

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันความเข้าใจเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินของประชาชนโดยทั่วไป ยังถือว่าไม่มาก ในขณะที่คนส่วนใหญ่เมื่อถึงวัยที่จะต้องสร้างครอบครัว ก็ต้องเกี่ยวข้องกับการประเมินอสังหาริมทรัพย์ทั้งของตนเองและผู้อื่น สืบเนื่องมาจากความต้องการในการที่จะซื้อหรือขายบ้านที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ โดยช่องทางที่ทำให้คนจำนวนมากต้องเกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินก็คือการติดต่อกับสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อการขอสินเชื่อในการซื้อบ้าน และเพื่อการประกอบธุรกิจในรูปแบบของหลักทรัพย์ค้ำประกัน เป็นต้น ส่วนการวิเคราะห์หาราคาประเมินทรัพย์สินต่าง ๆ นั้นปัจจุบันอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัทประเมิน ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้วิธีการออกสำรวจที่ตั้งและลักษณะของทรัพย์สิน ว่าอยู่ในทำเลที่ตั้งอย่างไร แล้วหาข้อมูลที่ใกล้เคียงกันมาเปรียบเทียบ เพื่อวิเคราะห์ถึงความได้เปรียบในมูลค่าเปรียบเทียบ (Progression) ความเสียเปรียบในมูลค่าเปรียบเทียบ (Regression) รูปแบบของอาคารทรัพย์สินเป็นอย่างไร รวมทั้งเปรียบเทียบลักษณะและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะประเมินจากรายงานเดิมที่ใกล้เคียงกัน จากนั้นจึงรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์หาราคาประเมินทรัพย์สินหรือที่เรียกว่าราคาตลาดของทรัพย์สินนั้นๆ แล้วจัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินออกมา ซึ่งในรูปแบบการเก็บข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงินต่างๆ และในบริษัทประเมินเอง ก็จะอยู่ในรูปของเอกสารแล้วรวบรวมเป็นแฟ้มข้อมูล

การสืบค้นและเปรียบเทียบข้อมูลการสำรวจ ณ ปัจจุบันกับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินเดิมที่ใกล้เคียงกัน ถือเป็นส่วนที่สำคัญของการประเมิน เนื่องจากการประเมินค่าทรัพย์สินที่มีรูปร่างลักษณะ ทำเลที่ตั้งเดียวกัน และปัจจัยสภาพแวดล้อมเหมือนกันแล้ว ราคาประเมินทรัพย์สินนั้นๆ ควรจะเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน และการที่จะประเมินราคาทรัพย์สินให้เท่ากันหรือใกล้เคียงกันให้มากที่สุดนั้นนอกจากจะต้องหาข้อมูลตลาด ณ วันสำรวจแล้ว ยังต้องเปรียบเทียบกับเอกสารการประเมินราคาเดิมที่มีรูปร่างลักษณะทรัพย์สิน และทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกันด้วย

และเนื่องจากรูปแบบการเก็บข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินของสถาบันการเงินต่างๆ และในบริษัทประเมินเอง อยู่ในรูปของเอกสาร หรือแฟ้มข้อมูล ทำให้เสียเวลาในการสืบค้นจากเอกสารข้อมูลเดิม เพื่อนำมาช่วยวิเคราะห์และอ้างอิงเพื่อหามูลค่าทรัพย์สิน ทั้งยังเกิดปัญหาด้านการจัดเก็บ

และบำรุงรักษาข้อมูล และยังพบว่ามีการชำรุดเสียหายและสูญหายของข้อมูลจากการค้นเพิ่มรายงานอีกด้วย

เทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ปัจจุบันมีการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจและสังคม และมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วในลักษณะหลายทิศทางตามเส้นทางคมนาคมและโครงข่ายสาธารณูปโภค ทำให้ธุรกิจการพัฒนาดินและที่พักอาศัยได้ขยายตัวเป็นอย่างมาก ทำให้ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามความเจริญเติบโตของเมืองทั้งในปัจจุบันและอนาคต ประกอบกับการที่ภาครัฐได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ให้เป็นศูนย์กลาง (Hub) ทางเศรษฐกิจและการคมนาคมเพื่อเชื่อมโยงภูมิภาคต่างๆ จึงทำให้พื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงหลายด้านชัดเจน เช่น การพัฒนาสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน การสร้างถนนเชื่อมทางยกระดับ การสร้างถนนวงแหวน การก่อสร้างอุโมงค์เพื่อลดทางแยกตามถนนสายต่างๆ ฯลฯ การพัฒนาเหล่านี้ได้เปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของสภาพภูมิศาสตร์ และเศรษฐกิจซึ่งมีผลกระทบต่อราคาที่ดินในพื้นที่บริเวณเทศบาลนครเชียงใหม่

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) เป็นระบบเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์สาขาหนึ่งที่หน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนได้นำไปใช้ประกอบการดำเนินงานในองค์กรเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด เนื่องจากเป็นระบบเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการรวบรวมข้อมูลเชิงพื้นที่ที่มีการเชื่อมโยงและผสมผสานข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงอรรถาธิบายที่เก็บอยู่ในฐานข้อมูล สามารถทำการคัดแปลง แก้ไข วิเคราะห์ แสดงผลและนำเสนอข้อมูลได้ เพื่อให้เห็นถึงมิติและความสัมพันธ์ด้านพื้นที่ของข้อมูล ซึ่งสามารถช่วยให้เกิดความเข้าใจถึงปัญหา และใช้ประกอบการตัดสินใจแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ทรัพยากรเชิงพื้นที่ โดยเป็นสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ (Spatial Information) สามารถจัดเก็บและจัดการกับสารสนเทศที่เป็นแผนที่ดิจิทัล สามารถระบุถึงที่ตั้งทางภูมิศาสตร์โดยจะมีประโยชน์ในด้านต่างๆ เช่น การบริหารจัดการแปลงที่ดิน การเชื่อมโยงแปลงที่ดินในงานแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน การจัดเก็บรายได้ การคมนาคม การเกษตร ผังเมือง เศรษฐกิจ สังคมสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ

จากความสำคัญของการประเมินที่ดินและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ผู้ศึกษาจึงมีแนวคิดจัดทำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยให้สามารถสืบค้นและแสดงผลโดยใช้ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อช่วยลดเวลาและขั้นตอนในการจัดเก็บและสืบค้นข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน แก้ปัญหาข้อมูลชำรุดเสียหาย หรือหาเพิ่มข้อมูลไม่เจอ ทั้งยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ ความแม่นยำของราคาประเมิน ความรวดเร็วในการวิเคราะห์ราคาประเมินทรัพย์สิน และเนื่องจากเขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีศักยภาพในการพัฒนา ข้อมูล

ตัวอย่างในการวิเคราะห์มาและครบถ้วน จึงเป็นพื้นที่ต้นแบบที่เหมาะสมต่อการพัฒนาระบบการประเมินค่าทรัพย์สินในด้านอื่นๆ และในพื้นที่อื่นๆ ในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อพัฒนาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ได้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการจัดเก็บและใช้งานข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
2. ลดเวลาและเพิ่มความแม่นยำในการสืบค้นข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน
3. ลดปัญหาการซ้ำรูด และสูญหาย ของเอกสารรายงานการประเมิน
4. เป็นแนวทางในการพัฒนาระบบเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินในขอบเขตที่กว้างขึ้น ในด้านอื่นๆ หรือในพื้นที่อื่นๆ ต่อไป

1.4 สรุปสาระสำคัญจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

1. การหาเส้นทางเดินรถสั้นที่สุดภายในมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยใช้ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์

เป็นการออกแบบระบบเพื่อค้นหาเส้นทางเดินทางที่สั้นที่สุด โดยใช้ฐานข้อมูลเอสคิวแอล เซิร์ฟเวอร์ 2000 และโปรแกรม อาร์คิว โดยมียุทธศาสตร์เพื่อออกแบบระบบค้นหาเส้นทางเดินทางที่สั้นที่สุดและการแสดงแผนที่รวมถึงข้อมูลเบื้องต้นของอาคารสถานที่ต่างๆ ในมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งถือเป็นการศึกษาที่มีประโยชน์และเป็นต้นแบบที่ดีในการปรับใช้กับยานพาหนะต่างๆ ซึ่งก็จะทำให้ประหยัดเวลาและพลังงานได้มาก (ศักดา ไชยเลิศ, 2547)

2. การนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในงานในด้านการท่องเที่ยว

เป็นการประมวลผลข้อมูลด้านการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการแปลงข้อมูลให้เป็นข้อมูลสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ด้วยโปรแกรมออโต้แคด(Auto CAD) และโปรแกรมทางด้านสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ มาเป็นข้อมูลแผนที่พื้นฐานของการท่องเที่ยวเพื่อการพัฒนาโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยว สามารถค้นหาข้อมูลโดยการระบุเงื่อนไข จากแผนที่หรือจากฐานข้อมูล ซึ่งผลลัพธ์จากการค้นหาข้อมูล หากสถานที่

คั้นหานั้นอยู่ไกล โปรแกรมจะสามารถหามาตราส่วนที่เหมาะสมในการแสดงบนจอภาพโดยอัตโนมัติ (เทศบาลนครเชียงใหม่, 2545)

3. การนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการงานแผนที่ภูมิและทะเบียนทรัพย์สิน

การนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ เข้ามาใช้ในการพัฒนาเทศบาลให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการจัดเก็บรายได้ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้ข้อมูลที่มีความเกี่ยวข้องกับแปลงที่ดินและอาคารต่างๆ การนำสารสนเทศทางภูมิศาสตร์มาใช้เป็นเครื่องมือจะก่อให้เกิดประโยชน์ ต่อการใช้สอยและลงทุนพัฒนา โดยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์จะช่วยในการเชื่อมโยงข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงบรรยายที่มีความสัมพันธ์กัน (เทศบาลนครเชียงใหม่, 2545)

4. การนำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์มาใช้ในการด้านการเกษตร

การนำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์มาพัฒนาระบบสนับสนุนการจัดการดิน ปัญหาในประเทศไทย (SoilMan) โดยพัฒนาให้ทำงานกับ โปรแกรมอาร์ควิว (Arcview) โดยมีองค์ประกอบหลัก 3 ส่วน คือ ฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ ฐานข้อมูลอรรถาธิบาย และระบบเรียกใช้งานและโต้ตอบกับผู้ใช้ เป็นระบบที่สามารถเรียกดูทรัพยากรดินที่เป็นปัญหาโดยกำเนิด ในรูปของข้อมูลเชิงพื้นที่และแผนที่เพื่อดูการกระจายของแต่ละประเภทปัญหา ทั้งยังสามารถสืบค้นปัญหาของดินเมื่อใช้ประโยชน์ในทางการเกษตรที่เฉพาะเจาะจง (กรมพัฒนาที่ดิน, 2545)

5. การประเมินการใช้พื้นที่ในอาคาร โดยใช้สารสนเทศทางภูมิศาสตร์

การค้นคว้าอิสระเชิงวิทยานิพนธ์เรื่อง การประเมินพื้นที่การใช้พื้นที่ในอาคาร โดยใช้สารสนเทศทางภูมิศาสตร์ โดยมีวัตถุประสงค์ 3 ประการคือ 1) เพื่อศึกษาหลักการของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ 2) การประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์กับระบบสารสนเทศอาคารสถานที่ 3) เพื่อออกแบบและสร้างระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อช่วยการประเมินการใช้พื้นที่ในอาคารในเขตเชิงดอย สำหรับระบบสารสนเทศอาคารสถานที่ กองแผนงาน สำนักอธิการบดี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยใช้โปรแกรมอาร์ควิว (Arcview), วิวอลเบสิก (Visual Basic), แอ็กเซส (Access), และออโต้แคด (Auto CAD) โดยเป็นโครงการวางแผนและการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการศึกษาในมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และสร้างต้นแบบเพื่อช่วยในการวางแผนการใช้พื้นที่ในอาคาร (วิจิษฐ์ ศรีสังจะเลิศวาจา, 2540)

1.5 แผนการดำเนินการ ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

1. แผนการดำเนินการ

- 1) ศึกษากระบวนการจัดเก็บข้อมูลเดิม และปัญหาที่เกิดขึ้น
- 2) จัดหาแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
- 3) วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้และปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อทำการออกแบบระบบสารสนเทศสำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน
- 4) ออกแบบระบบให้ง่ายต่อการใช้งาน
- 5) ออกสำรวจเพื่อจัดเก็บข้อมูลเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สิน
- 6) พัฒนาระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพื่อการแสดงผลข้อมูล
- 7) ทดสอบการทำงานของระบบ และทดลองใช้
- 8) ประเมินระบบและปรับปรุงการทำงานของระบบหลังการทดสอบ
- 9) จัดทำเอกสารประกอบ

2. ขอบเขตการศึกษา

1) ข้อมูลที่ใช้ จะเป็นข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งประกอบด้วย 14 ตำบลในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ คือ ตำบลศรีภูมิ ตำบลพระสิงห์ ตำบลหายยา ตำบลช้างม้อย ตำบลช้างคลาน ตำบลวัดเกต ตำบลป่าตัน ตำบลช้างเผือก(บางส่วน) ตำบลสุเทพ(บางส่วน) ตำบลป่าแดด(บางส่วน) ตำบลหนองหอย(บางส่วน) ตำบลท่าศาลา(บางส่วน) ตำบลหนองป่าครั่ง(บางส่วน) และตำบลฟ้าฮ่าม(บางส่วน) โดยจะได้มาจากการออกสำรวจ ซึ่งปกติจะต้องจัดเก็บในรูปแบบของเอกสาร และข้อมูลที่เก็บจะเป็นรายละเอียดในรายงานการประเมินเช่น ชื่อและที่อยู่เจ้าของทรัพย์สิน ประเภทของทรัพย์สิน เลขที่โฉนดและที่ตั้ง วันที่ประเมินค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินทรัพย์สินแยกเป็นราคาที่ดินและราคาอาคาร เลขที่งานประเมิน เงื่อนไขในการประเมินค่าทรัพย์สิน ข้อกำหนดทางกฎหมาย ผังเมือง และข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็น

2) แผนที่ที่ใช้จะเป็นภาพถ่ายทางอากาศในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งต้องผ่านการยัดโยงพิกัดทางภูมิศาสตร์แล้ว โดยมีพิกัด UTM ที่ถูกต้อง

3) ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินที่พัฒนาขึ้นจะสามารถให้ประโยชน์แก่การประเมินค่าทรัพย์สินในด้านต่างๆ ดังนี้

- การจัดเก็บและสืบค้นข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะ ทำเลที่ตั้ง หรือคุณสมบัติใกล้เคียงกัน

- การแสดงผลข้อมูลในรูปแบบของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ และข้อมูลคุณลักษณะ (attribute) โดยจากหน้าจอแสดงผลการสืบค้นข้อมูลจากคำสำคัญ และ/หรือเงื่อนไข

ต่างๆ ตามที่กำหนด ซึ่งจะแสดงตำแหน่งที่ตั้งเป็นจุดบนแผนที่ และมีรายละเอียดข้อมูลคุณลักษณะของแต่ละจุดเก็บไว้

- การเพิ่ม และปรับแก้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน

3. วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษาการจัดทำระบบสารสนเทศ สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ เพื่อการสืบค้นและแสดงผลด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ มีการวางแผนการดำเนินงาน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบและจัดทำระบบ โดยแบ่งเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

1) ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล

- ศึกษาระบบการเก็บข้อมูลเดิม และปัญหาที่เกิดขึ้น
- จัดหาแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
- วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้และปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อทำการออกแบบระบบ

สารสนเทศภูมิศาสตร์ สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน

2) ขั้นตอนการออกแบบและพัฒนาระบบ

- นำข้อมูล ปัญหา และผลการวิเคราะห์ที่ได้ทั้งหมด มาออกแบบและจัดทำระบบสารสนเทศ สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน
- จัดทำระบบฐานข้อมูล
- จัดทำระบบการสืบค้นและแสดงผลด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ โดยใช้โปรแกรม อาร์ควิว 3.3 ช่วยในการเตรียมข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ทั้งหมด

3) ขั้นตอนการทดสอบ ปรับปรุง และทำเอกสารประกอบ

- ทดสอบการทำงานของระบบ
- ประเมินระบบและปรับปรุงการทำงานของระบบหลังการทดสอบ
- จัดทำเอกสารประกอบ

1.6 เครื่องมือที่ใช้ในการออกแบบและพัฒนาโปรแกรม

1. ฮาร์ดแวร์ (Hardware)

ฮาร์ดแวร์หลักที่ใช้ในการจัดทำระบบระบบสารสนเทศ สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสืบค้น แสดงผลด้วยสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ คือคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล ซึ่งควรมีคุณสมบัติดังนี้

- หน่วยประมวลผลกลาง (CPU) แบบ Pentium III หรือสูงกว่า

- ความเร็วในการประมวลผล ไม่ต่ำกว่า 500 MHz
- RAM ไม่น้อยกว่า 128 MB
- Hard Disk ไม่น้อยกว่า 20 GB
- ติดตั้งเครื่องอ่าน CD ROM

ฮาร์ดแวร์อื่นๆ ที่จำเป็นในการใช้งาน ได้แก่

- เครื่องพิมพ์ (Printer)
- เครื่องสแกนเนอร์ (Scanner)
- เครื่องสำรองไฟ (UPS)

2. ซอฟต์แวร์ (Software)

ในการจัดทำระบบสารสนเทศ สำหรับข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสืบค้น แสดงผลด้วยสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ จะใช้ซอฟต์แวร์ในการดำเนินการดังนี้

- ระบบปฏิบัติการไมโครซอฟท์วินโดวส์เอ็กซ์พี (Microsoft Window XP)
- โปรแกรมเอสคิวแอล เซิร์ฟเวอร์ 2000 (SQL Server 2000)
- โปรแกรมไมโครซอฟท์วิซวลเบสิก 6.0 (Microsoft Visual Basic 6.0)
- โปรแกรมอาร์ควิว 3.3 (Arcview 3.3)
- โปรแกรมแม็ปออบเจกต์ (Map Objects)

1.7 สถานที่ที่ใช้ในการดำเนินการศึกษาและรวบรวมข้อมูล

1. บริษัทเอเจนซี ฟอรัลเรียลเอสเตท แอปเพิร์ส จำกัด สาขาเชียงใหม่
2. สาขาวิชาเทคโนโลยีสารสนเทศและการจัดการ บัณฑิตศึกษาสถาน บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
3. สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

1.8 นิยามศัพท์

การประเมินราคา การประเมินราคาค่าก่อสร้างหาริมทรัพย์ หมายถึงการตีราคาทรัพย์สินเหล่านั้นว่าควรจะมีค่าเท่าไร ซึ่งก็จะไปเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่ายที่ต้องยอมรับในราคาประเมิน เช่น ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ขาย ผู้ซื้อ นายหน้า เจ้าหน้าที่ของทางราชการที่จะทำการจดทะเบียนทำนิติกรรมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายหรือจำนอง ซึ่งก็ต้องพิจารณาว่าราคานั้นเหมาะสมหรือไม่ เพราะนำไปสู่การเสียค่าธรรมเนียมค่าภาษี ก็คิดคำนวณจากราคาประเมินทั้งสิ้น

และบุคคลอีกกลุ่มหนึ่งที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับการประเมินราคา ก็คือสถาบันการเงินต่างๆ ที่เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ประภา วิศาลกิจ, 2532: 25)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ความหมายของมูลค่าตลาดซึ่งใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินทั่วไป มีคำจำกัดความอยู่แล้วแต่ตั้งแต่ปี 2537 เป็นต้นมา ได้มีการบัญญัติคำจำกัดความมูลค่าทรัพย์สินใหม่คือ จำนวนเงินประมาณการที่อสังหาริมทรัพย์ควรจะสามารถแลกเปลี่ยนได้ในวันที่ประเมินค่า ระหว่างผู้ประสงค์จะซื้อ และผู้ประสงค์จะขาย โดยเป็นการแลกเปลี่ยนที่เป็นธรรมในตลาดที่เหมาะสมที่ผู้เกี่ยวข้อง ได้ดำเนินการด้วยความรอบรู้และรอบคอบ โดยปราศจากการบังคับใดๆ (พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย, 2539: 103)

โฉนดที่ดิน คือ หนังสือสำคัญของทางราชการแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน, ก่อนนี้ถ้าเป็นสวนปลูกไม้ยืนต้น เรียกว่า โฉนดสวน ถ้าเป็นสวนไม้ล้มลุก เรียกว่า โฉนดป่า (พจนานุกรมราชบัณฑิตยสถาน, 2542)

อสังหาริมทรัพย์ คือที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย คู่กับสังหาริมทรัพย์ (พจนานุกรมราชบัณฑิตยสถาน, 2542)

อสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินที่นำไปไม่ได้ คือ ทรัพย์สินที่ติดกับที่ เช่น ที่ดิน, คู่กับสังหาริมทรัพย์. (พจนานุกรมราชบัณฑิตยสถาน, 2542)

ได้เปรียบในมูลค่าเปรียบเทียบ (Progression) การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ก็คล้ายกับการซื้อสินค้าอื่นๆ ทั่วไป ที่เราพบว่า มีของที่ราคาแพงและถูกในสินค้าที่คล้ายคลึงกัน อาจจะแตกต่างกันในรายละเอียดบางอย่าง เช่น ยี่ห้อ (Brand Name) หรือความแตกต่างแหล่งที่ผลิต (Made In) ซึ่งมีผลต่อราคาของผู้ซื้ออาจจะมีความภาคภูมิใจว่าได้ของในลักษณะที่ได้เปรียบกว่าผู้อื่น แต่ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นของกล่าวในส่วนของการได้เปรียบในเรื่องการประเมินราคา คือเมื่อซื้อบ้านราคา 500,000 บาท ในบ้านที่บริเวณนั้นปลูกในราคาประมาณ 800,000 บาท ก็จะทำให้บ้านที่ซื้อในราคา 500,000 บาทนี้ถูกสภาพแวดล้อมมีส่วนช่วยให้มูลค่าของบ้านสูงไปด้วย (ประภา วิศาลกิจ, 2532 : 29)

เสียเปรียบในมูลค่าเปรียบเทียบ (Regression) ก็จะเป็นลักษณะตรงข้ามกับแบบได้เปรียบ (Regression) ซึ่งจะพบเห็นบ่อยแต่โดยไม่ตั้งใจ ของยกตัวอย่างประกอบก่อนคือ ซื้อบ้านในราคา 800,000 บาท ในบ้านทั่วไปหรือบริเวณที่ใกล้เคียง โดยมีลักษณะคล้ายกันขายในราคา 500,000 บาท ซึ่งผลของสภาพแวดล้อมก็จะทำให้มีผลกระทบต่อบ้าน 800,000 บาท ทำให้ราคาหรือมูลค่าเมื่อเปรียบเทียบแล้วจะทำให้มูลค่าลดลง ซึ่งถ้าพิจารณาในด้านการลงทุนก็ถือว่าเสียเปรียบ (ประภา วิศาลกิจ, 2532: 29)