

บทที่ 4

บทนำการพัฒนากระบวนการข้อมูลและแสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมระบบ สารสนเทศภูมิศาสตร์

การพัฒนากระบวนการวิเคราะห์ราคาประเมินทรัพย์สินนั้น ต้องมีการสร้างฐานข้อมูลเพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ต้องใช้ในการวิเคราะห์ โดยต้องอาศัยขั้นตอนการทำงานและการวิเคราะห์โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อแสดงผลวิเคราะห์โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

4.1 การสร้างฐานข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ข้อมูลโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

การสร้างฐานข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ข้อมูลโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ โดยใช้ข้อมูลเชิงคุณลักษณะเพื่อจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลลักษณะคุณสมบัติของชั้นข้อมูลทรัพย์สิน ในการสร้างฐานข้อมูลนั้นต้องเริ่มจากการนำเข้าข้อมูล ซึ่งจะถูกแยกประเภทข้อมูล ได้แก่ ข้อมูลที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่พักอาศัย ข้อมูลตึกแถวพร้อมที่ดิน ข้อมูลอาคารชุด และข้อมูลหอพัก จากนั้นจะถูกสร้างเป็นตารางอธิบายฐานข้อมูลเชิงคุณลักษณะ attribute data ประกอบด้วยชื่อ (Name) ได้แก่ ลำดับ ชื่ออาคาร เนื้อที่ดิน ขนาด จำนวนชั้น ราคา(บาท) ปัจจัยลักษณะคุณสมบัติของชั้นข้อมูลที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่พักอาศัย ตึกแถวพร้อมที่ดิน อาคารชุด และหอพัก ที่ได้กำหนดไว้ในหัวข้อที่ 3.1.3 ชื่อเขตข้อมูล (Field) ชนิด (Type) คำอธิบาย (Description) ซึ่งถูกสร้างจัดเก็บอยู่ในฐานข้อมูล ArcGIS โดยสร้างเป็นฐานข้อมูลเพื่อเชื่อมโยงข้อมูลเชิงคุณลักษณะกับข้อมูลเชิงพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กัน โดยถูกแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกเป็นการดึงข้อมูลจากฐานข้อมูลนำมาแสดงหน้าต่างโปรแกรมซึ่งเป็นข้อมูลที่ต้องนำเข้าข้อมูลเพื่อแสดงผล และส่วนที่สองเป็นการสร้างข้อมูลจากฐานข้อมูลโดยจะประกาศค่าน้ำหนักซึ่งเป็นส่วนที่ผู้ใช้งานประเมินให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก เพื่อให้ข้อมูลทั้งสองส่วนมาวิเคราะห์จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักและการกรอกข้อมูล โดยข้อมูลเชิงคุณลักษณะต้องเชื่อมโยงจากข้อมูลเชิงพื้นที่ด้วย

4.1.1 การสร้างฐานข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่พักอาศัย

การนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่พักอาศัย แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนที่ 1 เป็นการดึงข้อมูลจากฐานข้อมูลนำมาแสดงหน้าต่างโปรแกรม มีดังนี้

ตารางที่ 4.1 ตารางลักษณะฐานชั้นข้อมูลที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่พักอาศัย

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
ลำดับ	headerNo	Object ID	หมายเลขลำดับข้อมูล
ชื่ออาคาร	BL_NAME	Raster	รูปภาพอาคาร
เนื้อที่ดิน	AREA	Double	หน่วยวัดเป็นตารางเมตร
ขนาด	BL_AREA	Double	หน่วยวัดเป็น กว้าง(ม.) x ยาว(ม.)
จำนวนชั้น	BL_NSTOREY	Double	จำนวนชั้นของอาคาร
ราคา(บาท)	PRICE	Double	ได้จากตารางการเก็บข้อมูลประเมินราคาตลาด

ส่วนที่ 2 เป็นการสร้างข้อมูลจากฐานข้อมูล โดยจะประกาศค่าน้ำหนักสำหรับที่ดินว่างเปล่าพร้อมที่พักอาศัย มีดังนี้

ตารางที่ 4.2 ตารางลักษณะคุณสมบัติของชั้นข้อมูลบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินว่างเปล่า

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
สภาพทำเล	LOCATION	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
การคมนาคม	TRAFFIC	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สภาพแวดล้อม	ENVIRONMENT	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สภาพภายในแปลง	PLACE	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
รูปร่าง	AREA	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
การใช้ประโยชน์	APPLIANCE	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สาธารณูปโภค	UTILITY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สภาพคล่อง	LIQUIDITY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

*ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก จากตารางที่ 3-4

4.1.2 การสร้างฐานข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน

การนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน แบ่งเป็น 2 ส่วน
ส่วนที่ 1 เป็นการดึงข้อมูลจากฐานข้อมูลนำมาแสดงหน้าต่างโปรแกรม มีดังนี้

ตารางที่ 4.3 ตารางลักษณะฐานของชั้นข้อมูลตึกแถวพร้อมที่ดิน

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
ลำดับ	headerNo	Object ID	หมายเลขลำดับข้อมูล
ชื่ออาคาร	BL_NAME	Raster	รูปภาพอาคาร
เนื้อที่ดิน	AREA	Double	หน่วยวัดเป็นตารางเมตร
ขนาด	BL_AREA	Double	หน่วยวัดเป็น กว้าง(ม.) x ยาว(ม.)
จำนวนชั้น	BL_NSTOREY	Double	จำนวนชั้นของอาคาร
ราคา(บาท)	PRICE	Double	ได้จากตารางการเก็บข้อมูลประเมินราคาตลาด

ส่วนที่ 2 เป็นการสร้างข้อมูลจากฐานข้อมูล โดยจะประกาศค่าน้ำหนักสำหรับตึกแถวพร้อมที่ดิน มีดังนี้

ตารางที่ 4.4 ตารางลักษณะคุณสมบัติของชั้นข้อมูลตึกแถวพร้อมที่ดิน

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
เนื้อที่ดิน	AREA	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
ขนาดที่ดิน	SIZE	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
จำนวนชั้น	STOREY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สภาพคล่อง	LIQUIDITY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
การตกแต่ง	DECORATE	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
การต่อเติม	ADDITION	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สภาพอาคาร	CONDITION	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สภาพทำเล	LOCATION	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

*ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก จากตารางที่ 3.5

4.1.3 การสร้างฐานข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ประเภทอาคารชุด

การนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ ประเภทอาคารชุด แบ่งเป็น 2 ส่วน
ส่วนที่ 1 เป็นการดึงข้อมูลจากฐานข้อมูลนำมาแสดงหน้าต่างโปรแกรม มีดังนี้

ตารางที่ 4.5 ตารางลักษณะฐานของชั้นข้อมูลอาคารชุด

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
ลำดับ	headerNo	Object ID	หมายเลขลำดับข้อมูล
ชื่ออาคาร	BL_NAME	Raster	รูปภาพอาคาร
เนื้อที่ดิน	AREA	Double	หน่วยวัดเป็นตารางเมตร
ขนาด	BL_AREA	Double	หน่วยวัดเป็น กว้าง(ม.) x ยาว(ม.)
จำนวนชั้น	BL_NSTOREY	Double	จำนวนชั้นของอาคาร
ราคา(บาท)	PRICE	Double	ได้จากตารางการเก็บข้อมูลประเมินราคาตลาด

ส่วนที่ 2 เป็นการสร้างข้อมูลจากฐานข้อมูล โดยจะประกาศค่าน้ำหนักสำหรับอาคารชุด มีดังนี้

ตารางที่ 4.6 ตารางลักษณะคุณสมบัติของชั้นข้อมูลตึกแถว

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
สถานที่ตั้งห้อง	LOCATION	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
ระดับโครงการ	PROJECT	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
ทรัพย์สินส่วนกลาง	PROPERTY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
ระบบความปลอดภัย	SAFETY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
ตำแหน่งที่ตั้งห้อง	POSITION	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
ชั้น	STOREY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
ขนาดห้องชุด	SIZE	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
การตกแต่งภายใน	DECORATE	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก
สภาพคล่อง	LIQUIDITY	Short	ได้จากการให้ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

*ค่าคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก จากตารางที่ 3.6

4.1.4 การสร้างฐานข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ประเภทหอพัก

การนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ ประเภทหอพักแบ่งเป็น 2 ส่วน
ส่วนที่1 เป็นการดึงข้อมูลจากฐานข้อมูลนำมาแสดงหน้าต่างโปรแกรม มีดังนี้

ตารางที่ 4.7 ตารางลักษณะฐานของชั้นข้อมูลหอพัก

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
ลำดับ	headerNo	Object ID	หมายเลขลำดับข้อมูล
ชื่ออาคาร	BL_NAME	Raster	รูปภาพอาคาร

ส่วนที่2 เป็นการใส่ข้อมูลของหอพัก มีดังนี้

ตารางที่ 4.8 ตารางลักษณะคุณสมบัติของชั้นข้อมูลหอพัก

ชื่อ (Name)	ชื่อเขตข้อมูล (Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
จำนวนห้องพัก(พัสดม)	Room	String	ได้จากการกรอกข้อมูล
จำนวนห้องพัก(แอร์)	RoomAir	String	ได้จากการกรอกข้อมูล
จำนวนร้านค้า	Shop	String	ได้จากการกรอกข้อมูล
ราคาห้องพักพัสดมต่อเดือน	RoomPrice	String	ได้จากการกรอกข้อมูล
ราคาห้องพักแอร์ต่อเดือน	RoomAirPrice	String	ได้จากการกรอกข้อมูล
ราคาค่าเช่าร้านค้าต่อเดือน	ShopPrice	String	ได้จากการกรอกข้อมูล
ราคาค่าทรัพย์สิน	Price	String	ได้จากการกรอกข้อมูล

4.1.5 ตารางข้อมูลอธิบายฐานข้อมูลเชิงคุณลักษณะ

ตารางข้อมูลอธิบายฐานข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (attribute data) เป็นตารางอธิบายของข้อมูลในโปรแกรมArcGIS ซึ่งถูกนำเข้าและจัดเก็บเป็นฐานข้อมูล โดยตารางฐานข้อมูลประกอบด้วย ชื่อเขตข้อมูล(Field) ชนิด (Type) คำอธิบาย(Description) ของข้อมูล ดังแสดงตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 ตารางอธิบายฐานข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (attribute data) ของข้อมูลอาคาร

ชื่อเขตข้อมูล(Field)	ชนิด (Type)	คำอธิบาย (Description)
AREA	Float	Polygon area
PERIMETER	Float	Polygon perimeter
BLDG#	Integer	Internal number
BLDG_ID	Integer	User – id
BL_ID	Integer	รหัสอาคาร
BL_TYPE	Character (2)	ประเภทอาคาร 1= บ้านเดี่ยว/อาคารเดี่ยว 2 = บ้านแฝด 3 = ทาวน์เฮ้าส์ 4 = ห้องแถว 5 = ตึกแถว/อาคารครึ่งตึก ครึ่งไม้ 6 = อาคารที่ใช้ในการพักอาศัยถาวร และชั่วคราว เช่น โรงแรม, แฟลต, หอพัก, อาคารชุด, แมนชั่น, เกตเฮ้าส์ 7 = เรือนแพ 98 = อื่นๆ
BL_FRONTAGE	Float	หน้ากว้างอาคาร (เมตร)
BL_HEIGHT	Float	ความสูงของอาคาร (เมตร)
BL_DEPTH	Float	ความลึกของอาคาร (เมตร)
BL_NSTOREY	Integer	จำนวนชั้น
BL_NUNIT	Integer	จำนวนที่พักอาศัย (หน่วย)
BL_UNIT_F	Character (1)	ที่มาของจำนวนที่พักอาศัย
BL_NRESIDENT	Float	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
BL_EMPLOY	Float	จำนวนแรงงาน
BL_OWNER	Integer	กรรมสิทธิ์
BL_AREA	Float	พื้นที่ (ตารางเมตร)
BL_AREA_FLAG	Character (1)	ที่มาของพื้นที่อาคาร
BL_TAX_ID	Integer	หมายเลขแปลงที่ดิน

BL_USE	Integer	รหัสการใช้อาคาร
		1000 ที่อยู่อาศัย
		1100 ที่พักอาศัย
		1200 วัง ตำหนัก และที่พระราชฐาน
		1300 บ้านพักข้าราชการ
		1600 อนุรัักษ์เพื่อการอยู่อาศัย
		1800 ที่อยู่อาศัยอื่นๆ
		2000 พาณิชยกรรม
		2100 สำนักงานและบริษัท
		2200 ธุรกิจบริการ
		2210 ตลาด
		2220 โรงแรม
		2230 ห้างสรรพสินค้า
		2240 ปั๊มน้ำมัน
		2280 ธุรกิจบริการอื่น ๆ
		2300 ธนาคารและสถาบันการเงิน
		2400 ธุรกิจนันทนาการ
		2410 โรงภาพยนตร์, โรงละคร
		2420 ไนต์คลับ, คาราโอเกะ, คาเฟ่
		2480 ธุรกิจนันทนาการอื่น ๆ
		2800 พาณิชยกรรมอื่น ๆ
		3000 อุตสาหกรรม
		3100 อุตสาหกรรม
		3110 โรงงาน
		3120 โรงฆ่าสัตว์
		3300 คลังสินค้า
		3400 อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
		3800 อุตสาหกรรมอื่น ๆ
		4000 การใช้ประโยชน์แบบผสม

		4100 ที่พักอาศัยกิ่งอาคารสำนักงาน 4110 ที่พักอาศัยกิ่งอาคารสำนักงาน 4120 ที่พักอาศัยกิ่งธุรกิจบริการ 4200 พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม 4300 ที่พักอาศัยกิ่งอุตสาหกรรม
BL_MATL	Integer	วัสดุก่อสร้าง 1 = คอนกรีต 2 = ไม้ 3 = คอนกรีต และ ไม้ 8 = อื่นๆ 9 = ไม่ทราบประเภท
BL_NAME	Character (150)	ชื่ออาคาร
BL_HOUSENUM	Character (10)	บ้านเลขที่
BL_VILLNUM	Character (10)	หมู่ที่
BL_VILLAGE	Character (35)	ชื่อหมู่บ้าน
BL_ROAD	Character (30)	ชื่อถนน
BL_TAMBOL	Character (30)	ชื่อตำบล
BL_AMPHOE	Character (30)	ชื่ออำเภอ
BL_CHANGWAT	Character (30)	ชื่อจังหวัด
BL_POSTCODE	Character (5)	รหัสไปรษณีย์
CN_XCOORD	Float	ค่าพิกัด X
CN_YCOORD	Float	ค่าพิกัด Y

ที่มา MapInfo Data Dictionary Version 1.1 (ตามโครงสร้าง Data Base Design Version 4.1 ของกรมการผังเมือง)

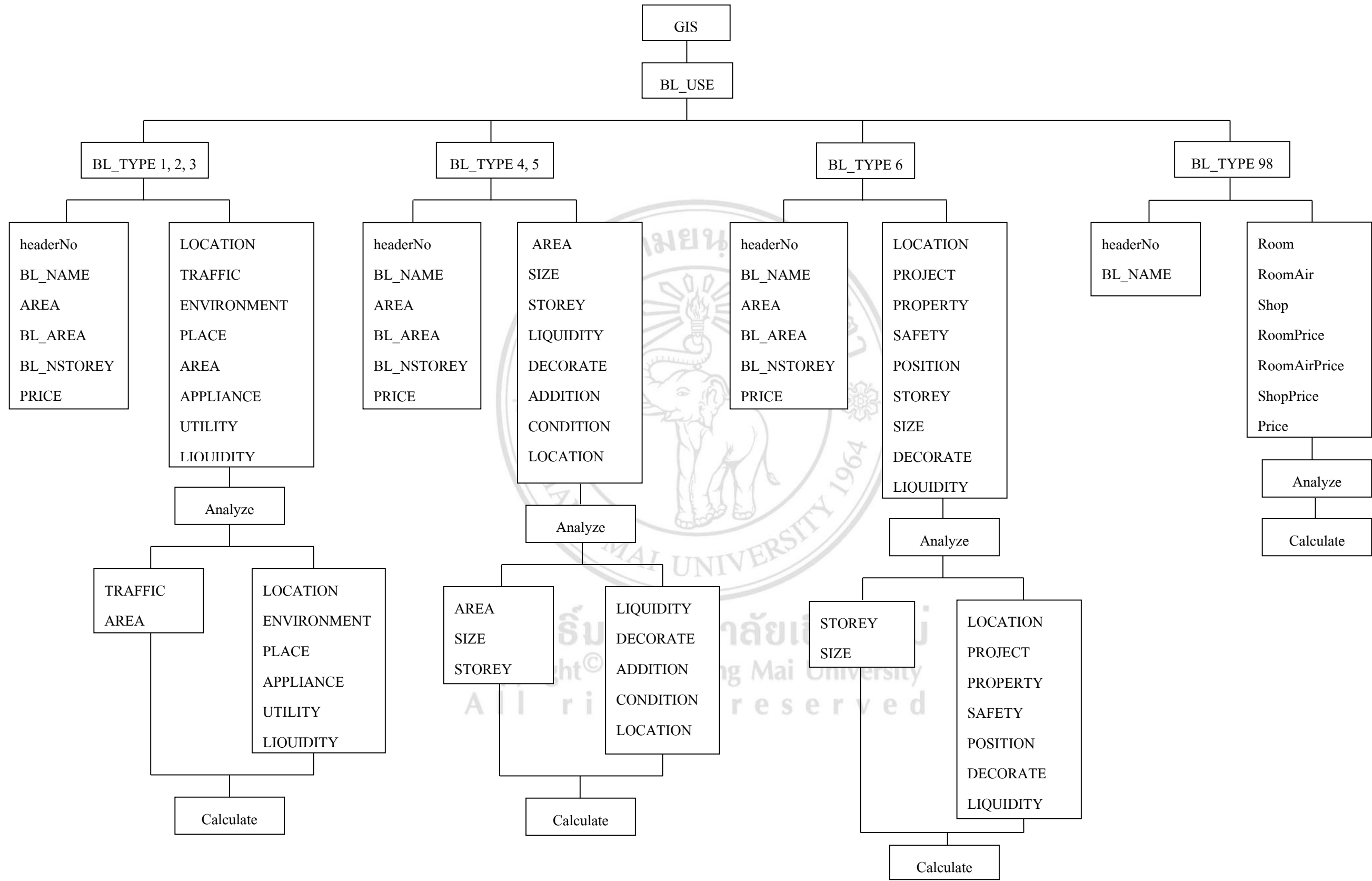
4.2 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

การวิเคราะห์ข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จะใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลที่ถูกสร้างจัดเก็บในฐานข้อมูล ArcGIS นำมาวิเคราะห์เชื่อมโยงกับการออกแบบฐานข้อมูล

ในการวิเคราะห์ราคาประเมินทรัพย์สิน เพื่อให้ระบบมีการวิเคราะห์คำนวณผลตามเงื่อนไขในการวิเคราะห์และการใช้งานของผู้ใช้

4.2.1 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะและข้อมูลเชิงพื้นที่

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะของทรัพย์สิน ได้แก่ ชั้นข้อมูลบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดิน ข้อมูลตัวแถวพร้อมที่ดิน ข้อมูลอาคารชุด ข้อมูลหอพัก ซึ่งถูกนำเข้าและจัดเก็บเป็นฐานข้อมูล ArcGIS ถูกเชื่อมโยงกับข้อมูลเชิงพื้นที่ ได้แก่ ชั้นข้อมูลรูปภาพ ชั้นข้อมูลอาคาร ชั้นข้อมูลถนน ชั้นข้อมูลแผนที่ โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ และข้อมูลเชิงพื้นที่ในโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์การประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเริ่มจากการสืบค้นข้อมูลเชิงพื้นที่ (Select By location) เป็นสืบค้นข้อมูลจากการสอบถามข้อมูลแสดงที่ตั้ง (location) โดยผู้ใช้งานสอบถามไปยังตำแหน่งพิกัดทรัพย์สินที่ระบุและแสดงตำแหน่งของแผนที่ เมื่อเลือกทรัพย์สินที่ต้องการประเมินที่ต้องการทราบราคาประเมินในแผนที่จะแสดงตำแหน่งของทรัพย์สินเพื่อให้ ArcGIS แสดงข้อมูลเชิงคุณลักษณะ โปรแกรมจะประมวลผลแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่เลือก buildingType ประกาศ (BL_USE) มีรายละเอียดชั้นข้อมูลชื่อเขตข้อมูล(Field) BL_USE ในตารางที่ 4-1 ตารางอธิบายฐานข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (attribute data) ของข้อมูลอาคาร และโปรแกรมจะสั่ง ArcGIS ในการแยกประเภทของทรัพย์สินจากชั้นข้อมูลเชิงคุณลักษณะโดยกำหนดให้ BL_TYPE 1, 2, 3 เป็นทรัพย์สินประเภทบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินว่างเปล่า BL_TYPE 4, 5 เป็นทรัพย์สินประเภทตึกแถว BL_TYPE 6 เป็นทรัพย์สินประเภทอาคารชุด และ BL_TYPE 98 เป็นทรัพย์สินประเภทหอพัก จากนั้นข้อมูลเชิงคุณลักษณะจะถูกแยกแสดงผลเป็น 2 ส่วน โดยข้อมูล ส่วนแรกเป็นการดึงข้อมูลจากฐานข้อมูลนำมาแสดงหน้าต่างโปรแกรม ส่วนที่สองเป็นการสร้างข้อมูลจากฐานข้อมูล โดยจะประกาศค่าน้ำหนักและการกรอกข้อมูล ดังแสดงรายละเอียดในหัวข้อที่ 4.1.1 4.1.2 4.1.3 และ 4.1.4 โดยส่วนที่เป็นการสร้างข้อมูลจากฐานข้อมูลโดยจะประกาศค่าน้ำหนักถูกแยกการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน คือส่วนโปรแกรม ArcGIS วิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักและส่วนให้ผู้ใช้เป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยใช้เงื่อนไขการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินมีรายละเอียดในหัวข้อที่ 3.4 เมื่อส่วน ArcGIS และส่วนผู้ใช้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินโปรแกรมจะเอาค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักมาคำนวณใช้สูตรตามแต่ละประเภทของทรัพย์สินเพื่อแสดงผลราคาประเมินทรัพย์สินของประเภทนั้น ดังแสดงในรูปที่ 4-1



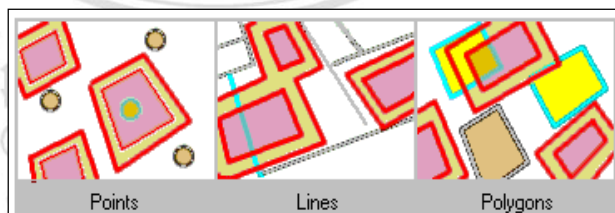
ภาพที่ 4.1 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะและข้อมูลเชิงพื้นที่

4.2.2 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ที่ร่วมกับข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (Integrated analyses of spatial and attribute data)

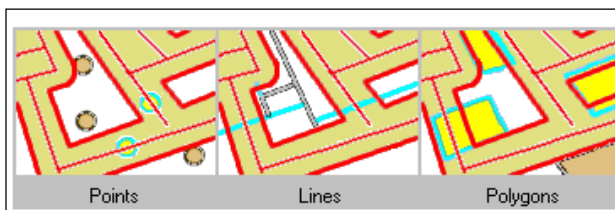
ในการกระบวนการนี้เป็นการทำงานร่วมกันกับข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงคุณลักษณะในรูปแบบ 2 มิติ ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ที่ร่วมกับข้อมูลเชิงคุณลักษณะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการวิเคราะห์ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

1) วิธีการวิเคราะห์การสืบค้นข้อมูลเชิงพื้นที่ (Select By location)

เป็นการแสดงตำแหน่งบริเวณทรัพย์สินที่ถูกเลือกและทรัพย์สินที่อยู่ใกล้เคียงกันที่มีราคาข้อมูลทรัพย์สินแสดงออกมาในลักษณะข้อมูลเชิงพื้นที่ โดยกำหนดให้ข้อมูลทรัพย์สินที่เลือกหาตำแหน่งข้อมูลทรัพย์สิน ให้ตำแหน่งทรัพย์สินที่ถูกเลือกทำการค้นหาระยะทรัพย์สินที่อยู่ใกล้เคียงออกมา โดยใช้คำสั่งการเลือก select กำหนดเงื่อนไขที่เลือก ซึ่งใช้รูปแบบการกำหนดเงื่อนไขด้วยวิธี are within a distance of คือชั้นข้อมูลที่ต้องการเลือกมีบริเวณอยู่ในระยะทางที่กำหนดจากชั้นข้อมูลที่ใช้เป็นเงื่อนไข โดยชั้นข้อมูลที่อยู่ใกล้ภายในบริเวณระยะที่กำหนดเงื่อนไขก็จะถูกเลือก ดังภาพที่ 4.2 (ก) และการสืบค้นเส้นถนนโดยใช้ข้อมูลเส้นถนนเป็นเงื่อนไขในการเลือก เมื่อชั้นของมุลทำระยะห่างในเงื่อนไขที่กำหนดไปซ้อนทับบริเวณเส้นหรือพื้นที่นั้นๆ ข้อมูลเส้นถนนก็จะถูกเลือกอยู่บริเวณที่ข้อมูลที่ต้องการเลือกกับข้อมูลที่ถูกเลือก ดังภาพที่ 4.2 (ข) [8]



(ก)



(ข)

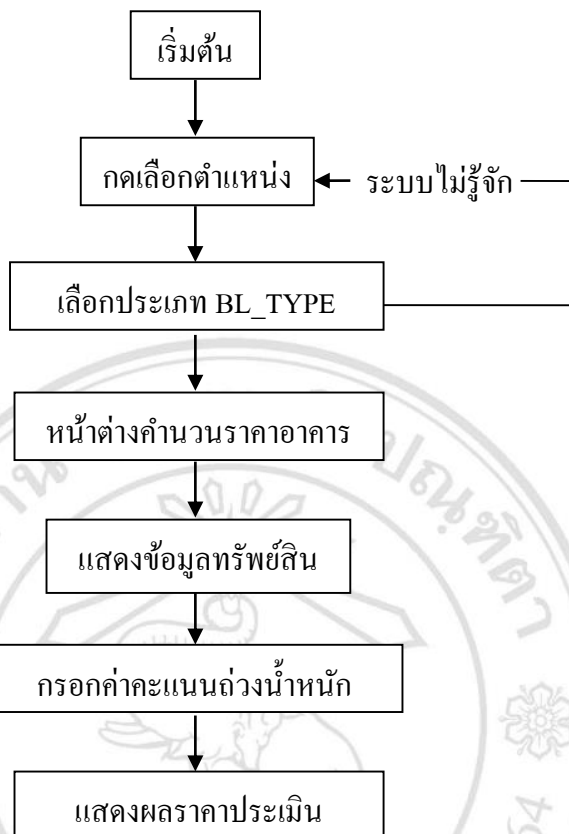
ภาพที่ 4.2 รูปแบบการกำหนดเงื่อนไขด้วยวิธี are within a distance of
ที่มา ArcGIS Help 10.1

2) วิธีการวิเคราะห์การสอบถามข้อมูลโดยใช้ค่า Attribute (Selecty by Attribute)

เป็นการสอบถามข้อมูลหรือการสืบค้นโดยใช้ข้อมูลผ่านชุดคำสั่ง SQL เชื่อมโยงกับฐานข้อมูล(Database) เพื่อแสดงข้อมูลที่ตั้ง(location) โดยจะสอบถามข้อมูลภายในชั้นข้อมูลจากข้อมูลตารางเชิงคุณลักษณะ วิธีการโดยสร้างเงื่อนไขชั้นข้อมูลซึ่งชั้นข้อมูลที่ถูกเลือก โดยจะเลือกแสดงชั้นข้อมูลเฉพาะชั้นข้อมูลที่มีของมูลค่าทรัพย์สินในข้อมูล Attribute data เพื่อแสดงตำแหน่งพิกัดของชั้นข้อมูลที่ถูกเลือก โดยผู้ใช้ข้อมูลสามารถสอบถามไปยังตำแหน่งพิกัดของทรัพย์สินที่เลือก จากนั้นโปรแกรมจะทำการสืบค้นตำแหน่งทรัพย์สินที่มีข้อมูลราคาทรัพย์สินที่ถูกจัดเก็บในฐานข้อมูล(Database) เพื่อแสดงตำแหน่งทรัพย์สินที่ถูกเลือก

4.2.3 วิธีการวิเคราะห์หลักการทำงานของโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

การวิเคราะห์หลักการทำงานของโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อเข้าสู่หน้าจอหลักโปรแกรมการประเมิน เมื่อเลือกทรัพย์สินที่ต้องการทราบราคาประเมินในแผนที่จะแสดงตำแหน่งของทรัพย์สิน โปรแกรมจะประมวลผลประเภทของทรัพย์สินประเภทจาก BL_TYPE ถ้าผู้ใช้งานกดเลือกตำแหน่งที่ BL_TYPE ที่ระบบไม่รู้จัก ระบบจะแสดงหน้าต่าง “ระบบไม่รู้จักประเภทของอาคารนี้” ให้ทำการกดเลือกทรัพย์สินที่ต้องการประเมินใหม่ จากนั้นระบบจะแสดงหน้าต่างคำนวณราคาทรัพย์สินประเภท BL_TYPE ที่เลือกที่มีข้อมูลของราคาทรัพย์สินประเภท BL_TYPE เดียวกัน ซึ่งถูกจัดเก็บในข้อมูลเชิงคุณลักษณะเป็นตารางข้อมูล Attribute Table โดยโปรแกรมจะเลือกแสดงข้อมูลที่มีราคาทรัพย์สินที่ถูกจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลใน ArcGIS เพื่อแสดงข้อมูลที่มีราคาทรัพย์สินประเภท BL_TYPE ในบริเวณใกล้เคียงของทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน จากนั้นทำการกรอกค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักในหน้าต่างโปรแกรมในแต่ละช่องขององค์ประกอบปัจจัยของทรัพย์สิน เพื่อโปรแกรมคำนวณผลและแสดงผลราคาประเมิน ดังภาพที่ 4.3



ภาพที่ 4.3 การวิเคราะห์หลักการทำงานของ โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

4.3 การพัฒนาโปรแกรมในการประเมินราคาทรัพย์สิน

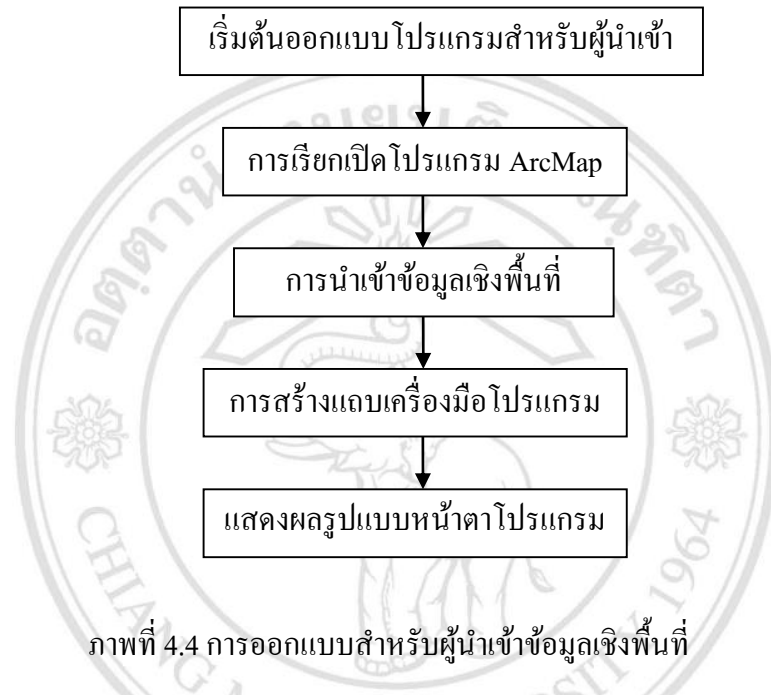
การพัฒนาโปรแกรมเพื่อการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยขั้นตอนการสร้างโปรแกรมด้วย ขั้นตอนการออกแบบสำหรับผู้นำเข้าข้อมูลเชิงพื้นที่ ขั้นตอนการออกแบบสำหรับผู้นำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ และขั้นตอนการเขียนออกแบบโปรแกรมเชื่อมโยง

4.3.1 ขั้นตอนการสร้างโปรแกรมประเมินราคาทรัพย์สิน

- 1) การออกแบบสำหรับผู้นำเข้าข้อมูลเชิงพื้นที่ (spatial data)

การออกแบบโปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยผู้นำเข้าข้อมูลเป็นผู้ออกแบบรูปแบบโปรแกรม เริ่มต้นจากการเปิดโปรแกรม ArcMap ซึ่งมาจากโปรแกรม ArcGIS 9.3 เมื่อโปรแกรม ArcMap ถูกเรียกเปิดใช้ จากนั้นนำเข้าข้อมูลเชิงพื้นที่ ได้แก่ ข้อมูล QUICKBIRD ข้อมูล BUILDING ข้อมูล ROAD เพื่อแสดงเป็นข้อมูลทรัพย์สินในรูปแบบ 2 มิติ ได้แก่ ชั้นข้อมูลบ้านพักอาศัย

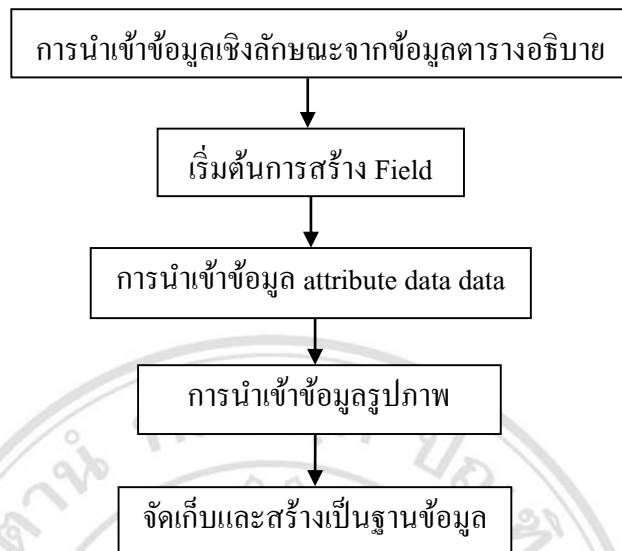
พร้อมที่ดินว่างเปล่า ชั้นข้อมูลตึกแถวพร้อมที่ดิน ชั้นข้อมูลอาคารชุด ชั้นข้อมูลหอพัก ชั้นข้อมูลถนน และชั้นข้อมูลขนาดทรัพย์สิน เมื่อนำข้อมูลถูกแสดงในโปรแกรม ArcMap จึงสร้างแถบเครื่องมือโปรแกรมของ ArcGIS ในรูปแบบแถบเครื่องมือโปรแกรมประเมิน เพื่อแสดงผลรูปแบบหน้าต่างโปรแกรม ดังภาพที่ 4.4 และมีขั้นตอนการออกแบบระบบโปรแกรมแสดงภาคผนวก ข



ภาพที่ 4.4 การออกแบบสำหรับผู้นำเข้าข้อมูลเชิงพื้นที่

2) การออกแบบสำหรับผู้นำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (attribute data)

ในการนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะจากข้อมูลตารางอธิบาย โปรแกรมจะใช้ข้อมูลวิเคราะห์จากตาราง attribute data โดยเริ่มต้นจากการสร้างข้อมูล Field จะถูกเก็บอยู่ในรูปแบบของตาราง table ถูกกำหนดการสร้างชื่อข้อมูล Field ใหม่ของทรัพย์สินตามตารางที่ 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 จากนั้นนำข้อมูลจากการเก็บสำรวจข้อมูลที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ข้อมูลตึกแถวพร้อมที่ดิน ข้อมูลอาคารชุด ข้อมูลหอพัก และข้อมูลราคาทรัพย์สิน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวจะแสดงถึงรายละเอียดของแต่ละประเภททรัพย์สิน ได้แก่ ข้อมูลราคาทรัพย์สิน ข้อมูลจำนวนชั้น ข้อมูลขนาด ข้อมูลเนื้อที่ดิน และการนำเข้าข้อมูลรูปภาพ ซึ่งจะจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลของทรัพย์สินใน ArcGIS เพื่อใช้เชื่อมโยงกับข้อมูลเชิงพื้นที่ จากภาพที่ 4.5 และมีขั้นตอนการนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะแสดงภาคผนวก ข



ภาพที่ 4.5 การนำเข้าข้อมูลเชิงคุณลักษณะ

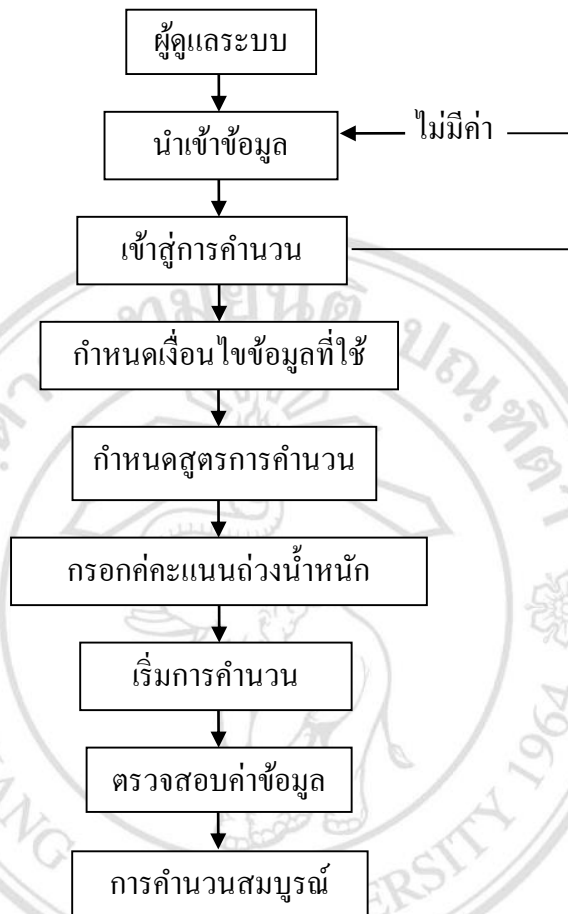
3) การเขียนออกแบบโปรแกรมเชื่อมโยง

ในการเขียนโปรแกรมใน ArcGIS จะมีโปรแกรม Visual Basic Editor เป็นโปรแกรมเพื่อเขียนเชื่อมโยงให้ ArcGIS ทำงานเชื่อมโยงกับคำสั่งที่ถูกเขียนเพื่อให้โปรแกรมประมวลผลตามคำสั่ง โดยโปรแกรมจะใช้ปุ่มกดข้อความชื่อ “กรรณาคดปุ่มเริ่มต้น” เพื่อแสดงโปรแกรมเริ่มต้นในการประเมินราคาทรัพย์สิน การออกแบบโปรแกรมเชื่อมโยง ArcGIS กับ Visual Basic Editor มีขั้นตอนแสดงภาคผนวก ข

4.3.2 การทำงานการคำนวณของโปรแกรมประเมินราคาทรัพย์สิน

ระบบการทำงานในการคำนวณ โดยเริ่มต้นผู้ดูแลระบบจะเป็นผู้นำเข้าข้อมูลอาคาร ได้แก่ ข้อมูลที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ข้อมูลตึกแถวพร้อมที่ดิน ข้อมูลอาคารชุด ข้อมูลราคาทรัพย์สินจากการสอบถาม จากนั้นโปรแกรมจะตรวจสอบข้อมูล ถ้าข้อมูลราคาทรัพย์สินจากการสอบถามไม่มีจะทำการตรวจสอบโดยให้ผู้ดูแลระบบนำข้อมูลเข้าใหม่ เมื่อเข้าสู่การคำนวณโดยจะกำหนดเงื่อนไขข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ จากหัวข้อ 4.1 นำมาสร้างเป็นเงื่อนไขในการคำนวณ และกำหนดสูตรการคำนวณ ได้แก่ สูตรการคำนวณบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินว่างเปล่า ตึกแถวพร้อมที่ดิน อาคารชุด และหอพัก จากนั้นโปรแกรมจะแสดงหน้าต่างเพื่อทำกรอกค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักข้อมูลเพื่อให้การ

คำนวณเริ่มต้น โปรแกรมจะเริ่มคำนวณโดยการตรวจสอบค่าข้อมูลของค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก เพื่อให้การคำนวณสมบูรณ์ ดังภาพที่ 4.6

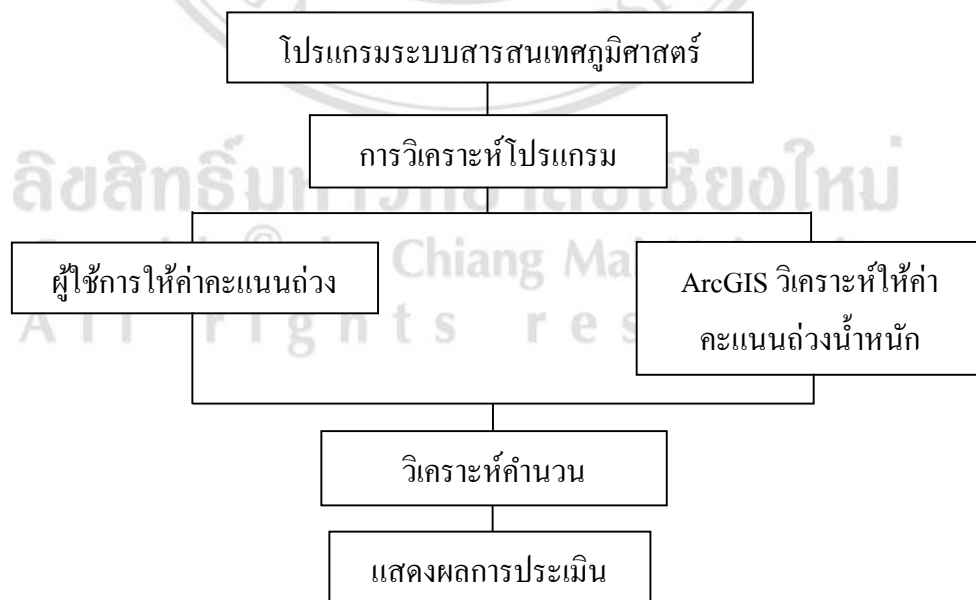


ภาพที่ 4.6 ระบบการทำงานในการคำนวณ

4.3.3 รูปแบบการวิเคราะห์โปรแกรมประเมินราคาทรัพย์สิน

การวิเคราะห์โปรแกรมประเมินราคาทรัพย์สิน โดยโปรแกรมจะจำแนกการวิเคราะห์ของอาคารแต่ละประเภทจากฐานข้อมูล BL_TYPE ใน ArcGIS เพื่อให้โปรแกรมวิเคราะห์ประเภทวิธีการคำนวณ โดยให้ทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยใช้วิธีการด้วยต้นทุน ทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดินและอาคารชุดใช้วิธีการเปรียบเทียบ และทรัพย์สินประเภทหอพักใช้วิธีการจากรายได้ การวิเคราะห์ข้อมูลโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จะถูกแยกการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกโปรแกรม ArcGIS จะวิเคราะห์ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน ประกอบด้วย

บ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินว่างเปล่า ได้แก่องค์ประกอบ การคมนาคม และรูปร่าง ดึกแถวพร้อมที่ดิน ได้แก่องค์ประกอบ เนื้อที่ดิน ขนาดที่ดิน และจำนวนชั้น อาคารชุด ได้แก่ องค์กรประกอบ ชั้น และขนาดห้องชุด โดยการวิเคราะห์จะวิเคราะห์จากการสร้างเงื่อนไขในการเปรียบเทียบกับอาคารที่ต้องการ และอาคารที่ใช้ในเปรียบเทียบเพื่อให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก จากหัวข้อ 3.4 ส่วนที่สองเป็นการให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักโดยให้ผู้ใช้เป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก วิเคราะห์จากรูปภาพและปัจจัยต่างๆที่แสดงในโปรแกรมประกอบด้วย ที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ได้แก่องค์ประกอบ สภาพทำเล สภาพแวดล้อม สภาพภายในแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภค และสภาพคล่อง ดึกแถวพร้อมที่ดิน ได้แก่องค์ประกอบ สภาพทำเล การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร และสภาพคล่อง อาคารชุด ได้แก่องค์ประกอบ สถานที่ตั้ง ระดับโครงการ ทรัพย์สินส่วนกลาง ความปลอดภัย ตำแหน่งที่ตั้งชั้นห้อง การตกแต่งภายใน และสภาพคล่อง ส่วนหอพักเป็นการให้ข้อมูลจากผู้ใช้ ได้แก่ ข้อมูลจำนวนห้องพัก (พัสดม) จำนวนห้องพัก (แอร์) จำนวนร้านค้า ราคาค่าห้องพัก(พัสดม)ต่อเดือน ราคาค่าห้องพัก (แอร์)ต่อเดือน ราคาค่าเช่าร้านค้าต่อเดือน จากนั้นโปรแกรมวิเคราะห์จากการให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักส่วน ArcGIS และส่วนผู้ใช้ วิเคราะห์ผลจากขั้นตอนการคำนวณการประเมินราคาจากหัวข้อที่ 3.1.4 เพื่อได้ผลการประเมินราคาแสดงผลราคาประเมินของทรัพย์สินอาคารนั้น ดังภาพที่ 4.7

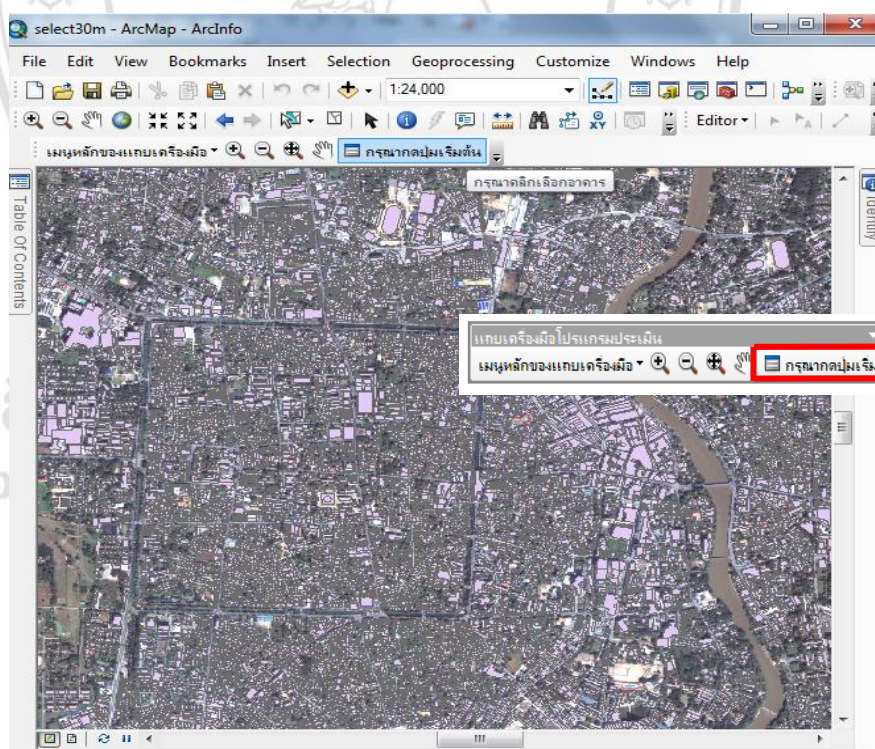


ภาพที่ 4.7 การวิเคราะห์โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

4.3.4 รูปแบบหน้าจอเริ่มต้นใช้โปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน

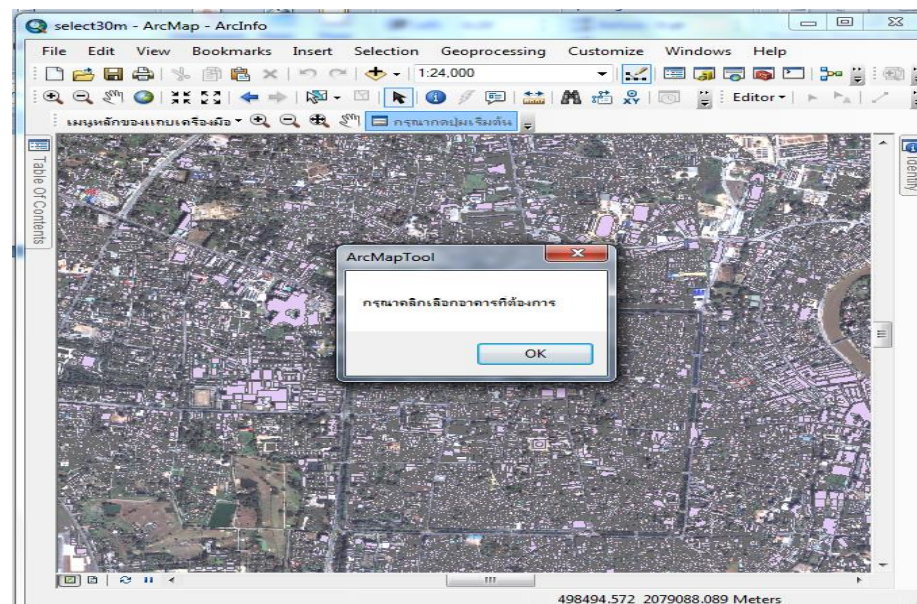
เมื่อเริ่มเข้าสู่โปรแกรม หน้าจอโปรแกรมจะแสดงข้อมูลแผนที่ ข้อมูลอาคาร ข้อมูลถนน พร้อมแสดงแถบเครื่องมือโปรแกรมประเมิน เพื่อแสดงเป็นหน้าจอโปรแกรมเริ่มต้นการทำงาน โดยจะใช้แถบเครื่องมือโปรแกรมประเมินเป็นเครื่องมือคำสั่งเริ่มต้นของการทำงานของโปรแกรมเพื่อให้โปรแกรมเริ่มทำงาน โดยคลิกที่ปุ่มกรณาคดปุ่มเริ่มต้น โปรแกรมจะแสดงหน้าต่างโปรแกรมที่ชื่อว่า กรณาคดเลือกอาคารที่ต้องการ คลิกปุ่ม OK เมื่อคลิกปุ่ม OK โปรแกรมจะเริ่มเข้าสู่การใช้งานการวิเคราะห์การประเมินราคาทรัพย์สินที่เราต้องการวิเคราะห์ราคา เพื่อประเมินราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ราคาอาคารตึกแถวพร้อมที่ดิน ราคาอาคารชุด และราคาหอพัก มีขั้นตอนการเริ่มต้นใช้งานดังต่อไปนี้

- 1) โดยเริ่มต้นจากการเปิดโปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน จะแสดงหน้าต่างแถบเครื่องมือโปรแกรมประเมิน ให้คลิกที่ปุ่มกรณาคดปุ่มเริ่มต้น (ภาพที่ 4.8)



ภาพที่ 4.8 โปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน

- 2) จะปรากฏหน้าต่างกรณาลือกออาคารที่ต้องการ คลิกปุ่ม OK จากนั้นลือกออาคารที่ต้องการประเมินราคา (ภาพที่ 4.9)



ภาพที่ 4.9 โปรแกรมเริ่มการประเมินราคาทรัพย์สิน

4.4 ตัวอย่างการประมวลผลโปรแกรมและผลการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

การประเมินราคาทรัพย์สินจะแสดงหน้าต่างการประเมินเป็น 4 รูปแบบ ได้แก่ หน้าต่างประเมินราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย หน้าต่างประเมินราคาอาคารตึกแถวพร้อมที่ดิน หน้าต่างประเมินราคาอาคารชุด และหน้าต่างประเมินราคาหอพัก

4.4.1 การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

- 1) ตัวอย่างการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย เริ่มต้นเมื่อเข้าสู่หน้าจอโปรแกรมการประเมินจะแสดงแผนที่และตำแหน่งของทรัพย์สิน โดยเมื่อทำการเลือกคลิกยังตำแหน่งที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยที่ต้องการทราบราคาประเมิน โปรแกรมจะประมวลผลข้อมูลทรัพย์สินที่มีข้อมูลราคาประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย เพื่อเลือกแสดงข้อมูลเฉพาะประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยที่มีบริเวณใกล้เคียงกับตำแหน่งที่คัดเลือกทรัพย์สินนั้น

ออกมจากนั้นโปรแกรมจะแสดงหน้าต่างคำนวณราคาอาคารทรัพย์สินประเภทดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ประกอบด้วยส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับฟิลด์อาคาร ชื่ออาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ เนื้อที่ดิน จำนวนชั้น ราคาประเมินจากการเก็บข้อมูล และส่วนให้กรอกค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ได้แก่ สภาพทำเล การคมนาคม สภาพแวดล้อม สภาพภายใน แปลง รูปร่าง การใช้ประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภค สภาพคลอง เพื่อให้กรอกค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยการให้ระดับคะแนนมีระดับคะแนนต่ำ จะให้อยู่ในระดับ 1 ถึง 2 ระดับคะแนนพอใช้ จะให้อยู่ในระดับ 3 ถึง 4 ระดับคะแนนปานกลาง จะให้อยู่ในระดับ 5 ถึง 6 ระดับคะแนนดี จะให้อยู่ในระดับ 7 ถึง 8 และระดับคะแนนดีมาก จะให้อยู่ในระดับ 9 ถึง 10 และแสดงหลักการวิเคราะห์การให้ระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย เมื่อกรอกระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักครบทุกช่องแล้ว จากนั้นกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยออกมา ดังภาพที่ 4.10 และมีขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยดังนี้



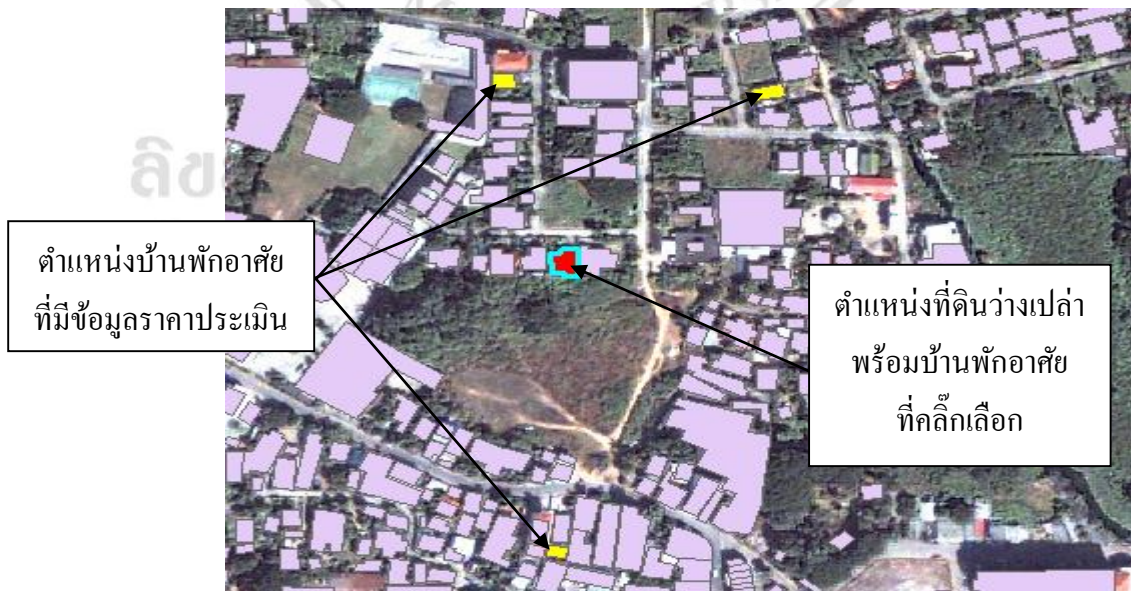
ภาพที่ 4.10 ขั้นตอนการการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

1.1) เลือกตำแหน่งที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยที่ต้องการทราบราคาประเมิน (ภาพที่ 4.11)



ภาพที่ 4.11 เลือกตำแหน่งที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

1.2) โปรแกรมจะเรียกแสดงอาคาร โดยแสดงที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยที่ถูกประเมินเป็นอาคารสีแดง และแสดงที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีข้อมูลราคาประเมินเป็นอาคารสีเหลือง (ภาพที่ 4.12)



ภาพที่ 4.12 แสดงตำแหน่งที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยที่ถูกประเมินกับที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยบริเวณใกล้เคียง

1.3) โปรแกรมแสดงหน้าต่างการประเมินราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยในหน้าต่างจะแสดงข้อมูลเป็น 2 ส่วน ส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับฟิลด์อาคาร ชื่ออาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ เนื้อที่ดิน จำนวนชั้น ราคาประเมินจากการเก็บข้อมูล และส่วนให้กรอกค่าน้ำหนักความถ่วงที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ได้แก่ สภาพทำเล การคมนาคม สภาพแวดล้อม สภาพภายในแปลง รูปร่าง การใช้ประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภค สภาพคลอง (ภาพที่ 4.13)

หน้าต่างคำนวณราคาอาคาร

แสดงรูปที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยที่เลือกประเมิน

แสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล

ส่วนให้กรอกค่าน้ำหนักความถ่วง

รายชื่ออาคาร	เนื้อที่ (บม)	จำนวนชั้น	ราคา (บาท)	สภาพภายใน (w)	การคมนาคม (w)	สภาพแวดล้อม (w)	สภาพภายในแปลง (w)	สภาพทำเล (w)	สาธารณูปโภค (w)	สภาพคลอง (w)
1-141978	110.932	2	25000	5	5	5	5	5	5	5
2-142053	146.631	0	25000	5	5	5	5	5	5	5
3-145771	88.0114	1	25000	5	5	5	5	5	5	5

การให้ค่าน้ำหนักความถ่วง

กดคลิกปุ่ม Calculate เพื่อแสดงราคาประเมิน

กดคลิกปุ่ม Calculate เพื่อแสดงราคาประเมิน

หลักการวิเคราะห์การให้คะแนนน้ำหนักความถ่วงที่ดินว่างเปล่า

- ข้อมูลสภาพทำเล และราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า
- การคมนาคม และราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า
- ข้อมูลสภาพแวดล้อม และราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า
- ข้อมูลสภาพภายในแปลง และราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า
- ข้อมูลจำนวนชั้น และราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า
- ข้อมูลเนื้อที่ และราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า
- ข้อมูลราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า
- ข้อมูลสภาพคลอง และราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า (3-5 คือในแปลง) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการ (คะแนน) หรือ

หลักการวิเคราะห์การให้ระดับน้ำหนักความถ่วงที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

ภาพที่ 4.13 แสดงหน้าต่างการประเมินราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

คำอธิบายหลักการวิเคราะห์การให้ระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินว่างเปล่า

- 1) ข้อมูลสภาพทำเล วิเคราะห์จากสภาพทำเลเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ชนบทและชุมชน
- 2) การคมนาคม วิเคราะห์จากที่ดินตั้งอยู่ในที่สะดวกต่อการคมนาคมย่อมมีราคาสูงกว่าที่ตั้งที่ดินที่ห่างไกลความเจริญและไม่สะดวกต่อการคมนาคมหรือการเดินทาง
- 3) ข้อมูลสภาพแวดล้อม วิเคราะห์จากสภาพบริเวณรอบๆของที่ดินบริเวณนั้น สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะของเพื่อนบ้าน และการดำรงชีวิตของสังคมในแถบนั้น
- 4) ข้อมูลสภาพภายในแปลง วิเคราะห์จากการถมที่ดินในแปลง การถมต่ำกว่าหรือสูงกว่าระดับถนน
- 5) ข้อมูลรูปร่างที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดิน (ตารางวา) กว้างยาว (เมตร) มีขนาดบ้าน (ตารางเมตร) หน้ากว้าง(เมตร) ความลึก (เมตร)
- 6) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ วิเคราะห์จากที่ดินที่สามารถก่อสร้างได้ ถ้ามีสิ่งก่อสร้างอยู่แล้วมีเนื้อที่มากกว่าสิ่งที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่
- 7) ข้อมูลสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
- 8) ข้อมูลสภาพคล่อง วิเคราะห์การขายทรัพย์สินในเวลาอันสมควร (3-6 เดือนในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการอยู่อาศัย (สูง/ต่ำ หรือทิ้งร้าง) ประเมินการประกาศขายในย่านเดียวกัน (คู่แข่งมาก/น้อย)

1.4) เมื่อกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย (ภาพที่ 4.14)

แสดงราคาประเมินที่ต้องการทราบราคา

ราคาประเมิน 25000 บาท

บ้านเลขที่	ชื่ออาคาร	เนื้อที่ดิน	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา(บาท)	สภาพพื้นที่ (ฟ)	การถมพื้นที่ (ฟ)	สภาพถนน (ฟ)	สภาพถนนในแปลง (ฟ)	พื้นที่(ฟ)	การรั่วซึม (ฟ)	สาธารณูปโภค (ฟ)
1-141978		110.932	10.5 x 15 ม.	2	25000					5		
2-142953		146.631	0 x 0 ม.	0	25000					5		
3-145771		88.0114	34 x 42 ม.	1	25000					5		

การให้คะแนน

ค่า	ผลได้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1 ถึง 2	3 ถึง 4	5 ถึง 6	7 ถึง 8	9 ถึง 10

ผลการวิเคราะห์การให้คะแนนบ้านพักอาศัยว่างเปล่า

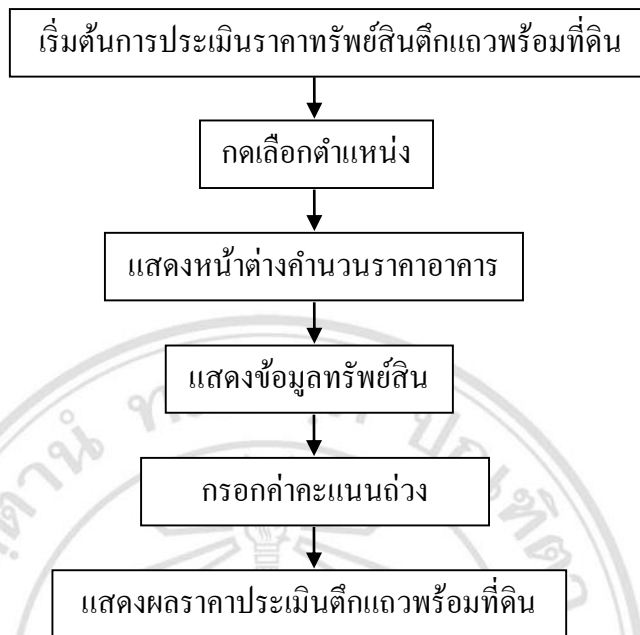
- 1) ข้อมูลสภาพทำเล วิเคราะห์จากสภาพทำเลเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ชนบทและชุมชน
- 2) การคมนาคม วิเคราะห์จากที่ดินตั้งอยู่ในที่สะดวกต่อการคมนาคมย่อมมีราคาสูงกว่าที่ตั้งที่ดินที่ห่างไกลความเจริญและไม่สะดวกต่อการคมนาคมหรือการเดินทาง
- 3) ข้อมูลสภาพแวดล้อม วิเคราะห์จากสภาพบริเวณรอบๆของที่ดินบริเวณนั้น สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะของเพื่อนบ้าน และการดำรงชีวิตของสังคมในแถบนั้น
- 4) ข้อมูลสภาพภายในแปลง วิเคราะห์จากการถมที่ดินในแปลง การถมต่ำกว่าหรือสูงกว่าระดับถนน
- 5) ข้อมูลรูปร่างที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดิน(ตารางวา) กว้างยาว(เมตร) มีขนาดบ้าน(ตารางเมตร) หน้ากว้าง(เมตร) ความลึก(เมตร)
- 6) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ วิเคราะห์จากที่ดินที่สามารถก่อสร้างได้ ถ้ามีสิ่งก่อสร้างอยู่แล้วมีเนื้อที่มากกว่าสิ่งที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่
- 7) ข้อมูลสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
- 8) ข้อมูลสภาพคล่อง วิเคราะห์การขายทรัพย์สินในเวลาอันสมควร (3-6 เดือนในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการอยู่อาศัย (สูง/ต่ำ หรือทิ้งร้าง) ประเมินการประกาศขายในย่านเดียวกัน (คู่แข่งมาก/น้อย)

ภาพที่ 4.14 แสดงหน้าต่างแสดงราคาประเมินที่ต้องการทราบราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

4.4.2 การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน

1) ตัวอย่างการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน

การประเมินราคาทรัพย์สินตึกแถวพร้อมที่ดิน เริ่มต้นเมื่อเข้าสู่หน้าจอโปรแกรม การประเมินจะแสดงแผนที่และตำแหน่งของทรัพย์สิน โดยเมื่อทำการเลือกกด การประเมินราคาทรัพย์สินตึกแถวพร้อมที่ดิน เริ่มต้นเมื่อเข้าสู่หน้าจอโปรแกรม การประเมินจะแสดงแผนที่และตำแหน่งของทรัพย์สิน โดยเมื่อทำการเลือกกดคลิกยังตำแหน่งตึกแถวพร้อมที่ดิน ที่ต้องการทราบราคาประเมิน โปรแกรมจะประมวลผลข้อมูลทรัพย์สินที่มีข้อมูลราคาประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน เพื่อเลือกแสดงข้อมูลเฉพาะประเภทตึกแถวพร้อมที่ดินที่มีบริเวณใกล้เคียงกับตำแหน่งที่กดเลือกทรัพย์สินนั้นออกมา จากนั้นโปรแกรมจะแสดงหน้าต่างคำนวณราคาอาคารทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน ประกอบด้วยส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับฟิลด์อาคาร ชื่ออาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ เนื้อที่ดิน จำนวนชั้น ราคาประเมินจากการเก็บข้อมูล และส่วนให้กรอกค่าน้ำหนักความถ่วงตึกแถวพร้อมที่ดิน ได้แก่ เนื้อที่ดิน ขนาดที่ดิน จำนวนชั้น สภาพคล่อง การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร สภาพทำเล เพื่อให้กรอกค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยการให้ระดับคะแนนมีระดับคะแนนต่ำ จะให้อยู่ในระดับ 1 ถึง 2 ระดับคะแนนพอใช้ จะให้อยู่ในระดับ 3 ถึง 4 ระดับคะแนนปานกลาง จะให้อยู่ในระดับ 5 ถึง 6 ระดับคะแนนดี จะให้อยู่ในระดับ 7 ถึง 8 และระดับคะแนนดีมาก จะให้อยู่ในระดับ 9 ถึง 10 และแสดงหลักการวิเคราะห์การให้ระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตึกแถวพร้อมที่ดินเมื่อกรอกระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักครบทุกช่องแล้ว จากนั้นกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคาตึกแถวพร้อมที่ดินออกมา ดังภาพที่ 4.15 และมีขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดินดังนี้



ภาพที่ 4.15 ขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน

1.1) เลือกตำแหน่งตึกแถวพร้อมที่ดินที่ต้องการทราบราคาประเมิน(ภาพที่ 4.16)



ภาพที่ 4.16 เลือกตำแหน่งตึกแถวพร้อมที่ดิน

- 1.2) โปรแกรมจะเรียกแสดงอาคาร โดยแสดงตึกแถวพร้อมที่ดินที่ถูกประเมิน เป็นอาคารสีแดง และแสดงตึกแถวพร้อมที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่มีข้อมูล ราคาประเมินเป็นอาคารสีเหลือง (ภาพที่ 4.17)



ภาพที่ 4.17 แสดงตำแหน่งตึกแถวพร้อมที่ดินที่ถูกประเมินกับตึกแถวพร้อมที่ดินบริเวณใกล้เคียง

- 1.3) โปรแกรมแสดงหน้าต่างการประเมินราคาตึกแถวพร้อมที่ดินในหน้าต่างจะแสดง ข้อมูลเป็น 2 ส่วน ส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับไฟล์อาคาร ชื่อ อาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ เนื้อที่ดิน จำนวนชั้น ราคาประเมินจากการเก็บ ข้อมูล และส่วนให้กรอกค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตึกแถวพร้อมที่ดิน ได้แก่ เนื้อ ที่ดิน ขนาดที่ดิน จำนวนชั้น สภาพคล่อง การตกแต่ง การต่อเติม สภาพอาคาร สภาพทำเล (ภาพที่ 4.18)

หน้าทำงานประเมินราคาอาคาร

แสดงรูปตึกแถวพร้อมที่ดินที่เลือก

แสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล

ส่วนให้กรอกค่าน้ำหนักความถ่วง

รายชื่ออาคาร	เนื้อที่ดิน (บาท)	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา (บาท)	เนื้อที่ดิน (พ)	ขนาดพื้นที่ (พ)	จำนวนชั้น (พ)	สภาพพื้นที่ (พ)	การตกแต่ง (พ)	การล้อม (พ)	การเชื่อม (พ)	สภาพอาคาร (พ)	สภาพที่ (พ)
1-131635	61,695	4 x 12 ม.	3	450,000	5	5	5	6	5	5	5	6	5
2-131968	61,688	4 x 12 ม.	3	450,000	5	5	5	5	5	5	5	5	5
3-221967	61,688	4 x 12 ม.	3	400,000	5	5	5	5	5	5	5	5	5

การให้คะแนน

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

หลักการวิเคราะห์การให้ระดับน้ำหนักความถ่วงตึกแถวพร้อมที่ดิน

- ข้อมูลที่ดิน วิเคราะห์จากรูปร่างแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน
- ขนาดที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดินของตึกแถวดูจากเนื้อที่ที่ดิน (กว้าง x ยาว)
- ข้อมูลจำนวนชั้น วิเคราะห์จากจำนวนชั้นของตึกแถวดูจากจำนวนชั้นอาคารตึกแถว
- ข้อมูลสภาพแปลง วิเคราะห์จากสภาพแปลงในการขายที่ขุดดิน (3-6 เดือนไม่ขุดดิน) โดยอ้างอิงจากเอกสารราชการอยู่อาศัย (สง/ท่า หรือที่เร่ง)
- ข้อมูลการตกแต่ง วิเคราะห์จากสภาพแปลงภายใน คุณสมบัติภายใน เช่น การตกแต่งห้อง พื้นเพดาน ฝ้าเพดาน ฝ้าริ้วกัน
- ข้อมูลการเชื่อม วิเคราะห์จากวัสดุที่ได้มีการเชื่อม เช่น อาคารที่เชื่อมตึก เช่น การเชื่อมตึกตึกตึก การเชื่อมตึกตึกตึก
- ข้อมูลสภาพอาคาร วิเคราะห์จากอาคารและรักษา ขยายการใช้งาน
- ข้อมูลสภาพที่แปลง วิเคราะห์จากที่แปลงอยู่ในย่านพาณิชย์ หรือ สภาพที่แปลงที่ดินใหญ่ เช่น ให้มีการพัฒนาใหม่ หรือ ให้มีการพัฒนาใหม่

การให้ค่าน้ำหนักความถ่วง

กดคลิกปุ่ม Calculate เพื่อแสดงราคาประเมิน

หลักการวิเคราะห์การให้ระดับน้ำหนักความถ่วงตึกแถวพร้อมที่ดิน

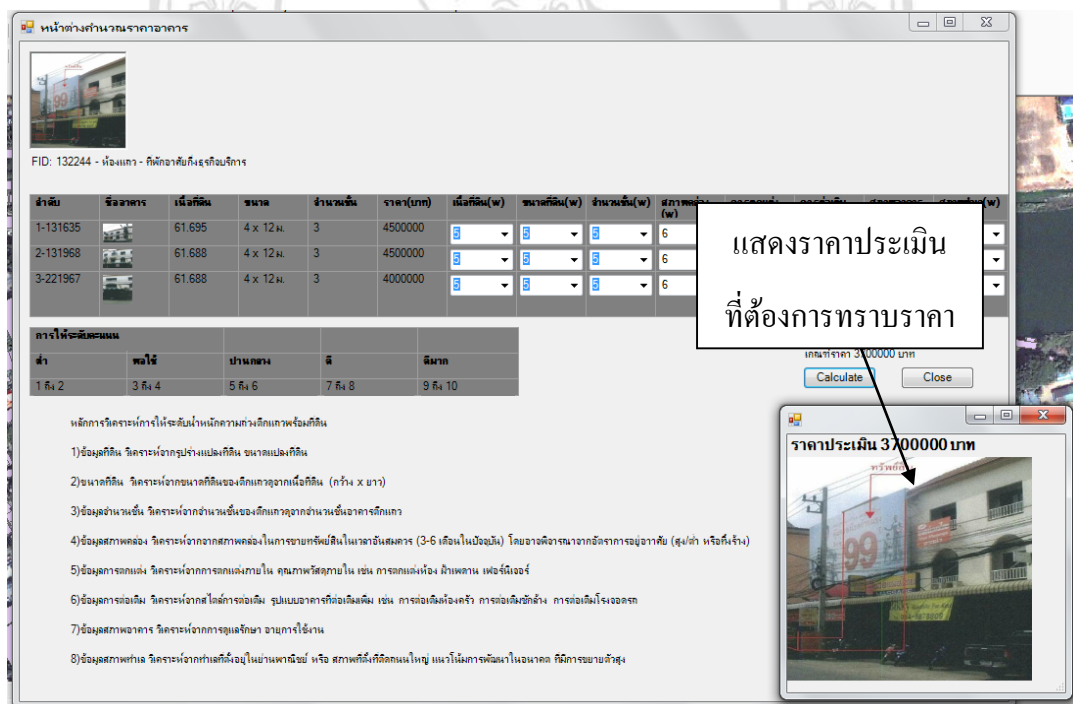
ภาพที่ 4.18 แสดงหน้าต่างการประเมินราคาตึกแถวพร้อมที่ดิน

คำอธิบายหลักการวิเคราะห์การให้ระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตึกแถวพร้อมที่ดิน

- 1) ข้อมูลที่ดิน วิเคราะห์จากรูปร่างแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน
- 2) ขนาดที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดินของตึกแถวดูจากเนื้อที่ที่ดิน (กว้าง x ยาว)
- 3) ข้อมูลจำนวนชั้น วิเคราะห์จากจำนวนชั้นของตึกแถวดูจากจำนวนชั้นอาคารตึกแถว

- 4) ข้อมูลสภาพคล่อง วิเคราะห์จากจากสภาพคล่องในการขายทรัพย์สินในเวลาอันสมควร (3-6 เดือนในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการใช้หนี้ (สูง/ต่ำ หรือทิ้งร้าง)
- 5) ข้อมูลการตกแต่ง วิเคราะห์จากการตกแต่งภายใน คุณภาพวัสดุภายใน เช่น การตกแต่งห้องฝ้าเพดาน เพอร์นิเจอร์
- 6) ข้อมูลการต่อเติม วิเคราะห์จากสไตล์การต่อเติม รูปแบบอาคารที่ต่อเติมเพิ่ม เช่น การต่อเติมห้องครัว การต่อเติมซักล้าง การต่อเติมโรงจอดรถ
- 7) ข้อมูลสภาพอาคาร วิเคราะห์จากการดูแลรักษา อายุการใช้งาน
- 8) ข้อมูลสภาพทำเล วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์ หรือ สภาพที่ตั้งที่ติดถนนใหญ่ แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต ที่มีการขยายตัวสูง

1.4) เมื่อกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคา ตึกแถวพร้อมที่ดิน (ภาพที่ 4.19)



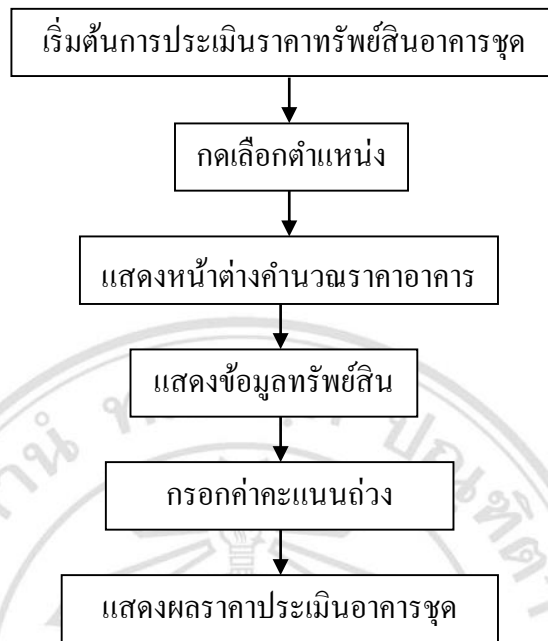
ภาพที่ 4.19 แสดงหน้าต่างการประเมินที่ต้องการทราบราคาตึกแถวพร้อมที่ดิน

4.4.3 การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอาคารชุด

1) ตัวอย่างการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอาคารชุด

การประเมินราคาทรัพย์สินอาคารชุด เริ่มต้นเมื่อเข้าสู่หน้าจอโปรแกรมการประเมินจะแสดงแผนที่และตำแหน่งของทรัพย์สิน โดยเมื่อทำการเลือกคลิกยังตำแหน่งอาคารชุด ที่ต้องการทราบราคาประเมิน โปรแกรมจะประมวลผลข้อมูลทรัพย์สินที่มีข้อมูลราคาประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน เพื่อเลือกแสดงข้อมูลเฉพาะประเภทอาคารชุดที่มีบริเวณใกล้เคียงกับตำแหน่งที่คัดเลือกทรัพย์สินนั้นออกมา จากนั้นโปรแกรมจะแสดงหน้าต่างคำนวณราคาอาคารทรัพย์สินประเภทอาคารชุด ประกอบด้วยส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับฟิลด์อาคาร ชื่ออาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ เนื้อที่ดิน จำนวนชั้น ราคาประเมินจากการเก็บข้อมูล และส่วนให้กรอกค่าน้ำหนักความถ่วงอาคารชุด ได้แก่ สถานที่ตั้ง ระดับโครงการ ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบความปลอดภัย ตำแหน่งที่ตั้งห้อง ชั้นที่ ขนาดห้องชุด การตกแต่งภายใน สภาพคล่อง เพื่อให้กรอกค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยการให้ระดับคะแนนมีระดับคะแนนต่ำ จะให้อยู่ในระดับ 1 ถึง 2 ระดับคะแนนพอใช้ จะให้อยู่ในระดับ 3 ถึง 4 ระดับคะแนนปานกลาง จะให้อยู่ในระดับ 5 ถึง 6 ระดับคะแนนดี จะให้อยู่ในระดับ 7 ถึง 8 และระดับคะแนนดีมาก จะให้อยู่ในระดับ 9 ถึง 10 และแสดงหลักการวิเคราะห์การให้ระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักอาคารชุด เมื่อกรอกระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักครบทุกช่องแล้ว จากนั้นกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคาอาคารชุดออกมา ดังภาพที่ 4.20 และมีขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอาคารชุด

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved



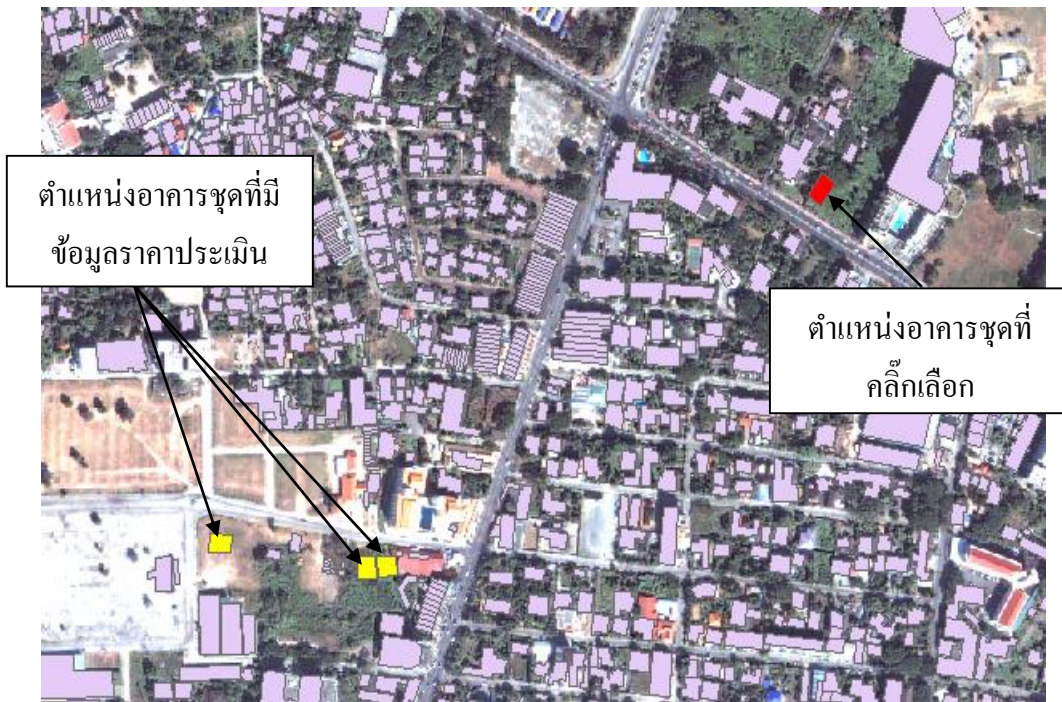
ภาพที่ 4.20 ขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอาคารชุด

1.1) เลือกตำแหน่งอาคารชุดที่ต้องการทราบราคาประเมิน (ภาพที่ 4.21)



ภาพที่ 4.21 เลือกตำแหน่งอาคารชุด

1.2) โปรแกรมจะเรียกแสดงอาคาร โดยแสดงอาคารชุดที่ถูกประเมินเป็นอาคารสีแดงและแสดงอาคารชุดในบริเวณใกล้เคียงที่มีข้อมูลราคาประเมินเป็นอาคารสีเหลือง (ภาพที่ 4.22)



ภาพที่ 4.22 แสดงตำแหน่งอาคารชุดที่ถูกประเมินกับอาคารชุดบริเวณใกล้เคียง

1.3) โปรแกรมแสดงหน้าต่างการประเมินราคาอาคารชุดในหน้าต่างจะแสดงข้อมูลเป็น 2 ส่วน ส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับฟิลด์อาคาร ชื่ออาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ เนื้อที่ดิน จำนวนชั้น ราคาประเมินจากการเก็บข้อมูล และส่วนให้กรอกค่าน้ำหนักความถ่วงอาคารชุด ได้แก่ สถานที่ตั้ง ระดับโครงการ ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบความปลอดภัย ตำแหน่งที่ตั้งห้อง ชั้นที่ ขนาดห้องชุด การตกแต่งภายใน สภาพคล่อง ภาพที่ 4.23

หน้าต่างงานประเมินราคาอาคาร

แสดงรูปอาคารชุดที่เลือกประเมิน

แสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล

ส่วนให้กรอกค่านำหน้าความถ่วง

รายชื่อ	เนื้อที่ดิน	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา(บาท)	สถาปัตย์	ระดับโครงการ	ทรัพย์สิน	รวมยอด	จำนวนพื้นที่	พื้นที่	จำนวนพื้นที่	สภาพ
1-221975	250.97	0 x 0 ม.	6	36100	8	7	4	6	5	5	5	4
2-221976	90	0 x 0 ม.	4	40000	8	8	5	5	7	5	5	10
3-221977	105	0 x 0 ม.	4	33000	8	5	5	5	4	4	5	5

การให้คะแนน

ค่า	ค่าใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1 ถึง 2	3 ถึง 4	5 ถึง 6	7 ถึง 8	9 ถึง 10

กดคลิกปุ่ม Calculate เพื่อแสดงราคาประเมิน

การให้ค่านำหน้าความถ่วง

หลักการวิเคราะห์การให้ระดับน้ำหนักความถ่วง

- ข้อมูลสถานที่ตั้ง วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง การเดินทางเข้าออกทำเลใจกลางเมือง เช่น ถนน รางรถไฟ โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ย่านการค้า
- ข้อมูลระดับโครงการ วิเคราะห์จากลักษณะโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ อาณาเขตที่กว้าง
- ข้อมูลพื้นที่สวนกลาง วิเคราะห์จากสวนสาธารณะ สวนสาธารณะ ทางเดิน อำนวยความสะดวก
- ข้อมูลความปลอดภัย วิเคราะห์จากโครงการที่ดำเนินการก่อสร้าง ความปลอดภัย ระบบรักษาความปลอดภัย มีได้หรือไม่
- ข้อมูลคุณภาพพื้นที่ วิเคราะห์จากค่าประเมินและประเมินเอง ที่อยู่อาศัยที่สุภาพราคาจะสูงขึ้นได้ เช่น ใจกลางเมืองที่มีโอกาสที่จะถูกพัฒนาจากที่ดิน
- ข้อมูลพื้นที่ วิเคราะห์จากพื้นที่อยู่อาศัยที่ใกล้เคียงกับทำเลใจกลางเมือง
- ข้อมูลทำเลที่ตั้ง วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งของโครงการ (กรณี x ยาว)
- ข้อมูลการเข้าถึงถนน วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งของโครงการในทำเลใจกลางเมือง ถนนหนทางในโครงการ
- ข้อมูลสภาพแวดล้อม วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งของโครงการที่ใกล้เคียงกับแหล่งชุมชน
- ข้อมูลโครงการ วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งของโครงการที่ใกล้เคียงกับแหล่งชุมชน

หลักการวิเคราะห์การให้ระดับน้ำหนัก ความถ่วงอาคารชุด

หลังจากวิเคราะห์การให้ระดับน้ำหนักความถ่วงแล้ว จะนำค่าที่ได้มาคูณกับราคาประเมินอาคารชุด เพื่อจะได้ค่าประเมินราคาอาคารชุด

ภาพที่ 4.23 แสดงหน้าต่างการประเมินราคาอาคารชุด

คำอธิบายหลักการวิเคราะห์การให้ระดับค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักอาคารชุด

- ข้อมูลสถานที่ตั้ง วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง การเดินทางเข้าออกทำเลใจกลางเมือง เช่น ถนน รางรถไฟ โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ย่านการค้า เป็นที่ต้องการของลูกค้ายามากกว่า

- 2) ข้อมูลระดับโครงการ วิเคราะห์จากจากมีสโมสร เช่น ระบายน้ำ ชาน้ำ ลานกีฬาต่าง ๆ
- 3) ข้อมูลทรัพย์สินส่วนกลาง วิเคราะห์จากลานจอดรถ สวนสาธารณะในโครงการ ทางเดิน จำนวนลิฟต์
- 4) ข้อมูลความปลอดภัย วิเคราะห์จากโครงการมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย บันไดหนีไฟ
- 5) ข้อมูลตำแหน่งที่ตั้ง วิเคราะห์จากตำแหน่งของห้อง ห้องชุดอยู่ชั้นที่สูงกว่าราคาจะสูงขึ้นไปด้วย เนื่องจากชั้นที่ต่ำกว่ามีโอกาสที่วิวจะถูกบังจากอาคารอื่น
- 6) ข้อมูลชั้นที่ วิเคราะห์จากชั้นที่อยู่สูงยังมีโอกาสรับวิวได้มากกว่าชั้นที่อยู่ต่ำถูกปิดบังวิว
- 7) ข้อมูลขนาดห้องชุด วิเคราะห์จากขนาดห้องชุดดูจากเนื้อที่ขนาดห้องชุด (กว้าง x ยาว)
- 8) ข้อมูลการตกแต่งภายใน วิเคราะห์จากคุณภาพวัสดุภายในการตกแต่ง สภาพภายในห้องชุด วัสดุปูพื้น มีตกแต่งเพิ่มหรือไม่ วัสดุดีกว่าราคาห้องชุดจะแพงกว่าไปด้วย แต่มองมุมกลับ วัสดุดีกว่าบางชนิดนอกจากดูดีกว่าแล้วยังช่วยประหยัดพลังงานจึงคุ้มที่จะลงทุนระยะยาว
- 9) ข้อมูลสภาพคล่อง วิเคราะห์จากภายในอาคารชุดมีการเข้าอยู่อย่างน้อยเพียงใด ถ้าอาคารชุดถ้ามีการเข้าอยู่น้อยจะมีผลโดยรวมต่อการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากมักจะไม่มีมีการชำระค่าส่วนกลางในการดูแลอาคารชุดทำให้เสื่อมโทรมเร็ว และส่งผลต่อราคาจะตกลงและสภาพคล่อง (ขายยาก) ต่ำไป

1.4) เมื่อกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคาอาคารชุด (ภาพที่ 4.24)

The screenshot shows a software window titled 'หน้ากรงำนวนราคาอาคาร' (Apartment Price Estimation Interface). It contains a table with the following data:

ลำดับ	ชื่ออาคาร	เนื้อที่ดิน	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา(บาท)	สถานะพื้นที่	ระดับ	ทรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนกลาง	จำนวนพื้นที่	ชั้นที่	ขนาดห้องชุด	สภาพแวดล้อม
1-221975		250.97	0 x 0 ม.	6	36100						5	5	
2-221976		90	0 x 0 ม.	4	40000						5	5	
3-221977		105	0 x 0 ม.	4	33000						5	5	

Below the table, there is a 'การให้คะแนน' (Rating) section with a table:

ค่า	หน่วย	จำนวน	ผล	หมายเหตุ
1	฿	3	฿ 4	
5	฿	5	฿ 5	
7	฿	7	฿ 8	
9	฿	9	฿ 10	

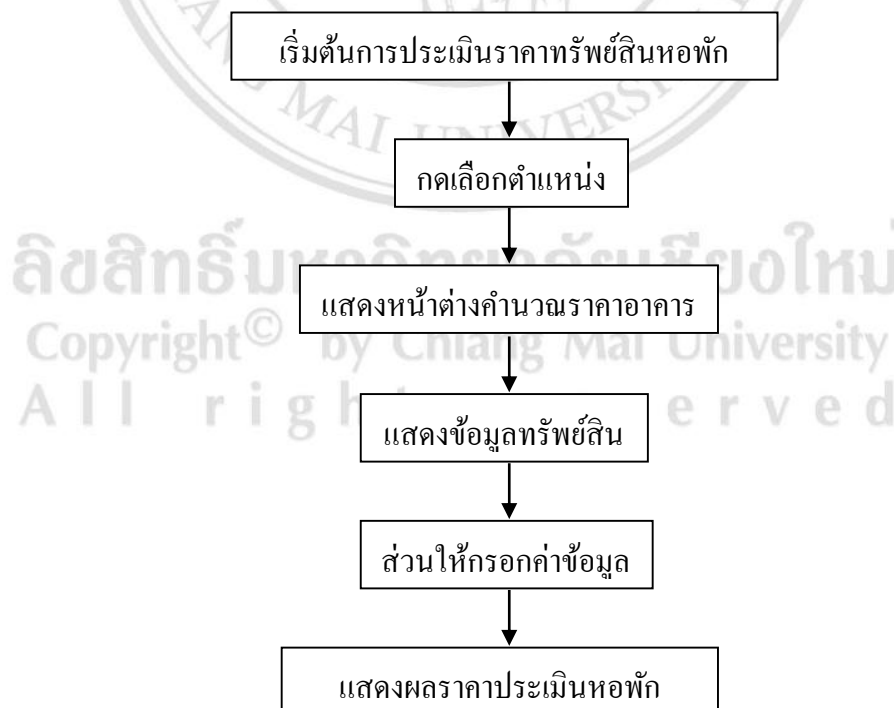
A callout box on the right says 'แสดงราคาประเมินที่ต้องการทราบราคา' (Show estimated price of the price you want to know). A 'Calculate' button is visible, and a small window shows 'ราคาประเมิน 33000 บาท' (Estimated Price 33,000 Baht) with an image of a building.

ภาพที่ 4.24 แสดงหน้าต่างการประเมินที่ต้องการทราบราคาอาคารชุด

4.4.3 การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทหอพัก

1) ตัวอย่างการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทหอพัก

การประเมินราคาทรัพย์สินหอพัก เริ่มต้นเมื่อเข้าสู่หน้าจอโปรแกรมการประเมิน จะแสดงแผนที่และตำแหน่งของทรัพย์สิน โดยเมื่อทำการเลือกคลิกยังตำแหน่งหอพัก ที่ต้องการทราบราคาประเมิน โปรแกรมจะประมวลผลข้อมูลทรัพย์สินที่เป็นประเภทหอพัก จากนั้นโปรแกรมจะแสดงหน้าต่างคำนวณราคาอาคารทรัพย์สินประเภทหอพัก ประกอบด้วยส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับฟิลด์อาคาร ชื่ออาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ และส่วนให้ข้อมูลอาคารชุด ได้แก่ จำนวนห้องพัก(พัคตม) จำนวนห้องพัก(แอร์) จำนวนร้านค้า ราคาห้องพัคตมต่อเดือน ราคาห้องพักแอร์ ราคาเช่าร้านค้าต่อเดือนต่อเดือน ซึ่งข้อมูลจะได้รับการเก็บสำรวจเพื่อกรอกข้อมูลหอพัก และหลักการวิเคราะห์ราคาหอพัก เมื่อกรอกข้อมูลหอพักครบทุกช่องแล้ว จากนั้นกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคาหอพักออกมา ดังภาพที่ 4.25 และมีขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทหอพักดังนี้



ภาพที่ 4.25 ขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทหอพัก

1.1) เลือกตำแหน่งห้องพักที่ต้องการทราบราคาประเมิน (ภาพที่ 4.26)



ภาพที่ 4.26 เลือกตำแหน่งห้องพัก

- 1.2) โปรแกรมแสดงหน้าต่างการประเมินราคาห้องพักในหน้าต่างจะแสดงข้อมูลเป็น 2 ส่วน ส่วนแสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล ได้แก่ ลำดับฟิลด์อาคาร ชื่ออาคารแสดงเป็นข้อมูลรูปภาพ และส่วนให้ข้อมูลอาคารชุด ได้แก่ จำนวนห้องพัก(พัคลม) จำนวนห้องพัก(แอร์) จำนวนร้านค้า ราคาห้องพักพัคลมต่อเดือน ราคาห้องพักแอร์ ราคาเช่าร้านค้าต่อเดือนต่อเดือน (ภาพที่ 4.27)

หน้าต่างคำนวณราคาอาคาร

แสดงรูปหอพักที่เลือกประเมิน

ส่วนให้กรอกค่าข้อมูล

แสดงข้อมูลจากฐานข้อมูล


ห้คลิกการวิเคราะห์ราคาหอพัก

กดคลิกปุ่ม Calculate เพื่อแสดงราคาประเมิน

Calculate Close

จำนวนห้องพัก(พิเศษ)	จำนวนห้องพัก(เบส)	จำนวนร้านค้า	ราคาห้องพักพิเศษต่อเดือน	ราคาห้องพักเบสต่อเดือน	ราคาเช่าร้านค้าต่อเดือน	ราคาเช่าที่ดิน
0	0	0	0	0	0	0

FID: 133575 - อาคารที่ใช้ในการพักอาศัย และ ซักล้าง เช่น โรงแรม, 모텔, หอพัก, อาคารชุด, แฟชั่น, เกสเฮ้าส์ - ทรัพย์สิน

ชื่ออาคาร: 

หมายเลข: 1-133575

หลักการคิดทรัพย์สินประเภทโรงแรม

รายได้จากค่าเช่าต่อเดือน = ราคาห้องพัก(พิเศษ)ต่อเดือน x จำนวนห้อง + ราคาห้องพัก(เบส)ต่อเดือน x จำนวนห้อง + ราคาเช่าร้านค้า ต่อเดือน x จำนวนห้อง

รายได้จากค่าเช่าต่อปี = รายได้จากค่าเช่าต่อเดือน X 12

รายได้จากราคาเช่าพัก = รายได้จากค่าเช่าต่อปี x 90%

รายได้ค่าเช่าพัก = รายได้จากค่าเช่าต่อปี + 10%

ค่าบริหารการจัดการและสาธารณูปโภค = (รายได้ค่าเช่าพัก x 15)/100

ราคาทรัพย์สิน = (รายได้ค่าเช่าพัก - ค่าบริหารการจัดการและสาธารณูปโภค) / 8%

ภาพที่ 4.27 แสดงหน้าต่างการประเมินราคาหอพัก

คำอธิบายหลักการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทหอพัก

รายได้จากการเช่าต่อเดือน = ราคาค่าห้องพัก(พัคคม)ต่อเดือน x จำนวนห้อง + ราคาค่าห้องพัก(แอร์) ต่อเดือน x จำนวนห้อง + ราคาค่าเช่าร้านค้า ต่อเดือน x จำนวนห้อง

รายได้จากการเช่าต่อปี = รายได้จากการเช่าต่อเดือน X 12

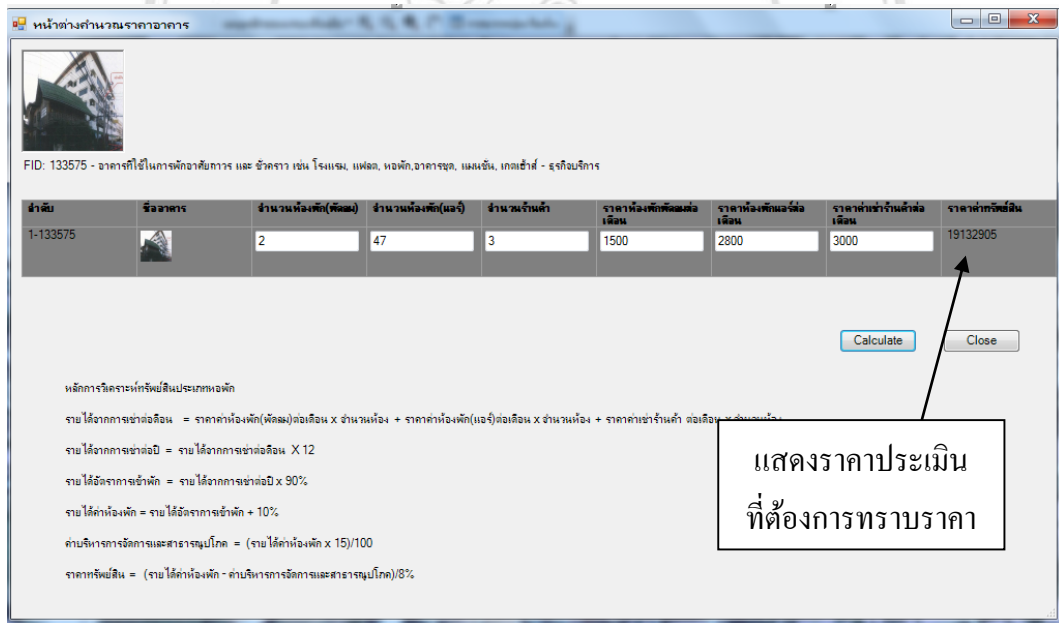
รายได้สุทธิจากการเช่าพัก = รายได้จากการเช่าต่อปี x 90%

รายได้ค่าห้องพัก = รายได้สุทธิจากการเช่าพัก + 10%

ค่าบริหารจัดการและสาธารณูปโภค = (รายได้ค่าห้องพัก x 15)/100

ราคาทรัพย์สิน = (รายได้ค่าห้องพัก - ค่าบริหารจัดการและสาธารณูปโภค)/8%

1.3) เมื่อกดคลิกปุ่ม Calculate จะแสดงหน้าต่างรูปภาพและผลการประเมินราคาอาคารชุด (ภาพที่ 4.28)



ภาพที่ 4.28 แสดงหน้าต่างราคาการประเมินอาคารชุด

4.4.5 ผลการวิเคราะห์โปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินว่างเปล่า

- 1) ตัวอย่างผลการวิเคราะห์ที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยบริเวณถนนเจริญเมือง ภาพที่ 4.29



ภาพที่ 4.29 เลือกตำแหน่งที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยบริเวณถนนเจริญเมือง

- 2) ผลการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมการประเมินราคา โดยโปรแกรม ArcGIS จะวิเคราะห์ค่าความถ่วงน้ำหนักของปัจจัยองค์ประกอบการคมนาคม และรูปร่างที่ดิน โดยการคมนาคมให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน และรูปร่างที่ดินให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 1 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 1 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 1 คะแนน ส่วนปัจจัยที่เหลือเป็นส่วนผู้ใช้งานให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนัก จากผลการวิเคราะห์การประเมินราคาที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยบริเวณถนนเจริญเมือง มีมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน 26,000 บาท/ตารางวา ดังแสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักและราคาประเมินในภาพที่ 4.30

หน้าต่างคำนวณราคาอาคาร

ลำดับ	ชื่ออาคาร	เนื้อที่ดิน	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา(บาท)	สภาพทำเน	การขมนาม	สภาพแวดล้อม	สภาพภายใน	รูปร่าง(พ)	การใช้ประโยชน์(พ)	สาธารณูปโภค	สภาพต่อ(พ)
1-141978		110.932	10.5 x 15 ม.	2	25000	5	5	5	5	1	5	5	5
2-142053		146.631	0 x 0 ม.	0	25000	5	5	5	5	1	5	5	5
3-145771		88.0114	34 x 42 ม.	1	25000	6	6	5	5	1	5	5	6

ค่า	ค่าใช้จ่าย	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1 5, 2	3 5, 4	5 5, 6	7 5, 8	9 5, 10

หลักการวิเคราะห์การให้ระดับน้ำหนักราคาตามที่ดินว่างเปล่า

- ข้อมูลสภาพทำเล วิเคราะห์จากสภาพทำเลเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ชนบทและชุมชน
- การขมนาม วิเคราะห์จากที่ดินที่อยู่ในระยะต่ออาคารขมนามย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่คิดห่างไกลความจริงและไม่สะดวกต่ออาคารขมนามหรืออาคารอื่น
- ข้อมูลสภาพแวดล้อม วิเคราะห์จากสภาพบริเวณรอบๆของที่ดินบริเวณนั้น สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะของที่ดินนั้น และการดำรงชีวิตของสังคมในแถบ
- ข้อมูลสภาพภายในแปลง วิเคราะห์จากกรรมสิทธิ์ในแปลง การขมนามที่กว่าหรือสูงกว่าระดับถนน
- ข้อมูลรูปร่างที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดิน(ตารางวา)กว้างยาว(เมตร)มีขนาดบ้าน(ตารางเมตร)หน้ากว้าง(เมตร)ความลึก(เมตร)
- ข้อมูลการใช้ประโยชน์ วิเคราะห์จากที่ดินที่สามารถก่อสร้างได้ สามารถก่อสร้างอยู่แล้วหรือดีกว่าที่ดินที่จะก่อสร้างใหม่
- ข้อมูลสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
- ข้อมูลสภาพต่ออื่น วิเคราะห์จากขนาดพื้นที่ดินในเวลานั้นสมควร (3-6 เดือนในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราการจ่ายภาษี (สุ/ค่า หรือที่เช่า) ประเมิน (ต่อตารางก/ไร่)

ราคาประเมิน 26000 บาท

Calculate Close

ภาพที่ 4.30 แสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักและราคาประเมินที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

- 3) ผลการวิเคราะห์ด้วยโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมินซึ่งได้กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแสดงในตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมิน

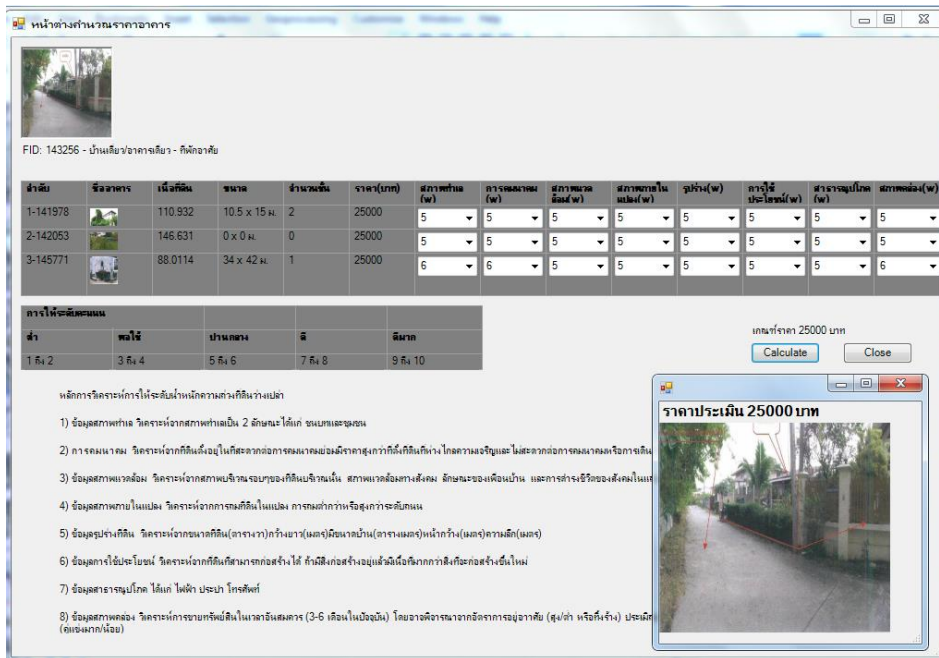
องค์ประกอบ	น้ำหนัก	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ข้อมูลน้ำหนัก			ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
		1	2	3	1'	2'	3'	
สภาพทำเล	10	5	5	6	50	50	60	50
การขมนาม	10	5	5	6	50	50	60	50
สภาพแวดล้อม	10	5	5	5	50	50	50	50
พื้นที่ภายในแปลง	10	5	5	5	50	50	50	50
รูปร่าง	10	5	5	5	50	50	50	50
การใช้ประโยชน์	10	5	5	5	50	50	50	50
สาธารณูปโภค	20	5	5	5	100	100	100	100
สภาพต่อ	20	5	5	6	100	100	120	100
รวม	100				500	500	540	500

ตารางที่ 4.11 ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาดคุณภาพที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
	1	2	3	
ราคาขาย/ตารางวา	25,000	25,000	25,000	-
ราคาต่อรอง/ปรับแก้	25,000	25,000	25,000	-
ผลการวิเคราะห์	500	500	540	500
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	1.0000	1.0000	0.9259	1
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	25,000	25,000	23,148	-
น้ำหนักเปรียบเทียบ	0.50	0.50	0.00	1
ราคาภายหลังการเปรียบเทียบ	12,500	12,500	0	25,000
เกณฑ์ราคาตลาด (พิเศษ)	บาท/ตารางวา			25,000

(หมายเหตุ : บัณฑิตพิเศษที่ 1000)

- 4) ผลการวิเคราะห์ด้วยโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมินซึ่งได้กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแสดงในตารางที่ 4.10 การวิเคราะห์โดยนักประเมินเป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นผู้วิเคราะห์ ปัจจัยการคมนาคมให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนัก ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน และรูปร่างที่ดินให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน ผลการวิเคราะห์ได้ราคาการประเมินทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยบริเวณถนนเจริญเมือง มีมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน 25,000 บาท/ตารางวา ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบการประเมินราคาจากโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินของที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย มีความค่าเคลื่อน 13.79% ซึ่งเมื่อปรับแก้การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตามนักประเมินทรัพย์สิน โปรแกรมแสดงวิเคราะห์ราคาได้ราคาที่เหมาะสมกับนักประเมิน แสดงภาพที่ 4.31



ภาพที่ 4.31 แสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินว่างเปล่าโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมิน

4.4.6 ผลการวิเคราะห์โปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทตึกแถวพร้อมที่ดิน

- 1) ตัวอย่างผลการวิเคราะห์ตึกแถวพร้อมที่ดิน บริเวณขนส่งเชียงใหม่ ภาพที่ 4.32






ภาพที่ 4.32 เลือกตำแหน่งตึกแถวพร้อมที่ดิน บริเวณขนส่งเชียงใหม่

- 2) ผลการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมการประเมินราคา โดยโปรแกรม ArcGIS จะวิเคราะห์ค่าความถ่วงน้ำหนักของปัจจัยองค์ประกอบเนื้อที่ดิน ขนาดที่ดิน และจำนวนชั้น โดยเนื้อที่ดินให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน ขนาดที่ดินให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน และจำนวนชั้นให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน ส่วนปัจจัยที่เหลือเป็นส่วนผู้ใช้งานให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนัก จากผลการวิเคราะห์การประเมินราคาตึกแถวพร้อมที่ดินบริเวณขนส่งเชียงใหม่ มีมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน 3,700,000 บาท/คูหา ดังแสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักและราคาประเมินในภาพที่ 4.33

หน้าตารางคำนวณราคาอาคาร

FID: 132244 - ห้องแถว - พิกัดอาศัยจึงธุรกิจบริการ

ลำดับ	ชื่ออาคาร	เนื้อที่ดิน	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา(บาท)	เนื้อที่ดิน(พ)	ขนาดที่ดิน(พ)	จำนวนชั้น(พ)	สภาพหลัง(พ)	การตกแต่ง(พ)	การล้อมชั้น(พ)	สภาพอาคาร(พ)	สภาพพื้นที่(พ)
1-131635		61.695	4 x 12 ม.	3	4500000	5	5	5	5	6	5	6	8
2-131968		61.688	4 x 12 ม.	3	4500000	5	5	5	5	8	5	5	8
3-221967		61.688	4 x 12 ม.	3	4000000	5	5	5	5	6	5	6	5

ตารางให้คะแนน


ค่า	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1.5-2	3.5-4	5.5-6	7.5-8	9.5-10

เกณฑ์ราคา 3700000 บาท

Calculate Close

ผลการวิเคราะห์การให้คะแนนน้ำหนักความถ่วงน้ำหนักพร้อมที่ดิน

- 1) ข้อมูลที่ดิน วิเคราะห์จากฐานแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน
- 2) ขนาดที่ดิน วิเคราะห์จากขนาดที่ดินเชิงลึกและกว้างจากเนื้อที่ดิน (กว้าง x ยาว)
- 3) ข้อมูลจำนวนชั้น วิเคราะห์จากจำนวนชั้นของตึกแถวจากจำนวนชั้นอาคารตึกแถว
- 4) ข้อมูลสภาพหลัง วิเคราะห์จากสภาพหลังอยู่ในภาวะขายหรือเช่าในอาคารชั้นบน (3-6 ชั้นในปัจจุบัน) โดยอาจพิจารณาจากอัตราจำนอง (สูง/ต่ำ)
- 5) ข้อมูลการตกแต่ง วิเคราะห์จากการตกแต่งภายใน คุณภาพวัสดุภายใน เช่น การตกแต่งห้อง ผ้าม่าน ผ้าม่าน เฟอร์นิเจอร์
- 6) ข้อมูลการล้อมชั้น วิเคราะห์จากวัสดุการล้อมชั้น เช่น การล้อมชั้นห้องครัว การล้อมชั้นห้องน้ำ การล้อมชั้นโรงจอดรถ
- 7) ข้อมูลสภาพอาคาร วิเคราะห์จากการดูแลรักษา ง่ายการใช้งาน
- 8) ข้อมูลสภาพพื้นที่ วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์ หรือ สภาพพื้นที่เกิดถนนใหญ่ แร่ไม่มีการพัฒนาในอนาคต ศักยภาพขายดีสุด



ภาพที่ 4.33 แสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักและราคาประเมินตึกแถวพร้อมที่ดิน

- 3) ผลการวิเคราะห์ด้วยโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมินซึ่งได้กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแสดงในตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพตึกแถวพร้อมที่ดิน โดยนักประเมินเป็นผู้ประเมิน

องค์ประกอบ	น้ำหนัก	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ข้อมูลน้ำหนัก			ทรัพย์สิน ที่ทำการ ประเมิน
		1	2	3	1'	2'	3'	
สภาพทำเล	30	8	8	5	240	2400	150	150
เนื้อที่ดิน	10	5	5	5	50	50	50	50
ขนาดอาคาร	10	5	5	5	50	50	50	50
จำนวนชั้น	10	5	5	5	50	50	50	50
การตกแต่ง	10	6	8	6	60	80	60	50
การต่อเติม	10	5	5	5	50	50	50	50
สภาพอาคาร	10	5	5	6	50	50	60	50
สภาพคล่อง	10	6	6	6	60	60	60	50
รวม	100				610	630	530	500

ตารางที่ 4.13 ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาดคุณภาพตึกแถวพร้อมที่ดิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	1	2	3	
ราคาขาย/ตารางวา	4,500,000	4,800,000	4,100,000	-
ราคาต่อโรง/ปรับแก้	4,500,000	4,500,000	4,000,000	-
ผลการวิเคราะห์	610	630	530	500
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.8197	0.7937	0.9434	1
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	3,688,525	3,571,429	3,773,585	-
น้ำหนักเปรียบเทียบ	0.30	0.26	0.44	1
ราคาภายหลังการเปรียบเทียบ	1,092,896	925,926	1,677,149	3,695,971
เกณฑ์ราคาตลาด (เบ็ดเสร็จ)	คูหาละ			3,700,000

- 4) ผลการวิเคราะห์ด้วยโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมินซึ่งได้กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแสดงในตารางที่ 4.12 การวิเคราะห์โดยนักประเมินเป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นผู้วิเคราะห์ ปัจจัยองค์ประกอบเนื้อที่ดิน ขนาดที่ดิน และจำนวนชั้น โดยเนื้อที่ดินให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน ขนาดที่ดินให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน และจำนวนชั้นให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน ผลการวิเคราะห์ได้ราคาการประเมินทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัยบริเวณถนนเจริญเมือง 3,700,000 บาท/ลูกหา ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบการประเมินราคาจากโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินของที่ดินว่างเปล่าพร้อมบ้านพักอาศัย ได้ราคาที่เหมาะสมกับนักประเมิน

4.4.7 ผลการวิเคราะห์โปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทอาคารชุด

- 1) ตัวอย่างผลการวิเคราะห์อาคารชุด บริเวณสี่แยกกริมคำ ภาพที่ 4.34



ภาพที่ 4.34 เลือกตำแหน่งอาคารชุด บริเวณสี่แยกกริมคำ

- 2) ผลการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมการประเมินราคา โดยโปรแกรม ArcGIS จะวิเคราะห์ค่าความถ่วงน้ำหนักของปัจจัยองค์ประกอบชั้นที่ และขนาดห้องชุด โดยชั้นที่ให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 4 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 4 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 4 คะแนน และขนาดห้องชุดให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 10 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 9 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 10 คะแนน ส่วนปัจจัยที่เหลือเป็นส่วนผู้ใช้งานให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนัก จากผลการวิเคราะห์การประเมินราคาอาคารชุดบริเวณสี่แยกกริมคำ มีมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน 30,000 บาท/ตารางวา ดังแสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักและราคาประเมินในภาพที่ 4.35

หน้าทำงานคำนวณราคาอาคาร

FID: 221973 - อินทฯ - ธุรกิจบริการอื่น ๆ

ลำดับ	ชื่ออาคาร	เนื้อที่ดิน	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา(บาท)	สถานที่ตั้ง	ระดับโครงการ	ทรัพย์สินส่วนกลาง	ระบบควบคุมอัตโนมัติ	ส่วนพื้นที่ที่ห้อง	ชั้นที่	ขนาดห้องชุด	อาคารแบ่งภายใน	สภาพห้อง
1-221975		250.97	0 x 0 ม.	6	36100	8	7	4	5	5	4	10	5	4
2-221976		90	0 x 0 ม.	4	40000	8	9	5	5	7	4	9	5	10
3-221977		105	0 x 0 ม.	4	33000	8	5	5	5	4	4	10	4	5

การให้คะแนน

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

เกณฑ์ราคา 30000 บาท

Calculate Close

ผลการวิเคราะห์การให้คะแนนน้ำหนักความห้องชุด

- ข้อมูลสถานที่ตั้ง วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเดินทางเข้าออกท่าอากาศยานเมือง เช่นท่ารถบัส สถานีรถไฟ สถานีขนส่งมวลชน โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า
- ข้อมูลระดับโครงการ วิเคราะห์จากทำเลที่ตั้ง เช่น สะพานข้าม ทางด่วน สถานีรถไฟฟ้า
- ข้อมูลทรัพย์สินส่วนกลาง วิเคราะห์จากสถานจอดรถ สวนสาธารณะในโครงการ ทางเดิน จำนวนลิฟท์
- ข้อมูลความปลอดภัย วิเคราะห์จากโครงการที่มีหน่วยงานรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย บันไดหนีไฟ
- ข้อมูลตำแหน่งที่ตั้ง วิเคราะห์จากตำแหน่งของห้อง ห้องชุดอยู่ชั้นที่สูงกว่าราคาจะสูงขึ้นไปด้วย เนื่องจากชั้นที่ต่ำกว่ามีโอกาสที่จะถูกมองจากอาคารอื่น
- ข้อมูลชั้นที่ วิเคราะห์จากชั้นที่ถืออยู่สูงมีโอกาสรับรายได้มากกว่าชั้นที่อยู่ต่ำกว่าทุกปีแล้ว
- ข้อมูลขนาดห้องชุด วิเคราะห์จากขนาดห้องชุดจากเนื้อที่ขนาดห้องชุด (ก.ว. x ย.ว.)
- ข้อมูลการตกแต่งภายใน วิเคราะห์จากคุณภาพวัสดุภายในการตกแต่ง สภาพภายในห้องชุด วัสดุพื้น ผนังแบบพิเศษหรือไม่ วัสดุที่ราคาห้องชุดจะแพงกว่าไปแล้ว มีช่วยประหยัดเงินถึงมือผู้เช่าระยะยาว
- ข้อมูลสภาพแวดล้อม วิเคราะห์จากภายในอาคารชุดที่อาจมีผู้ออกมาพักผ่อนได้ ถ้าอาคารชุดที่มีค่าเช่าอยู่จะมีความปลอดภัยและราคาจะลดลง (ขายยาก) ทั่วไป

ราคาประเมิน 30000 บาท

ภาพที่ 4.35 แสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักและราคาประเมินอาคารชุด

- 3) ผลการวิเคราะห์ด้วยโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมินซึ่งได้กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแสดงในตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาดคุณภาพห้องชุด โดยนักประเมิน

องค์ประกอบ	น้ำหนัก	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ข้อมูลน้ำหนัก			ทรัพย์สิน ที่ทำการ ประเมิน
		1	2	3	1'	2'	3'	
สถานที่ตั้งอาคารชุด	10	8	8	8	80	80	80	50
ระดับโครงการ	10	7	9	5	70	90	50	50
ทรัพย์สินส่วนกลาง	5	4	5	5	20	25	25	25
ระบบความปลอดภัย	10	5	5	5	50	50	50	50
ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	10	5	7	4	50	70	40	50
ชั้นที่	15	5	5	4	75	75	60	75
ขนาดพื้นที่	15	5	5	5	75	75	75	75
การตกแต่ง	15	5	5	4	75	75	60	75
สภาพคล่อง	10	4	10	5	40	100	50	50
รวม	100				535	640	490	500

ตารางที่ 4.11 ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาดคุณภาพอาคารชุด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์			ทรัพย์สินที่ทำการ ประเมิน
	1	2	3	
ราคาขาย/ตารางวา	38,000	41,111	33,000	-
ราคาต่อรอง/ปรับแก้	36,100	40,000	33,000	-
ผลการวิเคราะห์	535	640	490	500
อัตราส่วนเปรียบเทียบ	0.9346	0.7813	1.0204	1
ราคาตามอัตราส่วนเปรียบเทียบ	33,738	31,250	33,673	-
น้ำหนักเปรียบเทียบ	0.41	0.12	0.47	1
ราคาภายหลังการเปรียบเทียบ	13,678	3,801	15,927	33,405
เกณฑ์ราคาตลาด (พิเศษ)	ตารางวาละ			33,000

(หมายเหตุ : บัณฑิตที่ 1000)

- 4) ผลการวิเคราะห์ด้วยโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมินซึ่งได้กำหนดค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักแสดงในตารางที่ 4.15 การวิเคราะห์โดยนักประเมินเป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักเป็นผู้วิเคราะห์ ปัจจัยชั้นที่ให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 4 คะแนน และขนาดห้องชุดให้ค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักที่ข้อมูลที่ 1 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 2 ให้ 5 คะแนน ข้อมูลที่ 3 ให้ 5 คะแนน ผลการวิเคราะห์ได้ราคาการประเมินทรัพย์สินอาคารชุดบริเวณสี่แยกกริมคำ มีมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน 33,000 บาท/ตารางวา ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบการประเมินราคาจากโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวิเคราะห์มูลค่าการประเมินของอาคารชุด มีความคลาดเคลื่อน 10% ซึ่งเมื่อปรับแก้การให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักตามนักประเมินทรัพย์สิน โปรแกรมแสดงวิเคราะห์ราคาได้ราคาที่เท่ากับนักประเมิน แสดงภาพที่ 4.36

หน้าต่างคำนวณราคาอาคาร

FID: 221973 - ชื่อ - ธงกับกิจการอื่น ๆ

ลำดับ	ชื่ออาคาร	เนื้อที่ดิน	ขนาด	จำนวนชั้น	ราคา(บาท)	สถานที่ตั้ง	ระดับโครงการ	ทรัพย์สิน	ระบบควบคุม	ส่วนแบ่งที่ดิน	ชั้นที่	ขนาดห้องชุด	การดูแล	สภาพห้อง
1-221975		250.97	0 x 0 ม.	6	36100	8	7	4	5	5	5	5	5	4
2-221976		90	0 x 0 ม.	4	40000	8	9	5	5	7	5	5	5	10
3-221977		105	0 x 0 ม.	4	33000	8	5	5	5	4	4	5	4	5

ตารางให้คะแนน

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

เกณฑ์ราคา 33000 บาท

Calculate Close

หลักการวิเคราะห์การให้คะแนนน้ำหนักความถ่วงชุด

- ข้อมูลสถานที่ตั้ง ที่ตั้งห่างจากที่สถานี ทางเดินทางเข้าออกท่าเรือกลางเมือง เช่นท่าเรือบาง คองโคตฝั่งอำนาจความสะดวกเช่น โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า
- ข้อมูลระดับโครงการ ที่ตั้งห่างจากตึกโมเดิร์น เช่น สะพานน้ำ ซาณา อานกัซต่าง ๆ
- ข้อมูลทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ตั้งห่างจากลานจอดรถ สวนสาธารณะในโครงการ ทางเดิน จำนวนลิฟต์
- ข้อมูลความปลอดภัย ที่ตั้งห่างจากโครงการจัดนิเทศความปลอดภัย ระบบไฟฉุกเฉิน ระบบรักษาความปลอดภัย มีไนโตรเจนไฟ
- ข้อมูลตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห่างจากตำแหน่งของห้อง ห้องชุดอยู่ชั้นที่สูงกว่าราคาจะสูงขึ้นไปด้วย เนื่องจากชั้นที่ต่ำกว่ามีโอกาสที่ราคาจะถูกลงจากอาคารอื่น
- ข้อมูลชั้นที่ ที่ตั้งห่างจากชั้นที่อยู่ชั้นที่มีโอกาสดีกว่าได้มากกว่าชั้นที่อยู่ต่ำกว่าคือชั้นที่
- ข้อมูลขนาดห้องชุด ที่ตั้งห่างจากขนาดห้องชุดจากเนื้อที่ขนาดห้องชุด (ครึ่ง x ยาว)
- ข้อมูลจากของตกแต่งภายใน ที่ตั้งห่างจากสภาพดีของภายในการตกแต่ง สภาพภายในห้องชุด ดีดูพื้นที่ มีเฟอร์นิเจอร์ใหม่ ดีดูดีกว่าราคาห้องชุดจะแพงกว่าไปแล้ว ยังขายประชิดถึงทางเดินก็จะแพงๆ
- ข้อมูลสภาพห้อง ที่ตั้งห่างจากภายในอาคารชุดมีจากข้อมูลมากน้อยแค่ไหน ถ้าอาคารชุดค่าดีจากข้อมูลน้อยจะลดลงโดยผลจากข้อมูลราคาจะลดลง เนื่องจากให้สิ่งใหม่หรือ และส่งผลราคาจะลดลงและสภาพห้อง (อายุเก่า) ทั่วไป

ราคาประเมิน 33000 บาท

ภาพที่ 4.36 แสดงผลการวิเคราะห์โปรแกรมค่าคะแนนความถ่วงน้ำหนักและราคาประเมินอาคารชุดโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมิน

4.4.8 ผลการวิเคราะห์โปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทหอพัก

- 1) ตัวอย่างผลการวิเคราะห์หอพัก บริเวณถนนช้างเผือก ภาพที่ 4.37



ภาพที่ 4.37 เลือกตำแหน่งหอพักบริเวณช้างเผือก

- 2) ผลการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมการประเมินราคา โดยโปรแกรม ArcGIS จากการวิเคราะห์ผล โปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอาคารชุด ราคาประเมินที่ได้จากการวิเคราะห์คุณภาพอาคารชุด จากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ผลการวิเคราะห์ได้ราคาอาคารชุด มีมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน 19,130,000 มีราคาเท่ากับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมินได้ ภาพที่ 4.38



ภาพที่ 4.38 การวิเคราะห์ผลโปรแกรมการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทห้องพัก

การประเมินราคาทรัพย์สินโดยนักประเมินเป็นผู้ประเมิน

อพาร์ทเมนท์ 6 ชั้น มีห้องพัก(ให้เช่า) จำนวน 49 ห้องพัก ร้านค้า 3 ห้อง ให้เช่าแบบรายเดือน ตามค่าเช่าตลาด

- ห้องพัก(แอร์) ชั้นที่ 1-5 จำนวน 47 ห้อง @ 2,800 = 131,600.-
- ห้องพัก(พักลม) ชั้นที่ 1 จำนวน 2 ห้อง @ 1,500 = 3,000.-
- ร้านค้า จำนวน 3 ห้อง @ 3,000 = 9,000.-

เป็นเงิน = 143,600.-

รายได้จากค่าเช่าต่อ/เดือน 143,600.- @ 12 เดือน = 1,723,200.- @ 95% (อัตราค่าเช่าพัก)

= 1,637,040.-

บวกรายได้ค่าสาธารณูปโภค 10% = 1,800,744.-

R = 8% (อัตราผลตอบแทนในการลงทุนทรัพย์สินนั้น)

$V = I/R$

$V = (\text{รายได้ค่าห้องพัก} - \text{ค่าบริหารจัดการและสาธารณูปโภค}(15\%)) / \text{อัตราผลตอบแทน}$

$V = (1,800,744 - 270,111.6) / 8\% = 19,132,905$

ราคาประเมินทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ = 19,132,000.- บาท บัดเศษ(เลือกประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้เป็นวิธีสอบทานเนื่องจากห้องพักบางส่วนเจ้าของใช้อู่อาศัยเอง