



บทที่ 5

มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินโดยผู้เชี่ยวชาญด้านประเมินราคา

ทัศนคติต่อมาตรฐานการประเมินราคาโดยผู้เชี่ยวชาญด้านประเมินราคา

วิชาชีพการประเมินราคาเป็นวิชาชีพเฉพาะที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องมีความรู้กว้างขวางและมีจรรยาบรรณต่อวิชาชีพ ลักษณะของวิชาชีพด้านประเมินราคาทรัพย์สินและจรรยาบรรณวิชาชีพได้มีผู้เชี่ยวชาญกล่าวไว้ดังนี้

วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน¹

จะเป็นที่ต้องการและยอมรับของสังคม และมีเกียรติ คือ เมื่อผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสามารถทำประโยชน์ ซึ่งนอกจากจะใช้ความเชี่ยวชาญต่างๆแล้ว ยังต้องรักษาภาพพจน์ดังต่อไปนี้

1. ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องมีความรับผิดชอบในงานที่ได้รับมอบหมายให้มีมาตรฐานสูง โดยปฏิบัติงานอย่างสุดฝีมือ
2. ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคม ไม่ให้ผลงานตนขาดความซื่อตรงต่อส่วนรวม
3. จะต้องมีการรวมตัวเป็นกลุ่ม เป็นองค์กร เพื่อกำหนดกิจกรรม หน้าที่ความรับผิดชอบของสมาชิกต่อกลุ่ม
4. องค์กรของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องมีกฎ ระเบียบ ความซื่อตรงและจรรยาบรรณของสมาชิกต่อบุคคลภายนอก
5. องค์กรจะต้องกำหนดมาตรฐานการรับบุคคลใด เข้า เป็นสมาชิก

การกำหนดมาตรฐานจรรยาบรรณ

เป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้วิชาชีพ เป็นที่ต้องการและยอมรับจากสังคม ผู้ประกอบวิชาชีพ จำเป็นต้องรวมกันเป็นกลุ่ม หรือองค์กร เช่น สมาคม เพื่อกำหนดจรรยาบรรณของสมาชิก

โดยทั่วไป จรรยาบรรณของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินควรมีดังต่อไปนี้

1. ผู้รับประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องประกอบการศึกษาในลักษณะที่ เกิดวิชาชีพของตนและของกลุ่ม
2. ช่วยเหลือและป้องกันผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยกันที่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ
3. ให้เกียรติผลงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
4. หางานโดยแสดงความสามารถในวิชาชีพ มิใช่โดยการโฆษณาแข่งขัน
ค่านายหน้า ไม่ประมูลค่าจ้าง และไม่คิดค่าจ้างตามเปอร์เซ็นต์ราคาประเมิน
ให้ด้วย จะทำให้มีแรงกดดันให้ผลงานไม่ได้มาตรฐาน
5. รับงานเฉพาะที่ผู้ประเมินเองไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง หากมีต้องเปิดเผยให้ชัดเจน
6. รักษาความลับลูกค้า
7. สรุปความคิดเห็นการประเมินราคาตรงไปตรงมา โดยไม่ต้องเอาใจผู้ใด
8. ร่วมมือกับองค์กรหรือสมาคม รวมทั้ง เรื่องความประพฤติของสมาชิกอื่น ที่จะ
ทำให้สมาคมเสียหาย
9. ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และมาตรฐานของสมาคมหรือองค์กร

จรรยาบรรณ

ความประพฤติของสมาชิกสมาคมหรือองค์กร ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแบ่ง เป็นหัวข้อ
ดังต่อไปนี้

1. ความรับผิดชอบต่อลูกค้า
 - 1.1 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจะต้องไม่เปิดเผยผลการประเมินแก่ผู้อื่น นอก
จากลูกค้า ยกเว้นได้รับอนุญาตจากลูกค้า หรือต้องเปิดเผยตามกฎหมายกำหนด
 - 1.2 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่แสดงผลการประเมินที่ไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์

1.3 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่รับงานที่ตนมีผลประโยชน์ส่วนตัว โดยทางตรงหรือทางอ้อม ยกเว้นลูกค้าจะทราบล่วงหน้าและระบุไว้อย่างชัดเจน ในรายงานผลการประเมิน

1.4 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่อ้างสมาคม โดยไม่ถูกต้องต่อความเป็นจริงต่อลูกค้า

1.5 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่เรียกค่าจ้างและค่าใช้จ่ายในงาน ประเมินค่าทรัพย์สินเกินสมควร

1.6 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่รับงานประเมินค่าทรัพย์สินประเภทที่ตนไม่มีคุณสมบัติที่จะปฏิบัติงานได้ ยกเว้น

- 1) ตนมีผู้ร่วมงานที่มีคุณสมบัติดังกล่าว
- 2) ได้แจ้งแก่ลูกค้าล่วงหน้า

1.7 รายงานผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ควร

- 1) คำบรรยายทรัพย์สินที่สมบูรณ์และไม่กำกวม
- 2) หากผลการประเมินราคาที่ยื่นอยู่กับเงื่อนไขบางประการ จะต้องแจ้งเงื่อนไขให้ชัดเจน
 - (1) เงื่อนไขทางกฎหมาย หรือความเห็นผู้สอบบัญชี
 - (2) เงื่อนไขที่ถือว่าสาธารณูปโภค เสร็จสมบูรณ์ แต่ในขณะประเมินยังไม่เสร็จ
 - (3) ผู้ดูแลทรัพย์สินมีความสามารถแค่ไหน เจ้าของทรัพย์สินมีความรับผิดชอบหรือไม่อย่างไร
- 3) วัน เวลา ที่ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 4) มูลค่างานประเมิน
- 5) รายงานว่าผู้ประเมิน ไม่มีผลได้ผล เสียทั้งในปัจจุบันและอนาคตในทรัพย์สินที่ประเมิน และหากมีให้รายงานว่ามีอะไรทั้งสิ้น
- 6) หากการประเมินเป็นการประเมินทรัพย์สินเพียงบางส่วน จะต้องแจ้งด้วยว่าราคาประเมินของทรัพย์สินทั้งหมด จะไม่เท่ากับราคาทรัพย์สินแต่ละส่วนรวมกัน และหากจะทำเช่นนั้น จะมีข้อจำกัด

หรือมูลค่าจะเปลี่ยนแปลงอย่างไร

1.8 รายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ควรจะมีข้อความรับรอง ดังต่อไปนี้

"ข้าพเจ้าขอรับรองว่า รายงานประเมินค่าทรัพย์สินและความเห็นของข้าพเจ้าในการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวถูกต้อง และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้แจ้งไว้ และเป็นไปตามมาตรฐาน "....(ชื่อสมาคมหรือองค์กร ประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมิน เป็นสมาชิก)...."

2. ความรับผิดชอบต่อสาธารณชน

2.1 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่รับงานที่กำหนดมูลค่าหรือผลงานที่จะต้องประเมินให้ได้ล่วงหน้า

2.2 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่รับงานประเมินค่าเสียหายโดยรับค่าจ้าง เป็นเปอร์เซ็นต์ของค่าเสียหายที่ประเมินได้

2.3 ผู้ประเมินจะต้องไม่รับงานที่ค่าจ้างคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาประเมิน

2.4 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องรายงานผลการประเมินอย่างตรงไปตรงมา ไม่เปลี่ยนแปลงตามผลประโยชน์ของลูกค้า หรือ เหตุใด

2.5 ผู้ประเมินค่าจะต้องไม่ประเมินค่า ตามวิธีรายได้โดยใช้การคาดคะเนรายรับรายจ่ายล่วงหน้า ยกเว้นได้แสดงข้อสมมุติฐานไว้อย่างละเอียดชัดเจน และเป็นข้อสมมุติฐานที่เป็นอย่างแน่นอน

2.6 ผู้ประเมินค่าจะต้องไม่รายงานราคาประเมินทรัพย์สิน ที่ติดการกระทำการ เขาระยะยาวโดยไม่แสดงผลของสัญญาเช่าที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

2.7 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่ประเมินค่าทรัพย์สินที่ยังมีสาธารณูปโภคไม่สมบูรณ์โดยถือว่า มีสาธารณูปโภคสมบูรณ์แล้ว ยกเว้นได้แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าเป็นเพียงข้อสมมุติฐาน หรือเงื่อนไขของราคาประเมิน

2.8 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จะต้องไม่รายงานผลการประเมิน โดยถือว่าไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมายใดๆ ยกเว้นมีเหตุผลตามสมควร หรือได้แนบรายงานความเห็นทางกฎหมาย เช่นนั้นมาด้วยหรือได้แสดงความคิดเห็นว่า ราคาทรัพย์สินที่ประเมินนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ข้อจำกัดทางกฎหมายยุติลง

2.9 ห้ามมิให้ผู้ประเมิน ประเมินทรัพย์สินเพียงบางส่วน ยกเว้นได้แจ้งไว้อย่างชัดเจนว่าเป็นการประเมินที่ใช้ได้กับ การตีราคาทรัพย์สินบางส่วนเท่านั้น

2.10 ในการประเมินราคาทรัพย์สิน หลักประกันเงินกู้ ห้ามมิให้รับรองราคาประเมินทรัพย์สินที่ไม่ครบถ้วนตามจำนวน ที่จะใช้ เป็นหลักประกันทั้งหมด ยกเว้นได้แสดงข้อจำกัดหรือเงื่อนไขไว้อย่างชัดเจน

2.11 ในการประเมินค่าสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาว ห้ามมิให้ประเมินค่าเฉพาะค่าปรับปรุงทรัพย์สินขึ้น โดยไม่แสดงค่าของสัญญาเช่าระยะยาวนั้นด้วยว่ามีค่าหรือไม่อย่างไร

2.12 ห้ามมิให้ประเมินค่าทรัพย์สินทีละส่วน แล้วบวกกันเป็นมูลค่ารวม ยกเว้น จะแจ้งเงื่อนไขข้อจำกัดไว้อย่างชัดเจน หรือรับรองและมีเหตุผลว่ามูลค่าทรัพย์สินรวมจะ เท่ากับมูลค่าของแต่ละส่วนบวกกัน

2.13 ห้ามมิให้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีต้นทุนอย่างเดียว ยกเว้นได้แสดงเหตุผลไว้อย่างชัดเจน

2.14 ห้ามมิให้ประเมินค่างานก่อสร้าง โดยไม่ประมาณรายได้ ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจและระยะเวลาที่จะใช้ เข้าได้เต็ม

3. ความรับผิดชอบต่อสมาชิกอื่น

3.1 ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่ควรพยายามทำลายชื่อเสียงวิชาชีพของสมาชิกวิชาชีพอื่นโดยไม่ เป็นความจริง

3.2 ห้ามมิให้ผู้ประเมินทรัพย์สิน ประมูลแข่งขันค่าจ้าง เมื่อรู้ว่าคาร้าง จะให้แก่ผู้ประมูลต่ำสุด แต่ผู้ประเมินค่าอาจเสนอค่าจ้างได้หาก เชื่อว่าไม่ เป็นการประมูลแข่งขัน

3.3 ห้ามมิให้ผู้ประเมินค่า เรียกร้องหรือ เสนอค่านายหน้าหรือค่าธรรมเนียม ในการหางานจ้าง

3.4 ห้ามมิให้ผู้ประเมินค่าคิดค่าจ้างประเมินของผู้ร่วมงานในสวนที่ เขา ควรได้รับและประกอบการแล้ว

4. ความรับผิดชอบต่อสมาคมหรือองค์กร

4.1 ห้ามมิให้ผู้ประเมินค่าประพฤติกรรมในลักษณะที่จะทำให้อิทธิพลของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินหรือสมาคมหรือองค์กรเสียหาย

4.2 ห้ามมิให้ผู้ประเมินค่า โฆษณาหรือทำงานในวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ยกเว้น เป็นการกระทำที่สำรวมและสุภาพเหมาะสมกับวิชาชีพชั้นสูงการแจ้งความควรแจ้งเฉพาะชื่อคุณวุฒิ ประเภททรัพย์สินที่รับดำเนินการที่อยู่เท่านั้น

4.3 ห้ามมิให้ผู้ประเมินค่าอย่างคุณวุฒิที่ไม่ถูกต้องหรือคลุมเครือ

4.4 การเปิดเผยผลการประเมินค่าทรัพย์สินตามกฎหมาย หากราคาแตกต่างจากรายงานประเมินราคาของสมาชิกผู้อื่นมากควรสำรวจงานประเมินค่าให้สมาคมเป็นหลักฐานไว้

4.5 หากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมาชิกผู้ใดประพฤติกรรมในทางที่จะทำให้สมาคมเสื่อมเสียชื่อเสียงให้สมาชิกรายงานข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ให้สมาคมทราบ

มาตรฐานในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน นอกจากมาตรฐานทางจรรยาบรรณที่ตั้งได้กล่าวมาในข้างต้นแล้ว ยังประกอบด้วยมาตรฐานการปฏิบัติงานทางประเมินราคา โดยมาตรฐานการปฏิบัติการประเมินราคาจะขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาและประเภทของทรัพย์สินในกรณีทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยการประเมินราคาทรัพย์สินมักใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลัก ผลจากแบบสอบถาม 50 ชุดที่ได้สอบถามกลุ่มอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินทั้งในหน่วยงานรัฐและเอกชน โดยสามารถจำแนกกลุ่มสอบถามได้ดังนี้

1. กลุ่มราชการ 20 ชุด
2. กลุ่มรัฐวิสาหกิจ 6 ชุด
3. กลุ่มบริษัทเอกชน 24 ชุด

¹ นิพัทธ์ จิตรประสงค์, การประเมินราคาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กทม.,

การจัดกลุ่มคำถามของแบบสอบถามได้จัดออกเป็น 3 กลุ่มคือ

- ก. ข้อมูลประวัตินักประเมินราคา
- ข. ข้อมูลคุณสมบัติของนักประเมินราคา
- ค. ข้อมูลปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมิน

การวิเคราะห์ปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน

ก. ข้อมูลประวัตินักประเมินราคา

จากการสอบถามนักประเมินราคาจำนวน 50 คนจากหน่วยงานต่างๆได้แก่ สำนักงานกลางประเมินทรัพย์สิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัทประเมินราคาเอกชน สามารถสรุปรายละเอียดใน เรื่องข้อมูลประวัตินักประเมินราคา ดังนี้

นักประเมินราคาผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกเป็นชาย 40 คน คิดเป็น 80% หญิง 10 คน คิดเป็น 20% อายุเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถาม 34 ปี โดยจำแนกประเภทสถานที่ทำงานเป็นราชการได้เป็น 40% เป็นรัฐวิสาหกิจ 12% และเป็นบริษัทเอกชน 48% ผู้สอบถามจะมีวุฒิการศึกษาในระดับประกาศนียบัตรชั้นสูง เป็นจำนวน 12 คนคิดเป็น 24% ระดับปริญญาตรีเป็นจำนวน 30 คนคิดเป็น 60% และระดับสูงกว่าปริญญาตรี เป็นจำนวน 8 คนคิดเป็น 16%

สาขาวิชาที่จบการศึกษาสูงสุดสามารถจำแนกเป็นวิชาประเมินราคา 12 คน คิดเป็น 24% เป็นวิชาวิศวกรรมศาสตร์ 12 คนคิดเป็น 24% เป็นวิชาบริหารธุรกิจ 17 คน คิดเป็น 34% เป็นวิชานิติศาสตร์ 5 คนคิดเป็น 10% และวิชาเศรษฐศาสตร์ 4 คนคิดเป็น 8% โดยทั้งหมดนี้เคยได้รับการอบรมวิชาการประเมินราคา 50 คนคิดเป็น 100% และมีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาเฉลี่ย 12 ปี

ข. ข้อมูลคุณสมบัติของนักประเมินราคาทรัพย์สิน

ความคิดเห็นของนักประเมินราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของนักประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ได้มีความเห็นว่าสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินควรได้รับการทดสอบความรู้ด้านวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน ในระดับควรอย่างยิ่ง 38 คนคิดเป็น 76% ในระดับค่อนข้างควร 2 คนคิดเป็น 4% ในระดับคิดว่าไม่ควร 3 คนคิดเป็น 6% และในระดับไม่ควรอย่างยิ่ง 7 คนคิดเป็น 14% จากผลการสอบถามความคิดเห็นพบว่าส่วนใหญ่เห็นว่าการทดสอบความรู้ของนักประเมินราคาที่ต้องการสมัคร เป็นสมาชิกสมาคมนักประเมินราคาทรัพย์สินเสียก่อน

ความคิดเห็นในการจะรับรองผลรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคควรมีประสบการณ์ด้านการประเมินราคากี่ปีนั้น ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความเห็นว่าการมีประสบการณ์น้อยกว่า 1 ปีมี 8 คนคิดเป็น 16% ในระดับประสบการณ์ 1-2 ปีมี 12 คนคิดเป็น 24% ในระดับประสบการณ์ 2-3 ปีมี 21 คนคิดเป็น 42% ในระดับประสบการณ์ 3-4 ปีมี 5 คนคิดเป็น 10% และในระดับประสบการณ์ที่มากกว่า 4 ปีมี 4 คนคิดเป็น 8% ผลการสอบถามความคิดเห็นนี้พบว่าความเห็นส่วนมากของนักประเมินราคาเห็นว่าการรับรองผลการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นควรมีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า 2 ปี และความคิดเห็นเกี่ยวกับการรับรองรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคควรมีในประกอบวิชาชีพนักประเมินราคาด้วยหรือไม่นั้น ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นว่าควร 12 คนคิดเป็น 24% และมีความเห็นว่าไม่ควร 38 คนคิดเป็น 76% พบว่านักประเมินราคาส่วนมากไม่เห็นด้วยกับการรับรองการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคของนักประเมินราคาต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

ความเห็นของนักประเมินราคาเกี่ยวกับการรับรองรายงานประเมินราคาทรัพย์สินแบบมหภาคควรสำเร็จการศึกษาด้านประเมินราคาทรัพย์สินด้วยหรือไม่นั้น พบว่านักประเมินราคามีความเห็นควรอย่างยิ่ง 28 คนคิดเป็น 56% มีความเห็นว่าค่อนข้างควร 4 คนคิดเป็น 8% มีความเห็นว่าไม่ควร 14 คนคิดเป็น 28% และมีความเห็นว่าไม่ควรอย่างยิ่ง 4 คนคิดเป็น 8%

การทดสอบความเห็นถ้ากรณที่คิดที่จะให้บริษัทประเมินราคาเอกชนมีส่วนร่วมในการประเมินราคาทรัพย์สินในงานของกรณที่คิดนี้ นักประเมินราคาควรได้รับการรับรองคุณสมบัติจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เสียก่อนหรือไม่นั้น พบว่ามีความเห็นว่าควร 42 คน คิดเป็น 84% และมีความเห็นว่าไม่ควร 8 คนคิดเป็น 16% จากการศึกษาพบว่าส่วนมากเห็นว่าควรได้รับการรับรองคุณสมบัติจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เสียก่อน และระดับตำแหน่งนักประเมินราคาทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมในการรับรองรายงานประเมินราคาทรัพย์สินของกรณที่คิดผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นในระดับวิสามัญ 14 คนคิดเป็น 28% ในระดับสามัญ 19 คนคิดเป็น 38% และในระดับสามัญอาวุโส 17 คนคิดเป็น 34%

ค. ข้อมูลปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมิน

ความคิดเห็นของนักประเมินราคาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินที่ใช้ประโยชน์ เป็นที่อยู่อาศัยจากการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามในปัจจัยทั้งหมด 43 ปัจจัย จากการศึกษาปัจจัยต่างๆสามารถวิเคราะห์ออกเป็น 2 เรื่องคือ

1. การวิเคราะห์ความสำคัญของปัจจัย

การวิเคราะห์ความสำคัญของปัจจัย เป็นการแสดงให้เห็นระดับจำนวนของผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องของแต่ละปัจจัยกับระดับปัจจัย เชิงบวกและ เชิงลบของมูลค่าที่ดิน ซึ่งสามารถจำแนกระดับความแตกต่างระหว่างปัจจัยเชิงบวกกับปัจจัยเชิงลบ โดยจะแสดงในตาราง ค.1 และจะมีความหมายของปัจจัยเชิงบวกกับปัจจัยเชิงลบ ดังนี้

1.1 ที่ตั้งที่ดิน ปัจจัยที่ตั้งที่ดินเป็นปัจจัยแสดงทำเลที่ตั้งที่มีผู้เลือกตอบเป็นปัจจัยเชิงบวก 50 รายแสดงว่าปัจจัยที่ตั้งที่ดินมีความสัมพันธ์ต่อราคาในระดับ 100% และไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยเชิงลบ หมายถึงที่ตั้งที่ดินดีจะมีราคาสูงตามสภาพทำเลที่ตั้ง

1.2 เนื้อที่ ปัจจัยเนื้อที่ที่มีผู้เลือกตอบเป็นปัจจัยเชิงบวก 50 รายแสดงว่าปัจจัยเนื้อที่มีความสัมพันธ์ต่อราคาในระดับ 100% และไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยเชิงลบ หมายถึงเนื้อที่มากจะมีราคาสูงตามเนื้อที่



1.3 **รูปลักษณะแปลงที่ดิน** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับรูปลักษณะแปลงที่ดินปัจจัยรูปลักษณะแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 100% และไม่มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบแสดงว่ารูปลักษณะแปลงที่ดินมีความสำคัญต่อราคา 100%

1.4 **หน้ากว้างที่ดิน** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับหน้ากว้างที่ดิน ปัจจัยหน้ากว้างที่ดินมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 70% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 30% แสดงว่าหน้ากว้างที่ดินมีความสำคัญต่อราคา 70%

1.5 **ความลึกที่ดิน** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับความลึกที่ดิน ปัจจัยความลึกที่ดินมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 44% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 56% แสดงว่าความลึกที่ดินมีความสำคัญต่อราคา 44%

1.6 **ความสูงต่ำของที่ดิน** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับความสูงต่ำของที่ดินปัจจัยความสูงต่ำของที่ดินมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 30% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 70% แสดงว่าความสูงต่ำของที่ดินมีความสำคัญต่อราคา 30%

1.7 **ทางเข้า-ออก** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับทางเข้า-ออกของที่ดิน ปัจจัยทางเข้า-ออกของที่ดินมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 100% และไม่มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ แสดงว่าปัจจัยทางเข้า-ออกของที่ดินมีความสำคัญต่อราคา 100%

1.8 **ผิวจราจร** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับผิวจราจร ปัจจัยผิวจราจรมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 60% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 40% แสดงว่าปัจจัยผิวจราจรมีความสำคัญต่อราคา 60%

1.9 **หน้ากว้างของถนน** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับหน้ากว้างของถนน ปัจจัยหน้ากว้างมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 78% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 22% แสดงว่าปัจจัยหน้ากว้างมีความสำคัญต่อราคา 78%

1.10 **ไฟฟ้า** เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับไฟฟ้า ปัจจัยไฟฟ้ามีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 90% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 10% แสดงว่าปัจจัยไฟฟ้ามีความสำคัญต่อราคา 90%

1.11 ปรปะปา เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับปรปะปา ปัจจัยปรปะปามีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 92% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 8% แสดงว่าปัจจัยปรปะปามีความสำคัญต่อราคา 92%

1.12 ระบายน้ำ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับระบายน้ำ ปัจจัยระบายน้ำมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 70% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 30% แสดงว่าปัจจัยระบายน้ำมีความสำคัญต่อราคา 70%

1.13 โทรศัพท เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับโทรศัพท ปัจจัยโทรศัพทมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 78% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 22% แสดงว่าปัจจัยโทรศัพทมีความสำคัญต่อราคา 78%

1.14 การคมนาคมขนส่ง เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการคมนาคมขนส่ง ปัจจัยการคมนาคมขนส่ง มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 64% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 36% แสดงว่าปัจจัยการคมนาคมขนส่งมีความสำคัญต่อราคา 64%

1.15 การอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า ปัจจัยการอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 54% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 46% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้ามีความสำคัญต่อราคา 54%

1.16 การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า ปัจจัยการอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 70% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 30% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้ามีความสำคัญต่อราคา 70%

1.17 การอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร ปัจจัยการอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 66% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 34% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสารมีความสำคัญต่อราคา 66%

1.18 การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สถานีรถไฟ ปัจจัยการอยู่ใกล้สถานีรถไฟ มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 44% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 56% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร

มีความสำคัญต่อราคา 44%

1.19 การอยู่ใกล้สถานบริการ เช่น ปั้มน้ำมัน เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สถานบริการ ปัจจัยการอยู่ใกล้สถานบริการ มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 16% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 84% แสดงว่า ปัจจัยการอยู่ใกล้สถานบริการมีความสำคัญต่อราคา 16%

1.20 การอยู่ใกล้สถานศึกษา เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สถานศึกษา ปัจจัยการอยู่ใกล้สถานศึกษา มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 54% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 46% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้สถานศึกษามีความสำคัญต่อราคา 54%

1.21 การอยู่ใกล้สถานพยาบาล เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สถานพยาบาล ปัจจัยการอยู่ใกล้สถานพยาบาล มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 42% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 58% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้สถานพยาบาลมีความสำคัญต่อราคา 42%

1.22 การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สถานที่ราชการ ปัจจัยการอยู่ใกล้สถานที่ราชการ มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 32% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 68% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้สถานที่ราชการมีความสำคัญต่อราคา 32%

1.23 การอยู่ใกล้ศาสนสถาน เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้ศาสนสถาน ปัจจัยการอยู่ใกล้ศาสนสถาน มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 16% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 84% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้ศาสนสถานมีความสำคัญต่อราคา 16%

1.24 ปัญหาน้ำท่วม เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับปัญหาน้ำท่วม ปัจจัยปัญหาน้ำท่วมไม่มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 100% แสดงว่าปัจจัยปัญหาน้ำท่วมมีความสำคัญต่อราคา โดยจะทำให้ราคาที่ดินลดลง

1.25 ปัญหาเรื่องกลิ่น เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับ ปัญหากลิ่น ปัจจัยปัญหากลิ่นมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 32% และมีความสัมพันธ์ เป็น ปัจจัยเชิงลบ 68% แสดงว่าปัจจัยปัญหากลิ่นมีความสำคัญต่อราคา 32%

1.26 ทศนิยมภาพ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับทศนิยม ภาพ ปัจจัยทศนิยมภาพมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 94% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัย เชิงลบ 6% แสดงว่าปัจจัยทศนิยมภาพมีความสำคัญต่อราคา 94%

1.27 ใกล้เคียงป่าหรือ เมรุ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์ กับการใกล้เคียงป่าหรือ เมรุ ปัจจัยการใกล้เคียงป่าหรือ เมรุ มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 2% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 98% แสดงว่าปัจจัยการใกล้เคียงป่าหรือ เมรุมีความ สำคัญในการทำให้ราคาลดลง

1.28 ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์ กับการใกล้ไฟฟ้าแรงสูง ปัจจัยการใกล้ไฟฟ้าแรงสูง มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 18% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 82% แสดงว่าปัจจัยการใกล้ไฟฟ้ามีความสำคัญในการ ทำให้ราคาลดลง

1.29 ความเงียบสงบ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับ ปัญหาความเงียบสงบ ปัจจัยปัญหาความ เงียบสงบมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 24% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 76% แสดงว่าปัจจัยปัญหาความ เงียบสงบมีความสำคัญ ต่อราคา 24%

1.30 การรักษาความปลอดภัย เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความ สัมพันธ์กับการรักษาความปลอดภัยปัจจัยการรักษาความปลอดภัยมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัย เชิงบวก 100% และไม่มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ แสดงว่าปัจจัยการรักษาความปลอดภัย มีความสำคัญต่อราคา 100%

1.31 การอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความ สัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สถานที่ทำงานปัจจัยการอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน มีมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัย เชิงบวก 56% และมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ 44% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้สถานที่ ทำงานมีความสำคัญต่อราคา 56%



1.32 การอยู่ใกล้สวนสาธารณะ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้สวนสาธารณะปัจจัยการอยู่ใกล้สวนสาธารณะมีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 94% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 6% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้สวนสาธารณะมีความสำคัญต่อราคา 94%

1.33 การอยู่ใกล้อาคารสูง เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้อาคารสูงปัจจัยการอยู่ใกล้อาคารสูง มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 34% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 66% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้อาคารสูงมีความสำคัญต่อราคา 34%

1.34 แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในพื้นที่ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในพื้นที่ ปัจจัยแนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในพื้นที่ มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 100% และไม่มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงลบ แสดงว่าปัจจัยแนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในพื้นที่มีความสำคัญต่อราคา 100%

1.35 การอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้ญาติพี่น้องปัจจัยการอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง มีความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยเชิงบวก 56% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 44% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้ญาติพี่น้องมีความสำคัญต่อราคา 56%

1.36 การอยู่ใกล้แม่น้ำ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้แม่น้ำ ปัจจัยการอยู่ใกล้แม่น้ำ มีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 90% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 10% แสดงว่าปัจจัยการอยู่ใกล้แม่น้ำมีความสำคัญต่อราคา 90%

1.37 การอยู่ใกล้ลำคลอง เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับการอยู่ใกล้ลำคลอง ปัจจัยการอยู่ใกล้ลำคลองมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 54% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 46% แสดงว่าปัจจัยปัญหาความเจ็บสงบมีความสำคัญต่อราคา 54%

1.38 ที่จอดรถ เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับที่จอดรถ ปัจจัยที่จอดรถมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 52% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 48% แสดงว่าปัจจัยที่จอดรถมีความสำคัญต่อราคา 52%

1.39 กฎหมายผังเมือง เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับกฎหมายผังเมือง ปัจจัยกฎหมายผังเมืองมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 54% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 46% แสดงว่าปัจจัยกฎหมายผังเมืองมีความสำคัญต่อราคา 54%

1.40 กฎหมายอาคารสูง เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับกฎหมายอาคารสูง ปัจจัยกฎหมายอาคารสูงมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 22% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 78% แสดงว่าปัจจัยกฎหมายอาคารสูงมีความสำคัญต่อราคา 22%

1.41 กฎหมายเวนคืน เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับกฎหมายเวนคืน ปัจจัยกฎหมายเวนคืนมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 6% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 94% แสดงว่าปัจจัยกฎหมายเวนคืนมีความสำคัญต่อราคา 6%

1.42 ข้อกำหนด กทม. เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับข้อกำหนดกทม. ปัจจัยข้อกำหนดกทม.มีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 34% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 66% แสดงว่าปัจจัยข้อกำหนด กทม.มีความสำคัญต่อราคา 34%

1.43 ข้อกำหนดจัดสรร เป็นปัจจัยที่ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับข้อกำหนดจัดสรร ปัจจัยข้อกำหนดจัดสรรมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงบวก 90% และมีความสัมพันธ์เป็นปัจจัยเชิงลบ 10% แสดงว่าปัจจัยข้อกำหนดจัดสรรมีความสำคัญต่อราคา 90%

2. การวิเคราะห์ระดับศักยภาพของปัจจัย

การวิเคราะห์ระดับศักยภาพของปัจจัย เป็นการวิเคราะห์ที่จากผลของแบบสอบถาม เพื่อต้องการค้นหาระดับศักยภาพของแต่ละปัจจัยที่จะมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน โดยการวิเคราะห์ระดับศักยภาพของปัจจัย เป็นการนำค่าจำนวนของผู้เลือกตอบทั้งปัจจัยเชิงบวกและปัจจัยเชิงลบของแต่ละรายการคูณด้วยระดับความสำคัญของปัจจัยรายการนั้นๆ เพื่อทราบศักยภาพแต่ละตัวปัจจัยได้แสดงผลในตารางระดับผู้เลือกตอบปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ในหน้าที่ 69 ถึงหน้าที่ 76 และตารางระดับศักยภาพของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ในหน้าที่ 77 ถึงหน้าที่ 85

14. ความสำคัญของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ท. 50 146

14.1 ที่ตั้งที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	100%	0%	0%	0%	20%	80%
ปัจจัยเชิงลบ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	0%	0%	0%	20%	80%

14.2 เนื้อที่

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	100%	0%	0%	30%	30%	40%
ปัจจัยเชิงลบ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	0%	0%	30%	30%	40%

14.3 รูปลักษณะแปลงที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	100%	0%	0%	20%	36%	44%
ปัจจัยเชิงลบ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	0%	0%	20%	36%	44%

14.4 หน้ากว้างที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	70%	0%	0%	16%	14%	40%
ปัจจัยเชิงลบ	30%	0%	12%	18%	0%	0%
รวม	100%	0%	12%	34%	14%	40%

14.5 ความลึกที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	44%	0%	0%	8%	16%	20%
ปัจจัยเชิงลบ	56%	0%	0%	20%	20%	16%
รวม	100%	0%	0%	28%	36%	36%

14.8 ความสูงต่ำของที่ดินกับถนน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	30%	0%	0%	4%	26%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	70%	0%	0%	16%	54%	0%
รวม	100%	0%	0%	20%	80%	0%

14.7 ทางเข้า-ออก

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	100%	0%	0%	28%	44%	28%
ปัจจัยเชิงลบ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	0%	0%	28%	44%	28%

14.8 ศิวกรاجر

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	80%	0%	0%	10%	50%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	40%	0%	36%	4%	0%	0%
รวม	100%	0%	38%	14%	50%	0%

14.9 ความกว้างของถนน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	78%	0%	0%	20%	26%	32%
ปัจจัยเชิงลบ	22%	0%	0%	12%	10%	0%
รวม	100%	0%	0%	32%	36%	32%

14.10 ไฟฟ้า

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	90%	0%	0%	18%	26%	46%
ปัจจัยเชิงลบ	10%	0%	0%	10%	0%	0%
รวม	100%	0%	0%	28%	28%	46%

14.11 ปะปา

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	92%	0%	0%	20%	48%	24%
ปัจจัยเชิงลบ	8%	8%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	8%	0%	20%	48%	24%

14.12 ระบายน้ำ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	70%	0%	0%	22%	18%	30%
ปัจจัยเชิงลบ	30%	0%	0%	10%	20%	0%
รวม	100%	0%	0%	32%	38%	30%

14.13 โทกาทัท

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	78%	0%	0%	36%	28%	14%
ปัจจัยเชิงลบ	22%	0%	0%	10%	12%	0%
รวม	100%	0%	0%	46%	40%	14%

14.14 การคมนาคมขนส่ง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	64%	0%	0%	28%	32%	4%
ปัจจัยเชิงลบ	36%	0%	0%	18%	18%	0%
รวม	100%	0%	0%	46%	50%	4%

14.15 การอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	54%	0%	0%	14%	14%	26%
ปัจจัยเชิงลบ	46%	0%	0%	30%	16%	0%
รวม	100%	0%	0%	44%	30%	26%

14.16 การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	70%	0%	0%	34%	20%	16%
ปัจจัยเชิงลบ	30%	0%	0%	20%	10%	0%
รวม	100%	0%	0%	54%	30%	16%

14.17 การอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	66%	0%	0%	36%	24%	6%
ปัจจัยเชิงลบ	34%	0%	0%	10%	12%	12%
รวม	100%	0%	0%	46%	36%	18%

14.18 การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	44%	0%	0%	10%	14%	20%
ปัจจัยเชิงลบ	56%	0%	0%	10%	20%	26%
รวม	100%	0%	0%	20%	34%	46%

14.19 การอยู่ใกล้สถานบริการ เช่น ปั้มน้ำมัน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	16%	0%	16%	0%	0%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	84%	0%	0%	24%	20%	40%
รวม	100%	0%	16%	24%	20%	40%

14.20 การอยู่ใกล้สถานศึกษา

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	54%	0%	0%	26%	20%	8%
ปัจจัยเชิงลบ	46%	0%	0%	28%	18%	0%
รวม	100%	0%	0%	54%	38%	8%

14.21 การอยู่ใกล้สถานพยาบาล

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	42%	0%	6%	16%	10%	10%
ปัจจัยเชิงลบ	58%	4%	6%	16%	12%	20%
รวม	100%	4%	12%	32%	22%	30%

14.22 การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	32%	0%	0%	14%	18%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	68%	0%	0%	22%	22%	24%
รวม	100%	0%	0%	36%	40%	24%

17.23 การอยู่ใกล้ศาสนสถาน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	18%	0%	0%	10%	6%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	84%	0%	0%	34%	22%	28%
รวม	100%	0%	0%	44%	28%	28%

14.24 ปัญหาที่ท่วม

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	100%	0%	0%	36%	26%	38%
รวม	100%	0%	0%	36%	26%	38%

14.25 ปัญหาเรื่องกลิ่น

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	32%	32%	0%	0%	0%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	68%	14%	28%	26%	0%	0%
รวม	100%	46%	28%	26%	0%	0%

14.26 ทักษะนิยภาพ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	94%	0%	8%	12%	28%	46%
ปัจจัยเชิงลบ	6%	0%	0%	6%	0%	0%
รวม	100%	0%	8%	18%	28%	46%

14.27 ใกล้เคียงหรือเกิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2%	2%	0%	0%	0%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	98%	0%	16%	22%	24%	36%
รวม	100%	2%	16%	22%	24%	36%

14.28 ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	18%	0%	4%	6%	8%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	82%	0%	8%	14%	28%	32%
รวม	100%	0%	12%	20%	36%	32%

14.29 ความเงียบสงบ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	78%	0%	6%	10%	26%	34%
ปัจจัยเชิงลบ	24%	0%	0%	10%	14%	0%
รวม	100%	0%	6%	20%	40%	34%

14.30 การรักษาความปลอดภัย

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	100%	0%	0%	0%	0%	100%
ปัจจัยเชิงลบ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	0%	0%	0%	0%	100%

14.31 การอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	58%	0%	6%	18%	14%	18%
ปัจจัยเชิงลบ	44%	18%	26%	0%	0%	0%
รวม	100%	18%	32%	18%	14%	18%

14.32 การอยู่ใกล้สวนสาธารณะ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	94%	0%	0%	24%	24%	46%
ปัจจัยเชิงลบ	6%	6%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	6%	0%	24%	24%	46%

14.33 การอยู่ใกล้อาคารสูง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	34%	0%	10%	14%	10%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	66%	0%	0%	16%	28%	22%
รวม	100%	0%	10%	30%	38%	22%

14.34 แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในพื้นที่

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	100%	0%	0%	0%	14%	86%
ปัจจัยเชิงลบ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
รวม	100%	0%	0%	0%	14%	86%

14.35 การอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	56%	0%	0%	12%	24%	20%
ปัจจัยเชิงลบ	44%	0%	32%	12%	0%	0%
รวม	100%	0%	32%	24%	24%	20%

14.36 การอยู่ใกล้แม่น้ำ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	90%	0%	0%	10%	26%	54%
ปัจจัยเชิงลบ	10%	0%	6%	4%	0%	0%
รวม	100%	0%	6%	14%	26%	54%

14.37 การอยู่ใกล้แอลกอฮอล์

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	54%	0%	0%	26%	20%	8%
ปัจจัยเชิงลบ	46%	0%	0%	12%	14%	20%
รวม	100%	0%	0%	38%	34%	28%

14.38 ที่จอดรถ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	52%	0%	0%	36%	16%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	48%	28%	20%	0%	0%	0%
รวม	100%	28%	20%	36%	16%	0%

14.39 กฎหมายผังเมือง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	54%	0%	0%	8%	46%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	46%	0%	0%	36%	4%	6%
รวม	100%	0%	0%	44%	50%	6%

14.40 กฎหมายอาคารสูง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	22%	0%	0%	22%	0%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	78%	46%	26%	6%	0%	0%
รวม	100%	46%	26%	28%	0%	0%

14.41 กฎหมายเวนคืน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	6%	0%	0%	2%	4%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	94%	0%	0%	16%	38%	40%
รวม	100%	0%	0%	18%	42%	40%

14.42 ข้อกำหนด กทม.

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	34%	0%	0%	12%	22%	0%
ปัจจัยเชิงลบ	66%	36%	24%	6%	0%	0%
รวม	100%	36%	24%	18%	22%	0%



14.43 ข้อกำหนดคัดสรร

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	90%	0%	0%	26%	30%	34%
ปัจจัยเชิงลบ	10%	0%	0%	0%	6%	4%
รวม	100%	0%	0%	26%	36%	38%

14. ความสำคัญของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

14.1 ที่ตั้งที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	4.80	0.00	0.00	0.00	0.80	4.00
ปัจจัยเชิงลบ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	4.80	0.00	0.00	0.00	0.80	4.00

14.2 เนื้อที่

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	4.10	0.00	0.00	0.90	1.20	2.00
ปัจจัยเชิงลบ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	4.10	0.00	0.00	0.90	1.20	2.00

14.3 รูปลักษณะแปลงที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	4.24	0.00	0.00	0.60	1.44	2.20
ปัจจัยเชิงลบ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	4.24	0.00	0.00	0.60	1.44	2.20

14.4 หน้ากว้างที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.04	0.00	0.00	0.48	0.56	2.00
ปัจจัยเชิงลบ	-0.78	0.00	-0.24	-0.54	0.00	0.00
รวม	2.26	0.00	-0.24	-0.06	0.56	2.00

14.5 ความลึกที่ดิน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.88	0.00	0.00	0.24	0.64	1.00
ปัจจัยเชิงลบ	-2.20	0.00	0.00	-0.60	-0.80	-0.80
รวม	-0.32	0.00	0.00	-0.36	-0.16	0.20

14.6 ความสูงต่ำของที่ดินกับถนน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.16	0.00	0.00	0.12	1.04	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-2.64	0.00	0.00	-0.48	-2.16	0.00
รวม	-1.48	0.00	0.00	-0.36	-1.12	0.00

14.7 ทางเข้า-ออก

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	4.00	0.00	0.00	0.84	1.76	1.40
ปัจจัยเชิงลบ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	4.00	0.00	0.00	0.84	1.76	1.40

14.8 ผิวางวาง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.30	0.00	0.00	0.30	2.00	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-0.84	0.00	-0.72	-0.12	0.00	0.00
รวม	1.46	0.00	-0.72	0.18	2.00	0.00

14.9 ความกว้างของถนน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.24	0.00	0.00	0.60	1.04	1.60
ปัจจัยเชิงลบ	-0.76	0.00	0.00	-0.36	-0.40	0.00
รวม	2.48	0.00	0.00	0.24	0.64	1.60

14.10 ไฟฟ้า

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.88	0.00	0.00	0.54	1.04	2.30
ปัจจัยเชิงลบ	-0.30	0.00	0.00	-0.30	0.00	0.00
รวม	3.58	0.00	0.00	0.24	1.04	2.30

14.11 ประปา

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.72	0.00	0.00	0.60	1.92	1.20
ปัจจัยเชิงลบ	-0.08	-0.08	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	3.64	-0.08	0.00	0.60	1.92	1.20

14.12 ระบายน้ำ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.88	0.00	0.00	0.66	0.72	1.50
ปัจจัยเชิงลบ	-1.10	0.00	0.00	-0.30	-0.80	0.00
รวม	1.78	0.00	0.00	0.36	-0.08	1.50

14.13 โกรทท์

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.90	0.00	0.00	1.08	1.12	0.70
ปัจจัยเชิงลบ	-0.78	0.00	0.00	-0.30	-0.48	0.00
รวม	2.12	0.00	0.00	0.78	0.64	0.70

14.14 การคมนาคมขนส่ง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.32	0.00	0.00	0.84	1.28	0.20
ปัจจัยเชิงลบ	-1.26	0.00	0.00	-0.54	-0.72	0.00
รวม	1.06	0.00	0.00	0.30	0.56	0.20

14.15 การอยู่อาศัยตลาดหรือศูนย์การค้า

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.28	0.00	0.00	0.42	0.56	1.30
ปัจจัยเชิงลบ	-1.54	0.00	0.00	-0.90	-0.64	0.00
รวม	0.74	0.00	0.00	-0.48	-0.08	1.30

14.16 การอยู่อาศัยห้างสรรพสินค้า

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.62	0.00	0.00	1.02	0.80	0.80
ปัจจัยเชิงลบ	-1.00	0.00	0.00	-0.60	-0.40	0.00
รวม	1.62	0.00	0.00	0.42	0.40	0.80

14.17 การอยู่อาศัยสถานีขนส่งโดยสาร

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.34	0.00	0.00	1.08	0.96	0.30
ปัจจัยเชิงลบ	-1.38	0.00	0.00	-0.30	-0.48	-0.60
รวม	0.96	0.00	0.00	0.78	0.48	-0.30

14.18 การอยู่อาศัยสถานีรถไฟ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.86	0.00	0.00	0.30	0.56	1.00
ปัจจัยเชิงลบ	-2.40	0.00	0.00	-0.30	-0.80	-1.30
รวม	-0.54	0.00	0.00	0.00	-0.24	-0.30

14.19 การอยู่ใกล้สถานบริการ เช่น ปั้มน้ำมัน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.32	0.00	0.32	0.00	0.00	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-3.52	0.00	0.00	-0.72	-0.80	-2.00
รวม	-3.20	0.00	0.32	-0.72	-0.80	-2.00

14.20 การอยู่ใกล้สถานศึกษา

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.98	0.00	0.00	0.78	0.80	0.40
ปัจจัยเชิงลบ	-1.56	0.00	0.00	-0.84	-0.72	0.00
รวม	0.42	0.00	0.00	-0.06	0.08	0.40

14.21 การอยู่ใกล้สถานพยาบาล

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.50	0.00	0.12	0.48	0.40	0.50
ปัจจัยเชิงลบ	-2.12	-0.04	-0.12	-0.48	-0.48	-1.00
รวม	-0.62	-0.04	0.00	0.00	-0.08	-0.50

14.22 การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.14	0.00	0.00	0.42	0.72	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-2.74	0.00	0.00	-0.66	-0.88	-1.20
รวม	-1.60	0.00	0.00	-0.24	-0.16	-1.20

17.23 การอยู่ใกล้ศาสนสถาน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.54	0.00	0.00	0.30	0.24	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-3.30	0.00	0.00	-1.02	-0.88	-1.40
รวม	-2.76	0.00	0.00	-0.72	-0.64	-1.40

14.24 ปัญหาหน้าท่วม

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-4.02	0.00	0.00	-1.08	-1.04	-1.90
รวม	-4.02	0.00	0.00	-1.08	-1.04	-1.90

14.25 ปัญหาเรื่องกลิ่น

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.32	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-1.48	-0.14	-0.56	-0.78	0.00	0.00
รวม	-1.16	0.18	-0.56	-0.78	0.00	0.00

14.26 ทศนิยมภาพ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.94	0.00	0.16	0.36	1.12	2.30
ปัจจัยเชิงลบ	-0.18	0.00	0.00	-0.18	0.00	0.00
รวม	3.76	0.00	0.16	0.18	1.12	2.30

14.27 ใกล้เคียงเข้าหรือเมนู

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.02	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-3.74	0.00	-0.32	-0.66	-0.96	-1.80
รวม	-3.72	0.02	-0.32	-0.66	-0.96	-1.80

14.28 ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.58	0.00	0.08	0.18	0.32	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-3.30	0.00	-0.16	-0.42	-1.12	-1.60
รวม	-2.72	0.00	-0.08	-0.24	-0.80	-1.60

14.29 ความเวียนสงบ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.18	0.00	0.12	0.30	1.04	1.70
ปัจจัยเชิงลบ	-0.88	0.00	0.00	-0.30	-0.56	0.00
รวม	2.30	0.00	0.12	0.00	0.48	1.70

14.30 การรักษาความปลอดภัย

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00
ปัจจัยเชิงลบ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00

14.31 การอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.12	0.00	0.12	0.54	0.56	0.90
ปัจจัยเชิงลบ	-0.70	-0.18	-0.52	0.00	0.00	0.00
รวม	1.42	-0.18	-0.40	0.54	0.56	0.90

14.32 การอยู่ใกล้สวนสาธารณะ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.98	0.00	0.00	0.72	0.96	2.30
ปัจจัยเชิงลบ	-0.06	-0.06	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	3.92	-0.06	0.00	0.72	0.96	2.30

14.33 การอยู่ใกล้อาคารสูง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.02	0.00	0.20	0.42	0.40	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-2.70	0.00	0.00	-0.48	-1.12	-1.10
รวม	-1.68	0.00	0.20	-0.06	-0.72	-1.10

14.34 แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในพื้นที่

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	4.88	0.00	0.00	0.00	0.56	4.30
ปัจจัยเชิงลบ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	4.88	0.00	0.00	0.00	0.56	4.30

14.35 การอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.32	0.00	0.00	0.36	0.96	1.00
ปัจจัยเชิงลบ	-1.00	0.00	-0.64	-0.36	0.00	0.00
รวม	1.32	0.00	-0.64	0.00	0.96	1.00

14.36 การอยู่ใกล้แม่น้ำ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	4.04	0.00	0.00	0.30	1.04	2.70
ปัจจัยเชิงลบ	-0.24	0.00	-0.12	-0.12	0.00	0.00
รวม	3.80	0.00	-0.12	0.18	1.04	2.70

14.37 การอยู่ใกล้ศาลลง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.98	0.00	0.00	0.78	0.80	0.40
ปัจจัยเชิงลบ	-1.92	0.00	0.00	-0.36	-0.56	-1.00
รวม	0.06	0.00	0.00	0.42	0.24	-0.60

14.38 ที่จอดรถ

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.72	0.00	0.00	1.08	0.64	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-0.68	-0.28	-0.40	0.00	0.00	0.00
รวม	1.04	-0.28	-0.40	1.08	0.64	0.00

14.39 กฎหมายห้ามดื่ม

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	2.08	0.00	0.00	0.24	1.84	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-1.54	0.00	0.00	-1.08	-0.16	-0.30
รวม	0.54	0.00	0.00	-0.84	1.68	-0.30

14.40 กฎหมายอาคารสูง

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.68	0.00	0.00	0.66	0.00	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-1.18	-0.46	-0.52	-0.18	0.00	0.00
รวม	-0.50	-0.46	-0.52	0.48	0.00	0.00

14.41 กฎหมายเวนคืน

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	0.22	0.00	0.00	0.06	0.16	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-4.00	0.00	0.00	-0.48	-1.52	-2.00
รวม	-3.78	0.00	0.00	-0.42	-1.36	-2.00

14.42 ข้อกั้หนด กทม.

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	1.24	0.00	0.00	0.36	0.88	0.00
ปัจจัยเชิงลบ	-1.02	-0.36	-0.48	-0.18	0.00	0.00
รวม	0.22	-0.36	-0.48	0.18	0.88	0.00

14.43 ข้อกำหนดจัดสรร

	รวม	1	2	3	4	5
ปัจจัยเชิงบวก	3.68	0.00	0.00	0.78	1.20	1.70
ปัจจัยเชิงลบ	-0.44	0.00	0.00	0.00	-0.24	-0.20
รวม	3.24	0.00	0.00	0.78	0.96	1.50

สรุปผลการวิเคราะห์กลุ่มปัจจัยประเมินราคาที่ดิน

ปัจจัยที่ดิน	Eff. Rate	ปัจจัยสาธารณูปโภค	Eff. Rate	ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและกฎหมาย	Eff. Rate
ที่ตั้งที่ดิน	4.80	ไฟฟ้า	3.58	ปัญหาน้ำท่วม	-4.02
เนื้อที่	4.10	ประปา	3.64	ปัญหาเรื่องกลิ่น	-1.16
รูปลักษณะแปลงที่ดิน	4.24	ระบายน้ำ	1.78	ทัศนียภาพ	3.76
หน้ากว้างที่ดิน	2.26	โทรศัพท์	2.12	ใกล้ป่าช้าหรือเมรุ	-3.72
ความลึกที่ดิน	-0.32	การคมนาคมขนส่ง	1.06	ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง	-2.72
ความสูงต่ำของที่ดินกับถนน	-1.48	ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า	0.74	ความเงียบสงบ	2.30
ทางเข้า-ออก	4.00	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	1.62	การรักษาความปลอดภัย	5.00
ผิวจราจร	1.46	ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร	0.96	ใกล้สถานที่ทำงาน	1.42
ความกว้างของถนน	2.48	ใกล้สถานีรถไฟ	-0.54	ใกล้สวนสาธารณะ	3.92
		ใกล้สถานบริการ ปั้มน้ำมัน	-3.20	ใกล้อาคารสูง	-1.68
		ใกล้สถานศึกษา	0.42	แนวโน้มความเจริญ	4.86
		ใกล้สถานพยาบาล	-0.62	ใกล้ญาติพี่น้อง	1.32
		ใกล้สถานที่ราชการ	-1.60	ใกล้แม่น้ำ	3.80
		ใกล้ศาสนสถาน	-2.76	ใกล้ท่าคลอง	0.06
				ที่จอดรถ	1.04
				กม.ฝั่งเมือง	0.54
				กม.อาคารสูง	-0.50
				กม.เวนคืน	-3.78
				ข้อกำหนด กทม.	0.22
				ข้อกำหนดจัดสรร	3.24

การจำแนกกลุ่มปัจจัยแสดงให้เห็นค่าผลกระทบมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การตั้ง
สมมติฐานในการเลือกใช้ปัจจัยที่ศึกษาที่มีค่าระหว่างมากกว่า 2 และน้อยกว่า 2 สามารถเห็น
ได้ว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่ามากแยกตามปัจจัยเชิงบวกและเชิงลบได้ ดังนี้

กลุ่มปัจจัยที่ดิน

ปัจจัยเชิงบวก	ค่าความสนใจ	ปัจจัยเชิงลบ	ค่าความสนใจ
1. ที่ตั้งที่ดิน	4.80		
2. เนื้อที่	4.10		
3. รูปลักษณะแปลงที่ดิน	4.24		
4. ทางเข้า-ออก	4.00		
5. หน้ากว้างที่ดิน	2.26		
6. ความกว้างของถนน	2.48		

กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค

ปัจจัยเชิงบวก	ค่าความสนใจ	ปัจจัยเชิงลบ	ค่าความสนใจ
1. ไฟฟ้า	3.58	1. ใกล้ขีมน้ำมัน	-3.20
2. ประปา	3.64	2. ใกล้ศาสนสถาน	-2.76
3. โทรศัพท์	2.12		

กลุ่มสิ่งแวดล้อมและกฎหมาย

ปัจจัยเชิงบวก	ค่าความสนใจ	ปัจจัยเชิงลบ	ค่าความสนใจ
1. ทัศนียภาพ	3.76	1. ปัญหาน้ำท่วม	-4.02
2. ความเงียบสงบ	2.30	2. ใกล้ป่าช้าหรือ เมรุ	-3.72
3. การรักษาความปลอดภัย	5.00	3. ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง	-2.72
4. ใกล้สวนสาธารณะ	3.92	4. กฎหมายเวนคืน	-3.78
5. แนวโน้มความเจริญ	4.86		
6. ใกล้แม่น้ำ	3.80		
7. ทัศนียภาพ	3.76		

จากปัจจัยดังกล่าวนี้ เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินสูงแสดงให้ เห็นว่านักประเมินราคาส่วนมากมีความสนใจในปัจจัยกลุ่มใดบ้างและปัจจัยใดที่นักประเมินราคาให้ความสำคัญมากกว่า 2 ชั้นไป จากการจำแนกกลุ่มข้อมูลข้างบนนี้สามารถวิเคราะห์ปัจจัยแต่ละตัวในแต่ละกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มปัจจัยที่ดิน

จะประกอบด้วย 6 ปัจจัยที่นักประเมินราคาให้ความสำคัญในการศึกษาเพื่อประเมินราคาโดยแต่ละปัจจัยจะมีระดับความสนใจจากน้อยไปหามากดังนี้

- หน้ากว้างที่ดิน	2.26
- ความกว้างของถนน	2.48
- ทางเข้า-ออก	4.00
- เนื้อที่	4.10
- รูปลักษณะแปลงที่ดิน	4.24
- ที่ตั้งที่ดิน	4.80

1. หน้ากว้างที่ดิน

หน้ากว้างที่ดิน เป็นปัจจัยที่ได้รับการสนใจในกลุ่มปัจจัยที่น้อยที่สุด โดยอยู่ระดับ 2.26 และเป็นปัจจัยเชิงบวกหมายความว่าหน้ากว้างที่ดินยิ่งกว้างจะทำให้มูลค่าที่ดินมีค่ามาก

2. ความกว้างของถนน

ความกว้างของถนน เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจอยู่ในระดับ 2.48 และเป็นปัจจัยเชิงบวกหมายความว่าความกว้างถนนยิ่งมากจะทำให้มูลค่าที่ดินมีค่ามาก

3. ทางเข้า-ออก

ทางเข้า-ออกหมายถึงปัจจัยความสะดวกในการเข้าออก ปัจจัยทางเข้า-ออกนี้ได้รับความสนใจอยู่ในระดับ 4.00 และเป็นปัจจัยเชิงบวกหมายถึงความสะดวกการเข้าออกที่ดินมากจะมีผลต่อมูลค่าสูง

4. เนื้อที่

เนื้อที่ เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ 4.10 หมายถึงเนื้อที่ยิ่งมากมูลค่าที่ดิน ยิ่งสูง

5. รูปลักษณะแปลงที่ดิน

ปัจจัยรูปลักษณะแปลงที่ดินได้รับความสนใจในระดับ 4.24 หมายถึงรูปลักษณะแปลง ที่ดินที่มีความเหมาะสมมีผลทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูง

6. ที่ตั้งที่ดิน

ปัจจัยที่ตั้งที่ดิน เป็นปัจจัยเกี่ยวกับทำเลของที่ดิน เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ 4.80 หมายถึง ที่ตั้งที่อยู่ใกล้เขตธุรกิจมีผลกระทบมูลค่าสูง

กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค

จะประกอบด้วยปัจจัยที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นจำนวน 3 ปัจจัยและปัจจัย ที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าที่ดินลดต่ำลงจำนวน 2 ปัจจัย

1. ปัจจัยเชิงบวก

ไฟฟ้า	3.58
ประปา	3.64
โทรศัพท์	2.12

1.1 ไฟฟ้า

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจอยู่ในระดับ 3.58 หมายถึงในพื้นที่ที่มีไฟฟ้า ไปถึงย่อมมีผลกระทบทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น

1.2 ประปา

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจอยู่ในระดับ 3.64 หมายถึงในพื้นที่ที่มีประปา จะทำให้ราคาที่ดินสูง

1.3 โทรศัพท์

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ 2.12 หมายถึงในพื้นที่ที่มีโทรศัพท์ จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น



2. ปัจจัยเชิงลบ

ใกล้บิ่มน้ำมัน -3.20

ใกล้ศาสนสถาน -2.76

2.1 ใกล้บิ่มน้ำมัน

เป็นปัจจัยที่ได้รับความนิยมสูงอยู่ในระดับ -3.20 หมายถึงที่ดินที่ใกล้บิ่มน้ำมันจะทำให้ราคาที่ดินลดลง

2.2 ใกล้ศาสนสถาน

เป็นปัจจัยที่ได้รับความนิยมอยู่ในระดับ - 2.76 หมายถึงที่ดินที่อยู่ใกล้วัดจะทำให้ราคาที่ดินลดลง

กลุ่มสิ่งแวดล้อมและกฎหมาย

เป็นกลุ่มปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินมากมาก เพราะสังเกตได้ว่าจะประกอบด้วยปัจจัยหลายปัจจัยด้วยกัน โดยจะมีปัจจัยเชิงบวก 7 ปัจจัยและปัจจัยเชิงลบ 4 ปัจจัย ดังนี้

1. ปัจจัยเชิงบวก

- ศศนียภาพ	3.76
- ความเงียบสงบ	2.30
- การรักษาความปลอดภัย	5.00
- ใกล้สวนสาธารณะ	3.92
- แนวโน้มความเจริญ	4.86
- ใกล้แม่น้ำ	3.80

1.1 ศศนียภาพ

เป็นปัจจัยที่ได้รับความนิยมอยู่ในระดับ 3.76 หมายถึงศศนียภาพที่สวยงามยอมทำให้ราคาที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น

1.2 ความเจ็บสงบ

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ 2.3 หมายถึงพื้นที่ที่มีเจ็บสงบทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

1.3 การรักษาความปลอดภัย

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจสูงสุด หมายถึงพื้นที่ที่มีความปลอดภัยสูงทำให้ราคาที่ดินสูง

1.4 ใกล้เคียงสาธารณะ

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจอยู่ระดับ 3.92 หมายถึงการอยู่ใกล้สวนสาธารณะย่อมมีราคาที่ดินสูงขึ้น

1.5 แนวโน้มความเจริญ

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจอยู่ในระดับ 4.86 หมายถึงพื้นที่ใดที่มีโครงการพัฒนายิ่งจะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

1.6 ใกล้แม่น้ำ

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจอยู่ในระดับ 3.80 หมายถึงที่ดินที่ติดแม่น้ำย่อมทำให้ราคาที่ดินสูง

2. ปัจจัยเชิงลบ

- ปัญหาน้ำท่วม -4.02
- ใกล้ป่าช้าหรือ เมรุ -3.72
- ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง -2.72
- กฎหมายเวนคืน -3.78

2.1 ปัญหาน้ำท่วม

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ -4.20 หมายถึง เป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินลดต่ำลง

2.2 ใกล้ป่าช้าหรือ เมรุ

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ -3.72 หมายถึง เป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินลดต่ำลง

2.3 วิกฤติไฟฟ้าแรงสูง

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ -2.72 หมายถึง เป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินลดต่ำลง

2.4 กฎหมายเวนคืน

เป็นปัจจัยที่ได้รับความสนใจในระดับ -3.78 หมายถึง เป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินลดต่ำลง

การศึกษาปัจจัยความเหมาะสมของขนาดแปลงที่ดิน

1. ปัจจัยความกว้างของแปลงที่ดิน

การศึกษาปัจจัยขนาดหน้ากว้างที่ดินที่เหมาะสมตามประเภทการใช้ประโยชน์ เพื่ออยู่อาศัยสามารถรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์จากแบบสอบถาม โดยผลจากการสอบถามนี้ เพื่อแสดงให้เห็นขนาดหน้ากว้างที่ดินที่จะกำหนด เป็นค่าบรรทัดฐานในการวิเคราะห์ และประเมินราคาที่ดิน สามารถจำแนกที่ดินตามประเภทได้ดังนี้

1.1 บ้านเดี่ยว

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงให้เห็นในการกำหนดขนาดความกว้างของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์ เพื่ออยู่อาศัยของบ้านเดี่ยว ตามขนาดความกว้างดังนี้

ความกว้าง 18 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 5 คน คิดเป็น 10%

ความกว้าง 20 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 15 คน คิดเป็น 30%

ความกว้าง 24 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 22 คน คิดเป็น 44%

ความกว้าง 30 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 8 คน คิดเป็น 16%

ความกว้าง 40 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%

1.2 บ้านแฝด

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงให้เห็นในการกำหนดขนาดความกว้างของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์ เพื่ออยู่อาศัยของบ้านแฝด ตามขนาดความกว้างดังนี้

ความกว้าง 8 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%
 ความกว้าง 10 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 2 คน คิดเป็น 4%
 ความกว้าง 12 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 19 คน คิดเป็น 38%
 ความกว้าง 16 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 26 คน คิดเป็น 52%
 ความกว้าง 20 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 3 คน คิดเป็น 6%

1.3 ทาวน์เฮ้าส์

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นในการกำหนดขนาดความกว้างของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยของทาวน์เฮ้าส์ ตามขนาดความกว้างดังนี้

ความกว้าง 4 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 14 คน คิดเป็น 28%
 ความกว้าง 5 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 13 คน คิดเป็น 26%
 ความกว้าง 6 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 12 คน คิดเป็น 24%
 ความกว้าง 7 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 11 คน คิดเป็น 22%
 ความกว้าง 8 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%

1.4 อาคารพาณิชย์

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นในการกำหนดขนาดความกว้างของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยของอาคารพาณิชย์ ตามขนาดความกว้างดังนี้

ความกว้าง 4 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 34 คน คิดเป็น 68%
 ความกว้าง 5 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 16 คน คิดเป็น 32%
 ความกว้าง 6 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%
 ความกว้าง 7 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%
 ความกว้าง 8 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%

2. ปัจจัยความลึกของแปลงที่ดิน

การศึกษาปัจจัยความลึกที่ดินที่เหมาะสมตามประเภทการใช้ประโยชน์ เพื่ออยู่อาศัยสามารถรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์จากแบบสอบถาม โดยผลจากการสอบถามนี้ เพื่อแสดงให้เห็นขนาดความยาวที่ดินที่จะกำหนดเป็นค่าบรรทัดฐานในการวิเคราะห์และประเมินราคาที่ดิน สามารถจำแนกที่ดินตามประเภทได้ดังนี้

2.1 บ้านเดี่ยว

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นในการกำหนดขนาดความลึกของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยของบ้านเดี่ยว ตามขนาดความลึกดังนี้

ความลึก 14 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	0 คน	คิดเป็น	0%
ความลึก 18 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	6 คน	คิดเป็น	12%
ความลึก 20 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	29 คน	คิดเป็น	58%
ความลึก 22 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	13 คน	คิดเป็น	26%
ความลึก 24 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	2 คน	คิดเป็น	4%

2.2 บ้านแฝด

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นในการกำหนดขนาดความลึกของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยของบ้านแฝด ตามขนาดความลึกดังนี้

ความลึก 14 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	7 คน	คิดเป็น	0%
ความลึก 16 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	19 คน	คิดเป็น	38%
ความลึก 18 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	23 คน	คิดเป็น	46%
ความลึก 20 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	1 คน	คิดเป็น	2%
ความลึก 22 เมตร	ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน	0 คน	คิดเป็น	0%

2.3 ทาวน์เฮ้าส์

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความเห็นในการกำหนดขนาดความลึกของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยของทาวน์เฮ้าส์ ตามขนาดความลึกดังนี้

ความลึก 16 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 27 คน คิดเป็น 54%

ความลึก 17 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%

ความลึก 18 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 14 คน คิดเป็น 28%

ความลึก 19 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 0 คน คิดเป็น 0%

ความลึก 20 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 9 คน คิดเป็น 18%

2.4 อาคารพาณิชย์

ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความเห็นในการกำหนดขนาดความลึกของที่ดินที่เหมาะสมของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยของอาคารพาณิชย์ ตามขนาดความลึกดังนี้

ความลึก 12 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 4 คน คิดเป็น 8%

ความลึก 14 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 20 คน คิดเป็น 40%

ความลึก 16 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 24 คน คิดเป็น 48%

ความลึก 18 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 1 คน คิดเป็น 2%

ความลึก 20 เมตรผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 1 คน คิดเป็น 2%

การศึกษาค่าเสื่อมในการประเมินราคา

การศึกษาค่าเสื่อมราคาอาคาร จากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารตำรา และแนวปฏิบัติโดยทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศมีการใช้วิธีการคำนวณค่าเสื่อมด้วย 5 วิธีดังนี้

1. วิธี STRAIGHT LINE
2. วิธี SUM OF DIGIT
3. วิธี REDUCING BALANCE
4. วิธี SINKING FUND
5. วิธี REPRODUCTION

วิธี STRAIGHT LINE เป็นวิธีเส้นตรงคือการเฉลี่ยมูลค่าอาคารตามอายุอาคารจากการวิเคราะห์จากแบบสอบถามพบว่าเป็นวิธีที่นิยมใช้ในการคำนวณ โดยมีผู้ตอบแบบสอบถาม 26 คนคิดเป็น 52% วิธีการคำนวณตามแบบของ SUM OF DIGIT หรือ REDUCING BALANCE หรือ SINKING FUND เป็นวิธีที่ไม่นิยมเลย เพราะยุ่งยากในการใช้และไม่เป็นที่ยอมรับการคำนวณค่าเสื่อมตามแบบวิธี REPRODUCTION มีผู้ตอบแบบสอบถาม 24 คนคิดเป็น 48% สามารถแสดงให้เห็นว่าการใช้ค่าเสื่อมราคานั้น นิยมใช้วิธีการแบบเส้นตรง ซึ่งในหน่วยงานราชการก็ใช้ เป็นบรรทัดฐานในการหามูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการประเมินราคาที่ใช้กับอาคารประเภทที่อยู่อาศัยทั่วไป มีผู้ใช้วิธี COMPARISON METHOD หรือวิธีมูลค่าตลาด โดยผู้ตอบแบบสอบถามเลือกวิธีนี้ 43 รายคิดเป็น 86% และวิธี COST METHOD หรือวิธีต้นทุนมีผู้ตอบแบบสอบถามเลือกวิธีนี้ 7 รายคิดเป็น 14% ในวิธี HYPOTHETICAL METHOD หรือวิธีสมมติฐานการลงทุนไม่มีผู้เลือกคำตอบนี้เลย

มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

กรณีตัวอย่างที่อยู่อาศัยย่าน ถ. รังสิต-องครักษ์

การประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยให้ เป็นมาตรฐานเดียวกัน หมายถึงการทราบรายละเอียดของทรัพย์สิน เป็นอย่างดีและสามารถกำหนดสูตรการคำนวณการประเมินราคาทรัพย์สินให้เกิดความสอดคล้องระหว่างปัจจัยทรัพย์สินที่จะประเมินราคากับทรัพย์สินที่นำไปเปรียบเทียบ การประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยย่าน ถ. รังสิต-องครักษ์ ได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลรายละเอียดโครงการ 3 โครงการ โดยกำหนดขอบเขตของการศึกษาระหว่างคลอง 1 ถึง คลอง 4 จากผลการรวบรวมข้อมูลการขายโครงการที่อยู่อาศัยและนำมาวิเคราะห์กับหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินตามที่สำรวจจากนักประเมินราคาพบว่าโครงการที่ได้ยกมาเป็นตัวอย่างนี้เป็นโครงการในทำเลที่ตั้งเดียวกัน มีสภาพแวดล้อมใกล้เคียง มีกฎหมายที่ควบคุมในพื้นที่เหมือนกัน แต่ราคาขายแต่ละโครงการจะไม่เท่ากัน การวิเคราะห์มาตรฐานของราคาสามารถใช้ลักษณะโครงการมาพิจารณาได้ ดังนี้

1. ขนาดถนนหลักโครงการ
2. ขนาดถนนรองโครงการ
3. ระยะทางแต่ละ เฟสโครงการ
4. ขนาด เนื้อที่แต่ละประเภทที่อยู่อาศัย

การเปรียบเทียบสัดส่วนของปัจจัยต่างๆกับราคาที่ดินถนนหลักและถนนซอย เป็นการศึกษาเพื่อหามาตรฐานราคาเฉลี่ยของที่ดินในโครงการที่อยู่อาศัยละแวกนั้น ในการศึกษา
นี้ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 3 โครงการด้วยกันโดยมีลักษณะโครงการ
การและลักษณะของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

โครงการสวนทองวิลล่า โครงการ 10

ที่ตั้ง	ถ. รังสิต-นครนายก
เนื้อที่โครงการ	25 ไร่ 1 งาน 99 ตารางวา
ประเภทที่อยู่อาศัย	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
ขนาดถนนหลัก	กว้าง 16 เมตร
ขนาดถนนรอง	กว้าง 8 เมตร
จำนวนเฟส	2 เฟส โดยแบ่งเป็น
	เฟส 1 มีระยะทาง 320 เมตร ราคาขายต่อหน่วย 799,000 บาท
	เฟส 2 มีระยะทางต่อเนื่องจากเฟส 1 ราคาขายต่อหน่วย 769,000 บาท
ขนาดเนื้อที่ทั่วไปของที่อยู่อาศัย	16 ตารางวา
ค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์	260,000 บาท
ขนาดทาวน์เฮ้าส์	4 เมตร x 8.50 เมตร

โครงการศรีประจักษ์วิลล่า โครงการ 3

ที่ตั้ง	ถ. รังสิต-นครนายก
เนื้อที่โครงการ	25 ไร่ 0 งาน 6 ตารางวา
ประเภทที่อยู่อาศัย	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
ขนาดถนนหลัก	กว้าง 16 เมตร

ขนาดถนนรอง กว้าง 8 เมตร
 จำนวนเฟส 1 เฟส ราคาขายต่อยูนิต 749,000 บาท
 ขนาดเนื้อที่ทั่วไปของที่อยู่อาศัย 16 ตารางวา
 ค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ 252,000 บาท

โครงการหมู่บ้านอยู่เจริญ โครงการ รังสิตคลอง 2

ที่ตั้ง ถ. รังสิต-นครนายก
 เนื้อที่โครงการ 50 ไร่
 ประเภทที่อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
 ขนาดถนนหลัก 12 เมตร
 ขนาดถนนรอง 8 เมตร
 จำนวนเฟส 8 เฟส
 ขนาดเนื้อที่ทั่วไปของที่อยู่อาศัย 19 ตารางวา และ 28.50 ตารางวา
 ราคาขาย 799,000 บาท และ 1,259,000 บาท
 ค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ 285,000 บาท และ 655,200 บาท

จากข้อมูลที่ได้รวบรวมจากโครงการต่างๆในพื้นที่ เพื่อหาค่ามาตรฐานของปัจจัย
 ในการกำหนดค่าน้ำหนักของปัจจัยนั้น สามารถแสดงให้เห็นค่ามาตรฐานของที่อยู่อาศัย
 ประเภททาวน์เฮ้าส์ตามตารางดังนี้

ตารางเปรียบเทียบปัจจัยที่คิดกับราคาทรัพย์สิน

กรณีศึกษา : โครงการที่อยู่อาศัยย่าน ถ.รังสิต-นครนายก คลอง 1-4

ประเภทที่อยู่อาศัย : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

โครงการ	ขนาดถนนหลัก	ขนาดถนนซอย	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาขาย
สวนทอง วิลล่า	16 ม.	8 ม.	16	799,000
ศรีประจักษ์ วิลล่า	16 ม.	8 ม.	16	749,000
อู่เจริญ รังสิตคลอง 2	12 ม.	8 ม.	19	799,000
รวม	44 ม.	24 ม.	51	2,347,000
เฉลี่ย	15 ม.	8 ม.	17	782,333

การกำหนดค่า WEIGHTING ของปัจจัย ²

	คะแนนรวม	น้ำหนัก (Weighting)
Sum of Digit (Factor)	40	100.00%
ถนนหลัก	15	37.50%
ถนนซอย	8	20.00%
เนื้อที่ดิน	17	42.50%

จากการคำนวณสามารถวิเคราะห์ให้เห็นได้ว่าถนนหลักจะมีค่าน้ำหนัก 37.50% ถนนซอยจะมีค่าน้ำหนัก 20.00% และเนื้อที่ดินจะมีน้ำหนัก 42.50% จากตัวอย่างที่สำรวจมาที่สามารถนำไปประกอบการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโครงการอื่นในละแวกใกล้เคียงกัน โดยวิธีการประเมินราคานั้นสามารถใช้วิธี QUALITY RATING METHOD ในการประเมินราคาโดยค่าน้ำหนักมาตรฐานนี้เป็นตัวเปรียบเทียบกับปัจจัยที่จะประเมินราคาที่ดิน หรือทาวน์เฮ้าส์ในโครงการนั้น

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