

อภิธานศัพท์ (Glossary)  
การประเมินราคาทรัพย์สิน

โดย

ทีมงานจัดการความรู้ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน  
กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กันยายน 2549

## สารบัญ

หมวด	หน้า
1. กลุ่มคำศัพท์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักสากล	9
การประมูล/การขายทอดตลาด	
การประเมินราคาทรัพย์สิน	
กระแสรายได้สุทธิในอนาคต	
การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ	
การเช่า	
การเช่าซื้อ	
การบังคับขาย	10
การประเมินราคาครวละมากแปลง	
การเข้าถึงได้	
กฎ 4-3-2-1	
กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	11
เขตศูนย์กลางธุรกิจ	
เขตสำนักงาน	
เขตนิคมอุตสาหกรรม	
ความล้ำสมัย	
ความล้ำสมัยในแง่ประโยชน์ใช้สอย	12
ค่าเสื่อมราคาสะสม	
ค่าเสื่อมราคา	
โครงสร้างพื้นฐาน	
จำนอง	
โซนนิ่ง	13
ดอกเบี้ยทบต้น	
ดัชนีราคาผู้บริโภค	
ต้นทุนทดแทน	
ต้นทุนก่อสร้างใหม่	
ที่ดินที่พัฒนาแล้ว	

หมวด	หน้า
บริเวณใกล้เคียง	14
แบบแปลน	
แปลงด้านใน	
พื้นที่	
พื้นที่ทั้งหมด	
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	15
ภาวะเงินเฟ้อ	16
มูลค่า	
มูลค่าที่เกิดจากประโยชน์ในการใช้สอย	
มูลค่าค่าเช่า	
มูลค่าตลาด	
มูลค่าปัจจุบัน	
มูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	
ราคาเสนอขาย	
ราคา	17
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
รายได้รวม	
ราคาบังคับ	
ราคาซาก	
ราคาตลาด	
วัตถุประสงค์ธุรกิจ	
วิธีสำรวจปริมาณ	18
วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง	
วิธีตารางเมตร	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	
วิธีรายได้	
วิธีต้นทุน	19
เศรษฐกิจฟองสบู่	
หน้ากว้าง	

หมวด	หน้า
อัตราผลตอบแทนการลงทุน	20
อุปสงค์	
อำนาจซื้อ	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	
อัตราดอกเบี้ยที่ระบุ	
อัตราผลตอบแทนภายใน	21
อัตรากิสด	
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
<b>2. กลุ่มคำศัพท์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน</b>	<b>22</b>
การวิเคราะห์ราคาซื้อขายเบื้องต้น	
ข้อมูลจำนวนแปลงที่ดิน	
ข้อมูลทะเบียนที่ดิน	
ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดิน	
เขต	
เขตย่อย	
ค่าเสื่อม	
ความถี่มาตรฐาน	
ต้นทุนราคาก่อสร้างใหม่	23
ตารางมูลค่าที่ดินต่อหน่วยตามระยะความลึก	
บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	
บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	
บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	24
บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด	
พื้นที่ใช้สอย	
มูลค่าถน	
ระยะความลึก	
ราคาประเมินทุนทรัพย์	

หมวด	หน้า
ราคาตลาด	25
วิธีต้นทุนทดแทน	
เส้นแบ่งแปลงที่ดินที่ติดถนนทั้งด้านหน้าและหลัง	
หน่วยที่ดิน	
อัตราส่วนระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย	
อัตราส่วนมูลค่าที่ดินตามระยะความลึก	
อัตราปรับแก้	26
<b>3. กลุ่มคำศัพท์ด้านรังวัดและทำแผนที่</b>	<b>27</b>
การรังวัด	
การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง	
การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง	
การสอบเขต	
การแบ่งแยก	
การรวมโฉนด	
ยู ที เอ็ม (UTM)	28
ระบบพิกัด	
ระบบพิกัดภูมิศาสตร์	
ระบบพิกัดฉาก	
ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์	
ระวางแผนที่	
ระวางแผนที่คาบเกี่ยว	29
รูปแผนที่	
ร.ว.ม. หรือ รังวัดใหม่	
เลขโฉนดที่ดิน	
เลขที่ดิน	
เลขหน้าสำรวจ	30
<b>4. กลุ่มศัพท์ด้านการทะเบียนที่ดิน</b>	<b>31</b>
กรรมสิทธิ์รวม	
การเวนคืน	

หมวด	หน้า
การจัดสรรที่ดิน	32
ผังเมือง	
โฉนดที่ดิน	
ทรัพย์สินส่วนบุคคล	
ทรัพย์สินส่วนกลาง	
ที่สาธารณประโยชน์	
ใบจอง	33
ผังเมืองรวม	
ผังเมืองเฉพาะ	
ภาระจำยอม	
รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
รายการจดทะเบียนขาย	
รายการจดทะเบียนขายฝาก	34
รายการจดทะเบียนให้	35
รายการจดทะเบียนจำนอง	
รายการจดทะเบียนเช่า	36
รายการจดทะเบียนภาระจำยอม	
รายการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน	37
รายการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน	
รายการจดทะเบียนสิทธิอาศัย	
สัญญาซื้อขาย	
สัญญาขายฝาก	38
สัญญาให้	
สัญญาจำนอง	
สัญญาเช่า	
สิทธิเก็บกิน	
สิทธิเหนือพื้นดิน	
สิทธิอาศัย	
สิทธิในที่ดิน	

หมวด	หน้า
หนังสือรับรองการทำประโยชน์	39
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	
ห้องชุด	
อาคารชุด	
<b>5. กลุ่มคำศัพท์ด้านสถิติ</b>	<b>40</b>
การวิเคราะห์ข้อมูลขั้นต้น	
การวิเคราะห์ข้อมูลขั้นสูง	
การวิเคราะห์อนุกรมเวลา	
การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นอย่างง่าย	41
การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเชิงเส้น	42
การประมาณค่า	
การทดสอบสมมติฐานทางสถิติ	
การวัดแนวโน้มสู่ส่วนกลาง	43
การวัดการกระจายข้อมูล	
การหาความสัมพันธ์	
การพยากรณ์	44
ข้อมูลปฐมภูมิ	
ข้อมูลทุติยภูมิ	
ข้อมูลอนุกรมเวลา	
ค่าเฉลี่ย	
ควอไทล์	45
ฐานนิยม	
พิสัย	
มัธยฐาน	
วิเคราะห์การถดถอย	
สถิติ	46
สถิติพรรณนา	
สถิติอนุมาน	

หมวด	หน้า
สถิติพยากรณ์	46
สัมประสิทธิ์ของการกระจาย	47
สัมประสิทธิ์ความแปรผัน	
ส่วนเบี่ยงเบนควอไทล์	48
ส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ย	
ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	49



## หมวด 1

### กลุ่มคำศัพท์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักสากล

#### การประมูล/การขายทอดตลาด (AUCTION)

เป็นวิธีการทางหนึ่งทางการตลาดเพื่อขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ที่เสนอราคาสูงสุด

#### การประเมินราคาทรัพย์สิน (APPRAISAL/VALUATION)

การออกความเห็นหรือการประมาณการมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ที่มีอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน และยังหมายความถึงกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย

ตัวอย่าง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องการทราบราคาประเมินของทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นราคาเสนอขาย ขณะที่ภาครัฐนำไปใช้เป็นฐานในการเก็บภาษี บริษัทต้องการใช้เป็นข้อมูลในการประกันภัยทรัพย์สินนั้นๆ

#### กระแสรายได้สุทธิในอนาคต (DISCOUNTED CASH FLOW)

วิธีคำนวณกระแสรายได้สุทธิในอนาคตทำได้โดยประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตแล้วปรับค่าด้วยอัตราส่วนคิดลดที่เหมาะสมเพื่อหามูลค่าปัจจุบัน

#### การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (ECONOMIC GROWTH)

ภาวะเศรษฐกิจที่มีการเจริญเติบโต มีการขยายตัวของกำลังการผลิตในระยะยาว เกิดผลผลิตที่แท้จริงของประเทศ

#### การเช่า (GROSS LEASE)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษี ค่าประกัน ค่าน้ำค่าไฟ ค่าซ่อมแซม

#### การเช่าซื้อ (HIRE PURCHASE)

เป็นวิธีหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินลงทุนจำนวนสูงหรือจ่ายเงินจำนวนมากเพียงครั้งเดียวผู้ทำสัญญาเช่าซื้อสามารถผ่อนชำระราคาทรัพย์สินได้ในระยะเวลานาน เมื่อผู้เช่าซื้อผ่อนชำระเป็นงวดๆ จนครบกำหนดตามสัญญาผู้เช่าซื้อก็จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป แต่ข้อเสียก็คือ ผู้เช่าซื้อจะต้องซื้อสินค้าดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าซื้อด้วยเงินสด เนื่องจากผู้ให้เช่าซื้อได้

คิดดอกเบี้ยตามเวลาผ่อนชำระรวมเข้าไปกับราคาขาย การทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น

#### การบังคับขาย (FORCED SALE)

เป็นการเสนอขายและทำการโอนทรัพย์สินภายใต้ภาวะบังคับ และภายในระยะเวลา สถานที่ที่ระบุไว้อย่างชัดเจน เช่น การบังคับให้ทำการประมูลโดยคำสั่งศาล

#### การประเมินราคาราวละมากแปลง (MASS APPRAISAL)

เป็นวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนวนมากแปลงในครั้งเดียวกัน โดยใช้วิธีการตามมาตรฐาน และพิจารณาตามกระบวนการประเมินราคา ซึ่งจะได้ความเท่าเทียมกันของการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมด

#### การเข้าถึงได้ (ACCESSIBILITY)

เป็นปัจจัยด้านความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าออกสถานที่ ซึ่งจะส่งเสริมให้อสังหาริมทรัพย์เกิดผลตอบแทนสูงสุดที่น่าจะเป็นไปได้

#### กฎ 4-3-2-1 (FOUR-THREE-TWO-ONE RULE)

สำหรับพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมซึ่งมีระยะลึกเท่าๆกัน(uniform dept) มักกำหนดให้มูลค่าที่ดินต่อหน่วยระยะความลึกเป็น 40% , 30% , 20% , 10% ตามลำดับ ตัวอย่างที่ดินแปลงหนึ่งประกาศขายที่ราคา 100,000 บาท มูลค่าที่ดินตามระยะความลึกมีส่วนตามกฎ 4-3-2-1 ดังรูปข้างล่าง

	แปลงติดกัน			
ถนน	฿40,000	฿30,000	฿20,000	฿10,000
	แปลงติดกัน			

**กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (VALUATION PROCESS)** มีขั้นตอนต่างๆ ได้แก่

- ระบุลักษณะปัญหา
- วิเคราะห์เบื้องต้น
- สํารวจและรวบรวมข้อมูลต่างๆที่จำเป็นในการประเมินราคา เช่น ข้อมูลราคาซื้อขายย้อนหลัง สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมือง ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง
- ทำการวิเคราะห์หาราคาตามหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HIGHEST AND BEST USE)
- ประมาณการมูลค่าของที่ดิน
- นำวิธีการประเมินค่าต่างๆที่เหมาะสมมาใช้ คือ วิธีต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีรายได้
- สรุปผลและจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### **เขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD: CENTRAL BUSINESS DISTRICT)**

เป็นบริเวณซึ่งมีการประกอบการค้าและธุรกิจต่างๆอย่างหนาแน่น เช่น อาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงภาพยนตร์

#### **เขตสำนักงาน (OFFICE PARK)**

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับการออกแบบและพัฒนาเพื่อใช้เป็นเขตพื้นที่สำนักงานธุรกิจต่างๆ ตัวอย่างเช่น เขตสำนักงานวิจัย (Research Park) เขตสำนักงานบริการทางการแพทย์ (Medical services park) เหล่านี้พัฒนาขึ้นเพื่อดึงดูดบริษัทลูกค้าเฉพาะกลุ่ม

#### **เขตนิคมอุตสาหกรรม (INDUSTRIAL PARK)**

พื้นที่ซึ่งพัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่มีความพร้อมทางด้านระบบสาธารณูปโภค และอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวก ไม่ว่าจะเป็นทางด่วน ทางรถไฟ หรือสนามบิน หรือ ท่าเรือ

#### **ความล้าสมัย (OBSOLESCENCE)**

เป็นค่าเสื่อมราคาอย่างหนึ่ง เนื่องจากมูลค่าหรือประโยชน์ใช้สอยของทรัพย์สินอาจลดลงจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีหรือความเสื่อมสภาพตามกาลเวลาของทรัพย์สินนั้น ตัวอย่างเช่น บ้านหลังเก่าอาจล้าสมัยไปเนื่องจากมีห้องขนาดที่ไม่เหมาะสมพอดี ปล่องไฟบนหลังคาหมดความจำเป็น เมื่อนำเครื่องครัวระบบไฟฟ้ามาใช้ การมีระบบทำความร้อนและประปาอุ่นโบราณ หรือทำเลที่ตั้งไม่น่าดึงดูด

### ความล้าสมัยในแง่ประโยชน์ใช้สอย (FUNCTIONAL OBSOLESCENCE)

การสูญเสียมูลค่าของทรัพย์สินถาวรจากสาเหตุต่างๆซึ่งมีผลมาจากตัวทรัพย์สินนั่นเอง อันทำให้ประสิทธิภาพหรือประโยชน์ใช้สอยลดน้อยลง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการสูญเสียที่เกิดจากสภาพทางกายภาพ เช่น การออกแบบแปลนที่ไม่ดี หรือมีอุปกรณ์ประปาที่ล้าสมัย

### ค่าเสื่อมราคาสะสม (ACCUMULATED DEPRECIATION)

ในทางบัญชีหมายถึงค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเสื่อมราคาสะสมทั้งหมดตั้งแต่เริ่มต้นรอบบัญชีจนถึงระยะเวลาหนึ่ง

เช่น ซื้อตึกหลังหนึ่งมูลค่า 100,000 บาท ค่าเสื่อมราคาต่อปี(คิดแบบเส้นตรง) เท่ากับ 2,500 บาท ค่าเสื่อมราคาสะสมในระยะเวลา 3 ปีเท่ากับ 7,500 บาท

### ค่าเสื่อมราคา (DEPRECIATION)

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อทรัพย์สินคงทนถาวร เช่น โรงงาน เครื่องจักร และอุปกรณ์ ต้องมีการผลิตใหม่เพื่อทดแทนหรือซ่อมแซมของเดิมที่ทรุดโทรมหรือล้าสมัยไป ความเสื่อมสภาพอาจเป็นสภาพทางกายภาพ หรือในแง่ประโยชน์ใช้สอย หรือ ทางเศรษฐศาสตร์ ตัวอย่างเช่น ความล้าสมัยเนื่องจากสภาพทรุดโทรมจากการใช้งานมานาน หรือมีการสุกก่อนเสียหายคิดเป็นมูลค่า 100,000 บาท ความล้าสมัยในประโยชน์ใช้สอยจากการไม่มีเครื่องปรับอากาศและมีเพดานที่สูงทำให้มีค่าใช้จ่ายสูงคิดเป็น 100,000 บาท และตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ค่อยเจริญนับเป็นความล้าสมัยทางเศรษฐศาสตร์

### โครงสร้างพื้นฐาน (INFRASTRUCTURE)

เป็นสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตของคนในสังคมอันได้แก่ น้ำประปา พลังงาน โทรคมนาคม ระบบขนส่ง การรักษาคุณภาพมาตรฐานสิ่งแวดล้อม (บำบัดน้ำเสีย กำจัดขยะ หรือสิ่งปฏิกูล)

### จำนอง (MORTGAGE)

การกู้ยืมโดยซื้อสังหาริมทรัพย์เช่น ที่ดิน บ้าน เป็นหลักประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ให้กู้ ผู้จำนองเอาทรัพย์สินไปทำหนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน เพื่อเป็นประกัน การชำระหนี้ของลูกหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้เจ้าหนี้ ผู้จำนองอาจเป็นตัวลูกหนี้เองหรือจะเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ เช่น นายหนึ่งกู้เงินนายสอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท เอาที่ดินของตนเองจำนองหรือนายแสนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเอาที่ดินจำนอง จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเป็นประกันหนี้ของนายหนึ่งก็ทำได้เช่นเดียวกัน

เมื่อจำนองแล้วถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้ก็มีอำนาจยึดทรัพย์ที่จำนองออกขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้ได้ และมีสิทธิพิเศษได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ธรรมดาทั่วไป

### **โซนนิ่ง (ZONING)**

หน่วยงานรัฐกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตต่างๆ โดยพิจารณาจากปัจจัยเช่น ความสูง พื้นที่ ความหนาแน่นของประชากร การกำหนดเขตใช้ที่ดินเฉพาะ เป็นต้น การจัดการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ ของเมือง หรือชุมชนให้เป็นสัดส่วน เพื่อความเป็นระเบียบปลอดภัย

### **ดอกเบี้ยทบต้น (COMPOUND INTEREST)**

ดอกเบี้ยที่ไม่ได้คำนวณจากเงินต้นเท่านั้น แต่คำนวณจากเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในช่วงเวลา ก่อน ทั้งนี้ไม่มีการส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในแต่ละงวด ทำให้เงินต้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

### **ดัชนีราคาผู้บริโภค (CONSUMER PRICE INDEX)**

คือดัชนีที่ใช้วัดการเปลี่ยนแปลงระดับราคาโดยเฉลี่ยของกลุ่มสินค้าและบริการที่ผู้บริโภคได้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าหรือบริการจำนวนหนึ่ง ณ เวลาหนึ่งเทียบกับราคาในปีฐาน ซึ่งเป็นปีที่กำหนดให้ตัวเลขดัชนีมีค่าเท่ากับ 100 อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาผู้บริโภคเป็นเครื่องวัดอัตราเงินเฟ้อ

### **ต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST)**

ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินใหม่เป็นการทดแทนทรัพย์สินเดิมที่อาจเสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งาน หรือเพื่อการพัฒนาทรัพย์สินเดิมให้มีสภาพการดำเนินงานที่ให้ผลดีที่สุด

### **ต้นทุนก่อสร้างใหม่ (REPRODUCTION COST)**

เป็นต้นทุนของการผลิตหรือจัดหาทรัพย์สิน โดยใช้หลักของราคาปัจจุบันของวัสดุที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกันที่สุด

### **ที่ดินที่พัฒนาแล้ว (IMPROVED LAND)**

ที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ตัวอย่างเช่น การถมที่ ปรับหน้าดิน การติดตั้งสาธารณูปโภค การสร้างถนน และ การก่อสร้างอาคาร

### บริเวณใกล้เคียง (NEIGHBOURHOOD)

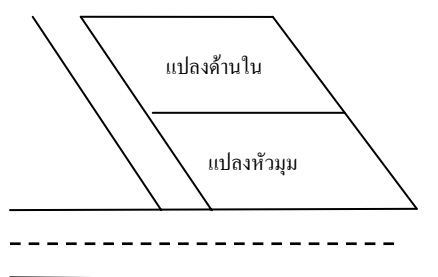
ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่แสดงออกถึงการอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ซึ่งมีลักษณะความเหมือนของสภาพทางกายภาพ ลักษณะพิเศษของประชากร รายได้

### แบบแปลน (FLOOR PLAN)

แบบแปลนพื้นที่ซึ่งแสดงขนาดและตำแหน่งของห้องต่างๆรวมทั้งอุปกรณ์ที่อยู่ในตึกหรืออาคาร เป็นต้นว่า กำแพง หน้าต่าง ประตู ระบบทำความเย็น/ร้อน ระบบประปา

### แปลงด้านใน (INSIDE LOT)

แปลงที่ดินซึ่งไม่ได้อยู่ตรงมุมของถนนสองเส้นซึ่งตัดกัน

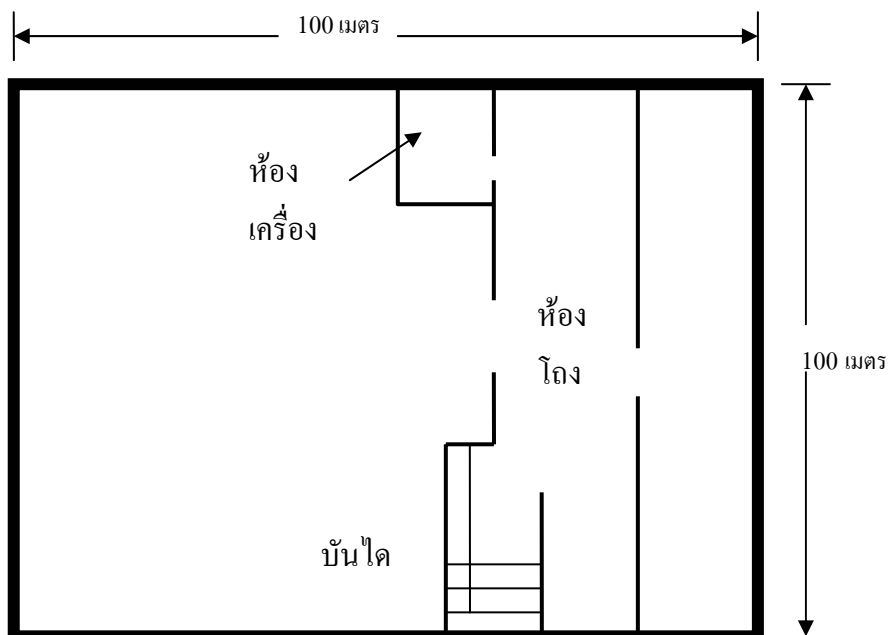


### พื้นที่ (AREA)

พื้นที่ซึ่งแสดงเป็น 2 มิติ คือ กว้างคูณยาว เช่น ที่ดินรูปทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้าขนาด 50 x 100 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 5,000 ตารางเมตร

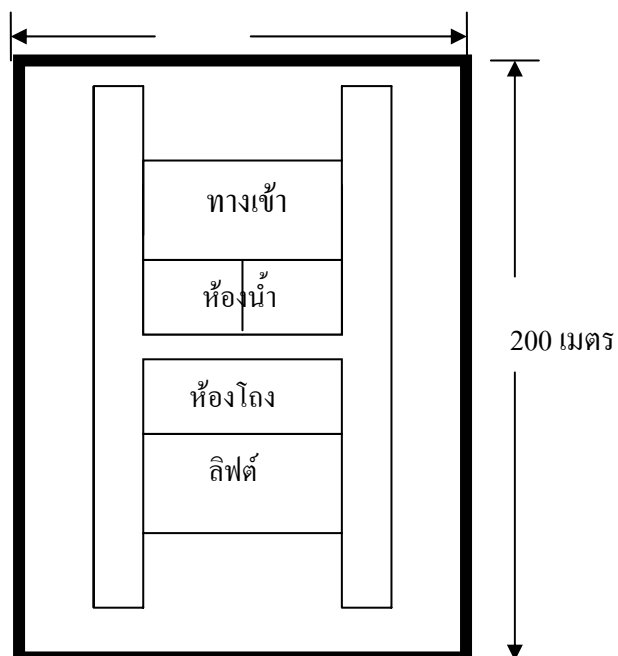
### พื้นที่ทั้งหมด (GROSS AREA)

พื้นที่ทั้งหมดในอาคาร โดยทั่วไปจะวัดพื้นที่จากขอบผนังด้านนอกด้านหนึ่งไปยังอีกด้านหนึ่ง ตัวอย่าง พื้นที่ทั้งหมด (gross area) ของอาคารสำนักงาน 2 ชั้นครอบคลุมพื้นที่ 100 เมตร \* 100 เมตร เท่ากับ 20,000 เมตร (10,000 ตารางเมตรในแต่ละชั้น) ส่วนผนังด้านนอก และเนื้อที่ภายในทางเดินบันได ห้องควบคุมระบบไฟฟ้า รวมมีพื้นที่เท่ากับ 4,000 ตารางเมตร ดังนั้น พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (net lease area) เท่ากับ 1,600 ตารางเมตร



### พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GROSS LEASABLE AREA)

พื้นที่ใช้ประโยชน์ของผู้เช่าอาคารสำนักงาน มักวัดจากระยะกึ่งกลางของผนังที่ใช้ร่วมกันไปถึงขอบผนังด้านนอก ตัวอย่าง พื้นที่เช่าทั้งชั้นทั้งหมดเท่ากับ 20,000 ตารางเมตร ประมาณ 25% เป็นพื้นที่ใช้สอย



### ภาวะเงินเฟ้อ (INFLATION)

ภาวะการณ์ที่มีปริมาณเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจเป็นจำนวนมาก ระดับราคาสินค้าและบริการเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องยาวนาน ทำให้อำนาจซื้อของเงินในมือลดลง กล่าวคือ เงินจำนวนเท่าเดิมใช้จับจ่ายซื้อของได้ในปริมาณน้อยลง ภาวะเงินเฟ้ออาจเกิดจากอุปสงค์รวมเพิ่มขึ้น และสูงกว่าอุปทานรวม หรือต้นทุนการผลิตสูงขึ้น

### มูลค่า (VALUE)

มูลค่าของสิทธิความเป็นเจ้าของของสิ่งหนึ่ง หรือมูลค่าของสิ่งนั้นที่จะได้รับตอบแทนในการแลกเปลี่ยนกับสิ่งอื่น เช่น ที่ดินผืนหนึ่งสามารถแปลงเป็นทุนในรูปเงินสดได้

### มูลค่าที่เกิดจากประโยชน์ในการใช้สอย (VALUE IN USE)

มูลค่าที่เกิดจากประโยชน์ใช้สอยของทรัพย์สินหนึ่ง อาจมีมูลค่ามากหรือน้อยกว่าราคาตลาด แตกต่างจากราคาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ตัวอย่างที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งใช้ประโยชน์เป็นฟาร์มปลูกฝ้าย แต่พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเส้นทางซึ่งกำลังได้รับการพัฒนาให้เป็นเมือง มูลค่าที่เกิดจากประโยชน์ใช้สอยของที่ดินแปลงนั้นเท่ากับ 200,000 บาทต่อไร่ แต่ราคาตลาดอาจสูงถึง 600,000 บาทต่อไร่

### มูลค่าค่าเช่า (RENTAL VALUE)

เป็นจำนวนเงินที่คาดการณ์สำหรับสิทธิในการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ตกลงกัน

### มูลค่าตลาด (MARKET VALUE)

เป็นราคาประมาณการที่เป็นไปได้มากที่สุด ในตลาดเสรีซึ่งมีการนำทรัพย์สินนั้นออกจำหน่าย

### มูลค่าปัจจุบัน (PRESENT VALUE)

มูลค่าคิดลดปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตามอัตราดอกเบี้ยที่กำหนด

### มูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HIGHEST AND BEST USE)

หมายถึงมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินราคา ซึ่งอาจจะนำไปใช้ได้กับทรัพย์สินที่ว่าง (vacant) หรือมีการพัฒนาแล้ว (improved)

### ราคาเสนอขาย (ASKING PRICE)

ราคาซึ่งเจ้าของทรัพย์สินต้องการจะได้รับจากการขายหรือแลกเปลี่ยนทรัพย์สินนั้น



**ราคา (PRICE)**

เป็นปริมาณของสิ่งหนึ่งซึ่งแลกเปลี่ยนสำหรับสิ่งอื่นๆ ก็คือจำนวนเงินที่จ่าย ถาถึง หรือว่าเสนอจ่าย ในการแลกเปลี่ยนสำหรับสินค้าหรือบริการต่างๆ

**รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (APPRAISAL REPORT)**

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นโดยบุคคลหรือหน่วยงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในรายงานประกอบด้วยสาระสำคัญ เช่น วัตถุประสงค์ในการประเมิน รายละเอียดทรัพย์สิน ขอบเขต และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่า เช่น อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินมูลค่า เป็นต้น

**รายได้รวม (GROSS INCOME)**

รายได้ทั้งหมดจากการถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ก่อนหักค่าใช้จ่าย

**ราคาบังคับ (FORCED PRICE)**

เป็นราคาที่บังคับซื้อขาย ซึ่งการขายนั้นไม่ยอมให้มีระยะเวลาที่พอสมควรในการหาผู้ซื้อ หรือว่าผู้ซื้อ ถูกบังคับให้ซื้อ

**ราคาซาก (SCRAP VALUE หรือ SALVAGE VALUE)**

หมายถึง มูลค่าที่คาดว่าจะขายทรัพย์สินถาวรนั้น ได้เมื่อหมดอายุการใช้งาน หักด้วยค่าเรือถอนและ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น (ถ้ามี)

**ราคาตลาด (MARKET VALUE)**

ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน โดยสมัครใจ ทั้งนี้ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาด โดยผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเฟ้อ

**วัฏจักรธุรกิจ (BUSINESS CYCLES)**

การขยายตัวและหดตัวของธุรกิจหมุนเวียนเป็นช่วงๆ วัฏจักรธุรกิจหนึ่งๆจะประกอบด้วยช่วงที่ ขยายตัวจนถึงจุดสูงสุด และวกกลับเป็นช่วงถดถอยจนถึงจุดต่ำสุด และพร้อมที่จะกลับมาขยายตัวอีกครั้ง วัฏจักรธุรกิจมักวัดจากความผันผวนของผลิตภัณฑ์ประชาชาติ ดัชนีการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม การจ้างงาน อัตราเงินเฟ้อและรายได้

### วิธีสำรวจปริมาณ (QUANTITY SURVEY METHOD)

เป็นวิธีการหาต้นทุนการก่อสร้าง หรือการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างในการเสนอประมาณงานของผู้รับเหมา ทำให้ทราบค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโสหุ้ยต่างๆ เป็นต้น

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง (STRAIGHT-LINE METHOD) เป็นวิธีคิดค่าเสื่อมราคาโดยเฉลี่ยมูลค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินให้เป็นค่าเสื่อมราคาในแต่ละปีเท่า ๆ กัน ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งนั้น

### วิธีตารางเมตร (SQUARE METER METHOD)

เป็นวิธีหนึ่งในการประมาณราคาการก่อสร้าง หรือ ราคาทดแทนของอาคารโดยใช้การคูณของพื้นที่เป็นตารางเมตร กับตัวเลขราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร

### วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (APPRAISAL APPROACH)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีอยู่ 3 วิธี คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีรายได้ (Income Approach) วิธีต้นทุน (cost Approach)

### วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (MARKET COMPARISON APPROACH)

เป็นวิธีหนึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนกันหรือคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่จะประเมินค่า

### วิธีรายได้ (INCOME APPROACH)

เป็นวิธีหนึ่งในการหามูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการคาดคะเนรายได้หรือผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตจากทรัพย์สินนั้นในอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมซึ่งเป็นไปตามตลาดของการลงทุนในชนิดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

$$\text{มูลค่าทรัพย์สิน} = \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี}}{\text{อัตราผลตอบแทน}}$$

### วิธีต้นทุน (COST APPROACH)

คือวิธีหนึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบวกราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์กับต้นทุนของการพัฒนา ทุกประเภท เช่นการปรับปรุงสภาพอาคาร การซื้ออุปกรณ์ที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ แล้วหักค่าเสื่อมราคาออก

ตัวอย่าง

	ต้นทุนทดแทนใหม่ (ต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน)	100,000	
หัก:	ความเสื่อมสภาพทางภายนอก	25,000	
	ความล้าสมัยในแง่ประโยชน์ใช้สอย	10,000	
	ความล้าสมัยทางเศรษฐกิจ	5,000	
รวม	ค่าเสื่อมสะสมทั้งหมด	<u>40,000</u>	<u>- 40,000</u>
	มูลค่าของการพัฒนาทรัพย์สิน		
	ที่หักค่าเสื่อมราคาแล้ว		60,000
บวก	มูลค่าที่ดิน		<u>200,000</u>
	มูลค่าทรัพย์สินจากวิธีต้นทุน		260,000

### เศรษฐกิจฟองสบู่ (BUBBLE ECONOMY)

เป็นภาวะเศรษฐกิจที่มีอัตราการเติบโตของระดับราคาในระดับสูง แต่ขาดการพัฒนาความแข็งแกร่งในด้านการผลิต เกิดการลงทุนแบบเก็งกำไร ขณะที่ปริมาณผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ที่แท้จริงไม่ได้เพิ่มขึ้นตาม หรือเพิ่มเพียงเล็กน้อย ดังนั้นอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจจึงอยู่ได้ไม่นาน สุดท้ายเมื่อ "ฟองสบู่" แตก ปัญหาต่างๆ จะปรากฏขึ้นกระทบระบบเศรษฐกิจทั้งตลาดเงิน ตลาดทุน และอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

### หน้ากว้าง (FRONTAGE)

ระยะพื้นที่ของที่ดินในส่วนที่ติดกับถนน ถนนทางด่วน หรือแม่น้ำ

### อัตราผลตอบแทนการลงทุน (CAPITALIZATION RATE)

คือ อัตราผลตอบแทนเป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน ใช้ในการคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินจากการลงทุน อัตราการแปลงนี้แตกต่างกันในแต่ละตลาด ประเภทของทรัพย์สิน และสถานะทางเศรษฐกิจ

$$\text{มูลค่าทรัพย์สิน (Value)} = \frac{\text{รายได้ต่อปี}}{\text{อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า}}$$

### อุปสงค์ (DEMAND)

ปริมาณของสินค้าหรือบริการที่ถูกซื้อไป ณ ระดับราคาหนึ่ง จะแสดงถึงความต้องการสินค้าหรือบริการของผู้บริโภคภายในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่างๆของสินค้าชนิดนั้น 100,000 บาท ค่าเสื่อมราคารวมทั้งสิ้นมูลค่า 300,000 บาท การหักค่าเสื่อมคิดเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของทรัพย์สินนั้นๆ

### อำนาจซื้อ (PURCHASING POWER)

มูลค่าของเงินซึ่งแสดงในรูปของสินค้าและบริการซึ่งเงินจำนวนหนึ่งสามารถซื้อได้ ในภาวะเงินเฟ้อมีผลกระทบต่ออำนาจซื้อ เช่น สถานการณ์ที่ราคาสินค้าสูงขึ้น แต่รายได้เท่าเดิม อำนาจในการซื้อจะลดลง แต่ก็ไม่ได้หมายความว่าภาวะเงินเฟ้อจะทำให้อำนาจซื้อลดลงเสมอไป หากรายได้ของบุคคลนั้นเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าอัตราเงินเฟ้อ

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม (COMMERCIAL PROPERTY)

อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นเพื่อการทำธุรกิจการค้าประเภทต่างๆ เช่น ธุรกิจขายปลีก ธุรกิจขายส่ง สำนักงาน โรงแรม เป็นต้น

### อัตราดอกเบี้ยที่ระบุ (NOMINAL INTEREST RATE)

อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ตามหน้าตั๋วหรือในสัญญา แต่ยังไม่ได้พิจารณาอิทธิพลของภาวะเงินเฟ้อต่อมูลค่าของเงิน

### อัตราผลตอบแทนภายใน (INTERNAL RATE OF RETURN:IRR)

หมายถึงอัตราลดค่า (discount rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบัน ของกระแสเงินสด ที่คาดว่าจะต้องจ่ายในการลงทุน เท่ากับมูลค่าปัจจุบัน ของกระแส เงินสด ที่คาดว่าจะ ได้รับจากการดำเนินการ

### อัตราคิดลด (DISCOUNT RATE)

อัตราดอกเบี้ยที่นำไปใช้ในการปรับลดเงินที่คาดว่าจะได้รับอนาคตเพื่อหามูลค่าปัจจุบัน เช่น กำหนดให้อัตราส่วนคิดลดเท่ากับ 10% เงินจำนวน 100,000 บาทที่คาดว่าจะได้รับจากการขายหรือลงทุนในทรัพย์สินหนึ่งอีก 1 ปีข้างหน้าจะมีมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 90,900 บาท (ค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาทในเวลา 1 ปีเท่ากับ 0.909)

### อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (EFFECTIVE INTEREST RATE)

คืออัตราผลตอบแทนหรืออัตราดอกเบี้ยที่ได้รับหรือจ่ายจริงๆ ซึ่งมักจะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ระบุไว้ในสัญญา (nominal interest rate) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เสนอกันทั่วไปส่วนใหญ่เป็น nominal interest rate ซึ่งบางครั้งในระยะเวลาการลงทุนที่เท่ากัน แต่ระยะเวลาการจ่ายดอกเบี้ยไม่เท่ากัน ทำให้จำเป็นต้องคำนวณเปรียบเทียบหาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

$$\text{อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง} = (1 + (i/n))^{n-1}$$

i = ดอกเบี้ยที่ระบุ (Nominal interest rate)

n = จำนวนทบต้นต่อปี

ตัวอย่าง อัตราดอกเบี้ยต่อปี 6 % จ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ  $(1 + .06 / 2)^2 - 1 = .0609$  หรือ 6.09%

## หมวด 2

### กลุ่มคำศัพท์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

#### การวิเคราะห์ราคาซื้อขายเบื้องต้น (PRELIMINARY SALE ANALYSIS)

หมายถึงการวิเคราะห์ข้อมูลจากฐานข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อห้กราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างออกจากราคาซื้อขายรวมให้เหลือเฉพาะราคาที่ดิน

#### ข้อมูลจำนวนแปลงที่ดิน

บางครั้งข้อมูลทะเบียนและข้อมูลแผนที่ไม่ตรงกัน ตามหลักการให้ยึดจำนวนแปลงที่ปรากฏในแผนที่เป็นหลัก หากจำนวนแปลงในแผนที่น้อยกว่าในทะเบียนจะต้องตรวจสอบรายการแบ่งแยกที่ดินย้อนหลัง

#### ข้อมูลทะเบียนที่ดิน

เป็นข้อมูลที่ได้จากระบบศูนย์กำเนิดเป็นระบบพิกัด UTM (Universal Transverse Mecator) หากข้อมูลทะเบียนที่ดินน้อยกว่าจำนวนแปลงในแผนที่แสดงว่าสำนักงานที่ดินยังปรับปรุงข้อมูลไม่ครบถ้วน

#### ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดิน

เจ้าหน้าที่ฐานข้อมูลจะวิเคราะห์เบื้องต้นเพื่อห้กราคาสิ่งปลูกสร้างให้เหลือราคาที่ดินแล้วเปรียบเทียบกับอัตราส่วนระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย โดยจัดทำเป็นรายงานส่งมอบให้เจ้าหน้าที่ประเมินราคา เพื่อดำเนินการกำหนดที่ตั้งแปลงซื้อขายในแผนที่ทุกแปลง

**เขต** หมายความว่า บริเวณที่ดินที่ประกอบด้วยเขตย่อยไม่เกิน 26 เขต

**เขตย่อย** หมายความว่า กลุ่มย่อยของที่ดินในเขตหนึ่งๆ

**ค่าเสื่อม** หมายความว่า การเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากอายุการก่อสร้างของโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

#### ความลึกมาตรฐาน (STANDARD DEPT)

ความลึกเฉลี่ยหรือความลึกส่วนใหญ่ของที่ดินในแต่ละถนนที่สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

**ต้นทุนราคาค่าก่อสร้างใหม่** หมายความว่า การประเมินราคาค่าก่อสร้างที่สมมุติว่าสร้างขึ้นใหม่ทดแทนของเดิม ณ วันที่ทำการประเมินราคาโดยให้มีขนาด รูปร่าง ลักษณะ วัสดุก่อสร้างและประโยชน์ใช้สอยเหมือนกัน

### ตารางมูลค่าที่ดินต่อหน่วยตามระยะความลึก (DEPT TABLE)

ตารางแสดงสัดส่วนมูลค่าที่ดินในแต่ละระยะความลึก

**บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์** หมายถึง บัญชีแสดงจำนวนทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์หนึ่งๆ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะมียู่ 3 ประเภท คือ

1. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
2. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
3. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีการระบุขั้นตอนการดำเนินการไว้ในมาตรา 105 ถึง 105 อัฐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

**บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน** หมายถึง บัญชีแสดงจำนวนทุนทรัพย์ ของที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้เป็นฐานในการคำนวณสำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ปัจจุบันบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน มี 2 ประเภท คือ

1. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบรายแปลง คือ บัญชีที่แสดงจำนวนทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่ง ซึ่งจะระบุราคาต่อตารางวาของที่ดินแปลงนั้นเป็นการเฉพาะเจาะจง

2. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแบบรายบล็อก (Block) คือ บัญชีที่แสดงจำนวนทุนทรัพย์ของที่ดินแบบกลุ่มที่ดิน ซึ่งไม่เฉพาะเจาะจงสำหรับที่ดินแปลงหนึ่งแปลงใด การระบุจำนวนทุนทรัพย์จะมีรายละเอียดของหน่วยราคาและแผนที่ประกอบบัญชีเป็นตัวกำหนดขอบเขตและเงื่อนไขของที่ดินที่อยู่ในกลุ่มที่ดินนั้น ซึ่งที่ดินในกลุ่มเดียวกันจะมีการกำหนดราคาไว้เท่ากัน

**บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง บัญชีแสดง จำนวนทุนทรัพย์ของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้เป็นฐานในการคำนวณสำหรับการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจัดทำเป็น ราคาต่อตารางเมตรของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทตามแบบมาตรฐานที่กำหนด ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนกับแบบมาตรฐานที่ใกล้เคียงที่สุดว่าเป็นประเภทใด แล้วเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไปตามประเภทนั้น โดยหักค่าเสื่อมราคาตามอายุการก่อสร้างของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนด้วย ปัจจุบันมีการกำหนดประเภทและแบบมาตรฐานสำหรับเทียบเคียงไว้ 61 แบบ

**บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด** หมายถึง บัญชีแสดงจำนวนทุนทรัพย์ของห้องชุด เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้เป็นฐานในการคำนวณสำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจัดทำเป็นราคาต่อตารางเมตรตามชื่อของอาคารชุดที่ได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว ซึ่งอาจจำแนกราคาตามระดับชั้นของอาคาร หรือเป็นรายห้องชุดก็ได้

**พื้นที่ใช้สอย** หมายความว่า พื้นที่ของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างอันประกอบด้วยพื้นที่ห้องต่างๆ และให้รวมถึงเฉลียง ระเบียง และส่วน โถงหลังคาคลุม

### **มูลค่าถนน (STREET VALUE)**

คือราคาที่ดินต่อตารางวาของที่ดินแปลงมาตรฐาน ที่ดินแปลงมาตรฐานกำหนดให้เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐาน หน้ากว้างน้อยกว่าความลึก เป็นแปลงที่กำหนดขึ้นในแต่ละถนน

### **ระยะความลึก (DEPT)**

วัดจากระยะห่างระหว่างขอบถนน (curb) กับขอบด้านหลังของอสังหาริมทรัพย์ หรือวัดจากระยะห่างระหว่างผนังด้านหน้าและผนังด้านหลัง

**ราคาประเมินทุนทรัพย์** หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์



**ราคาตลาด** หมายความว่า

1. ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากรับคิดตกลงซื้อขายกัน
2. ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่าย ทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้น

**พอสมควร**

3. ราคาที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน
4. ราคาของตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาด โดยผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเฟ้อ

**วิธีต้นทุนทดแทน** หมายความว่า เป็นวิธีการคิดหามูลค่าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่ จะทำการประเมินราคาโดยการประมาณราคาต้นทุนราคาค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะทดแทนของเก่าหักด้วยค่าเสื่อมตามอายุการก่อสร้าง

**เส้นแบ่งแปลงที่ดินที่ติดถนนทั้งด้านหน้าและหลัง (MERGE LINE)**

เส้นแบ่งความลึกเพื่อคำนวณหามูลค่าที่ดินทั้งแปลงที่สูงที่สุดจากมูลค่าถนนแต่ละเส้น

**หน่วยที่ดิน** หมายความว่า ที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงในบริเวณเดียวกัน หรือต่างบริเวณกัน ซึ่งประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ที่มีผลทำให้ราคาที่ดินนั้นแตกต่างกันน้อยที่สุด

**อัตราส่วนระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย (A/S RATIO )**

โดยที่ราคาประเมินคือราคาที่ดินต่อตารางวาที่เจ้าหน้าที่ประเมินเป็นรายแปลง ส่วนราคาซื้อขายคือราคาซื้อขายจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผ่านการคัดกรองว่าเป็นราคาตลาดและผ่านกระบวนการวิเคราะห์หักราคาสีงปลูกสร้างออกแล้ว เป็นเทคนิคที่นำมาใช้พิจารณาว่าราคาซื้อขายสูงกว่า เท่ากับ หรือต่ำกว่าราคาประเมิน เพื่อใช้จัดประเภทข้อมูลราคาซื้อขายเบื้องต้น เช่น A/S ratio เท่ากับ 0.39 หมายความว่า ราคาซื้อขายสูงกว่าราคาประเมิน นั่นคือ ราคาซื้อขายตารางวาละ 100 บาท แต่ราคาประเมินกำหนดไว้เพียงตารางวาละ 39 บาท

**อัตราส่วนมูลค่าที่ดินตามระยะความลึก(Decrease Ratio by Dept: DRbD)**

อัตราส่วนที่ใช้ปรับราคาที่ดินสำหรับแปลงที่ดินที่มีความลึกมาตรฐาน โดยการประเมินราคาที่ดินแปลงปกติรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าตั้งฉากกับถนนนั้นจะเท่ากับมูลค่าถนนคูณด้วย DRbD ตาราง DRbD จะแสดงอัตราส่วนมูลค่าที่ดินทั้งแปลงที่ความลึกมาตรฐานกับมูลค่าที่ดินแปลงอื่นๆที่กำหนดให้ความลึกเพิ่มขึ้นครั้งละ 1 เมตร อัตราส่วนมูลค่าที่ดินทั้งแปลงต่อมูลค่าที่ดินที่ความลึกมาตรฐานจะเพิ่มในอัตราที่ลดลง

**อัตราปรับแก้ (MODIFICATION RATIO)**

อัตราส่วนที่ใช้ปรับราคาที่ดินสำหรับแปลงที่ดินที่ไม่ปกติ ได้แก่ ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน รูปสามเหลี่ยม หรือรูปแปลงไม่ปกติอื่นๆ เช่น อัตราปรับแก้สำหรับแปลงที่ดินไม่ตั้งฉากกับถนน (Angle Modification Ratio) อัตราปรับแก้สำหรับแปลงที่ดินสามเหลี่ยม (Triangular Modification Ratio)

### หมวด 3

#### กลุ่มคำศัพท์ด้านรังวัดและทำแผนที่

**การรังวัด** คือ การรังวัดปักเขตและทำเขตจดหรือคำนวณการรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวของที่ดินหรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน ซึ่งความหมายดังกล่าวปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายที่ดิน

อย่างไรก็ตามอาจสรุปความหมายในทางวิชาการอย่างง่าย ๆ จะหมายถึง การหาตำแหน่งที่ตั้งของจุดใดๆ ในทางวิชาการสำรวจ ซึ่งจะกำหนดด้วยพิกัด

**การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง** หมายถึง การรังวัดโดยใช้กล้องรังวัดมุม ประกอบเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์ หรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผล ทำการรังวัดมุมและระยะไปยังมุมเขต ที่มีการปักหลักเขตที่ดิน โดยอ้างอิงออกจากมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดินแล้วคำนวณค่าพิกัดจากหลักเขตที่ดิน สืบเนื่องจากมุมหลักฐานแผนที่และคำนวณเนื้อที่จากค่าพิกัดจากหลักเขตที่ดินแต่ละแปลง

**การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง** หมายถึง การรังวัดโดยการวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมออกจากเส้นโครงการมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน คำนวณเนื้อที่ทางคณิตศาสตร์หรือทำการรังวัดด้วยกล้องรังวัดมุมเป็นแผนที่รูปลอย คำนวณเนื้อที่ทางพิกัดจาก แต่ไม่ได้อ้างอิงค่าพิกัดจาก สืบเนื่องจากมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดินหรือใช้วิธีจากแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

**การสอบเขต** หมายถึง การรังวัดตรวจสอบแนวเขตโฉนดที่ดินหรือการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

**การแบ่งแยก** หมายถึง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงต่างหาก

**การรวมโฉนด** หรือการรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายถึง การรังวัดรวมที่ดินจำนวนตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปโดยให้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน

**ยู ที เอ็ม (UTM)** ย่อมาจาก Universal Transverse Mercator หมายถึง ระบบการฉายแผนที่ (Map Projection) เพื่อถ่ายทอดตำแหน่งจากผิวโลก ซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นผิวโค้งทรงรี (Ellipsoid) ลงบนพื้นผิวทรงกระบอก

**ระบบพิกัด (Coordinates System)** หมายถึง การกำหนดตำแหน่งของจุดที่ต้องการ โดยพิกัดอาจกำหนดเป็นระยะทางและมุม โดยการอ้างอิงจากจุดจากแนวหรือระนาบใดๆที่ยอมรับในสากล ระบบพิกัดจำแนกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 2 ประเภท คือ ระบบพิกัดภูมิศาสตร์ (Geographic Coordinates) และระบบพิกัดฉาก (Rectangular Coordinates)

**ระบบพิกัดภูมิศาสตร์** หมายถึง การกำหนดพิกัดตำแหน่งของจุดใดๆ บนพื้นผิวพิภพ เป็นเส้นรุ้ง เส้นแวง และความสูงเหนือระดับน้ำทะเล

**ระบบพิกัดฉาก** หมายถึง การกำหนดตำแหน่งของจุดใดๆ เป็นระยะทางตั้งฉากจากแกนสมมุติ ทั้งแกนราบและแกนตั้ง จุดตัดของแกนสมมุติทั้งสองแกน เรียกว่าศูนย์กำเนิด (Origin) และทุกศูนย์กำเนิดในระบบพิกัดฉากจะมีค่าพิกัดภูมิศาสตร์เสมอ ทั้งนี้เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างพิกัดทั้งสองระบบ (กรมที่ดินได้จัดทำตารางใช้ในการเปลี่ยนพิกัดภูมิศาสตร์เป็นพิกัดฉาก และพิกัดฉากเป็นพิกัดภูมิศาสตร์ เมื่อ พ.ศ. 2510)

ระบบพิกัดฉากที่กรมที่ดินใช้มี 2 ชนิด คือ ระบบพิกัดฉาก 29 ศูนย์กำเนิด และระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เริ่มนำมาใช้ประมาณ พ.ศ. 2528)

### **ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEMS:GIS)**

คือกระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลในเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ที่ใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ ใน GIS ทั้งข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงบรรยายสามารถอ้างอิงถึงตำแหน่งที่มีอยู่จริงบนพื้นโลกได้โดยอาศัยระบบพิกัดทางภูมิศาสตร์

**ระวางแผนที่** หมายถึง แผนที่ระวางที่ใช้สำหรับการลงที่หมายรูปแปลงที่ดิน และรายละเอียดต่างๆ มีขนาด  $50 \times 50$  เซ็นติเมตร ใช้ในการออกโฉนดที่ดิน มี 2 ประเภท คือ ระวางแผนที่ภาคพื้นดินและระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

**ระวางแผนที่คาบเกี่ยว** หมายถึง ระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นเพื่อลงที่หมายรูปแปลงที่ดิน เพียงบางส่วน ซึ่งเป็นส่วนน้อยที่อยู่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ให้มีรูปแผนที่เต็มแปลง เนื่องจากไม่สามารถ สร้างระวางแผนที่ตามหลักเกณฑ์ได้

**รูปแผนที่** รูปแผนที่เป็นการจำลองย่อส่วนรูปจากที่ดินจริงๆ มาลงบนแผ่นกระดาษ โดยใช้มาตราส่วนต่างๆ กัน เช่น 1: 4000, 1: 2000, 1: 1000, 1: 500 เป็นต้น

1: 4000 หมายความว่า วัดบนแผนที่ได้ 1 มิลลิเมตร จะเท่ากับวัดบนพื้นดินจริงได้ 4 เมตร หรือ 1 เซ็นติเมตร วัดบนแผนที่ก็จะเท่ากับ 40 เมตร บนพื้นดิน

1: 2000 หมายความว่า วัดบนแผนที่ได้ 1 มิลลิเมตร จะเท่ากับวัดบนพื้นดินจริงได้ 2 เมตร หรือ 1 เซ็นติเมตร วัดบนแผนที่ก็จะเท่ากับ 20 เมตร บนพื้นดิน

1: 1000 หมายความว่า วัดบนแผนที่ได้ 1 มิลลิเมตร จะเท่ากับวัดบนพื้นดินจริงได้ 1 เมตร หรือ 1 เซ็นติเมตร วัดบนแผนที่ก็จะเท่ากับ 10 เมตร บนพื้นดิน

1: 500 หมายความว่า วัดบนแผนที่ได้ 1 มิลลิเมตร จะเท่ากับวัดบนพื้นดินจริงได้ 0.5 เมตร หรือ 1 เซ็นติเมตร วัดบนแผนที่ก็จะเท่ากับ 5 เมตร บนพื้นดิน

**ร.ว.ม. หรือ รังวัดใหม่** หมายถึง การหมายเหตุในระวางแผนที่เดิม ซึ่งได้มีการสร้าง ระวางแผนที่ใหม่แทนระวางแผนที่เดิมแล้ว เพื่อให้ทราบว่ารูปแผนที่แปลงใดที่มีการรังวัดใหม่และได้ ลงที่หมายรูปแปลงในระวางใหม่แล้ว โดยปกติจะหมายเหตุในระวางเดิมว่า “ร.ว.ม. ครอบงำใหม่”

**เลขโฉนดที่ดิน** หมายถึง ตัวเลขที่ระบุแปลงที่ดินแต่ละแปลงในเขตอำเภอหนึ่งๆ โดยเรียงลำดับจากน้อยไปหามากตามลำดับการออกเอกสารสิทธิ ดังนั้นในอำเภอหนึ่งๆจึงไม่มีเลขโฉนดซ้ำกันทุกสำนักงานที่ดินจะมีบัญชีต่อเลขโฉนดที่ดินแยกไว้ 1 เล่มต่อ 1 อำเภอ ถ้ามีการตั้งอำเภอใหม่ก็จะมีบัญชี ต่อเลขใหม่ สำหรับอำเภอนั้น โดยเริ่มตั้งแต่ 1 เป็นต้นไป ตามลำดับการออกเอกสารสิทธิในอำเภอนั้น

**เลขที่ดิน** หมายถึง ตัวเลขที่ระบุแปลงที่ดินแต่ละแปลงในระวางแผนที่หนึ่งๆ คือในระวางหนึ่งๆ จะมีเลขที่ดินกำกับแปลงที่ดินเรียงตามลำดับการลงรูปแปลงในระวางแผนที่ จากน้อยไป หามาก จากซ้ายไปขวา และจากบนลงล่าง ในระวางหนึ่งๆ เลขที่ดินจะไม่ซ้ำกันพอขึ้นระวางใหม่เลขที่ดิน ก็เริ่มจาก 1 เป็นต้นไป ตามลำดับการลงรูปแปลงในระวางแผนที่

**เลขหน้าสำรวจ** หมายถึง ตัวเลขระบุแปลงที่ดินแต่ละแปลงในเขตตำบลหนึ่งๆ โดยเรียงลำดับจากน้อยไปหามากตามลำดับการออกเอกสารสิทธิ ดังนั้นในตำบลหนึ่งๆจึงไม่มีเลขหน้าสำรวจซ้ำกัน ทุกสำนักงานที่ดินจะมีบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจแยกไว้ 1 เล่มต่อ 1 ตำบล ถ้ามีการตั้งตำบลใหม่ก็จะมีบัญชีต่อเลขใหม่สำหรับตำบลนั้น โดยเริ่มตั้งแต่ 1 เป็นต้นไป ตามลำดับการออกเอกสารสิทธิในตำบลนั้น

## หมวด 4

### กลุ่มคำศัพท์ด้านการทะเบียนที่ดิน

**กรรมสิทธิ์รวม** หมายถึง นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน ฯลฯ กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วนเรียกว่า กรรมสิทธิ์รวม เช่น 1 ส่วนใน 4 ส่วน หรือ 100 ส่วนใน 1,000 ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้หากผู้กรณีทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อน ความจริงแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์น่าจะเป็นเรื่องให้เดิมชื่อไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขายบางส่วนหรือให้บางส่วน ฯลฯ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวม ตัวอย่างรายการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมแต่ละประเภท เช่น

1. กรรมสิทธิ์รวม หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม
2. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน โดยมีบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธินั้น หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น
3. กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน(ปลอดจำนอง) หมายถึง ที่ดินที่มีการจำนองครบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคนไม่ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมและในส่วนของบุคคลที่เข้า ถือกรรมสิทธิ์รวมใหม่นี้พ้นจากการจำนองโดยส่วนที่เหลือยังคงจำนองอยู่ตามเดิมในวงเงินจำนองเดิม

**การเวนคืน** การเวนคืนมี 2 กรณี คือ การเวนคืนตามมาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

“เวนคืน” (มาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) หมายถึง การเวนคืนด้วยความสมัครใจของเจ้าของที่ดิน โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ

“เวนคืน” (ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530) หมายถึง กรณีที่รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ

หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรมหรือเพื่อ การปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่อง การโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐดำเนินการบังคับเวนคืน

**การจัดสรรที่ดิน** หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดย ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ที่ได้ มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน สามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย (มาตรา 4 พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543)

**การผังเมือง** หมายความว่า การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมือง เฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของ เมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดีขึ้นซึ่ง สุขลักษณะความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคมและ สภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่ งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

**โฉนดที่ดิน** หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้หมายรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

**ทรัพย์สินส่วนบุคคล** หมายความว่า ห้องชุดและหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของ เจ้าของห้องชุดแต่ละราย

**ทรัพย์สินส่วนกลาง** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือ ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

**ที่สาธารณประโยชน์** หมายถึง ที่ดินที่ประชาชนโดยทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อันเป็นสา ธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่ง ตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1304 วรรคสอง ซึ่งมี ที่มาหรือบ่อเกิดแห่งที่สาธารณประโยชน์ได้ 3 ประการ คือ

1. เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น



2. เกิดขึ้นโดยสภาพการใช้ เช่น ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะ หนองน้ำสาธารณะ ป่าช้าสาธารณะ เป็นต้น

3. เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย เช่น การสงวนหวงห้ามตามกฎหมาย การอุทกให้เป็นที่สาธารณะ ไม่ว่าจะเกิดโดยตรงหรือโดยปริยาย การยกให้หรือซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

**ใบจอง** หมายความว่า หนังสือแสดงการขอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

**ผังเมืองรวม** หมายความว่า แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

**ผังเมืองเฉพาะ** หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการ เพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง ในเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

**ภาระจำยอม** หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

**รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม** หมายถึง รายการที่ได้ทำการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมที่เกิดขึ้นแก่ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิต่างๆ ทั้งโฉนดที่ดิน และ น.ส. 3 โดยระบุไว้ด้านหลัง เอกสารสิทธิ เพื่อให้ทราบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีการซื้อขาย จำนอง ขายฝาก หรือมีภาระติดพันอย่างไร ตลอดจนระบุรายละเอียดการแบ่งแยกและจำนวนเนื้อที่คงเหลือครั้งหลังสุดของที่ดินนั้นๆ

**รายการจดทะเบียนขาย** หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ในเอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงนั้นๆว่าเป็นประเภทใด เช่น

1. ขาย หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน

2. ขายเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

3. ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินอื่นและการเช่า) หรือ ขายเฉพาะส่วน(ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินอื่นและการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอ จดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนองสิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขายหรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วยเช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับ ธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.

4. แบ่งขาย หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน 5 ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน 1 ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน 4 ไร่

5. ขายตามคำสั่งศาลหรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

**รายการจดทะเบียนขายฝาก** หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ในเอกสารสิทธิ์เพื่อทราบข้อมูล โดยสรุปของการทำสัญญาขายฝากที่ดินแปลงนั้นๆ ว่าเป็นประเภทใด เช่น

1. ขายฝาก มีกำหนด.....ปี หมายถึง การจดทะเบียนขายฝากทั้งแปลงไม่ว่าในหนังสือแสดงสิทธิจะมีชื่อคนเดียวหรือชื่อหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

2. ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อหลายคนบางคนหรือหลายคนแต่ไม่ทั้งหมดขายเฉพาะส่วนของตนไป ส่วนของคนอื่นบางคนไม่ได้ขาย

3. ใถ่ถอนจากขายฝากและใถ่ถอนจากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง ผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิใถ่ถอนจากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปี

4. แบ่งใถ่จากขายฝาก หมายถึง ผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากไว้แปลงเดียวต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ใถ่ถอนขายฝาก

ที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

**รายการจดทะเบียนให้** หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ด้านหลังเอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำสัญญาให้ที่ดินแปลงนั้นๆ ว่าเป็นประเภทใด เช่น

1. ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน
2. ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน
3. ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพย์สินหรืออย่างอื่น หรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินหรืออย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภารจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย
4. แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนเจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

**รายการจดทะเบียนจำนอง** หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ในเอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำสัญญาจำนองที่ดินแปลงนั้นๆ ว่าเป็นประเภทใด เช่น

1. จำนอง หมายถึง การจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนผู้ที่เป็น เจ้าของทุกคนนั้นจำนองพร้อมกัน
2. จำนองเฉพาะส่วน หมายถึง การจำนองสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของรวมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคนไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด จำนองเฉพาะส่วนของตนเองของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย  
จำนองเฉพาะส่วน ผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของรวมคนอื่น ที่ไม่ได้จำนองด้วยยินยอมหรือให้ถ้อยคำแต่อย่างใด
3. จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง การจำนองสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว แต่ผู้รับจำนองเห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองไว้เดิมราคาไม่คุ้มกับหนี้ที่จำนองหรือด้วยเหตุผลอื่น จึงให้นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเพิ่มเพื่อให้คุ้มกับจำนวนหนี้

ที่จ้างเองเป็นประกัน โดยให้ถือจำนวนเงินที่จ้างเองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นตามสัญญาจ้างเองเดิม

4. ใ้ถอนจากจ้างเอง หมายถึง กรณีที่ได้ชำระหนี้ที่จ้างเองเป็นประกันโดยสิ้นเชิงแล้วการจ้างเองจึงระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่จดทะเบียนก็สามารถใช้บังคับในระหว่างกันเองได้ แต่ถ้าจะให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

**รายการจดทะเบียนเช่า** หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ในเอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นๆ ว่าเป็นประเภทใด เช่น

1. **เช่า** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังเช่าที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ผู้เป็นเจ้าของ ทุกคนนั้นให้เช่าพร้อมกัน

2. **แบ่งเช่า** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทุกคนให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพียงบางส่วน

3. **เช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมดให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนทั้งหมด ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

4. **แบ่งเช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมดให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

5. **เช่าช่วง** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้ว และการจดทะเบียนครั้งนี้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ตนมีสิทธิเช่าตามที่ได้จดทะเบียนเช่าไว้แล้วทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง

**รายการจดทะเบียนภาระจำยอม** หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ในเอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำสัญญาเกี่ยวกับภาระจำยอมที่ดินแปลงนั้นๆ ว่าเป็นประเภทใด เช่น

1. **ภาระจำยอม** หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมกรณีหนึ่งและกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมแต่เพียงบางส่วน โดยกำหนดกรรมหรือการงดเว้น ไว้ให้ชัดเจนในบันทึกข้อตกลงเพื่อให้ทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมบางส่วนอีก กรณีหนึ่ง

2. **ภาระจำยอมเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีที่เจ้าของคนรวมคนหนึ่งหรือหลายคน ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะส่วนของตน

3. ภาระจำยอมบางส่วน หมายถึง กรณีที่ดินแปลงภารทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียว จดทะเบียนไว้ที่ดินของตนบางส่วน (ไม่หมดทั้งแปลง) ตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่น

รายการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ในเอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น

1. สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์หนึ่งต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเกี่ยวกับที่ดินทั้งหมด

2. สิทธิเกี่ยวกับที่ดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรืออสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเกี่ยวกับที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนทั้งหมด

รายการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ใน เอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น

1. สิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด

2. สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้ารวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน

3. แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

รายการจดทะเบียนสิทธิอาศัย หมายถึง รายการที่ได้มีการบันทึกไว้ในเอกสารสิทธิ เพื่อทราบข้อมูลโดยสรุปของการทำนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น

1. สิทธิอาศัย หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรียนก่อให้เกิดสิทธิอาศัยในโรงเรียนของตน

2. เลิกสิทธิอาศัย หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรียนไว้แล้วต่อมาเจ้าของและผู้อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัยในโรงเรียนดังกล่าว

สัญญาซื้อขาย หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ป.พ.พ. มาตรา 453)

**สัญญาขายฝาก** คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ป.พ.พ. มาตรา 491)

**สัญญาให้** คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น (ป.พ.พ. มาตรา 521)

**สัญญาจำนอง** หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ป.พ.พ. มาตรา 702)

**สัญญาเช่า** หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและ ผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

**สิทธิเก็บกิน** หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเองหรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพันธุกรรม)

**สิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคนเก็บบุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือ สิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดิน

**สิทธิอาศัย** หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า

**สิทธิในที่ดิน** มีความหมายตามประมวลกฎหมายที่ดินหมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีค่าและสามารถหาประโยชน์จากที่ดินได้ การที่บุคคลจะมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยชอบต้องอาศัยบทบัญญัติที่กฎหมายรับรองสิทธิดังกล่าวไว้ กล่าวคือ มีกรรมสิทธิ์ก็ต่อเมื่อทางราชการได้ออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่น หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ โฉนด โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำ

ประโยชน์แล้ว” สำหรับหนังสือแสดงสิทธิที่ทางราชการออกให้แก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก หรือ น.ส. 3 ข) หรือใบจอง ซึ่งออกให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรที่ดินตามโครงการของรัฐต่างๆ เป็นต้น

สาระสำคัญของโฉนดที่ดินจะบอกถึงตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปร่างของที่ดิน และชื่อผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ ระวัง, เลขที่ดิน, หน้าสำรวจ, โฉนดเลขที่, ตำบล, อำเภอ, จังหวัด, รูปแผนที่ของที่ดิน และรายการจดทะเบียน

**หนังสือรับรองการทำประโยชน์** (น.ส. 3, น.ส.3ก และ น.ส. 3 ข) หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ที่ดินแล้ว

**หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด** หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

**ห้องชุด** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล และตามกฎหมายอาคารชุด (พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522) ได้กำหนดให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

**อาคารชุด** หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ความหมายดังกล่าวเป็นความหมายตามมาตรา 4 พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีเหตุผลในการออกกฎหมายดังกล่าวคือ ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

## หมวด 5

### กลุ่มคำศัพท์ด้านสถิติ

**การวิเคราะห์ข้อมูลขั้นต้น** (Basic Data Analysis) หมายถึง การนำข้อมูลขั้นต้นมาวิเคราะห์โดยวิธีการของสถิติเชิงพรรณนาคือ การนำเสนอข้อมูลการแจกแจงความถี่ การวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง การวัดการกระจายของข้อมูล ซึ่งเป็นการบรรยายลักษณะข้อมูลต่างๆ ไปโดยอาจจะมี การสร้างกราฟหรือชาร์ตประกอบ ซึ่งงานวิจัยต่างๆ ไปจะมีการวิเคราะห์ข้อมูลขั้นต้นนี้เสมอ

**การวิเคราะห์ข้อมูลขั้นสูง** หมายถึง การนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยใช้วิธีการของสถิติ เชิงอนุมาน คือ การสรุปถึงลักษณะของประชากรโดยใช้ข้อมูลตัวอย่าง การวิเคราะห์ในขั้นนี้ ได้แก่ การประมาณค่า (Estimation) การทดสอบสมมติฐานทางสถิติ การวิเคราะห์ความแปรปรวน การวิเคราะห์ความถดถอย และสหสัมพันธ์ การวิเคราะห์อนุกรมเวลา เป็นต้น

**การวิเคราะห์อนุกรมเวลา** คือ การศึกษาหารูปแบบการเปลี่ยนแปลงของตัวแปร ที่เปลี่ยนแปลงไปตามเวลาในอดีตจนถึงปัจจุบัน แล้วนำรูปแบบนั้นมาวิเคราะห์เพื่อพยากรณ์ค่าของตัวแปรนั้นในอนาคต ทุกองค์การจะต้องมีการพยากรณ์เพื่อนำค่าที่พยากรณ์ไปช่วยในการตัดสินใจหรือวางแผนการดำเนินงาน เช่น การพยากรณ์ยอดขายปีหน้าของบริษัท A เพื่อให้ทางบริษัทสามารถวางแผนด้านการผลิต แรงงาน วัตถุดิบ ฯลฯ โดยการพยากรณ์อาจศึกษาจากรูปแบบของยอดขายใน 10 ปีที่ผ่านมา การพยากรณ์ราคาหุ้นธนาคาร B ในสัปดาห์หน้า เพื่อตัดสินใจว่าจะซื้อหุ้นธนาคาร B หรือไม่ในสัปดาห์นี้โดยอาศัยศึกษาและวิเคราะห์ราคาหุ้นของธนาคาร B ใน 20 วันที่ผ่านมา

องค์ประกอบของอนุกรมเวลาจะประกอบด้วย 4 ส่วน กล่าวคือ

1. แนวโน้ม (Trend : T) หมายถึง ข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงในระยะเวลาที่นานพอที่จะเห็นแนวโน้มของข้อมูลว่าในอนาคตจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง ระยะเวลาที่จะทำให้สามารถเห็นแนวโน้มจะต้องนานกว่า 1 ปี

2. ความแปรผันตามวัฏจักร (Cyclical Variation : C) หมายถึง การเคลื่อนไหวของข้อมูลที่เกิดขึ้นซ้ำ ๆ กันในระยะเวลายาวมากกว่า 1 ปี เช่น วัฏจักรทางธุรกิจซึ่งอาจจะเป็นช่วงเศรษฐกิจรุ่งเรือง 3 ปี เศรษฐกิจตกต่ำ 4 ปี และระยะฟื้นฟู 2 ปี เป็นเช่นนี้ไปเรื่อยๆ แต่ละรอบของวัฏจักรอาจจะเท่ากัน หรือไม่เท่ากันก็ได้ เช่นถ้าเป็นวัฏจักรทางธุรกิจในช่วงปี 2520- 2528 ซึ่งถือเป็นวัฏจักรหนึ่งที่มีระยะเวลา 9 ปี วัฏจักรในรอบถัดมาอาจยาวเพียง 6 ปี (ปี 2529-2534) คือ ระยะรุ่งเรือง 2 ปี ระยะตกต่ำ 1 ปี และระยะฟื้นฟู 3 ปี เป็นต้น



3. ความผันแปรตามฤดูกาล (Seasonal Variation : S) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงของข้อมูลที่เกิดขึ้นเนื่องจากอิทธิพลของฤดูกาล ซึ่งจะเกิดขึ้นซ้ำ ๆ กันในช่วงเวลาเดียวกันของแต่ละปี ฤดูกาลหนึ่งๆ จะสั้นกว่า 1 ปี เช่น อาจเป็น 1 เดือน 3 เดือน 4 เดือน หรือ 6 เดือน หรืออาจเป็น 1 สัปดาห์ หรือแม้กระทั่ง 1 วันก็ได้ ถ้า 1 ฤดูกาลมี 3 เดือนใน 1 ปีจะมี 4 ฤดูกาล เช่น ยอดขายรวม 1 ฤดูกาลจะเป็น 4 เดือน ยอดขายรวมในฤดูฝนจะสูงกว่าฤดูร้อนและฤดูหนาวของทุกๆ ปี ยอดขายของข้าวสุก หรือ ส.ค.ส. จะสูงในเดือนธันวาคม และมกราคมของทุกปี ในกรณีนี้ 1 ฤดูกาล = 1 เดือน

4. ความผันแปรที่ไม่แน่นอน (Irregular Variation : I) ความผันแปรที่ไม่แน่นอนหรือความผันแปรอย่างสุ่ม (Random Variable) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงของข้อมูลที่ไม่มีรูปแบบที่แน่นอน ดังนั้นจึงไม่สามารถคาดคะเนหรือพยากรณ์ความผันแปรที่ไม่แน่นอนโดยใช้ข้อมูลจากอดีตได้ ความผันแปรที่ไม่แน่นอนอาจมีอิทธิพลจากภาวะผิดปกติ เช่น น้ำท่วม เกิดสงคราม ปฏิวัติรัฐประหาร การเลือกตั้ง ซึ่งจะทำให้ตัวแปรต่างๆ ผิดปกติไป เช่น ยอดขายสินค้าฟุ่มเฟือยในช่วงภาวะน้ำท่วม หรือเกิดสงคราม จะต่ำกว่าเวลาปกติ หรือราคาสินค้าอุปโภคบริโภคในช่วงสงครามจะสูงกว่าราคาในภาวะปกติเป็นอย่างมาก

#### การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นอย่างง่าย (Simple Linear Regression Analysis)

การวิเคราะห์การถดถอย เป็นวิธีหนึ่งที่จะศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ประเภท โดยสามารถนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์นี้ไปใช้พยากรณ์ค่าตัวแปรตัวหนึ่ง เมื่อค่าตัวแปรอีกตัวหนึ่งเปลี่ยนแปลงไป ตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงค่าแล้วมีผลกระทบต่อตัวแปรอีกประเภทหนึ่งจะเรียกตัวแปรประเภทนี้ว่า ตัวแปรอิสระ (Independent Variable : นิยมใช้สัญลักษณ์ X) หรือตัวแปรพยากรณ์ ส่วนตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามค่าของตัวแปรอิสระจะเรียกว่า ตัวแปรตาม (Dependent Variable) หรือตัวแปรที่จะถูกพยากรณ์ เช่น จะใช้งบประมาณพยากรณ์ยอดขาย

งบประมาณ จะเรียกว่า ตัวแปรอิสระ หรือตัวแปรพยากรณ์

ยอดขาย จะเรียกว่า ตัวแปรตาม หรือตัวแปรที่ถูกพยากรณ์

การวิเคราะห์การถดถอยจะแตกต่างจากการวิเคราะห์สหสัมพันธ์ (Correlation Analysis) เพราะการวิเคราะห์สหสัมพันธ์เป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยสนใจแต่เพียงว่าตัวแปรที่กำหนดมีความสัมพันธ์กันหรือไม่ และถ้ามีความสัมพันธ์จะมีความสัมพันธ์กันขนาดไหน และไปในทิศทางใด โดยไม่จำเป็นต้องทราบว่าตัวแปรใดเป็นตัวแปรอิสระ และตัวแปรตาม เพราะการวิเคราะห์สหสัมพันธ์ จะไม่มีการพยากรณ์ซึ่งต่างจากการวิเคราะห์การถดถอย เพราะเป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยมุ่งเน้นที่จะพยากรณ์ตัวแปรตามด้วยค่าความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ ซึ่งจะเรียกว่า ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (Regression Coefficient)

การหาค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยจะทำได้หลังจากที่ได้สร้าง หรือกำหนดรูปแบบของความสัมพันธ์ (Model) ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามแล้ว ซึ่งรูปแบบของความสัมพันธ์อาจจะเป็นแบบเส้นตรง แบบเส้นโค้ง ฯลฯ

#### การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression Analysis)

การวิเคราะห์การถดถอยเพื่อศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม และตัวแปรอิสระนั้น จุดประสงค์ก็เพื่ออธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามด้วยตัวแปรอิสระและนำไปสู่การพยากรณ์ หรือการประมาณค่าตัวแปรตามนั้น อาจจะต้องใช้ตัวแปรอิสระมากกว่า 1 ตัว ซึ่งจะช่วยในการพยากรณ์มีความถูกต้องมากขึ้น เพราะในความเป็นจริงนั้นการศึกษาเรื่องต่างๆ ในทางเศรษฐศาสตร์ หรือธุรกิจมักจะมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องกันมากกว่า 1 ตัว การใช้ตัวแปรเพียงตัวเดียวมาอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามนั้นอาจจะไม่พอเพียง เช่นการพยากรณ์ราคาสินค้า อาจจะมีขึ้นอยู่กับการได้ประชาชาติ ต้นทุนราคา สินค้าค่าขนส่ง งบประมาณในการโฆษณา ฯลฯ ลักษณะการวิเคราะห์การถดถอย โดยใช้ตัวแปรอิสระมากกว่า 1 ตัว นี้เรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

**การประมาณค่า (Estimation)** หมายถึง การนำค่าสถิติ (Statistics) ที่ได้จากตัวอย่าง (Sample) ไปประมาณค่าพารามิเตอร์ (Parameter) ของประชากร ผลจากการประมาณค่าจะได้ค่าที่เรียกว่า **ตัวประมาณค่า (Estimation)** ซึ่งมีวิธีการประมาณค่า 2 วิธี คือ การประมาณค่าแบบจุด (Point Estimation) และการประมาณค่าแบบช่วง (Interval Estimation)

**การทดสอบสมมติฐานทางสถิติ (Testing Hypothesis)** หมายถึง การทดสอบข้อสมมุติหรือสมมติฐานทางการวิจัยที่ผู้วิจัยเดาหรือคาดคะเนไว้ว่าเป็นไปได้หรือไม่ โดยอาศัยข้อมูลตัวอย่างที่ได้มาซึ่งโดยทั่วไปแล้วสมมติฐานทางการวิจัยไม่สามารถนำมาทดสอบได้ ผู้วิจัยจะต้องเปลี่ยนมาเป็นสมมติฐานทางสถิติแล้วจึงดำเนินการทดสอบสมมติฐานตามขั้นตอน กล่าวคือ

- ขั้นที่ 1 กำหนดสมมติฐานทางสถิติ
- ขั้นที่ 2 กำหนดความคลาดเคลื่อน ( $\alpha$ ) ในการทดสอบ
- ขั้นที่ 3 เลือกตัวสถิติที่เหมาะสม
- ขั้นที่ 4 สร้างขอบเขตการปฏิเสธสมมติฐาน
- ขั้นที่ 5 คำนวณตัวสถิติ จากข้อมูลตัวอย่าง
- ขั้นที่ 6 ตัดสินใจปฏิเสธ/ ยอมรับสมมติฐาน
- ขั้นที่ 7 สรุปผล

**การวัดแนวโน้มสู่ส่วนกลาง (Central Tendency)** การวัดแนวโน้มสู่ส่วนกลาง เป็นการคำนวณค่ากลางของข้อมูลว่าอยู่ที่ใด ซึ่งเราสามารถหาค่ากลางบอกลักษณะของข้อมูล ทำให้ผู้ใช้สามารถทราบถึงการแจกแจงของข้อมูลว่าเป็นอย่างไร สำหรับการวัดแนวโน้มสู่ส่วนกลางสามารถทำได้หลายวิธี ดังนี้

1. ค่าเฉลี่ย (Mean)
2. มัชฌิม (Median)
3. ฐานนิยม (Mode)

**การวัดการกระจายข้อมูล (Measures of Dispersion)** เนื่องจากในการวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง เพื่อจะได้ตัวแทนของข้อมูลชุดหนึ่งๆ นั้น ไม่พอเพียงที่จะบรรยายลักษณะของข้อมูลได้ดี เพราะเราเพียงแต่ได้ตัวแทนของข้อมูลชุดนั้นๆ แต่เราไม่ทราบว่าข้อมูลแต่ละตัวในชุดนั้นๆ มีลักษณะแตกต่างกันอย่างไร เช่น สมมติว่า เราได้ค่าเฉลี่ยของรายได้ประชากรไทยต่อวันต่อคน เป็น 500 บาท แต่เราไม่ทราบว่าประชากรแต่ละคนมีรายได้แตกต่างกัน หรือใกล้เคียงกันอย่างไร ดังนั้น การจัดการกระจายของข้อมูลจึงเป็นวิธีการทางสถิติวิธีหนึ่งที่จะหาค่าที่สามารถบรรยายลักษณะของข้อมูลได้ชัดเจนขึ้น การวัดการกระจายมีวิธีการที่แตกต่างกัน 4 วิธี ดังนี้ คือ

1. พิสัย (Range)
2. ส่วนเบี่ยงเบนควอไทล์ (Quartile Deviation or Semi - interquartile range)
3. ส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ย (Average Deviation or Mean Deviation)
4. ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

ไม่ว่าจะใช้วิธีใดทั้ง 4 วิธี ถ้าค่าคำนวณออกมาได้สูง ถือว่าค่าข้อมูลชุดนั้นมีการกระจายของข้อมูลมาก กล่าวคือ ค่าของข้อมูลมีความแตกต่างกันมาก แต่ถ้าค่าการกระจายที่คำนวณได้มีค่าต่ำ แสดงว่าค่าของข้อมูลไม่มีความแตกต่างกันมากนัก หรือถ้าค่าการวัดการกระจายต่ำมากจนเป็นศูนย์ก็แสดงว่า ข้อมูลชุดนั้นๆ ไม่มีความแตกต่างกันเลย เช่น

นักเรียนห้อง ก. มีค่าที่ได้จากการวัดการกระจายของคะแนนเป็น 10

นักเรียนห้อง ข. มีค่าที่ได้จากการวัดการกระจายของคะแนนเป็น 50

สรุปได้ว่า นักเรียนห้อง ก. ได้คะแนนใกล้เคียงกัน เมื่อเทียบกับนักเรียนห้อง ข. จะได้คะแนนแตกต่างกันมาก คือ คนได้คะแนนสูงก็สูงมากๆ คนได้คะแนนต่ำก็ต่ำมากๆ

**การหาความสัมพันธ์ (Correlation)** หมายถึง การศึกษารูปแบบของความสัมพันธ์ จากข้อมูลของตัวอย่าง เพื่อคำนวณหาค่าที่จะเป็นตัววัดระดับความสัมพันธ์ ซึ่งมีวิธีการทางสถิติหลายวิธี ที่จะวัดค่าระดับความสัมพันธ์ เช่น  $X^2$  Spearman Pearson โดยแต่ละวิธีจะแตกต่างกันไปตามระดับของ

ข้อมูล การหาความสัมพันธ์จากข้อมูลตัวอย่างจะนำไปสู่การอธิบายลักษณะความสัมพันธ์ของข้อมูลประชากร

**การพยากรณ์ (Prediction)** หมายถึง การศึกษารูปแบบของความสัมพันธ์จากข้อมูลตัวอย่างอีกวิธีหนึ่ง เมื่อได้รูปแบบความสัมพันธ์ที่แน่นอนแล้วจะนำไปสร้างตัวแบบ(Model) เพื่อนำไปพยากรณ์โดยอาจสร้างในรูปแบบการต่างๆ การพยากรณ์อาจจะอาศัยข้อมูลจากอดีต เพื่อไปพยากรณ์หรือทำนายข้อมูลในอนาคต หรืออาจจะนำความสัมพันธ์ของข้อมูลไปพยากรณ์ข้อมูลประชากร การพยากรณ์ด้วยวิธีการทางสถิติหลายวิธี เช่น การพยากรณ์โดยใช้ข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series) การพยากรณ์โดยใช้การวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis)

**ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)** เป็นข้อมูลที่ใช้หรือหน่วยงานที่ใช้เป็นผู้ทำการเก็บรวบรวมเอง ซึ่งอาจจะได้โดยการสัมภาษณ์ ทดลอง หรือสังเกตการณ์ ข้อมูลปฐมภูมิจะเป็นข้อมูลที่มีรายละเอียดตรงตามที่ต้องการ แต่จะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายมากและเป็นข้อมูลที่ยังไม่ได้ทำการวิเคราะห์

**ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)** เป็นข้อมูลที่ใช้ไม่ได้ทำการเก็บเองแต่มีผู้อื่นหรือหน่วยงานอื่นๆ ทำการเก็บข้อมูล ผู้ใช้เป็นเพียงเป็นผู้นำข้อมูลมาใช้เท่านั้นจึงเป็นการประหยัดทั้งเวลา และค่าใช้จ่าย ดังนั้นข้อมูลทุติยภูมิจึงเป็นข้อมูลที่ได้ทำการวิเคราะห์ขั้นต้นมาแล้ว การนำข้อมูลทุติยภูมิมาใช้บางครั้งจะไม่ต้องกับความต้องการหรืออาจไม่มีรายละเอียดเพียงพอ นอกจากนั้นผู้ใช้มักจะไม่สามารถเข้าถึงข้อผิดพลาดของข้อมูล ซึ่งมีผลทำให้การสรุปอาจจะผิดพลาดได้ผู้ที่นำข้อมูลทุติยภูมิมาใช้ควรจะต้องใช้ด้วยความระมัดระวัง

โดยทั่วไปการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อใช้ช่วยในการตัดสินใจนั้นมักจะใช้ทั้งข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ

**ข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data)** คือ ข้อมูลที่เกิดขึ้นในเวลาที่มีระยะห่างเท่าๆ กัน และต่อเนื่องกันดังนั้นข้อมูลอนุกรมเวลาจึงเป็นค่าที่แสดงการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรใดตัวแปรหนึ่งที่เปลี่ยนไปตามเวลา โดยที่หน่วยของเวลาอาจเป็นปี เดือน สัปดาห์ วันที่ ชั่วโมง เช่น ยอดขายรายเดือนของห้างสรรพสินค้า ก. โดยที่ตัวแปรคือ ยอดขาย ยอดขายแต่ละเดือนอาจไม่เท่ากัน หรือราคาหุ้นของบริษัทพัฒนาที่ดินแห่งหนึ่งที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละวัน หรือรายได้ต่อปีขององค์กรหนึ่งๆ ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี

**ค่าเฉลี่ย (Mean)** เป็นค่าที่คำนวณได้จากการหาผลรวมของค่าข้อมูลทุกจำนวนที่เก็บรวบรวมมาได้แล้วหารด้วยจำนวนข้อมูลทั้งหมด

**ควอไทล์ (Quartiles)** คือ การหาตัวแทนของข้อมูลที่มีค่าตรงกับตำแหน่งที่ต้องการหลังจากเรียงลำดับข้อมูลตามค่าที่กำหนดไว้แล้ว โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 4 ส่วน เท่าๆ กัน โดยจะมีค่าของควอไทล์ 3 ค่าด้วยกัน คือ

ควอไทล์ที่ 1 ( $Q_1$ ) หมายถึง 1/4 ของข้อมูลจะมีค่าต่ำกว่า  $Q_1$

ควอไทล์ที่ 2 ( $Q_2$ ) หมายถึง 2/4 ของข้อมูลจะมีค่าต่ำกว่า  $Q_2$

ควอไทล์ที่ 3 ( $Q_3$ ) หมายถึง 3/4 ของข้อมูลจะมีค่าต่ำกว่า  $Q_3$

**ฐานนิยม (Mode)** เป็นค่าที่ได้จากการหาค่าข้อมูลซึ่งเป็นค่าที่ซ้ำกันมากที่สุด ข้อมูล ชุดหนึ่งๆ อาจจะมีค่าฐานนิยมได้มากกว่า 1 ค่า ดังนั้นค่าฐานนิยมจึงเหมาะสมที่จะใช้เป็นตัวแทนของข้อมูลกรณีที่ต้องการหาข้อมูลที่มีค่าซ้ำกันมากที่สุด เช่น ข้อมูล 2, 5, 7, 9, 7, 3, 1, 9, 7, 4, 3, 5, 10, 7 ฐานนิยมคือ 7

**พิสัย (Range)** เป็นค่าที่ได้จากผลต่างของค่าที่มากที่สุดกับค่าน้อยที่สุดของข้อมูล ค่าพิสัย เป็นวิธีการกระจายที่คำนวณได้ง่ายที่สุด ซึ่งวิธีการเช่นนี้เราจะใช้ก็ต่อเมื่อต้องการค่าที่วัดการกระจายอย่างรวดเร็วไม่คำนึงถึงความละเอียดถูกต้องมากนักเพราะจะเห็นว่ามีการใช้ค่าของข้อมูลเพียง 2 ค่าเท่านั้น คือ ค่าสูงสุดและค่าต่ำสุด ค่าอื่นๆ ของข้อมูลไม่ได้นำมาพิจารณาเลย ดังนั้นค่าพิสัยจึงถือว่าเป็นการกระจายอย่างหยาบๆ เท่านั้น และถือว่าไม่สามารถบอกการกระจายของข้อมูลได้ดี เพราะไม่ได้บอกลักษณะการกระจายของข้อมูลส่วนที่เหลือ

**มัธยฐาน (Median)** เป็นค่าที่ใช้จากค่าของข้อมูล ซึ่งเป็นค่าที่อยู่ตรงกลางของข้อมูล ทั้งชุดและได้เรียงลำดับแล้ว จากน้อยไปมาก หรือจากมากไปน้อย ถ้าข้อมูลทั้งหมดมีจำนวนเป็นเลขคี่ มัธยฐานคือ ค่าของข้อมูลที่อยู่ตรงกลาง แต่ถ้าข้อมูลทั้งหมดมีจำนวนเป็นเลขคู่ มัธยฐานคือ ค่าเฉลี่ยของข้อมูลสองค่าที่อยู่ตรงกลางของข้อมูลทั้งหมด กรณีนี้มีมัธยฐานจะเป็นค่าที่ไม่ปรากฏอยู่ในข้อมูลชุดนั้น

ค่ามัธยฐานเหมาะสมที่จะใช้เป็นตัวแทนข้อมูลกรณีที่ต้องการหาค่าของข้อมูลที่อยู่ตรงกลางนั่นเอง แต่ข้อจำกัดของมัธยฐานคือใช้ได้กับข้อมูลเชิงปริมาณเท่านั้น

**วิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis)** การพยากรณ์โดยใช้ความสัมพันธ์ (Causal Method) เป็นการพยากรณ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องหนึ่งๆ จะมีความสัมพันธ์กับข้อมูลเรื่องอื่นๆ เช่น ยอดขายน่าจะมีความสัมพันธ์กับงบประมาณหรือปริมาณการผลิตน่าจะมีความสัมพันธ์กับโบนัสพนักงาน เมื่อทราบว่าข้อมูลชุดใดสัมพันธ์กันก็จะใช้ข้อมูลนั้นมาเป็นตัวพยากรณ์ วิธีการ

ทางสถิติที่นิยมใช้หลักการพยากรณ์นี้ คือ วิธี วิเคราะห์การถดถอย ซึ่งจะมีทั้งใช้ข้อมูลชุดเดียวหรือตัวแปรเดียวมาพยากรณ์หรือใช้ข้อมูลหลายๆ ชุด หรือหลายๆ ตัวแปรมาพยากรณ์

**สถิติ** หมายถึง ศาสตร์ที่ว่าด้วยการเก็บรวบรวมข้อมูล การนำเสนอข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล ในทางปฏิบัติแล้วคำว่า สถิติ จะหมายถึงการวางแผนการเก็บรวบรวมข้อมูล การเก็บรวบรวมข้อมูล การนำเสนอข้อมูลเบื้องต้น การวิเคราะห์ข้อมูล และนำผลจากการวิเคราะห์มาสรุปเกี่ยวกับลักษณะของสิ่งที่สนใจ และสามารถนำผลสรุปนั้นมาช่วยในการตัดสินใจได้ สถิติที่เป็นศาสตร์สามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท คือ สถิติพรรณนา (Descriptive Statistics) และสถิติอนุมาน (Inference Statistics)

**สถิติพรรณนา** (Descriptive Statistics) คือ สถิติที่เกี่ยวกับระเบียบวิธีที่ใช้ในการอธิบาย หรือบรรยายลักษณะของข้อมูล โดยเป็นการบรรยายลักษณะเฉพาะกลุ่มที่เก็บรวบรวมข้อมูลมา ไม่สามารถนำไปอ้างอิง หรือพยากรณ์ค่าของกลุ่มอื่นๆ ได้ สถิติประเภทนี้ส่วนใหญ่จะเป็นการบรรยายลักษณะของข้อมูลแบบง่ายๆ และอาจจะมีการคำนวณเล็กน้อย การบรรยายลักษณะของสถิติพรรณนาอาจดำเนินการด้วยการแจกแจงความถี่ การวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง การวัดการกระจาย เป็นต้น

**สถิติอนุมาน** (Inference Statistics) คือ สถิติที่เกี่ยวกับการนำข้อมูลที่ได้จากตัวอย่าง (Sample) ซึ่งเป็นการศึกษาจากข้อมูลเพียงบางกลุ่ม หรือบางส่วนของประชากร แล้วนำข้อเท็จจริงที่ได้นี้ไปอธิบาย หรือสรุปผลลักษณะของประชากร (Population) ทั้งกลุ่ม การสรุปผลดังกล่าวจะใช้หลักของความน่าจะเป็น (Probability) มาทำการทดสอบสมมติฐาน ตามที่ผู้วิจัยกำหนดไว้สถิติอนุมาน หรือการอนุมานทางสถิติจะถูกต้องเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับวิธีการเลือกข้อมูลซึ่งจะเรียกว่า การสุ่มตัวอย่าง (Random Sampling) ผู้วิจัยสามารถสรุปผลลักษณะของประชากรได้ถูกต้องถ้าข้อมูลตัวอย่างที่ได้มาบางส่วนนี้มีวิธีการสุ่มตัวอย่างที่ดี กล่าวคือได้ข้อมูลที่เป็นตัวแทนของประชากร ดังนั้นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากตัวอย่างนั้น ผู้วิจัยควรจะได้ศึกษาถึงทฤษฎีการสุ่มตัวอย่าง (Sampling Theory) เพื่อจะได้ตัวอย่างข้อมูลที่เป็นตัวแทนของประชากรและจะนำไปสู่การสรุปผล และอธิบายลักษณะของประชากรได้ถูกต้อง

**สถิติพยากรณ์** หมายถึง การพยากรณ์ข้อมูลในอนาคตด้วยวิธีการทางสถิติ เป็นการนำข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันมาใช้พยากรณ์หรือคาดคะเนข้อมูลที่จะเกิดขึ้นในช่วงหรืออนาคตต่อไป เช่น นำข้อมูลงบประมาณมาพยากรณ์ ยอดขาย หรือนำข้อมูลยอดขายย้อนหลังไป 10 ปี มาพยากรณ์ยอดขาย

ในอนาคตต่อไปอีก 2 ปี วิธีการทางสถิติที่ใช้พยากรณ์ข้อมูลนั้นมีอยู่ด้วยกันหลายวิธี แต่สามารถจัดประเภทและหลักการที่ใช้พยากรณ์ได้ 2 ประเภทใหญ่ๆ ดังนี้ คือ

ใช้ความสัมพันธ์ (Causal Method)

ใช้ข้อมูลในอดีตตามช่วงเวลา (Time Series Data Method)

**สัมประสิทธิ์ของการกระจาย (Coefficient of Dispersion)** เป็นค่าที่ใช้ในการเปรียบเทียบการกระจายของข้อมูลตั้งแต่ 2 กลุ่มขึ้นไป ในกรณีที่ข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบมีหน่วยแตกต่างกัน หรือมีจำนวนเต็มแตกต่างกันซึ่งค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกระจายนี้หาได้จากการแปลงมาตราที่ใช้วัดการกระจายทั้งหลาย เช่น พิสัย MD, SD มาอยู่ในรูปอัตราส่วน หรือ ร้อยละ ดังนี้

ถ้าวัดการกระจายด้วยพิสัย

$$\text{สัมประสิทธิ์ของการกระจาย} = \left[ \frac{\text{ค่าสูงสุด} - \text{ค่าต่ำสุด}}{\text{ค่าสูงสุด} + \text{ค่าต่ำสุด}} \right] \times 100\%$$

ถ้าวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนควอไทล์

$$\text{สัมประสิทธิ์ของการกระจาย} = \left[ \frac{Q_3 - Q_1}{Q_3 + Q_1} \right] \times 100\%$$

ถ้าวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ย

$$\text{สัมประสิทธิ์ของการกระจาย} = \frac{MD}{\mu}$$

ถ้าวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

$$\text{สัมประสิทธิ์ของการกระจาย} = \frac{\sigma}{\mu} \quad \text{หรือ} \quad \frac{s}{\bar{X}}$$

เนื่องจากการจัดการกระจายของข้อมูล นิยมใช้ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ( $\sigma$ ) ดังนั้นสัมประสิทธิ์ของการกระจายของข้อมูลจึงนิยมใช้สัมประสิทธิ์ของการกระจายที่ได้จากส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งจะเรียกค่าสัมประสิทธิ์นี้ว่า “สัมประสิทธิ์ความแปรผัน” (Coefficient of Variation)

**สัมประสิทธิ์ความแปรผัน (COEFFICIENT of VARIATION: CoV)**

ค่าที่ใช้วัดการกระจายของข้อมูลที่ไม่มีหน่วย เนื่องจากหน่วยของค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานและค่าเฉลี่ยของข้อมูลชุดหนึ่งจะเป็นหน่วยเดียวกันจึงทำให้ CoV ไม่มีหน่วย ในการเปรียบเทียบการกระจายของ

ข้อมูลตั้งแต่ 2 ชุดขึ้นไป ที่มีหน่วยต่างกัน เช่น ข้อมูลชุดหนึ่งมีหน่วยเป็นบาท อีกชุดเป็นกิโลเมตร หรือแม้ว่าเมื่อต้องการเปรียบเทียบข้อมูล 2 ชุดที่มีหน่วยเดียวกันแต่ ขนาดต่างกันเช่น เซนติเมตรและ เมตร จึงทำให้เปรียบเทียบกันได้ยาก CoV สามารถใช้ในการเปรียบเทียบข้อมูลหลายๆชุด ข้อมูลชุดใด ที่มีค่า CoV มากจะมีการกระจายมากกว่าข้อมูลที่มีค่า CoV น้อย เนื่องจาก CoV ไม่มีหน่วยทำให้สามารถเปรียบเทียบการกระจายข้อมูลตั้งแต่ 2 ชุดได้ชัดเจน

ส่วนเบี่ยงเบนควอไทล์ (Quartile Deviation : Q.D) เป็นค่าที่ได้จากผลต่างระหว่าง ควอไทล์ที่ 3 ( $Q_3$ ) กับควอไทล์ที่ 1 ( $Q_1$ ) แล้วหารด้วย 2 ดังสูตรต่อไปนี้

$$Q.D = \frac{Q_3 - Q_1}{2}$$

$Q_1$  คือ ค่าของข้อมูลที่ตรงกับควอไทล์ที่ 1

$Q_3$  คือ ค่าของข้อมูลที่ตรงกับควอไทล์ที่ 3

ส่วนค่าเบี่ยงเบนควอไทล์ที่มีลักษณะคล้ายๆ กับค่าพิสัย กล่าวคือ มีการนำข้อมูลเพียง 2 ค่าเท่านั้น ที่นำมาคำนวณ แต่ดีกว่าพิสัยตรงที่มีการเรียงลำดับข้อมูลก่อนแล้วจึงหาค่าควอไทล์ที่ 1 ( $Q_1$ ) และควอไทล์ที่ 3 ( $Q_3$ ) อย่างไรก็ตาม ค่าส่วนเบี่ยงเบนควอไทล์ (Quartile Deviation) ยังไม่ถึงว่าเป็นตัวที่บอกการกระจายของข้อมูลที่ดีเพราะเป็นการวัดการกระจายที่เบี่ยงเบนไปจากมัธยฐานจึงมีผู้นิยมใช้กันน้อยมาก

ส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ย (Average Deviation or Mean Deviation :M.D) เป็นค่าที่คำนวณ เพื่อวัดการกระจายของข้อมูลโดยใช้ที่มีอยู่ทุกจำนวนมาพิจารณา โดยการรวมผลต่างระหว่างค่า ของข้อมูล กับตัวกลางเลขคณิต ของข้อมูลชุดนั้นๆ แล้วหารด้วยจำนวนทั้งหมด โดยไม่คิดเครื่องหมายทางคณิตศาสตร์ ค่าส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ย เป็นค่าที่ได้จากการวัดการกระจายของข้อมูลรอบๆ ค่าเฉลี่ย โดยถือหลักว่า ถ้าข้อมูลมีการกระจายน้อยควรจะมีค่าเฉลี่ยๆ (แตกต่างจากค่าเฉลี่ยน้อย) และถ้าข้อมูลมีการกระจายมาก ควรจะอยู่ห่างจากค่าเฉลี่ยมาก (แตกต่างจากค่าเฉลี่ยมาก) โดยหลักการเช่นนี้อาจจะใช้ส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ยที่วัดจากค่ามัธยฐาน หรือ ฐานนิยมก็ได้เช่นกัน

ถึงแม้ว่าจะใช้ข้อมูลทุกตัวมาทำการคำนวณก็ตาม แต่ได้มีการนำเฉพาะขนาดของความแตกต่างระหว่างข้อมูลและค่าเฉลี่ยโดยไม่คิดเครื่องหมาย ทำให้ค่าที่ได้ขาดความสมบูรณ์ไป ถือว่าเป็นการคำนวณไม่ถูกต้องตามหลักทางคณิตศาสตร์ ส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ยจึงไม่เป็นที่นิยมใช้



ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation :  $\sigma$ ) เป็นค่าที่คำนวณ โดยใช้หลักการคล้าย ๆ กับ ส่วนเบี่ยงเบนเฉลี่ย คือ หาจากข้อมูลทุกค่าที่มีการกระจายรอบๆ ค่าเฉลี่ย ซึ่งไม่ต้องคำนึงถึง เครื่องหมาย แต่ใช้วิธียกกำลังสองของค่าผลต่างระหว่างค่าของข้อมูลกับตัวกลางเลขคณิตของข้อมูล ชุดนั้นก่อนแล้วจึงนำมาหาผลรวม และถอดสแควร์รูท ซึ่งการกระทำเช่นนี้ค่าผลต่างที่เป็นลบ เมื่อนำมายกกำลังสองก็จะกลายเป็นบวกซึ่งถือว่าถูกต้องกว่าการไม่คิดเครื่องหมาย

ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเป็นค่าที่ใช้วัดการกระจายที่ดีที่สุด และนิยมใช้กันมากที่สุด ในทางสถิติ นอกจากนี้ อาจจะมีการนำค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมายกกำลังสองและเรียกว่า ความแปรปรวน (Variance :  $\sigma^2$ ) ซึ่งเป็นค่าสถิติอีกค่าหนึ่งที่นิยมใช้วัดการกระจายของข้อมูล สำหรับกรณีข้อมูลที่นำมาพิจารณาเป็นการเก็บรวบรวมมาจากตัวอย่างค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน จะใช้สัญลักษณ์ S แทน  $\sigma$

## เอกสารอ้างอิง

หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน ไพโรจน์ ชิงศิลป์ พิมพ์ครั้งที่ 2 พฤศจิกายน  
2538

การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ ศิริชัย พงษ์วิชัย พิมพ์ครั้งที่ 8  
สำนักพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2539

การวิเคราะห์สถิติ : สถิติสำหรับการบริหารและการวิจัย ดร. กัลยา วานิชย์บัญชา  
พิมพ์ครั้งที่ 6 สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2545

คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น  
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน 2548

---