

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มีขั้นตอนการดำเนินงานเพื่อให้โปรแกรมประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ตึกแถวพร้อมที่ดิน อาคารชุด และหอพัก

3.1 วิธีกรวิจัย

วิธีการวิจัยเป็นขบวนการเริ่มต้นการศึกษาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินวิเคราะห์ราคาทรัพย์สิน โดยมีขั้นตอนดังนี้

3.1.1 การเตรียมการเบื้องต้น

- 1) การศึกษารูปแบบการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดิน มีวิธีการแยกคิดด้วย 2 วิธี โดยที่ดินว่างเปล่าจะใช้วิธีการประเมินด้วย วิธีการเปรียบเทียบตลาด (market approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินโดยวิธีการเปรียบเทียบตลาดเป็นวิธีที่ยึดถือการพิจารณา ซึ่งเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถทดแทนกันได้

หลักการคือ มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้ แนวทางคือ โดยการสำรวจหาทรัพย์สินเทียบเคียงกันที่มีการซื้อขายดูรายละเอียดลักษณะทรัพย์สินคล้ายหรือต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไร ทำการสืบหาข้อมูลตลาดการซื้อขายเพื่อมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ โดยต้องพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อราคาควบคู่กันไปเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบประเมิน เมื่อได้ข้อมูลมาเพียงพอแล้วทำการตรวจสอบ เพื่อคัดเลือกนำทรัพย์สินที่เทียบเคียงกันได้จริง

เท่านั้นมาทำการวิเคราะห์ โดยระบุถึงเงื่อนไขในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับแปลงเปรียบเทียบ ได้แก่ สภาพทำเล การคมนาคม สภาพแวดล้อม สภาพภายในแปลง รูปร่าง การใช้ประโยชน์ สาธารณูปโภค สภาพคล่อง และสรุปหามูลค่าที่สมควร โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบจากข้อมูลทรัพย์สินเทียบเคียงกัน

ส่วนตัวบ้านพักอาศัยจะใช้วิธีการประเมินด้วย วิธีการต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หลักการคือ มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน แนวทางคือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน โดยจะนำขนาดบ้าน (ตารางเมตร) คูณกับ ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารที่กำหนด โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นเกณฑ์ ซึ่งบ้านมีอายุการใช้งานมาแล้ว จะต้องหักค่าเสื่อมราคาจากตารางราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารที่กำหนด โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ตามบัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร 2555 ตามอายุการใช้งานที่ใช้ไป ก็จะได้มูลค่าทรัพย์สินรวม [9]

2) การศึกษารูปแบบการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน ใช้วิธีการประเมินด้วย วิธีการเปรียบเทียบตลาด (market approach) โดยระบุถึงเงื่อนไขในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับตึกแถวที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน หรือลักษณะคล้ายคลึงกันเปรียบเทียบ ได้แก่ สภาพทำเล เนื้อที่ดิน ขนาดอาคาร จำนวนชั้น การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร สภาพคล่อง และสรุปหามูลค่าที่สมควร โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบจากข้อมูลทรัพย์สินเทียบเคียงกัน

3) การศึกษารูปแบบการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด ใช้วิธีการประเมินด้วย วิธีการเปรียบเทียบตลาด (market approach) โดยระบุถึงเงื่อนไขของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับห้องชุด ได้แก่ สถานที่ตั้งอาคารชุด ระดับโครงการ ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบความปลอดภัย ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด ขนาดห้องชุด การตกแต่งภายในห้องชุด สภาพคล่อง และสรุปหามูลค่าที่สมควร โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบจากข้อมูลทรัพย์สินเทียบเคียงกัน

4) การศึกษารูปแบบการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหอพัก

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สามารถใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด (market approach) โดยระบุถึงเงื่อนไขของทั้งทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ สภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานะการใช้จ่าย กระแสสร้างรายได้ แต่ถ้าข้อมูลที่มีเพียงพอก็สามารถใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (income approach) วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง

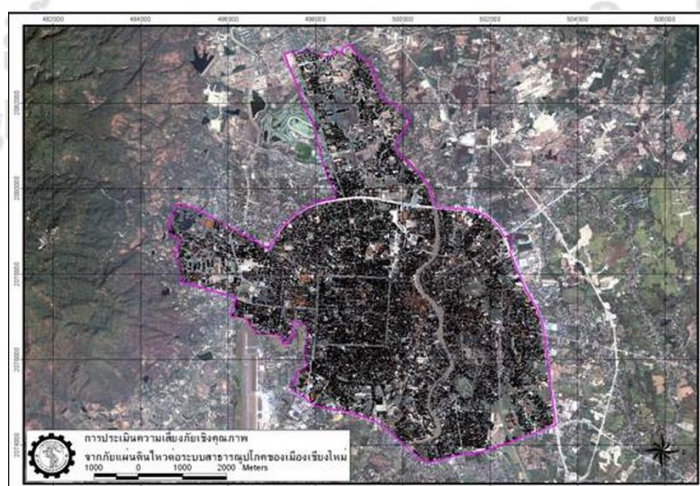
5) ขั้นตอนการเก็บข้อมูลภาคสนาม

หลังจากสำรวจเส้นทางการเก็บข้อมูล โดยการไปพื้นที่เพื่อมาสำรวจทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ดึกแถวพร้อมที่ดิน ห้องชุด และหอพัก พื้นที่บริเวณเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จากนั้นทำการเก็บข้อมูลพิกัด โดยระบุตำแหน่งบนแผนที่ เพื่อระบุพิกัดที่ตั้งแต่ละหลังคาตามพื้นที่บริเวณเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พร้อมกับเก็บข้อมูลราคาตลาด

6) การสำรวจสถานที่เก็บข้อมูล

การแผนที่สำรวจเส้นทางการเก็บข้อมูล โดยศึกษาพื้นที่บริเวณเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ดังภาพที่ 3.1

ลิขสิทธิ์
Copyright
All



ภาพที่ 3.1 แสดงขอบเขตพื้นที่การศึกษา บริเวณเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

(ที่มา : <http://cendru.eng.cmu.ac.th/web/6-2.htm>)

3.1.2 ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ดิถฉแวงพร้อมที่ดิน และห้องชุด จะใช้การประเมินโดยวิธีการเปรียบเทียบตลาด ซึ่งการประเมินนั้นจะใช้การเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่เทียบเคียง ดังนั้นข้อมูลที่จะใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินจะถูกเก็บเป็นข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ

- 1) ข้อมูลการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ข้อมูลที่ทำการเก็บบันทึก ได้แก่ ลักษณะทรัพย์สิน ที่ตั้ง เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว) รูปแปลงที่ดินหน้ากว้างติดถนน ระดับดิน ขนาดอาคาร จำนวนชั้น สภาพอาคาร การตกแต่ง การต่อเติม สาธารณูปโภค ราคาประเมินอาคาร การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ ราคา เงื่อนไขและการต่อรอง วัน/เดือน/ปี สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินใกล้เคียง แสดงในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 ตารางเก็บข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน				
ที่ตั้ง				
เนื้อที่ดิน(ไร่-งาน-ตร.ว)				
รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างติดถนน				
ระดับดิน				
ขนาดบ้านพักอาศัย				
จำนวนชั้น				
สภาพบ้านพักอาศัย				
การตกแต่ง				
การต่อเติม				
สาธารณูปโภค				
การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ				
ราคา				
เงื่อนไขและการต่อรอง				
วัน/เดือน/ปี				
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์				
เปรียบเทียบข้อมูลกับ ทรัพย์สินใกล้เคียง				

จากตารางที่ 3.1 รายละเอียดข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย (จากการสอบถามพนักงานประเมินราคาสินทรัพย์) มีดังนี้

- 1.1) ลักษณะทรัพย์สิน เป็นข้อมูลประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินว่างเปล่า สิ่งปลูกสร้างสามารถแบ่งประเภทสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านเดี่ยว ไม้ชั้นเดียว บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น บ้านแฝดชั้นเดียว และบ้านแฝด 2-3 ชั้น
- 1.2) ที่ตั้ง เป็นข้อมูลบ้านเลขที่ ที่ตั้งโครงการ ถนนที่ตั้ง
- 1.3) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา) เป็นข้อมูลจากการรังวัดหรือจากตัวโฉนด
- 1.4) รูปแปลงที่ดินหน้ากว้างติดถนน เป็นข้อมูลรูปแปลงที่ดินได้แก่ รูปร่างสี่เหลี่ยมคางหมู รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า รูปร่างสี่เหลี่ยมจัตุรัส รูปร่างสี่เหลี่ยมเปียกปูน และข้อมูลหน้ากว้างติดถนนมีหน่วยเป็นเมตร
- 1.5) ระดับดิน ข้อมูลจะเป็นการวัดจากระดับพื้นถนนกับที่ดิน โดยใช้ระดับพื้นถนนเป็นหลักอยู่ที่ระดับ 0.00 เมตร หน่วยวัดเป็นเมตร
- 1.6) ขนาดบ้านพักอาศัย ข้อมูลขนาดบ้านพักอาศัยจะวัดจากตัวอาคาร กว้าง คูณ ยาว หรือ อาจดูจากแปลนที่แนบให้ข้อมูล
- 1.7) จำนวนชั้น เป็นข้อมูลชั้นของบ้านพักอาศัย
- 1.8) สภาพบ้านพักอาศัย เป็นข้อมูลสภาพของสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแบ่งประเภทได้แก่ สภาพอาคารใหม่ สภาพอาคารค่อนข้างใหม่ สภาพอาคารกลางเก่า กลางใหม่ สภาพอาคารเก่าทรุดโทรม
- 1.9) การตกแต่ง เป็นข้อมูลการตกแต่งบ้านพักอาศัยด้วยเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวหรือ ติดตั้งอย่างดี หรือมีการปรับปรุงและทาสีใหม่
- 1.10) การต่อเติม เป็นข้อมูลการต่อเติมบ้านพักอาศัย เช่น ห้องครัว โรงจอดรถ
- 1.11) สาธารณูปโภค เช่น โทรศัพท์ ประปา ไฟฟ้า
- 1.12) การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ เช่น ที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์ ที่ดินมีการใช้อยู่อาศัย ที่ดินใช้มีการใช้ประกอบการ
- 1.13) ราคา เป็นราคาที่ดินจากการสอบถาม ตารางวาต่อบาท
- 1.14) เงื่อนไขและการต่อรอง เป็นราคาที่สามารถต่อรองได้ หรือ ต่อรองไม่ได้ จากการสอบถามตารางวาต่อบาท

- 1.15) วัน/เดือน/ปี เป็นข้อมูลจากการเก็บข้อมูลของช่วงเวลาวัน ณ สํารวจ
- 1.16) สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เป็นข้อมูลเบอร์ติดต่อโทรศัพท์ หรือข้อมูลที่ได้จากการสอบถามชาวบ้าน
- 1.17) เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินใกล้เคียง เช่น สภาพทำเลใกล้เคียงมีสภาพภายในที่ดินค้อยกว่า หรือดีกว่า

*ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 ข้อมูลที่ 3 เป็นข้อมูลของทรัพย์สินที่เทียบเคียงกันหรืออยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นข้อมูลของทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

- 2) ข้อมูลการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน ข้อมูลที่ทำการเก็บบันทึก ได้แก่ ลักษณะที่ตั้ง เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา) รูปแปลงที่ดินหน้ากว้างติดถนน ระดับดิน ขนาดอาคาร จำนวนชั้น สภาพอาคาร การตกแต่ง การต่อเติม สาธารณูปโภค ราคาประเมินอาคาร การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ ราคาเงื่อนไขและการต่อรอง วัน/เดือน/ปี สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินใกล้เคียง แสดงในตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 ตารางเก็บข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาตึกแถวพร้อมที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน				
ที่ตั้ง				
เนื้อที่ดิน(ไร่-งาน-ตร.วา)				
รูปแปลงที่ดิน				
ระดับดิน				
ขนาดอาคาร				
จำนวนชั้น				
สภาพอาคาร				
การตกแต่ง				
การต่อเติม				
สาธารณูปโภค				
การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ				
ราคา				
เงื่อนไขและการต่อรอง				
วัน/เดือน/ปี				
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์				
เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินใกล้เคียง				

จากตารางที่ 3.2 รายละเอียดข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาตึกแถวพร้อมที่ดิน (จากการสอบถามพนักงานประเมินราคาสินทรัพย์) มีดังนี้

- 2.1) ลักษณะทรัพย์สิน เป็นข้อมูลตึกแถว มีชั้นลอย หรือชั้นดาดฟ้า
- 2.2) ที่ตั้ง เป็นข้อมูลบ้านเลขที่ ที่ตั้งโครงการ ถนนที่ตั้ง
- 2.3) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา) เป็นข้อมูลเนื้อที่ดินจากการรังวัดหรือจากตัวโฉนด
- 2.4) รูปแปลงที่ดิน เป็นข้อมูลรูปแปลงที่ดินได้แก่ รูปร่างสี่เหลี่ยมคางหมู รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า รูปร่างสี่เหลี่ยมจัตุรัส รูปร่างสี่เหลี่ยมเปียกปูน และข้อมูลหน้ากว้างติดถนนมีหน่วยเป็นเมตร
- 2.5) ระดับดิน ข้อมูลจะเป็นการวัดจากระดับพื้นถนนกับที่ดิน โดยใช้ระดับพื้นถนนเป็นหลักอยู่ที่ระดับ 0.00 เมตร หน่วยวัดเป็นเมตร
- 2.6) ขนาดอาคาร ข้อมูลขนาดอาคารจะวัดจากตัวอาคาร กว้าง ลึก ยาว หรืออาจดูจากแปลนที่แนบให้ข้อมูล
- 2.7) จำนวนชั้น เป็นข้อมูลชั้นของอาคาร
- 2.8) สภาพอาคาร เป็นข้อมูลสภาพอาคารแบ่งประเภทได้แก่ สภาพอาคารใหม่ สภาพอาคารค่อนข้างใหม่ สภาพอาคารกลางแก่กลางใหม่ สภาพอาคารเก่าทรุดโทรม อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- 2.9) การตกแต่ง เป็นข้อมูลการตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวหรือติดตั้งอย่างดี หรือมีการปรับปรุงและทาสีใหม่
- 2.10) การต่อเติม เช่น การต่อเติมห้องครัว การต่อเติมโรงจอดรถ การต่อเติมชั้นลอย
- 2.11) สาธารณูปโภค เช่น โทรศัพท์ ประปา ไฟฟ้า
- 2.12) การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ เช่น ไม่มีการใช้ประโยชน์ มีการใช้อยู่อาศัย มีการใช้ประกอบการพาณิชย์กรรม
- 2.13) ราคา เป็นราคาที่ดินจากการสอบถาม คูหาต่อบาท
- 2.14) เงื่อนไขและการต่อรอง เป็นราคาที่สามารถต่อรองได้ หรือ ต่อรองไม่ได้จากการสอบถามคูหาต่อบาท
- 2.15) วัน/เดือน/ปี เป็นข้อมูลจากการเก็บข้อมูลของช่วงเวลาวัน ณ สำรวจ
- 2.16) สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เป็นข้อมูลเบอร์ติดต่อโทรศัพท์ หรือข้อมูลที่ได้จากการสอบถามชาวบ้าน

2.17) เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินใกล้เคียง เช่น สภาพทำเลใกล้เคียงมีสภาพ
ภายในที่ดินดีกว่า หรือดีกว่า

*ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 ข้อมูลที่ 3 เป็นข้อมูลของทรัพย์สินที่เทียบเคียงกันหรืออยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
และทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นข้อมูลของทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

- 3) ข้อมูลการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด ข้อมูลที่ทำการเก็บ
บันทึก ได้แก่ ลักษณะทรัพย์สิน ชื่ออาคารชุดและที่ตั้ง เนื้อที่ (ตร.ม.) ชั้นที่
ตกแต่ง/สภาพภายในห้องชุด ระดับและสภาพโครงการ สาธารณูปโภค การใช้
ประโยชน์ ณ วันสำรวจ ราคา เงื่อนไขและการต่อรอง วัน/เดือน/ปี สถานที่ติดต่อ/
โทรศัพท์ เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินใกล้เคียง แสดงในตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 ตารางเก็บข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาห้องชุด

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน				
ชื่ออาคารชุดและที่ตั้ง				
เนื้อที่ (ตร.ม.)				
ชั้นที่				
ระดับดิน				
ตกแต่ง/สภาพภายในห้อง				
ระดับและสภาพโครงการ				
สาธารณูปโภค				
การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ				
ราคา				
เงื่อนไขและการต่อรอง				
วัน/เดือน/ปี				
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์				
เปรียบเทียบข้อมูลกับ ทรัพย์สินใกล้เคียง				

จากตารางที่ 3.3 รายละเอียดข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาอาคารชุด (จากการสอบถาม
พนักงานประเมินราคาสินทรัพย์) มีดังนี้

- 3.1) ลักษณะทรัพย์สิน เป็นข้อมูลจำนวนห้องชุดยูนิต

- 3.2) ที่ตั้ง เป็นข้อมูลอาคารห้องชุด ที่ตั้งโครงการ ถนนที่ตั้ง
- 3.3) เนื้อที่(ตร.ม.) เป็นข้อมูลเนื้อที่ขนาดห้องชุด
- 3.4) ชั้นที่ เป็นข้อมูลชั้นของอาคารชุด สามารถรับวิวได้หรือไม่
- 3.5) การตกแต่ง/สภาพภายในห้อง เป็นข้อมูลการตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ ลอยตัวหรือติดตรึงอย่างดี หรือตกแต่งพร้อมอยู่
- 3.6) ระดับและสภาพโครงการ ข้อมูลจะเป็นสภาพดี สภาพปานกลาง สภาพเสื่อมโทรม
- 3.7) สาธารณูปโภค เช่น โทรศัพท์ ประปา ไฟฟ้า
- 3.8) การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ เช่น มีการใช้อาศัย มีการดูแลรักษา
- 3.9) ราคา เป็นราคาห้องชุดจากการสอบถาม ตร.ม.ต่อบาท
- 3.10) เงื่อนไขและการต่อรอง เป็นราคาที่สามารถต่อรองได้ หรือ ต่อรองไม่ได้ จากการสอบถาม ตร.ม.ต่อบาท
- 3.11) วัน/เดือน/ปี เป็นข้อมูลจากการเก็บข้อมูลของช่วงเวลาวัน ณ สำรวจ
- 3.13) สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ เป็นข้อมูลเบอร์ติดต่อโทรศัพท์จากสำนักงานขาย
- 3.14) เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินใกล้เคียง เช่น ตำแหน่งชั้นดีกว่า ใกล้เคียง หรือ ค่อยกว่ากว่า สภาพโครงการทำเลห้องใกล้เคียง

*ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 ข้อมูลที่ 3 เป็นข้อมูลของทรัพย์สินที่เทียบเคียงกันหรืออยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นข้อมูลของทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

3) ข้อมูลการประเมินค่าโรงแรม การประเมินราคาโรงแรมจะใช้วิธีการวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นการคำนวณจากผลตอบแทนทางตรง ได้แก่ ข้อมูลจำนวนห้องพัก ราคาห้องพัก อัตราการเข้าพัก ค่าสาธารณูปโภค อัตราผลตอบแทนในการลงทุน

อัตราการเข้าพัก หมายถึง อัตราร้อยละของจำนวนคืนพักต่อผลคูณของห้องพักกับจำนวนวันในระยะเวลาหนึ่ง มีสูตรคำนวณ

$$\text{คือ อัตราการเข้าพัก} = \frac{\text{จำนวนคืนพักตลอดปี} \times 100}{365 \times \text{จำนวนห้องพักทั้งหมด}}$$

3.1.3 การกำหนดปัจจัยองค์ประกอบของทรัพย์สินที่ใช้ในการวิเคราะห์

การกำหนดปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์องค์ประกอบของทรัพย์สิน เพื่อกำหนดชนิดของปัจจัยที่มีผลต่อคุณลักษณะของทรัพย์สินนั้น ในแต่ละบริษัทจะเลือกกำหนดปัจจัยที่มีความแตกต่างกัน ซึ่งการกำหนดปัจจัยนั้นต้องเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อขายเพื่อเป็นการกำหนดราคา การพิจารณาปัจจัยสามารถปรับได้ตามความเหมาะสมในการประเมินแต่ละกรณีและสามารถเพิ่มเติมปัจจัยต่างๆได้ โดยต้องคำนึงถึงผลที่อาจมีต่อมูลค่าในการซื้อขายของทรัพย์สินประเภทนั้นๆและในช่วงเวลาที่ต้องการประเมินราคา ทำให้ทรัพย์สินแต่ละประเภทจึงมีการกำหนดปัจจัยที่แตกต่างกันไป ซึ่งปัจจัยที่กำหนดขึ้นอยู่กับการใช้ข้อมูลที่มาเปรียบเทียบต้องมีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือ อีกทั้งผู้ที่กำหนดปัจจัยต้องมีประสบการณ์และวิจญาณในการเลือกกำหนดปัจจัยที่เหมาะสม โดยงานวิจัยนี้ได้กำหนดปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์คุณลักษณะของทรัพย์สิน มีดังนี้

1) การกำหนดปัจจัยองค์ประกอบของทรัพย์สินที่ใช้ในการวิเคราะห์ที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่พักอาศัย

การกำหนดปัจจัยองค์ประกอบของทรัพย์สิน โดยจะใช้ปัจจัยคุณลักษณะของทรัพย์สินในการประเมินราคาทรัพย์สิน จากการเก็บข้อมูลสอบถามจากพนักงานประเมินอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดปัจจัยองค์ประกอบในการวิเคราะห์คุณภาพถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

1.1) สภาพทำเล วิเคราะห์จากสภาพทำเลเป็น 2 ลักษณะได้แก่ ชนบทและชุมชน

1.2) การคมนาคม วิเคราะห์วิเคราะห์จากที่ดินตั้งอยู่ในที่สะดวกต่อการคมนาคมย่อมมีราคาสูงกว่าที่ตั้งที่ดินที่ห่างไกลความเจริญและไม่สะดวกต่อการคมนาคมหรือการเดินทาง

1.3) สภาพแวดล้อม วิเคราะห์จากสภาพบริเวณรอบๆของที่ดินบริเวณนั้น สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะของเพื่อนบ้าน และการดำรงชีวิตของสังคมในแถบนั้น

1.4) สภาพภายในแปลง วิเคราะห์จากการถมที่ดินในแปลง การถมต่ำกว่าหรือสูงกว่าระดับถนน

- 1.5) รูปร่างที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดิน (ตารางวา) กว้างยาว (เมตร) มีขนาดบ้าน (ตารางเมตร) หน้ากว้าง (เมตร) ความลึก (เมตร)
 - 1.6) การใช้ประโยชน์ วิเคราะห์จากที่ดินที่สามารถก่อสร้างได้ ถ้ามีสิ่งก่อสร้างอยู่แล้วมีเนื้อที่มากกว่าสิ่งที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่
 - 1.7) สาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
 - 1.8) สภาพคล่อง วิเคราะห์การขายทรัพย์สินในเวลาอันสมควร (3-6 เดือนในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการอยู่อาศัย (สูง/ต่ำ หรือทิ้งร้าง) ประเมินการประกาศขายในย่านเดียวกัน (คู่แข่งมาก/น้อย)
- 2) การกำหนดปัจจัยองค์ประกอบของทรัพย์สินที่ใช้ในการวิเคราะห์ดีกแถวพร้อมที่ดิน
- การกำหนดปัจจัยองค์ประกอบของทรัพย์สิน โดยจะใช้ปัจจัยคุณลักษณะของทรัพย์สินในการประเมินราคาทรัพย์สิน จากการเก็บข้อมูลสอบถามจากพนักงานประเมินอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดปัจจัยองค์ประกอบในการวิเคราะห์คุณภาพถ่วงน้ำหนัก ดังนี้
- 2.1) สภาพทำเล วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์ หรือ สภาพที่ตั้งที่ติดถนนใหญ่แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต ที่มีการขยายตัวสูง
 - 2.2) เนื้อที่ดิน วิเคราะห์จากรูปร่างแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน
 - 2.3) ขนาดที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดินของดีกแถวดูจากเนื้อที่ดิน (กว้างxยาว)
 - 2.4) จำนวนชั้น วิเคราะห์จากจำนวนชั้นของดีกแถวดูจากจำนวนชั้นอาคารดีกแถว
 - 2.5) การตกแต่ง วิเคราะห์จากการตกแต่งภายใน คุณภาพวัสดุภายใน เช่น การตกแต่งห้อง ฝ้าเพดาน เฟอร์นิเจอร์
 - 2.6) การต่อเติม วิเคราะห์จากสไตล์การต่อเติม รูปแบบอาคารที่ต่อเติมเพิ่ม เช่น การต่อเติมห้องครัว การต่อเติมซักรีด การต่อเติมโรงจอดรถ
 - 2.7) สภาพอาคาร วิเคราะห์จากการดูแลรักษา อายุการใช้งาน
 - 2.8) สภาพคล่อง วิเคราะห์จากสภาพคล่องในการขายทรัพย์สินในเวลาอันสมควร (3-6 เดือนในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการอยู่อาศัย(สูง/ต่ำ หรือทิ้งร้าง)

3) การกำหนดปัจจัยองค์ประกอบของทรัพย์สินที่ใช้ในการวิเคราะห์อาคารชุด

การกำหนดปัจจัยองค์ประกอบของทรัพย์สิน โดยจะใช้ปัจจัยคุณลักษณะของทรัพย์สินในการประเมินราคาทรัพย์สิน จากการเก็บข้อมูลสอบถามจากพนักงานประเมินอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดปัจจัยองค์ประกอบในการวิเคราะห์คุณภาพถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

- 3.1) สถานที่ตั้ง วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง การเดินทางเข้าออกทำเลใจกลางเมือง เช่น ถ้ำรอบๆ อาคารชุดมีสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ย่อมเป็นที่ต้องการของลูกค้ายิ่งกว่า
- 3.2) คุณภาพโครงการ วิเคราะห์จากจากมีสโมสร เช่น สระว่ายน้ำ ชานา ลานกีฬาต่างๆ
- 3.3) ทรัพย์สินส่วนกลาง วิเคราะห์จากลานจอดรถ สวนสาธารณะในโครงการ ทางเดิน จำนวนลิฟต์
- 3.4) ระบบรักษาความปลอดภัย วิเคราะห์จากโครงการมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย บ้านโฉนดไฟ
- 3.5) ตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุด วิเคราะห์จากตำแหน่งของห้อง ห้องชุดอยู่ชั้นที่สูงกว่าราคาจะสูงขึ้นไปด้วย เนื่องจากชั้นที่ต่ำกว่ามีโอกาสที่วิวจะถูกบังจากอาคารอื่น
- 3.6) ชั้นที่ วิเคราะห์จากชั้นที่อยู่สูงยังมีโอกาสรับวิวได้มากกว่าชั้นที่อยู่ต่ำถูกปิดบังวิว
- 3.7) ขนาดพื้นที่ วิเคราะห์จากขนาดห้องชุดดูจากเนื้อที่ขนาดห้องชุด(กว้าง x ยาว)
- 3.8) การตกแต่งภายใน วิเคราะห์จากคุณภาพวัสดุภายในการตกแต่ง สภาพภายในห้องชุด วัสดุปูพื้น มีตกแต่งเพิ่มหรือไม่ วัสดุดีกว่าราคาห้องชุดจะแพงกว่าไปด้วย แต่มองมุมกลับ วัสดุดีกว่าบางชนิด
- 3.9) สภาพคล่อง วิเคราะห์จากภายในอาคารชุดมีการเข้าอยู่มากขึ้นเพียงใด ถ้าอาคารชุดถ้ามีการเข้าอยู่น้อยจะมีผลโดยรวมต่อการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากมักจะไม่มีชำระค่าส่วนกลางในการดูแลอาคารชุด ทำให้เสื่อมโทรมเร็ว และส่งผลต่อราคาจะตกลงและสภาพคล่อง (ขายยาก) ต่ำไปด้วย

3.1.4 การกำหนดค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักในการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ดิควรรวมที่ดินและห้องชุด จะถูกเก็บเป็นข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ โดยการเปรียบเทียบตลาดใช้วิธีการเปรียบเทียบด้วยการเฉลี่ยเชิงคุณภาพหรือแบบถ่วงน้ำหนัก (WQS: Weight Quality Score) เป็นการให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของปัจจัยแต่ละประเภทต่างๆ ของทรัพย์สินในการเปรียบเทียบมูลค่าราคาตลาด ในการกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักนั้นต้องมีการกำหนดคุณลักษณะของแต่ละคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักที่ชัดเจนในแต่ละปัจจัย เพื่อให้การวิเคราะห์เปรียบเทียบมีมาตรฐานเดียวกัน และทำให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ได้ไม่น่าเกิดความลำเอียงจากผู้ประเมิน เนื่องจากผู้ประเมินจะมีการใช้รูปแบบและความละเอียดในการให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่แตกต่างกัน ซึ่งสิ่งที่สำคัญที่สุดในการกำหนดตัวแปรการสร้างปัจจัย และการกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักเพื่อไม่ให้ราคาตลาดที่ไม่มีความคาดเคลื่อน โดยการเลือกข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบต้องมีความน่าเชื่อถือ และการเลือกใช้ข้อมูลนั้นต้องมีลักษณะทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันให้เพียงพอในการใช้การเปรียบเทียบ โดยการกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักนั้นจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ประเมินเป็นหลัก ซึ่งผู้ประเมินต้องมีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นอย่างมาก และการกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของปัจจัยสามารถพิจารณาปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมแต่ละกรณี ซึ่งการกำหนดให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักปัจจัยแต่ละปัจจัยจะมีสัดส่วนที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับให้ความสำคัญของปัจจัยของทรัพย์สินนั้น โดยจะกำหนดองค์ประกอบและค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินในงานวิจัยนี้ที่ใช้ มีดังต่อไปนี้

- 1) การกำหนดค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

การกำหนดค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย โดยกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักได้จากการเก็บข้อมูลสอบถามจากพนักงานประเมินอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดคะแนนค่าถ่วงน้ำหนักในการวิเคราะห์คุณภาพถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

ตารางที่ 3.4 ตารางค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

องค์ประกอบ	คะแนนถ่วงน้ำหนัก
สภาพทำเล	10
การคมนาคม	10
สภาพแวดล้อม	10
สภาพภายในแปลง	10
รูปร่าง	10
การใช้ประโยชน์	10
สาธารณูปโภค	20
สภาพคล่อง	20
ผลรวมคะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100

จากการกำหนดปัจจัยองค์ประกอบในการวิเคราะห์คุณภาพถ่วงน้ำหนักที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย โดยการกำหนดคะแนนถ่วงน้ำหนักจะให้ผลรวมคะแนนปัจจัยทั้งหมดให้ได้ 100 คะแนน ซึ่งการแบ่งค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ปัจจัยสภาพทำเลให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากเป็นวิเคราะห์จากสภาพทำเลชนบทและชุมชน ปัจจัยการคมนาคมให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากเป็นวิเคราะห์จากที่ดินตั้งอยู่ในที่สะดวกต่อการคมนาคม ปัจจัยสภาพแวดล้อม ให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากสภาพบริเวณรอบๆ ปัจจัยสภาพภายในแปลงให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากการถมที่ดินในแปลง ปัจจัยรูปร่างที่ดินให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากขนาดที่ดิน ปัจจัยการใช้ประโยชน์ให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากที่ดินที่สามารถก่อสร้างได้ และปัจจัยสภาพคล่องให้คะแนนที่ 20 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากความคล่องตัวในการซื้อขายทรัพย์สิน สาธารณูปโภคไฟฟ้าให้คะแนนที่ 20 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์ประปา โทรศัพท์ จากการสอบถามจากพนักงานประเมินอสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์ที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ได้กำหนดให้สภาพคล่อง และ สาธารณูปโภค เป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่อราคาการซื้อขายและการวิเคราะห์ในสัดส่วนที่มากกว่าปัจจัยองค์ประกอบอื่น

เนื่องจากที่ดินว่างเปล่าเป็นลักษณะทรัพย์สินที่มีโอกาสซื้อขายได้ตลอดเวลา เพื่อเป็นการลงทุนในการเก็งกำไรที่ดินของนายทุน ซึ่งอาจทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวขึ้นอย่างก้าวกระโดด อีกทั้งที่ดินมีการปรับตัวอยู่เสมอตามสภาวะเงินเฟ้อ และการขยายตัวของเศรษฐกิจ เรียกว่าสภาพคล่องตัวในการซื้อขายของที่ดิน จะขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้นๆ โดยให้เป็นปัจจัยที่สามารถวิเคราะห์ ในการแบ่งสัดส่วนองค์ประกอบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักที่ดินว่างเปล่าพร้อม บ้านพักอาศัย ดังตารางที่ 3.4

- 2) การกำหนดค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน
- การกำหนดค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน โดยกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักได้จากการเก็บข้อมูลสอบถามจากพนักงาน ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดคะแนนค่าถ่วงน้ำหนักในการวิเคราะห์ คุณภาพถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

ตารางที่ 3.5 ตารางค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักตึกแถวพร้อมที่ดิน

องค์ประกอบ	คะแนนถ่วงน้ำหนัก
สภาพทำเล	30
เนื้อที่ดิน	10
ขนาดที่ดิน	10
จำนวนชั้น	10
การตกแต่ง	10
การต่อเติม	10
สภาพอาคาร	10
สภาพคล่อง	10
ผลรวมคะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100

จากการกำหนดปัจจัยองค์ประกอบในการวิเคราะห์คุณภาพถ่วงน้ำหนักตึกแถว พร้อมที่ดิน โดยการกำหนดคะแนนถ่วงน้ำหนักจะให้ผลรวมคะแนนปัจจัย ทั้งหมดให้ได้ 100 คะแนน ซึ่งการแบ่งค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ปัจจัยเนื้อที่ดินให้

คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากรูปร่างแปลงที่ดิน ปัจจัยขนาดที่ดิน ให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากขนาดที่ดินของตึกแถว ปัจจัย จำนวนชั้นให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากจำนวนชั้นของตึกแถว ปัจจัยการตกแต่งให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากการตกแต่ง ภายใน ปัจจัยการต่อเติมให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากสไตส์การ ต่อเติม ปัจจัยสภาพอาคารให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากการดูแล รักษา และ ปัจจัยสภาพคล่อง ให้น้ำหนักที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จาก สภาพคล่องในการขาย และปัจจัยสภาพทำเลให้น้ำหนักที่ 30 คะแนน เนื่องจาก วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์ จากการสอบถามจากพนักงานประเมิน อสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์ตึกแถวพร้อมที่ดิน ได้กำหนดให้สภาพทำเล เป็น ปัจจัยหลักที่มีผลต่อราคาการซื้อขายและการวิเคราะห์ในสัดส่วนที่มากกว่าปัจจัย องค์ประกอบอื่น เนื่องจากตึกแถวพร้อมที่ดินเป็นลักษณะทรัพย์สินที่สามารถเป็น สถานที่ประกอบการในด้านเชิงพาณิชย์ หรือใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงาน เพื่อเป็น การสร้างประโยชน์ต่อทรัพย์สิน อีกทั้งสภาพทำเลมีอิทธิพลต่อราคาซื้อขายอีก ด้วย ซึ่งทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่านพาณิชย์ ย่อมจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่นอกเขต การค้า และสภาพทำเลที่ตั้งติดถนนใหญ่ก็มีแนวโน้มในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับ ทรัพย์สินในการพัฒนาอนาคตที่มีการขยายตัวสูง โดยให้เป็นปัจจัยที่สามารถ วิเคราะห์ในการแบ่งสัดส่วนองค์ประกอบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักตึกแถว พร้อมที่ดิน ดังตารางที่ 3.5

3) การกำหนดค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินประเภทอาคารชุด

การกำหนดค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินประเภทอาคารชุด โดย กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักได้ จากการเก็บข้อมูลสอบถามจากพนักงาน ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดคะแนนค่าถ่วงน้ำหนักในการวิเคราะห์ คุณภาพถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

ตารางที่ 3.6 ตารางค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักอาคารชุด

องค์ประกอบ	คะแนนถ่วงน้ำหนัก
สถานที่ตั้ง	10
คุณภาพโครงการ	10
ทรัพย์สินส่วนกลาง	5
ระบบรักษาความปลอดภัย	10
ตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุด	10
ชั้นที่	15
ขนาดพื้นที่	15
การตกแต่ง	15
สภาพคล่อง	10
ผลรวมคะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100

จากการกำหนดปัจจัยองค์ประกอบในการวิเคราะห์คุณภาพถ่วงน้ำหนักอาคารชุด โดยการกำหนดคะแนนถ่วงน้ำหนักจะให้ผลรวมคะแนนปัจจัยทั้งหมดให้ได้ 100 คะแนน ซึ่งการแบ่งค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ปัจจัยสถานที่ตั้งให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง ปัจจัยคุณภาพโครงการให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากมีสโมสร ปัจจัยทรัพย์สินส่วนกลางให้คะแนนที่ 5 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากลิฟต์ซึ่งจะให้ความสำคัญน้อยกว่าเพราะเป็นแค่ปัจจัยเพิ่มความอำนวยความสะดวกซึ่งไม่มีผลต่อการประเมินราคา ปัจจัยระบบรักษาความปลอดภัยให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย ปัจจัยตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุด ให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากตำแหน่งของห้อง ปัจจัยสภาพคล่องให้คะแนนที่ 10 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์การเข้าอยู่อาศัย และปัจจัยชั้นที่ให้คะแนนที่ 15 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์จากชั้นที่อยู่สูงยังมีโอกาสรับวิวได้มากกว่าชั้นที่อยู่ต่ำถูกปิดบังวิว ปัจจัยขนาดพื้นที่ ให้น้ำหนักที่ 15 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์ขนาดห้องชุดดูจากเนื้อที่ขนาดห้องชุด ปัจจัยการตกแต่งภายในให้น้ำหนักที่ 15 คะแนน เนื่องจากวิเคราะห์คุณภาพวัสดุภายในการตกแต่ง จากการสอบถามจากพนักงานประเมินอสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์

อาคารชุด ได้กำหนดให้ชั้นที่ ขนาดพื้นที่ และการตกแต่งภายใน เป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่อราคาการซื้อขายและการวิเคราะห์ในสัดส่วนที่มากกว่าปัจจัยองค์ประกอบอื่น เนื่องจากราคาซื้อขายจะให้ความสำคัญต่อขนาดรูปร่างลักษณะการตกแต่งของห้องชุด ซึ่งจะพิจารณาจากขนาดห้องชุดมีขนาดห้องเล็กและห้องขนาดใหญ่ที่แตกต่างกัน ตำแหน่งชั้นของห้องเพื่อดูทำเลวิวที่สวยงามชั้นที่อยู่สูงยังมีโอกาสรับวิวได้มากกว่าชั้นที่อยู่ต่ำถูกปิดบังวิว และการตกแต่งภายในมีลักษณะที่พิเศษแต่ละห้องที่มีการตกแต่งไม่เหมือนกัน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้มีผลต่อมูลค่าตลาดด้วย โดยให้เป็นปัจจัยที่สามารถวิเคราะห์ในการแบ่งสัดส่วนองค์ประกอบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักตึกแถวพร้อมที่ดิน ดังตารางที่ 3.6

3.1.4 วิธีการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สิน

1) วิธีการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด

การวิเคราะห์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาดในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น จะใช้การเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่เทียบเคียง ดังนั้นข้อมูลที่จะใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภท ที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่บ้านพักอาศัย ตึกแถวพร้อมที่ดิน ห้องชุด จะถูกเก็บเป็นข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ โดยข้อมูลจะถูกสำรวจและสอบถามจัดเก็บเป็นข้อมูลที่อยู่บริเวณ ใกล้เคียงกัน หรือข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันประมาณ 3-4 ข้อมูล และเก็บข้อมูลของทรัพย์สินที่ต้องการทราบราคา โดยข้อมูลได้จากการลงสำรวจจะแสดงรายละเอียดที่เพียงพอตามลักษณะข้อมูลของทรัพย์สินประเภทนั้นๆ เพื่อได้ข้อมูลราคาตลาดที่ใช้เปรียบเทียบราคาทรัพย์สินมาวิเคราะห์เป็นข้อมูลที่จะประเมินราคาของทรัพย์สินที่ต้องการ ซึ่งข้อมูลที่ทำกรเก็บบันทึกจะถูกใส่เป็นคะแนนแต่ละองค์ประกอบของประเภทต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะให้คะแนนกับข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ ดังตัวอย่างที่ 3.7 แสดงตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาตึกแถวบริเวณตลาดสมเพชร

ตารางที่ 3.7 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาที่ดิน

บริเวณตลาดสมเพชร

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะ	ตึกแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ สูง 2 ชั้น	ตึกแถว ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น มีชั้นลอย	ตึกแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ สูง 2 ชั้น	ตึกแถวครึ่งตึกครึ่ง สูง 2 ชั้น
ที่ตั้ง	เลขที่ 157 ติดถนนมูลเมือง	ติดถนนมูลเมือง	เลขที่ 155 ติดถนนมูลเมือง	ติดถนนมูลเมือง
เนื้อที่ดิน	0-0-30 ไร่	0-0-18 ไร่	0-0-22 ไร่	0-0-20 ไร่
รูปแปลงที่ดิน	รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปร่าง
ระดับดิน	+0.00 เมตร	+0.00 เมตร	+0.00 เมตร	+0.00 เมตร
ขนาดอาคาร	6.00 x 16.50 ม.	4.00 x 12.00 ม.	4.00 x 16.50 ม.	4.00 x 12.00 ม.
จำนวนชั้น	2 ชั้น	3 ชั้นมีชั้นลอย	2 ชั้น	2 ชั้น
สภาพอาคาร	กลางแก่กลางใหม่	ใหม่	กลางแก่กลางใหม่	กลางแก่กลางใหม่
การตกแต่ง	พร้อมอยู่	พร้อมอยู่	พร้อมอยู่	พร้อมอยู่
การต่อเติม	-	-	-	-
สาธารณูปโภค	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
การใช้ประโยชน์ ณ วันสำรวจ	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	มีไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ราคา	-	ซื้อมาเมื่อปี 52	คูหาละ 5,000,000.-	คูหาละ 4,500,000.-
เงื่อนไชและ การต่อรอง	-	คูหาละ 7,900,000.-	คูหาละ 4,500,000.- (ต่อรองแล้ว)	คูหาละ 4,300,000.- (ต่อรองแล้ว)
วัน/เดือน/ปี	-	26/08/55	26/08/55	26/08/55
สถานที่ติดต่อ/ โทรศัพท์	-	สอบถามจากเจ้าของ	สอบถามจากเจ้าของ ศาลายา	โทร 053-213853
เปรียบเทียบ ทรัพย์สิน	-	ทำเลใกล้เคียง สภาพ	ทำเลและสภาพ	ทำเลและสภาพ

ตารางที่ 3.8 ตัวอย่างตารางแสดงการวิเคราะห์คุณค่าตึกแถวบริเวณตลาดสมเพชร

องค์ประกอบ	คะแนน ถ่วง น้ำหนัก	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์(คะแนน)				ผลการวิเคราะห์(คะแนนน้ำหนัก)			
		ทรัพย์สิน ที่ ประเมิน	ข้อมูล ที่ 1	ข้อมูล ที่ 2	ข้อมูล ที่ 3	ทรัพย์สิน ที่ทำการ ประเมิน	ข้อมูล ที่ 1'	ข้อมูล ที่ 2'	ข้อมูล ที่ 3'
สภาพทำเล	30	5	5	5	5	150	150	150	150
เนื้อที่ดิน	10	5	1	1	1	50	10	10	10
ขนาดอาคาร	10	5	1	1	1	50	10	10	10
จำนวนชั้น	10	5	6	5	5	50	60	50	50
การตกแต่ง	10	5	3	2	2	50	30	20	20
การต่อเติม	10	5	5	2	2	50	50	20	20
สภาพอาคาร	10	5	6	3	3	50	60	30	30
สภาพคล่อง	10	5	1	1	1	50	10	10	10
รวม	100					500	380	300	300

ตารางที่ 3.9 การให้ระดับคะแนน

การให้ระดับคะแนน				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1 ถึง 2	3 ถึง 4	5 ถึง 6	7 ถึง 8	9 ถึง 10

การวิเคราะห์คุณค่าตึกแถวบริเวณตลาดสมเพชร จากตัวอย่างตารางที่ 3.8 องค์ประกอบปัจจัยการวิเคราะห์ตึกแถวประกอบด้วย สภาพทำเล เนื้อที่ดิน ขนาดอาคาร จำนวนชั้น การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร สภาพคล่อง โดยกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแต่ละองค์ประกอบของตึกแถวตามตารางที่ 3.5 หัวข้อที่ 3.1.3 ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และข้อมูลที่ 3 วิเคราะห์ข้อมูลจากการเก็บข้อมูลตลาด ได้จากตารางที่ 3.7 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบราคาตึกแถวบริเวณตลาดสมเพชร นำมาวิเคราะห์ให้ระดับคะแนนตามตารางที่ 3.9 การให้ระดับคะแนน โดยเปรียบเทียบระดับคะแนนกับข้อมูลทรัพย์สินที่ประเมินตามตารางที่ 3.7 โดยกำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินที่ประเมินเป็นค่าคะแนนน้ำหนัก 5 เพื่อเป็นค่า

คะแนนถ่วงน้ำหนักกลางเป็นตัวกำหนดเพื่อให้ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และข้อมูลที่ 3 เปรียบเทียบกับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

การให้ระดับคะแนน ระดับคะแนนต่ำ จะให้อยู่ในระดับ 1 ถึง 2 ระดับคะแนนพอใช้ จะให้อยู่ในระดับ 3 ถึง 4 ระดับคะแนนปานกลาง จะให้อยู่ในระดับ 5 ถึง 6 ระดับคะแนนดี จะให้อยู่ในระดับ 7 ถึง 8 และระดับคะแนนดีมาก จะให้อยู่ในระดับ 9 ถึง 10 ซึ่งลักษณะของทรัพย์สินที่ต้องการวิเคราะห์ราคาจะให้ระดับคะแนนในระดับ 5 ทุกองค์ประกอบของข้อมูล เพื่อใช้ข้อมูลทรัพย์สินที่มีสภาพเทียบเคียงกันมาเปรียบเทียบกับคะแนนน้ำหนักกับทรัพย์สินที่ต้องการวิเคราะห์ราคา ตัวอย่างวิธีการวิเคราะห์ราคาทรัพย์สินตึกแถวบริเวณตลาดสมเพชร จากการสำรวจเก็บข้อมูลด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด ดังแสดงในตารางที่ 3.7, 3.8, 3.9 และ 3.10

ผลการวิเคราะห์ ข้อมูล ที่ 1' ข้อมูลที่ 2' ข้อมูลที่ 3' และทรัพย์สินที่ทำการประเมินได้จากข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ 1 ข้อมูลที่ 2 และข้อมูลที่ 3 และทรัพย์สินที่ประเมิน คุณด้วยคะแนนถ่วงน้ำหนัก ของแต่ละองค์ประกอบปัจจัยการวิเคราะห์ตึกแถวประกอบด้วย สภาพทำเล เนื้อที่ดิน ขนาดอาคาร จำนวนชั้น การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร สภาพคล่อง

ตารางที่ 3.10 ตัวอย่างตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	
ราคาขาย/ตารางวา	7,900,000	5,000,000	4,500,000	-
ราคาต่อรอง/ปรับแก้	7,900,000	4,500,000	4,300,000	-
ผลการวิเคราะห์	380	300	300	500
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.3158	1.6667	1.6667	1
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	10,394,820	7,500,150	7,166,810	-
น้ำหนักเปรียบเทียบ	0.38	0.31	0.31	1
ราคาภายหลังการเปรียบเทียบ	3,950,031	2,325,046	2,221,711	8,496,788
เกณฑ์ราคาตลาด (พิเศษ)	ตารางวาละ			8,500,000

(หมายเหตุ : ปีเศษที่ 100,000)

ตารางที่ 3.11 จำนวนข้อมูลที่ใช้วิเคราะห์ n=3

n	1	2	3	Sum
D	120	200	200	520
Dif(d)= sumD-D	400	320	320	1040
Factor = {Dif(d) / Sum(D) x (n-1)}	0.38	0.31	0.31	1

$D = \text{ผลการวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ประเมิน} - \text{ผลการวิเคราะห์ของแต่ละข้อมูล}$

$$D = 500 - 380 = 120$$

$$\text{Dif}(d) = \text{sum}D - D = 520 - 120 = 400$$

ตัวอย่างการคำนวณในตารางที่ 3-10 (โดยใช้ข้อมูลที่ 1)

$$\begin{aligned} \text{อัตราส่วนเปรียบเทียบ} &= \frac{\text{ผลการวิเคราะห์ของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน}}{\text{ผลการวิเคราะห์ของแต่ละข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์}} \\ &= \frac{500}{380} \\ &= 1.3158 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ} &= \text{ราคาต่อรองปรับแก้แต่ละข้อมูล} \times \text{อัตราส่วนเปรียบเทียบ} \text{ละข้อมูล} \\ &= 7,900,000 \times 1.3158 \end{aligned}$$

$$= 10,394,820$$

$$\begin{aligned} \text{น้ำหนักเปรียบเทียบ (Factor)} &= \frac{\text{Dif}(d)}{\text{Sum}(D) \times (n-1)} \\ &= \frac{400}{520 \times (3-1)} \\ &= 0.38 \end{aligned}$$

น้ำหนักเปรียบเทียบของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน = ผลรวมทั้งหมดของน้ำหนักเปรียบเทียบ

$$= 0.38 + 0.31 + 0.31 = 1$$

$$\begin{aligned} \text{ราคาภายหลังการเปรียบเทียบ} &= \text{ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ} \times \text{น้ำหนักเปรียบเทียบ} \\ &= 10,394,820 \times 0.38 \\ &= 3,950,031 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ราคาทรัพย์สินที่ทำการประเมิน} &= \text{ผลรวมทั้งหมดของราคาภายหลังการเปรียบเทียบ} \\ &= 3,950,031 + 2,325,046 + 2,221,711 \\ &= 8,496,788 \end{aligned}$$

$$\text{หมายเหตุ : บัณฑิตพิเศษที่ 100,000} = 8,500,000$$

2) วิธีการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน

ตัวอย่างการประเมินค่าราคาบ้านพักอาศัย

$$\begin{aligned} \text{เนื้อที่ใช้สอยหลัก (ภายในบ้าน)} &= \text{ขนาดตัวบ้าน} \times \text{ค่าก่อสร้างใหม่ (บัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้าง} \\ &\quad \text{อาคาร พ.ศ.2555 กำหนดให้เป็นบ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว ใช้ราคา} \\ &\quad \text{วัสดุก่อสร้าง ระดับปานกลางที่ราคา 12,800 บาท)} \\ &= 125.00 \text{ ตรม.} \times 12,800.00 \text{ บาท/ตรม.} \\ &= 1,600,000.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

หมายเหตุ : ค่าก่อสร้างใหม่ คัดจากตารางราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2555 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

อายุบ้านรวม 50 ปี (ค่าเสื่อมปีละ 2% รวม 50 ปี = 100%) โดยจะหักค่าเสื่อมอาคารในอายุ 10 ปี ปีละ 2.0% รวม 20% = 320,000.00 บาท

คงเหลือมูลค่าอาคารตามสภาพ ณ ปัจจุบัน = 1,280,000.00 บาท เมื่อหักค่าเสื่อมแล้ว

3) วิธีการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 2555) ทรัพย์สินมีค่าเพราะมันสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูง กว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น)

ตัวอย่างการประเมินค่าราคาหอพัก

ห้องพักขนาด 100 ห้อง อัตราค่าเช่าที่เก็บได้จริงเป็นเงินห้องละ 2,000 บาท/เดือน

$$\begin{aligned}\text{โดยศักยภาพจึงมีรายได้} &= \text{จำนวนห้องพัก} \times \text{อัตราค่าเช่า/เดือน} \times \text{เดือน} \\ &= 100 \times 2,000 \times 12 \text{ เดือน} \\ &= 2,400,000 \text{ บาท/ปี}\end{aligned}$$

แต่มีผู้มาเช่าจริง 90% มีหนี้สูญอีก 5% ดังนั้นรายได้จริงคือ 85% ของประมาณการข้างต้น

$$\begin{aligned}\text{รายได้เช่าต่อปี} &= 2,400,000 \times 85\% \\ &= 2,040,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

จากการวิเคราะห์เพิ่มเติม พบว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหอพักนี้เป็นเงิน ~30% ของรายได้จริง

$$\begin{aligned}\text{รายได้สุทธิเป็นเงิน} &= 2,040,000 \times 70\% \\ &= 1,428,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

มูลค่าทรัพย์สิน $V = I / R$

โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน

I คือ รายได้สุทธิ

R คือ อัตราผลตอบแทน

อัตราผลตอบแทน ในกรณีนี้หากใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ณ 5% ต่อปี

$$\begin{aligned}\text{มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้จะเป็นเงิน} &= \frac{1,428,000}{5\%} \\ &= 28,560,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

3.2 แผนผังระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินราคาทรัพย์สิน

แผนผังระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินราคาทรัพย์สิน หลักการทำงานของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินของราคาทรัพย์สิน ในการใช้งานแบ่งเป็น 2 ส่วน โดยมีผู้ดูแลระบบและส่วนผู้ใช้งาน เริ่มต้นด้วยผู้ดูแลระบบ โดยผู้ดูแลระบบเป็นผู้นำเข้าข้อมูลทรัพย์สิน ได้แก่ ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์คุณภาพบ้านพักอาศัยพร้อม

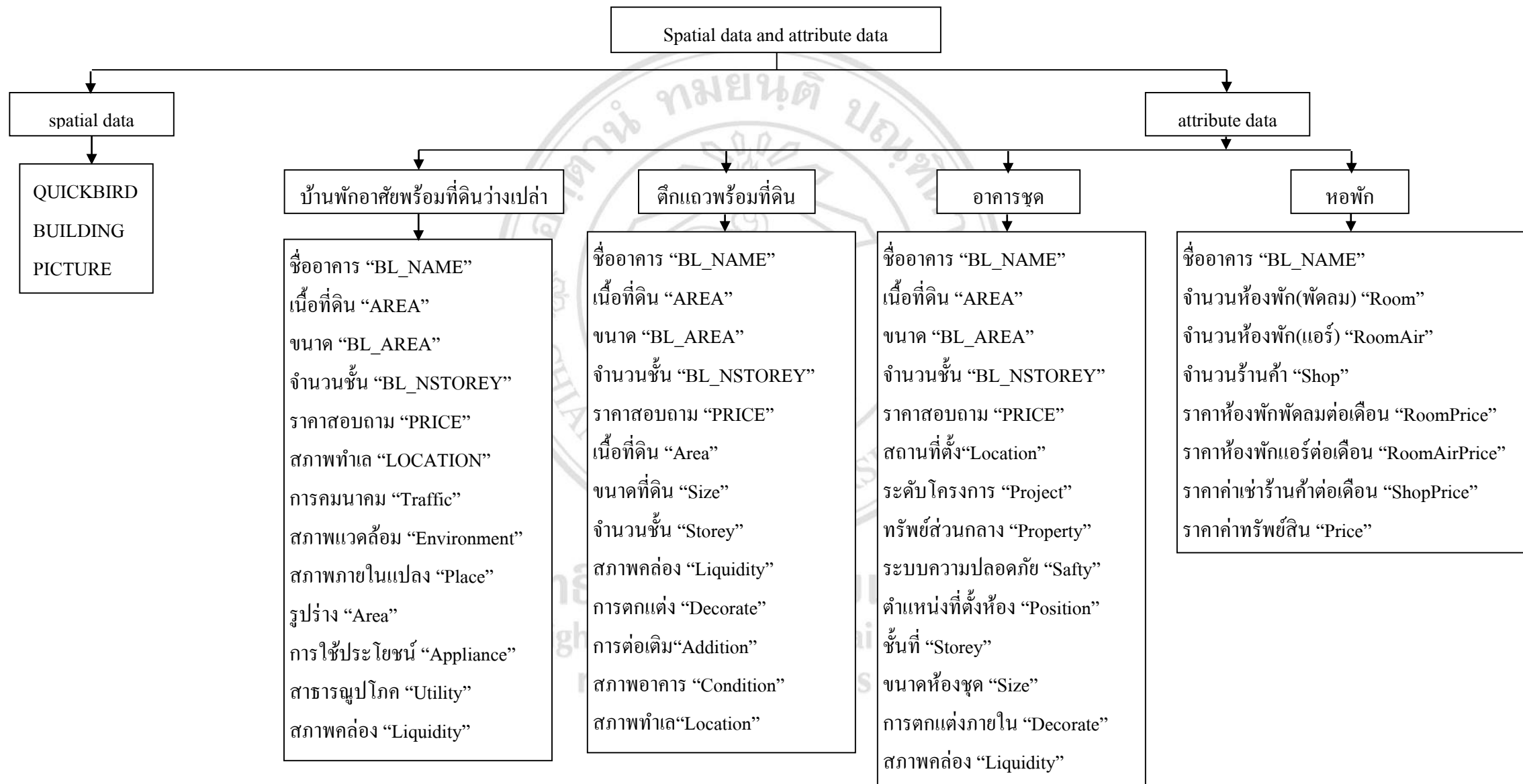
ที่ดินว่างเปล่า คุณภาพดึกแถวพร้อมที่ดิน คุณภาพอาคารชุด คุณภาพหอพัก ข้อมูลราคาทรัพย์สิน และ ข้อมูลรูปภาพ เพื่อนำเข้าข้อมูลสู่ระบบการวิเคราะห์มูลค่าประเมินราคาทรัพย์สิน จากนั้นผู้ใช้งานจะเป็นผู้ใช้งานระบบ โดยผู้ใช้งานเป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่า พร้อมที่พักอาศัย ดึกแถวพร้อมที่ดิน อาคารชุด และหอพัก เพื่อให้ระบบวิเคราะห์มูลค่าราคาทรัพย์สิน เข้าสู่กระบวนการวิเคราะห์ราคาทรัพย์สิน จากนั้นระบบจะวิเคราะห์มูลค่าประเมินราคาทรัพย์สิน แสดงผลข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สินออกมา ดังภาพที่ 3.2



ภาพที่ 3.2 แผนผังระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินราคาทรัพย์สิน
ในบริเวณเทศบาลนครเชียงใหม่

3.3 การสร้างฐานข้อมูลของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

การสร้างฐานข้อมูลราคาทรัพย์สินประกอบด้วย การสร้างฐานข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (attribute data) ได้แก่ ข้อมูลที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ข้อมูลดึกแถวพร้อมที่ดิน ข้อมูลอาคารชุด ข้อมูลหอพัก และข้อมูลราคาทรัพย์สิน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวจะแสดงถึงรายละเอียดของแต่ละประเภททรัพย์สิน เมื่อเข้าสู่โปรแกรม ArcGIS 9.2 จะถูกสร้างเป็นฐานข้อมูลเชิงคุณลักษณะ โดยจะถูกสร้างเป็นตารางข้อมูล Attribute Table เพื่อจัดเก็บข้อมูลเป็นฐานข้อมูลทรัพย์สิน และการสร้างฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ (spatial data) เป็นข้อมูลทรัพย์สินในรูปแบบ 2 มิติ ได้แก่ ชั้นข้อมูลที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ชั้นข้อมูลดึกแถวพร้อมที่ดิน ชั้นข้อมูลอาคารชุด ชั้นข้อมูลหอพัก ชั้นข้อมูลถนน ชั้นข้อมูลรูปภาพ โดยจะสร้างเป็นชั้นข้อมูลอาคารทรัพย์สินให้ทำการเชื่อมโยงข้อมูลกับฐานข้อมูลทรัพย์สินในตารางข้อมูลเชิงคุณลักษณะ Attribute Table โดยมีความสัมพันธ์กับฐานข้อมูล ดังในภาพที่ 3.3



ภาพที่ 3.3 การสร้างฐานข้อมูลราคาทรัพย์สินของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

3.4 การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติของข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ดิถีดาวพร้อมที่ดิน อาคารชุด และหอพัก ในการวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติของข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์จะวิเคราะห์จากการกำหนดสร้างเงื่อนไข โดยถูกแยกการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกการวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติของข้อมูลโดย ArcGIS โดยให้โปรแกรม ArcGIS วิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากการสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินจะเปรียบเทียบจากทรัพย์สินที่ถูกเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ถูกประเมินเพื่อวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก และส่วนที่สองการวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติของข้อมูลโดยผู้ใช้ โดยให้ผู้ใช้เป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากการสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินจะเปรียบเทียบจากทรัพย์สินที่ถูกเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ถูกประเมินเพื่อวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ดังภาพที่ 3.4



ภาพที่ 3.4 การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติของข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

3.4.1 การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์จากคุณสมบัติของข้อมูล โดย ArcGIS วิเคราะห์

การวิเคราะห์จากคุณสมบัติของข้อมูล โดย ArcGIS จะวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยเป็นจากเปรียบเทียบจากทรัพย์สินที่ถูกเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ถูกประเมิน จาก การสอบถามข้อมูลจากนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์โดยใช้เงื่อนไขดังนี้

1) การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่า พร้อมบ้านพักอาศัย

การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินส่วนของข้อมูล โดย ArcGIS จะวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ได้แก่ องค์ประกอบ การคมนาคม และ รูปร่างที่ดิน

1.1) การคมนาคม การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติการคมนาคม วิเคราะห์จากที่ดินตั้งอยู่ในที่สะดวกต่อการคมนาคมนั้นย่อมมีราคาสูงกว่า ที่ดินที่ห่างไกลความเจริญและไม่สะดวกต่อการคมนาคมหรือการเดินทาง โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากข้อมูลเส้นทางถนนดังนี้

- ถ้าที่ดินที่ถูกเปรียบเทียบ อยู่เส้นถนนเดียวกับ ที่ดินที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5
- ถ้าที่ดินที่ถูกเปรียบเทียบ อยู่ในซอย แต่ที่ดินที่ถูกประเมินอยู่ถนนใหญ่ ให้ค่า 5 ลบ 1 ไปทุกๆ ระยะ 50 เมตร
- ถ้าที่ดินที่ถูกประเมิน อยู่ในซอย แต่ที่ดินที่ถูกเปรียบเทียบอยู่ถนนใหญ่ ให้ค่า 5 บวก 1 ไปทุกๆระยะ 50 เมตร

1.2) รูปร่างที่ดิน การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติรูปร่างที่ดิน วิเคราะห์จากที่ดินมีขนาดเท่าไร (กึ่งตารางวา) กว้างยาว (กึ่งเมตร) มีขนาดบ้านเท่าไร (กึ่งตารางเมตร) หน้ากว้าง(เมตร) ความลึก(เมตร) โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากรูปร่างที่ดินดังนี้

- ถ้าที่ดินที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดรูปร่าง เท่ากับ ที่ดินที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5
- ถ้าที่ดินที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดรูปร่าง มากกว่า ที่ดินที่ถูกประเมิน ให้เอาส่วนต่างของขนาดที่ดินในข้อมูล ArcGIS มาหาร 10 บวก 5
- ถ้าที่ดินที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดรูปร่าง น้อยกว่า ที่ดินที่ถูกประเมิน ให้เอาส่วนต่างของขนาดที่ดินในข้อมูล ArcGIS มาหาร 10 ลบ 5

- 2) การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินส่วนของข้อมูลโดย ArcGIS จะวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ได้แก่ องค์ประกอบ เนื้อที่ดิน ขนาดที่ดิน และ จำนวนชั้น
- 2.1) เนื้อที่ดิน การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติเนื้อที่ดินของตึกแถว วิเคราะห์จากรูปร่างแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดินเปรียบเทียบกันได้ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากเนื้อที่ดินดังนี้
- ถ้าตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดเนื้อที่ดิน เท่ากับ ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5
 - ถ้าตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดเนื้อที่ดิน มากกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้เอาส่วนต่างของขนาดที่ดินในข้อมูล ArcGIS มาหาร 10 บวก 5
 - ถ้าตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดเนื้อที่ดิน น้อยกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้เอาส่วนต่างของขนาดที่ดินในข้อมูล ArcGIS มาหาร 10 ลบ 5
- 2.2) ขนาดที่ดิน การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติขนาดที่ดินของตึกแถว วิเคราะห์จากเนื้อที่ดิน (กว้าง x ยาว) โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากขนาดที่ดินดังนี้
- ถ้าความกว้างของขนาดตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบ เท่ากับ ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5
 - ถ้าความกว้างของขนาดตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบ มากกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5 บวก 1
 - ถ้าความกว้างของขนาดตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบ น้อยกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5 ลบ 1
- 2.3) จำนวนชั้น การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติจำนวนชั้นของตึกแถว วิเคราะห์จากจำนวนชั้นอาคารตึกแถว โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากจำนวนชั้นดังนี้
- ถ้าจำนวนชั้นของตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบ เท่ากับ ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5
 - ถ้าจำนวนชั้นของตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบ มากกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5 บวก 1

- ถ้าจำนวนชั้นของตึกแถวที่ถูกเปรียบเทียบ น้อยกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5 ลบ 1
- 3) การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทอาคารชุด
- การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินส่วนของข้อมูล โดย ArcGIS จะวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ได้แก่ องค์ประกอบ ชั้นที่ และ ขนาดห้องชุด
- 3.1) ชั้นที่ การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติชั้นอาคารชุด วิเคราะห์จากชั้นอาคารชุดที่อยู่สูงยังมีโอกาสรับวิวได้มากกว่าชั้นที่อยู่ต่ำถูกปิดบังวิวย่อมมีราคาสูงกว่าชั้นที่อยู่ต่ำ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากชั้นดังนี้
- ถ้าจำนวนชั้นของอาคารชุดที่ถูกเปรียบเทียบ เท่ากับ อาคารชุดที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5
 - ถ้าจำนวนชั้นของอาคารชุดที่ถูกเปรียบเทียบ มากกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5 บวก 1
 - ถ้าจำนวนชั้นของอาคารชุดที่ถูกเปรียบเทียบ น้อยกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมิน ให้มีค่าเท่ากับ 5ลบ 1
- 3.2) ขนาดห้องชุด การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติขนาดห้องชุด วิเคราะห์จากเนื้อที่ขนาดห้องชุด (กว้าง x ยาว) โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากขนาดห้องชุด ดังนี้
- ถ้าอาคารชุดที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดห้องชุด เท่ากับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มีค่าเท่ากับ 5
 - ถ้าอาคารชุดที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดห้องชุด มากกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมิน ให้เอาส่วนต่างของขนาดที่ดินในข้อมูล ArcGIS มาหาร 10 บวก 5
 - ถ้าอาคารชุดที่ถูกเปรียบเทียบมีขนาดห้องชุด น้อยกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมิน ให้เอาส่วนต่างของขนาดที่ดินในข้อมูล ArcGIS มาหาร 10 ลบ 5
- 4) การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทโรงแรม
- การวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทโรงแรมจะเป็นการวิเคราะห์จากข้อมูลโดย ArcGIS จะแสดงข้อมูลผลราคาจากการวิเคราะห์ดังนี้

วิธีการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทโรงแรม

รายได้จากการเช่าต่อเดือน = ราคาห้องพัก(พัคลม)ต่อเดือน x จำนวนห้อง +
ราคาห้องพัก(แอร์)ต่อเดือน x จำนวนห้อง +
ราคาเช่าร้านค้า ต่อเดือน x จำนวนห้อง

รายได้จากการเช่าต่อปี = รายได้จากการเช่าต่อเดือน x 12

รายได้อัตราการเข้าพัก = รายได้จากการเช่าต่อปี x 90%

รายได้ค่าห้องพัก = รายได้อัตราการเข้าพัก + 10%

ค่าบริหารการจัดการและสาธารณูปโภค = $\frac{\text{รายได้ค่าห้องพัก} \times 15}{100}$

ราคาทรัพย์สิน = $\frac{\text{รายได้ค่าห้องพัก} - \text{ค่าบริหารการจัดการและสาธารณูปโภค}}{8\%}$

3.4.2 การสร้างเงื่อนไขในการวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติโดยผู้ใช้เป็นผู้วิเคราะห์

การวิเคราะห์จากคุณสมบัติของข้อมูลผู้ใช้เป็นคนให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยเป็นจาก
เปรียบเทียบจากทรัพย์สินที่ถูกเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ถูกประเมิน จากการสอบถาม
ข้อมูลจากนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์โดยใช้เงื่อนไขดังนี้

- 1) การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่า
พร้อมบ้านพักอาศัย
การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินส่วนให้ผู้ใช้เป็นคนให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก
ได้แก่องค์ประกอบ สภาพทำเล สภาพแวดล้อม สภาพภายในแปลง การใช้
ประโยชน์ สาธารณูปโภค สภาพคล่อง

1.1) ข้อมูลสภาพทำเล การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติสภาพทำเลของที่ดิน
ว่างเปล่า วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง สภาพทำเลแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่
ชนบท และ ชุมชน โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจาก
สภาพทำเล ดังนี้

- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพทำเล เหมือนกับ ที่ดินว่าง
เปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5

- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพทำเล ดีกว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
 - ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพทำเล แย่กว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 1.2) ข้อมูลสภาพแวดล้อม การวิเคราะห์ลักษณะสภาพแวดล้อม วิเคราะห์จากสภาพบริเวณรอบๆของที่ดินบริเวณนั้น สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะของเพื่อนบ้าน และการดำรงชีวิตของสังคมในแถบนั้น โดยเฉพาะปัจจัยลบ เช่น ย่านอุตสาหกรรมที่มีมลพิษ ทิ้งขยะ ย่านปศุสัตว์ เช่น ฟาร์มเลี้ยงหมู มลพิษทางเสียง มลพิษอื่นๆ ที่รบกวนต่อการอยู่อาศัยใกล้เคียง อันอาจมีเป็นบางฤดูกาล หรือตามทิศทางลม โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักจากสภาพแวดล้อม ดังนี้
- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพแวดล้อม เหมือนกับ ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
 - ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพแวดล้อม ดีกว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
 - ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพแวดล้อม แย่กว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 1.3) ข้อมูลสภาพภายในแปลง การวิเคราะห์ลักษณะสภาพภายในแปลง วิเคราะห์จากมีการถมที่ดินในแปลงนั้นใหม่ มีการถมต่ำกว่าหรือสูงกว่าระดับถนน โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสภาพภายในแปลง ดังนี้
- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพภายในแปลง เหมือนกับ ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
 - ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพภายในแปลง ดีกว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
 - ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพภายในแปลง แย่กว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 1.4) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ การวิเคราะห์ลักษณะการใช้ประโยชน์ วิเคราะห์จากการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่สามารถก่อสร้างได้ขนาดไหน ถ้ามี

สิ่งก่อสร้างอยู่แล้วมีเนื้อที่มากกว่าสิ่งที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ ที่ดินบางแปลง อาจมีมูลค่าสูงกว่าอีกแปลงหนึ่งมากในซอยเดียวกัน โดยจะใช้เกณฑ์การให้ ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีการใช้ประโยชน์ เหมือนกับ ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีการใช้ประโยชน์ มากกว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีการใช้ประโยชน์ น้อยกว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5

1.5) ข้อมูลสาธารณูปโภค การวิเคราะห์ลักษณะสาธารณูปโภค วิเคราะห์จากบริเวณนั้นมีสาธารณูปโภคได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสาธารณูปโภค ดังนี้

- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสาธารณูปโภค เหมือนกับ ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสาธารณูปโภค ดีกว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสาธารณูปโภค แย่กว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5

1.6) ข้อมูลสภาพคล่อง การวิเคราะห์ลักษณะสภาพคล่อง วิเคราะห์จากสภาพคล่องในการขายทรัพย์สินในเวลาอันสมควร (3-6 เดือนในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการอยู่อาศัย (สูง/ต่ำ หรือทิ้งร้าง) ประเมินการประกาศขายในย่านเดียวกัน (คู่แข่งมาก/น้อย) สอบถามระยะเวลาในการประกาศขายมานานหรือไม่ หรือระยะเวลาที่ใช้ในการขายส่วนใหญ่ในย่านนั้น และดูจากขนาดที่ดินผืนเล็ก ที่มีราคาต่อหน่วยสูงกว่า แต่สามารถซื้อขายได้คล่องตัวกว่ามากกว่าที่ดินที่มีขนาดใหญ่ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสภาพคล่อง ดังนี้

- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพคล่อง เหมือนกับ ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5

- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพคล่อง ดีกว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
- ถ้าที่ดินว่างเปล่าถูกเปรียบเทียบมีสภาพคล่อง แย่กว่า ที่ดินว่างเปล่าที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5

2) การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทตึกแถว

การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินส่วนให้ผู้ใช้เป็นคนให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก ได้แก่องค์ประกอบ สภาพทำเล การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร สภาพคล่อง

2.1) ข้อมูลสภาพทำเล การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติสภาพทำเลของตึกแถว วิเคราะห์จากที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์ หรือ สภาพที่ตั้งที่ติดถนนใหญ่ แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต ที่มีการขยายตัวสูง โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสภาพทำเล ดังนี้

- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีสภาพทำเล เหมือนกับ ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีสภาพทำเล ดีกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีสภาพทำเล แย่กว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5

2.2) ข้อมูลการตกแต่ง การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติการตกแต่งของตึกแถว วิเคราะห์จากการตกแต่งภายใน คุณภาพวัสดุภายใน เช่น การตกแต่งห้อง ฝ้าเพดาน เฟอร์นิเจอร์ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักการตกแต่ง ดังนี้

- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีการตกแต่ง เหมือนกับ ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีการตกแต่ง ดีกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีการตกแต่ง แย่กว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5

- 2.3) ข้อมูลการต่อเติม การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติการต่อเติมของตึกแถว วิเคราะห์จากสไตส์การต่อเติม รูปแบบอาคารที่ต่อเติมเพิ่ม เช่น การต่อเติม ห้องครัว การต่อเติมซักรีด การต่อเติมโรงจอดรถ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่า คะแนนถ่วงน้ำหนักการต่อเติม ดังนี้
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีการต่อเติม เหมือนกับ ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
 - ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีการต่อเติม ดีกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
 - ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีการต่อเติม แย่กว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 2.4) ข้อมูลสภาพอาคาร การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติสภาพอาคารของตึกแถว วิเคราะห์จากการดูแลรักษา อายุการใช้งาน โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสภาพอาคาร ดังนี้
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีสภาพอาคาร เหมือนกับ ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
 - ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีสภาพอาคาร ดีกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
 - ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีสภาพอาคาร แย่กว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 2.5) ข้อมูลสภาพคล่อง การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติสภาพคล่องของตึกแถว วิเคราะห์จากสภาพคล่องในการขายทรัพย์สินในเวลาอันสมควร (3-6 เดือน ในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการอยู่อาศัย (สูง/ต่ำ หรือทิ้งร้าง) ประเมินการประกาศขายในย่านเดียวกัน (คู่แข่งมาก/น้อย) สอบถามระยะเวลาในการประกาศขายมานานหรือไม่ หรือระยะเวลาที่ใช้ในการขายส่วนใหญ่ในย่านนั้น โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสภาพคล่อง ดังนี้
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบมีสภาพคล่อง เหมือนกับ ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5

- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบกับมีสภาพคล่อง ดีกว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
- ถ้าตึกแถวถูกเปรียบเทียบกับมีสภาพคล่อง แย่กว่า ตึกแถวที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5

3) การสร้างเงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทอาคารชุด

การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินส่วนให้ผู้ใช้เป็นคนให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก ได้แก่ ระดับโครงการ ทรัพย์สินกลาง ความปลอดภัย ตำแหน่งที่ตั้ง การตกแต่งภายใน สภาพคล่อง จากการสอบถามข้อมูลจากนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทสยามพิริวัฒน์ มีรายละเอียดดังนี้

3.1) ข้อมูลสถานที่ตั้ง การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุด วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง การเดินทางเข้าออกทำเลใจกลางเมือง เช่นถ้ารอบๆ คอนโดมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ย่านเป็นที่ต้องการของลูกค้ามากกว่า โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุด ดังนี้

- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบกับมีสถานที่ตั้ง เหมือนกับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบกับมีสถานที่ตั้ง ดีกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบกับมีสถานที่ตั้ง แย่กว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก น้อยกว่า 5

3.2) ข้อมูลระดับโครงการ การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติระดับโครงการของอาคารชุด วิเคราะห์จากสิ่งอำนวยความสะดวกในสโมสร เช่น สระว่ายน้ำ ชาวน่า ลานกีฬาต่าง ๆ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักระดับโครงการของอาคารชุด ดังนี้

- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบกับมีระดับโครงการ เหมือนกับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก เท่ากับ 5
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบกับมีระดับโครงการ ดีกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มีค่าถ่วงน้ำหนัก มากกว่า 5

- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีระดับโครงการ แยกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 3.3) ข้อมูลทรัพย์สินส่วนกลาง การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด วิเคราะห์จากลานจอดรถ สวนสาธารณะในโครงการทางเดิน จำนวนลิฟต์ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีทรัพย์สินส่วนกลาง เหมือนกับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก เท่ากับ 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีทรัพย์สินส่วนกลาง ดีกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก มากกว่า 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีทรัพย์สินส่วนกลาง แย่กว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 3.4) ข้อมูลความปลอดภัย การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติความปลอดภัยของอาคารชุด วิเคราะห์จากโครงการมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย บันไดหนีไฟ โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักความปลอดภัย ดังนี้
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีความปลอดภัย เหมือนกับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก เท่ากับ 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีความปลอดภัย ดีกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก มากกว่า 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีความปลอดภัย แย่กว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก น้อยกว่า 5
- 3.5) ข้อมูลตำแหน่งที่ตั้ง การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุด วิเคราะห์จากตำแหน่งของห้อง ห้องชุดอยู่ชั้นที่สูงกว่าราคาจะสูงขึ้นไปด้วย เนื่องจากชั้นที่ต่ำกว่ามีโอกาสที่วิวจะถูกบังจากอาคารอื่น โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุด ดังนี้
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีตำแหน่งที่ตั้ง เหมือนกับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียกเว้นน้ำหนัก เท่ากับ 5

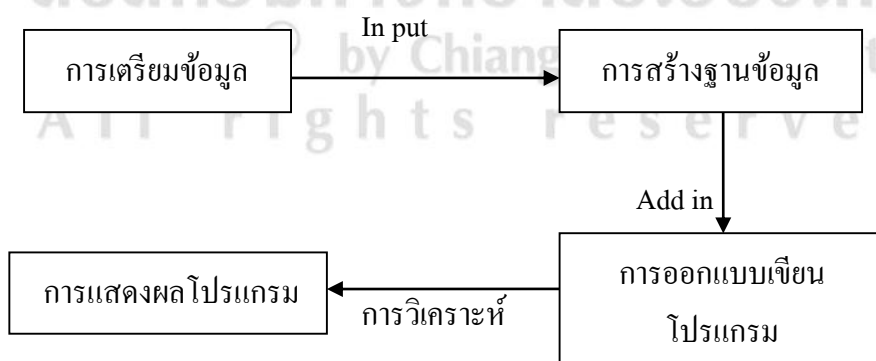
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีตำแหน่งที่ตั้ง ดีกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมมากกว่า 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบมีตำแหน่งที่ตั้ง แย่กว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมน้อยกว่า 5
- 3.6) ข้อมูลการตกแต่งภายใน การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติการตกแต่งภายในของอาคารชุด วิเคราะห์จากคุณภาพวัสดุภายในการตกแต่ง สภาพภายในห้องชุด วัสดุปูพื้น มีตกแต่งเพิ่มหรือไม่ วัสดุดีกว่าราคาห้องชุดจะแพงกว่าไปด้วย แต่มองมุมกลับ วัสดุดีกว่าบางชนิด นอกจากดูดีอยู่แล้ว ยังช่วยประหยัดพลังงานจึงคุ้มที่จะลงทุนระยะยาว โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักการตกแต่งภายใน ดังนี้
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบการตกแต่งภายใน เหมือนกับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมเท่ากับ 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบการตกแต่งภายใน ดีกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมมากกว่า 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบการตกแต่งภายใน แย่กว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมน้อยกว่า 5
- 3.7) ข้อมูลสภาพคล่อง การวิเคราะห์ลักษณะคุณสมบัติสภาพคล่องของอาคารชุด วิเคราะห์จากภายในอาคารชุดมีการเช่าอยู่มากน้อยเพียงใด ถ้าอาคารชุดถ้ามีการเช่าอยู่น้อยจะมีผลโดยรวมต่อการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากมักจะไม่มีมีการชำระค่าส่วนกลางในการดูแลอาคารชุด ทำให้เสื่อมโทรมเร็วและส่งผลกระทบต่อราคาจะตกลงและสภาพคล่อง (ขายยาก) ต่ำไปด้วย โดยจะใช้เกณฑ์การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักสภาพคล่อง ดังนี้
- ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบสภาพคล่อง เหมือนกับ อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมเท่ากับ 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบสภาพคล่อง ดีกว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมมากกว่า 5
 - ถ้าอาคารชุดถูกเปรียบเทียบสภาพคล่อง แย่กว่า อาคารชุดที่ถูกประเมินให้มียุทธศาสตร์น้ำหนักรวมน้อยกว่า 5

4) การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทโรงแรม

การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่เป็นส่วนให้ผู้ใช้เป็นผู้ให้กรอกข้อมูล ได้แก่ ข้อมูลจำนวนห้องพัก(พัคลม) จำนวนห้องพัก(แอร์) จำนวนร้านค้า ราคาห้องพัก(พัคลม)ต่อเดือน ราคาห้องพัก(แอร์)ต่อเดือน ราคาเช่าร้านค้าต่อเดือน

3.5 การออกแบบโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

การออกแบบการทำงานของโปรแกรม ArcGIS เริ่มต้นการเตรียมข้อมูลจากการเก็บข้อมูลอาคารจากตารางเก็บข้อมูลราคาตลาดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ดึกแถวพร้อมที่ดิน ห้องชุด หอพัก จากนั้นทำการนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ Attribute data ได้แก่ ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์คุณภาพที่ดินว่างเปล่า คุณภาพดึกแถวพร้อมที่ดิน คุณภาพห้องชุด ข้อมูลโรงแรม และการนำเข้าข้อมูลเชิงพื้นที่ Spatial data ได้แก่ ข้อมูลภาพถ่ายดาวเทียม ข้อมูลอาคาร ข้อมูลรูปภาพ ข้อมูลถนน ของทรัพย์สินเพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูล(Database) จากนั้นทำการออกแบบเขียนโปรแกรมวิเคราะห์ราคาทรัพย์สิน โดยโปรแกรมจะแยกการวิเคราะห์ลักษณะทรัพย์สินแต่ละประเภท เมื่อทำการคลิกเลือกทรัพย์สินประเภทใดในแผนที่ โปรแกรมจะแสดงข้อมูลของทรัพย์สินประเภทนั้นพร้อมแสดงข้อมูลและตำแหน่งบนแผนที่ของทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการประเมินราคาการเปรียบเทียบ จากนั้นออกแบบหน้าต่างโปรแกรมเพื่อให้แสดงข้อมูลและการใส่ค่าน้ำหนักความถ่วงของทรัพย์สิน เมื่อโปรแกรมทำการคำนวณข้อมูลจากค่าน้ำหนักความถ่วง จากนั้นโปรแกรมจะประมวลผลการวิเคราะห์ราคาประเมินทรัพย์สินและรายละเอียดทรัพย์สินแสดงผล โปรแกรมออกมาดังภาพที่ 3.5



ภาพที่ 3.5 การออกแบบ โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์