีพื้นที่ว่างรอบบ้านที่สามารถต่อเติมได้ตามต้องการ</li> <li>- ความสูงไม่มากกว่า 3 ชั้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน</li> <li>- มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน</li> <li>- มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน</li> </ul>	<p>ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมี ที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคาร และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น</p>	<p>อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์ ธุรกรรม หรือ บริหารธุรกิจ หรือ อุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังผลิตเทียบน้อยกว่า 5 แรงม้าและให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์-กรรม</p>



อ.6





# วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน  
มูลค่าทรัพย์สิน หมวดที่ 1 มาตรฐานวิชาชีพ

3.5.9 มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ทั้งนี้การประเมินโดยคิดจากต้นทุนอาจใช้กำหนดมูลค่าตลาดได้(หากข้อมูลทุกส่วนที่ใช้ในการประเมินเป็นข้อมูลตลาด

8.2 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องใช้ วิธีการประเมินตามหลักเกณฑ์นี้ซึ่งได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)วิธีพิจารณา จากรายได้ (Income Approach) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องระมัดระวังเป็นพิเศษในการเลือกใช้วิธีประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สำหรับการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน จะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดได้ ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะต้องได้จากข้อมูลตลาด อย่างไรก็ตาม มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) อาจพิจารณาได้ว่าเป็นตัวแทน มูลค่าตลาดสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialised Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด

## วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

### แนวคิดและหลักการประเมินโดยวิธีต้นทุน

มูลค่าทรัพย์สิน = ผลรวมของมูลค่าที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างรวมส่วนควบ(สร้างใหม่)

มูลค่าทรัพย์สิน =มูลค่าที่ดิน (Land Value)+ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) -ค่าเสื่อมราคาสะสม (Accumulated Depreciation)(อาคารเก่า)

# วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

## แนวคิดและหลักการประเมินโดยวิธีต้นทุน

การประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการประมาณมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประมาณมูลค่าทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คล้ายคลึงกัน (**Replacement**) หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกัน (**Reproduction**) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคาซึ่งสะท้อนถึง การเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เป็นต้น

**Replacement Cost** หมายถึง ต้นทุนทดแทนใหม่ โดยคำนึงถึงอัตราประโยชน์ที่เหมือนเดิม

**Reproduction Cost** หมายถึง ต้นทุนผลิตใหม่ (เหมือนเดิมทุกประการ)



## วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach)

### แบบทดสอบ Replacement Cost New

ตึกแถวห้องหนึ่งใช้ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง 600,000 บาท

นาย ก. ซื้อตึกแถวห้องนี้มาแล้วทำการปูพื้นด้วยกระเบื้องยางเป็นเงิน 30,000 บาท

แล้วขายต่อให้นาย ข. ในราคา 600,000 บาท

นาย ข. ได้ปรับปรุงอาคารใหม่ โดยการกั้นผนังเพิ่มเป็นเงิน 50,000 บาท

และเปลี่ยนพื้นกระเบื้องยางเป็นพื้นไม้ปาร์เก้เป็นเงิน 100,000 บาท

ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของตึกแถวนี้เป็นเท่าไร?

A

600,000 บาท

B

630,000 บาท

C

750,000 บาท

## วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

### องค์ประกอบของต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่

- ต้นทุนทางตรง - ค่าวัสดุ
- ค่าแรงงาน - ค่าไสหุ่ย, ค่าดำเนิน, กำไร, ภาษีของผู้รับเหมาก่อสร้าง

**ต้นทุนทางอ้อม** ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่าสำรวจสถานที่ก่อสร้าง ค่าที่ปรึกษาทางบัญชี กฎหมาย ค่าใช้จ่ายการบริหารงานผู้พัฒนา (ไม่นำมาคิด)

# วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

## วิธีการหา Replacement Cost

1. วิธีสำรวจปริมาณ (Quantity Surveyor) (ถอดแบบBOQ) งานที่ควรระวัง
2. วิธีทดแทนต่อหน่วย (Unit in Place)
3. วิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit Comparison) (ค่าก่อสร้าง ตามมาตรฐาน  
สมาคมฯ ธ.ก.ส. ที่ใช้ประเมินปัจจุบัน)
4. วิธีการใช้ดัชนี (Index Adjustment)
5. เปรียบเทียบกับค่าก่อสร้างตลาดที่มีลักษณะของสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงกัน

# วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

## ชนิดของค่าเสื่อมราคา

1. ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical depreciation) เป็นค่าเสื่อมจากการใช้งานปกติมีสาเหตุมาจากการสึกหลอ ชำรุด แตกกร้าว ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากอายุผ่านการใช้งานอาคาร, จากการใช้ประโยชน์ใช้งาน เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย, ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม, ใช้เพื่ออุตสาหกรรม

2. ค่าเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอย (Functional depreciation) มีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงทางการออกแบบ (ที่ล้าสมัย เช่น บ้าน 20 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จำนวนห้องไม่เหมาะสม หรือโรงงานที่ออกแบบหลังคาเตี้ย รถบรรทุกเข้าไปรับ-ส่งสินค้าไม่ได้

3. ค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ (Economic depreciation) คือมูลค่าที่สูญหายไปมีผลมาจากปัจจัยภายนอก เช่น กฎหมายการใช้ที่ดิน มลภาวะ ฝุ่น กลิ่น เสียง ปัจจัยภายนอกอื่นๆ

คำถาม บ้านที่ติดอยู่กับโรงงานอุตสาหกรรม มูลค่าลดต่ำลงมีผลมาจากค่าเสื่อมใด

ก. ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ

ข. ค่าเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอย

ค. ค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ



# วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

วิธีคิดอายุของอาคาร

1. ค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง (ค่าเสื่อมทางกายภาพ)
2. ค่าเสื่อมราคาตามอายุประสิทธิภาพ
3. ค่าเสื่อมราคาตามอายุในอนาคต

อายุทางกายภาพ (Physical age) คืออายุที่ผ่านการใช้งานจริงของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

อายุประสิทธิภาพ (Effective age) คือ อายุของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บนพื้นฐานการวัดจากปริมาณการเสื่อมสภาพ ตรงกับข้ามกับอายุที่แท้จริง เช่น นาย ก ปลูกบ้านมาแล้ว 12 ปี แต่บำรุงรักษาอย่างดีมาโดยตลอด คล้ายกับปลูกบ้านมาแล้ว 5 ปี ดังนั้น อายุประสิทธิภาพ เท่ากับ 5 ปี

อายุทางเศรษฐกิจ (Economic age) คือ อายุที่สามารถใช้งานได้ตั้งแต่ก่อสร้างจนถึงอนาคตที่หมดมูลค่าทางเศรษฐกิจ เช่น สัญญาเช่า 30 ปี อายุอาคาร 12 ปี

**ค่าเสื่อมราคา = EFFECTIVE AGE / ECONOMIC AGE**

# วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

## ตั้งอย่างราคาประเมินวิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit Comparison) บัญชีราคา

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง  
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2563 - 2564

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			หมายเหตุ
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	
<b>1) ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย</b>					
<b>บ้านไม้</b>					
101 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	10,600	12,200	13,700	
102 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวได้ดูสูง	ตร.ม.	12,700	13,300	14,700	
103 บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	9,500	11,600	13,300	
<b>บ้านตึก</b>					
104 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	11,500	13,100	14,900	
105 บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	10,600	12,300	14,000	
105.1 บ้านพักอาศัยตึก 2-3 ชั้น (พิเศษ)	ตร.ม.	22,000	25,000	30,000	
106 บ้านพักอาศัยตึก 3 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	11,700	13,600	16,500	
107 บ้านพักอาศัยตึกแฝดชั้นเดียว	ตร.ม.	9,700	11,500	13,200	
108 บ้านพักอาศัยตึกแฝด 2 - 3 ชั้น	ตร.ม.	9,000	10,500	11,800	
<b>บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้</b>					
109 บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	8,800	10,700	13,100	
<b>บ้านทรงไทย</b>					
110 บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวได้ดูสูง (ทั่วไป)	ตร.ม.	13,500	14,700	16,200	
110.1 บ้านทรงไทย (พิเศษ)	ตร.ม.	20,500	23,500	27,000	
111 บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	12,300	12,900	14,400	
<b>2) ประเภททาวน์เฮ้าส์</b>					

# วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) Approach

ตัวอย่างราคาประเมินวิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit Comparison) ตารางค่าเสื่อม

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

อายุอาคาร ประเภท	อายุของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและอัตราร้อยละของค่าเสื่อม																																																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50			
ประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก, โครงสร้างเหล็ก) หัก ค่าเสื่อมร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน										
ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ หักค่าเสื่อมร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																															
ประเภทไม้ หักค่าเสื่อมร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90% ตลอดอายุการใช้งาน																																	
โรงงานและ โกดังรูปแบบเก่า หักค่าเสื่อมร้อยละ	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	42.5	45	47.5	50	52.5	55	57.5	60	62.5	65	67.5	70	72.5	75	77.5	80% ตลอดอายุการใช้งาน																			
คลังสินค้า หักค่าเสื่อมร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน										
ส่วนโค้งหลังคาคลุม ส่วนควบ หักค่าเสื่อมร้อยละ	2	4	6	8	10	13	16	19	22	25	28	31	34	37	40	43	46	49	52	55	58	61	64	67	70	73	76	79	82	85% ตลอดอายุการใช้งาน																							

# มาตรฐานสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

$$\text{RCN} = \text{ตารางเมตร} \times \text{ราคาต่อหน่วย}$$

## ตัวอย่างการหา RCN

บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้นขึ้นไป(ทั่วไป) สร้างมาแล้ว 2 ปี กว้าง 8 เมตร ยาว 10 เมตร สูงต่อชั้น 2.5 เมตร ราคาต่อหน่วยบ้านเดี่ยวของสมาคมฯ 12,300 บาท ต้นทุนทดแทนมีมูลค่าเท่าใด

A

984,000 บาท

$8 \times 10 \times 12,300$

B

1,928,640 บาท

$8 \times 10 \times 2 \times 12,300 \times 0.98$

C

1,968,000 บาท

$8 \times 10 \times 2 \times 12,300$