

# ສຳມະນາ #1: ການປະເມີນຫຼັກຊັບພື້ນ ຖານ-ພາກທິດສະດີ

Seminar:- Fundamental of Practical Real Estate  
Valuation-Theory

Dated: 29 April 2025  
By: Mr. Houmphan Saiyalath “Tony”



# ປະຫວັດ ວິທະຍາກອນ ດ້ານອະສັງຫາລິມະຊັບ



ເລີ່ມທຸລະກິດບໍລິການອະສັງຫາ ແຕ່ ປີ 2008



# Valuation Seminar at TREBS 2018





# Valuation Seminar at Thai Real Estate Business School 2018



# Professor from TREBS, Seminar in Vientiane Dec 2018



# ຈັດແລະຮ່ວມງານເຝິກອົບຮົມກັບ ອຈ ຄົນ ລາວ 2019



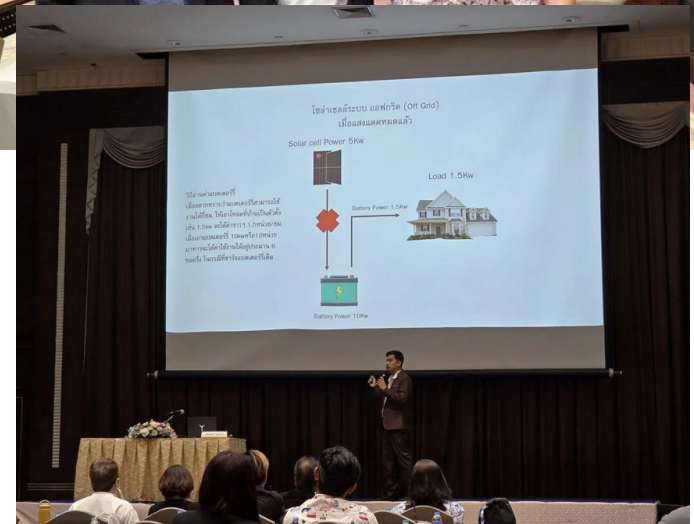
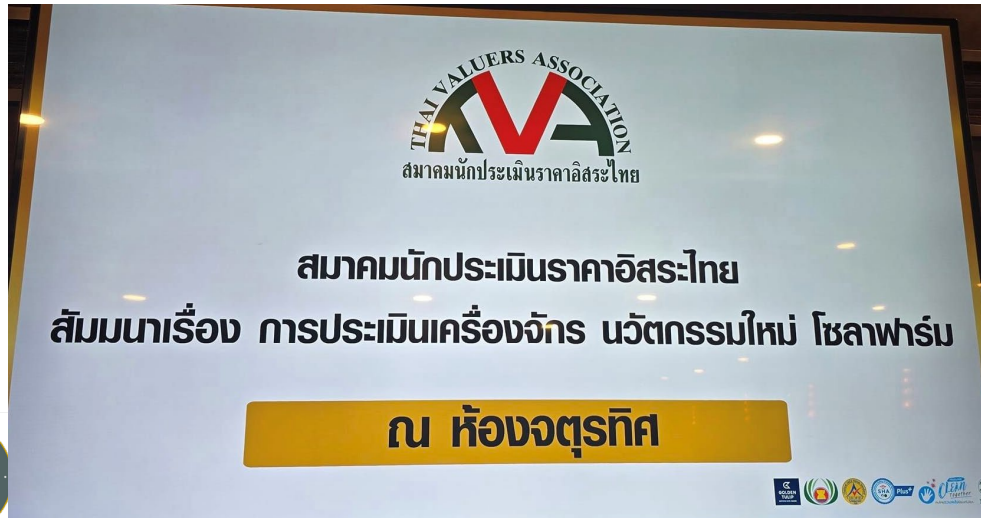


# ສຳມະນາກຽມພ້ອມເປັນຜູ້ປະເມີນຫລັກຊັ້ນສາ ມັນ-ກັບສະມາຄົມຜູ້ປະເມີນຄ່າຊັບສິນແຫ່ງປະ ເທດໄທ 2024



# ຮ່ວມງານເຝິກອົບຮົມ ການປະເມີນເຄື່ອງ ຈັກ ນະວັດຕະກຳໃຫມ່ Solar Farm

ຈັດໂດຍ: ສະມາຄົມຜູ້ປະເມີນລາຄາອິດສະຫລະໄທ  
ເດືອນ 11 2024





# ນັກປະເມີນຄົນທຳອິດຂອງ ສປປລ First Lao Valuer

ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ  
ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ  
-----000-----



ຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ  
Lao Securities Commission

ສຳນັກງານ ຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ

ເລກທີ: 0042 /ສຄຄຊ

ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ວັນທີ 04 NOV 2022



ໃບຮັບຮອງ

ນັກປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃນວຽກງານຫຼັກຊັບ

ຊື່ ແລະ ນາມສະກຸນ: ທ່ານ ຫຸມພັນ ໄຊຍະລາດ ( HOUMPHUN SAIYALATH)



# ເນື້ອໃນທັງຫມົດ



# ພາກທີ 1:ພື້ນຖານ

1. ສະພາບອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ການປະເມີນຫຼັກຊັບ ໃນ ສປປ ລາວ
2. ຄວາມເປັນມາຂອງການປະເມີນຫຼັກຊັບໃນສປປລາວ
3. ອົງປະກອບຂອງທຸລະກິດອະສັງຫາທັງຫມົດ
4. ນິຍາມ ຂອງອະສັງຫາລິມະຊັບ
5. ນິຍາມຂອງການປະເມີນອະສັງຫາ
6. ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນລາຄາ(Valuation Purpose)
7. ຜູ້ປະເມີນລາຄາຄວນມີຄຸນສົມບັດ ຫຼື ຄວາມຮູ້ດ້ານໃດແດ່
8. ຫຼັກການເບື້ອງຕົ້ນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ
9. ຄຸນລັກສະນະຂອງມູນຄ່າ
10. ຫຼັກການເບື້ອງຕົ້ນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຊັບສິນ
11. ອິດທິພົນທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ







## ພາກທີ 2 ສະຖິຕິເບື້ອງຕົ້ນ ແລະ ພື້ນຖານທາງດ້ານການ ເງິນສຳລັບປະເມີນລາຄາ

1. Mean ຄ່າສະເລ່ຍ ຫຼື ຄ່າກາງ
2. Median ຄ່າມັດທະຍະຖານ- ລຽງຂໍ້ມູນແຕ່ໜ້ອຍຫາຫຼາຍ ຫຼື ແຕ່ຫຼາຍຫາໜ້ອຍ ເປັນຄ່າກາງຂອງຂໍ້ມູນ
3. Mode ຖານນິຍົມ
4. ແລະອື່ນໆ
5. ການປະເມີນລາຄາ(Valuation)
6. ປັດໃຈທີ່ມີຜົນຕໍ່ກັບມູນຄ່າທີ່ເຮົາປະເມີນມູນຄ່າ
7. ບາງຕົວຢ່າງປະກອບພາບ
8. ວິທີການປະເມີນລາຄາ(Valuation Method)

# ສະພາບອະສັງຫາລິມະຊັບ ແລະ ບາງນິຕິກຳທີ່ ກ່ຽວຂ້ອງ - Lao Real Estate Timeline

1. ນະໂຍນະບາຍລັດຖະບາຫັນໃຫມ່ໃນປ 2011-12 (Transform asset into capital)
2. ຍັງບໍ່ມີ ໜ່ວຍງານເກັບກຳຂໍ້ມູນເລື່ອງອະສັງຫາລິມະຊັບ ເປັນຕົ້ນແມ່ນສະຖິຕິ, ຂໍ້ມູນລາຄາທີ່ດິນ
3. ກົດຫມາຍທີ່ດິນປັບປຸງມີກົດຫມາຍຄອນໂດແລ້ວ 2019
4. ກໍ່ຕັ້ງຊົມລົມບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນຂຶ້ນ 2021
5. ພ້ອມມີດຳລັດນຳໃຊ້ຄອນໂດ 2023 ນາຍົກເຊັນ
6. ຄຳແນະນຳວ່າດ້ວຍການຂຶ້ນທະບຽນ ກຳມະສິດຫ້ອງຊຸດ, ການຈົດທະບຽນ ການເຄື່ອນໄຫວ, ການປ່ຽນແປງກຳມະສິດ ຫ້ອງຊຸດ ຂອງ Condo ໂດຍທ່ານລັດຖະມູນຕີ ກະຊວງຊັບ 14 ກມພາ 2025
7. ສະມາຄົມອະສັງຫາລຳວ ສ້າງຕັ້ງ 21/02/2025
8. ຂໍ້ຕົກລົງວ່າດ້ວຍການຊຳລະເງິນ ຊື້ ຂາຍສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ ຜ່ານລະບົບທະນາຄານ 10 ເມສາ 2025





ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ  
ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ

ກະຊວງພາຍໃນ  
ກົມພັດທະນາການບໍລິຫານລັດ

ເລກທີ 53 /ກພລ  
ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ວັນທີ 07 ມີນາ 2025

ໃບທະບຽນສະມາຄົມ

- ອີງຕາມ ດຳລັດ ວ່າດ້ວຍສະມາຄົມ ສະບັບເລກທີ 238/ລບ, ລົງວັນທີ 11 ສິງຫາ 2017;
- ອີງຕາມ ຂໍ້ຕົກລົງ ວ່າດ້ວຍການແຕ່ງຕັ້ງເຈົ້າໜ້າທີ່ທະບຽນອົງການຈັດຕັ້ງສັງຄົມ (ສະມາຄົມ, ມູນນິທິ) ສະບັບເລກທີ 632/ຜນ, ລົງວັນທີ 07 ທັນວາ 2018.

ກົມພັດທະນາການບໍລິຫານລັດ ອອກໃບທະບຽນໃຫ້ແກ່: ສະມາຄົມອະສັງຫາລິມະຊັບລາວ (ສອລ)

- ຊື່ຝາສາອັງກິດ: **Real Estate Association Lao (REAL).**
- ໄດ້ຮັບການອະນຸມັດສ້າງຕັ້ງຈາກ: ກະຊວງອຸດສາຫະກຳ ແລະ ການຄ້າ ຕາມຂໍ້ຕົກລົງ ສະບັບເລກທີ 291/ອຄ, ລົງວັນທີ 21 ກຸມພາ 2025.
- ຂອບເຂດການເຄື່ອນໄຫວ: ທົ່ວປະເທດ; ຂະແໜງການເຄື່ອນໄຫວ: ອຸດສາຫະກຳ ແລະ ການຄ້າ.
- ທີ່ຕັ້ງສຳນັກງານ: ຖະໜົນໄກສອນພົມວິຫານ, ບ້ານ: ສີວິໄລ, ເມືອງ: ໄຊທານີ, ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ເບີໂທລະສັບ: 020 2244 4458.
- ໃບທະບຽນສະບັບນີ້ ມີອາຍຸການນຳໃຊ້ ນັບແຕ່ວັນລົງລາຍເຊັນເປັນຕົ້ນໄປ ຈົນເຖິງ ວັນທີ 31 ທັນວາ 2025.

ຫົວໜ້າກົມ



ສຸລິວັນ ອ່ອນຕາວົງ







# ຄວາມເປັນມາຂອງການປະເມີນຫລັກຊັບໃນສປປລາວ ແລະການສ້າງຕັ້ງຊົມລົມ

ທະນາຄານແຫ່ງ ສປປລາວ

- ຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ
- ອອກລະບຽບ2015
- ສ້າງຕັ້ງຊົມລົມປີ 2021



ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ  
ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ

-----000-----

ຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ

ເລກທີ: 003 / ຄຄຊ

ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ວັນທີ 08 DEC 2015

ລະບຽບ

ວ່າດ້ວຍ ການຮັບຮອງບໍລິສັດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ

- ອີງຕາມກົດໝາຍວ່າດ້ວຍຫຼັກຊັບ ສະບັບເລກທີ 21/ສພຊ, ລົງວັນທີ 10 ທັນວາ 2012;
- ອີງຕາມດຳລັດວ່າດ້ວຍການຈັດຕັ້ງ ແລະ ການເຄື່ອນໄຫວ ຂອງຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ສະບັບເລກທີ 188/ນຍ, ລົງວັນທີ 24 ທັນວາ 2013;
- ອີງຕາມໜັງສືສະເໜີຂອງ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ສະບັບເລກທີ 034/ສຄຄຊ, ລົງວັນທີ 27 ຕຸລາ 2015.


ປະທານ ຄະນະກຳມະການຄຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ອອກລະບຽບ:

ໝວດທີ 1

ປັດບັນຍັດທົ່ວໄປ

# ລາຍຊື່ສະມາສິກຂອງຊົມລົມປະເມີນມູນຄ່າ ຊັບສິນ



  
ສາທາລະນະລັດ ປະຊາທິປະໄຕ ປະຊາຊົນລາວ  
ສັນຕິພາບ ເອກະລາດ ປະຊາທິປະໄຕ ເອກະພາບ ວັດທະນະຖາວອນ

ຄະນະກຳມະການດຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ  
ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການດຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ

ເລກທີ 064/ສຄຊ  
ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ, ວັນທີ 14 ຕຸລາ 2019

## ແຈ້ງການ

ເຖິງ: ບຸກຄົນ, ນິຕິບຸກຄົນ ແລະ ການຈັດຕັ້ງ ໃນຂອບເຂດທົ່ວປະເທດ.

ເລື່ອງ: ແຈ້ງການກ່ຽວກັບການສົບຮອງໄດ້ລິດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃນຂົງເຂດວຽກງານຫຼັກຊັບ.

- ສິງຄາມສັດຕິກວົງວ່າດ້ວຍ ການຈັດຕັ້ງ ແລະ ການເຄື່ອນໄຫວຂອງ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການດຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ສະບັບເລກທີ 013/ຄຊ, ລົງວັນທີ 17 ທັນວາ 2013;
- ສິງຄາມລະບຽບວ່າດ້ວຍ ການສົບຮອງໄດ້ລິດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ສະບັບເລກທີ 003/ຄຊ, ລົງວັນທີ 08 ທັນວາ 2015.

ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການດຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ອໍ່ຕິເປັນກາງແຈ້ງມາບັງ ບຸກຄົນ, ນິຕິບຸກຄົນ ແລະ ການຈັດຕັ້ງ ໃນຂອບເຂດທົ່ວປະເທດ ຊາບທັງເຖິງກັນວ່າ ມາຮອດປັດຈຸບັນ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການດຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ໄດ້ອອກ ໃບຮັບຮອງໃຫ້ 09 ບໍລິສັດ ທີ່ສາມາດເຄື່ອນໄຫວໃຫ້ບໍລິການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ໃນຂົງເຂດວຽກງານຫຼັກຊັບ ຢ່າງ ຖືກຕ້ອງຕາມກົດໝາຍ ແລະ ລະບຽບການທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ ດັ່ງມີລາຍຊື່ ຈຸມມື:

1. ບໍລິສັດ ສົມ ພອນລີຕີ ຄອນຊັງເທິນ ຈຳກັດ (Sims Property Consultants Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: +662 5304333;
2. ບໍລິສັດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ແກຣນທ໌ ເຊີເຊນ (ວາວ) ຈຳກັດ (Grant Sherman Appraisal (Lao) Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: 030 5080163 ແລະ 020 97799508;
3. ບໍລິສັດ ລາວປະເມີນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (Lao Assets Appraisal Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: 030 5080163;
4. ບໍລິສັດ ລາວ ສາກົນ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (Lao International Asset Appraisal Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: 020 55716119 ແລະ 13 888558008;
5. ບໍລິສັດ ເອເຊຍ ໂລລິດ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (Asia Lotus Valuation Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: 020 55569999 ແລະ 021 351859;
6. ບໍລິສັດ ລາວ ເຈິງຊິນ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (Lao Zhengxin Asset Appraisal Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: 020 54542469 ແລະ 13 808706976;
7. ບໍລິສັດ ລາວວາລາ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດດູ່ດູງ (Lao Value Property Valuation Sole Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: 020 22229744;

8. ບໍລິສັດ ສິດແອບໄທໂຊ ຈຳກັດ (Rich Appraisal Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: +6662 5156090;
9. ບໍລິສັດ ເຄດລາວ ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ຈຳກັດ (KK Lao Appraisal Co., LTD)  
ໂທລະສັບ: 020 55655753 ແລະ 030 9667858.

ແຈ້ງການສະບັບນີ້ ບໍ່ໃຊ້ປຸງເປັນແຜນ ແຈ້ງການກ່ຽວກັບການສົບຮອງໄດ້ລິດປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃນຂົງເຂດວຽກ  
ງານຫຼັກຊັບ ສະບັບເລກທີ 004/ສຄຊ, ລົງວັນທີ 19 ກໍລະກົດ 2019.

ຖ້າຫາກວ່າໃບເຕັ້ນ ສຳນັກງານຄະນະກຳມະການດຸ້ມຄອງຫຼັກຊັບ ມີການອອກໃບອະນຸຍາດໃຫ້ບໍລິສັດອື່ນ ເຂົ້າ  
ມາເຄື່ອນໄຫວປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນໃນຂົງເຂດວຽກງານຫຼັກຊັບ ແມ່ນຈະໄດ້ອອກແຈ້ງການເພີ່ມເຕີມ ເປັນເດີມລະກັ  
ລະນີ.

ດັ່ງນັ້ນ, ຈຶ່ງໄດ້ແຈ້ງມາບັງຄັບເພື່ອຊາບ ແລະ ຈຶ່ງໄດ້ປະຕິບັດຕາມເນື້ອໃນຂ້າງເທິງໃຫ້ໄດ້ຮັບຜົນດີ.

ຮູບສັນຍາສຳນັກງານ



ສາບສະໝອນ ຈັນທະຈັກ





# ພຽງກາທີ I

## ທິດສະດີພື້ນຖານ ຂອງ ການປະເມີນລາຄາຊັບສິນ



# ນິຍາມສັງຫາ ແລະ ອະສັງຫາລິມະຊັບ

ອີງຕາມ ປະມວນກົດໝາຍແພ່ງ ເລກທີ 55/ສພຊ ລົງວັນທີ 6 /12/2018

ມາດຕາ 228 ອະສັງຫາລິມະຊັບ

ອະສັງຫາລິມະຊັບ ແມ່ນ ຊັບສິ່ງຂອງທີ່ບໍ່ສາມາດເຄື່ອນຍ້າຍໄດ້ ຊຶ່ງມີ ທີ່ດິນ ແລະ ຊັບສິ່ງຂອງ ທີ່ຕິດກັບທີ່ດິນຢ່າງຖາວອນ ເຊັ່ນ ເຮືອນ, ຕົ້ນໄມ້ ຫຼື ສິ່ງປຸກສ້າງອື່ນ.

ມາດຕາ 229 ສັງຫາລິມະຊັບ

ສັງຫາລິມະຊັບ ແມ່ນ ຊັບສິ່ງຂອງທີ່ສາມາດເຄື່ອນຍ້າຍໄດ້ ເຊັ່ນ ໂມງ, ໂຕະ, ຕັ້ງ, ສາຍຄໍ, ແຫວນ,

ສັດ.



# ອົງປະກອບຂອງທຸລະກິດອະສັງຫາລິມະຊັບ

1. ນັກພັດທະນາອະສັງຫາ (Developer)
2. ນັກລົງທຶນ (Investor)
3. ນາຍຫນ້າອະສັງຫາ (Broker)
4. ເຈົ້າຂອງອະສັງຫາໃຫ້ເຊົ່າຫລືຂາຍ (Landlord)
5. ອອກແບບກໍ່ສ້າງອະສັງຫາ (Architect and Contractor)
6. ປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ (Valuation)
7. ບໍລິຫານຊັບສິນ (Property Management)



# ນິຍາມການປະເມີນມູນຄ່າແມ່ນຫຍັງ?

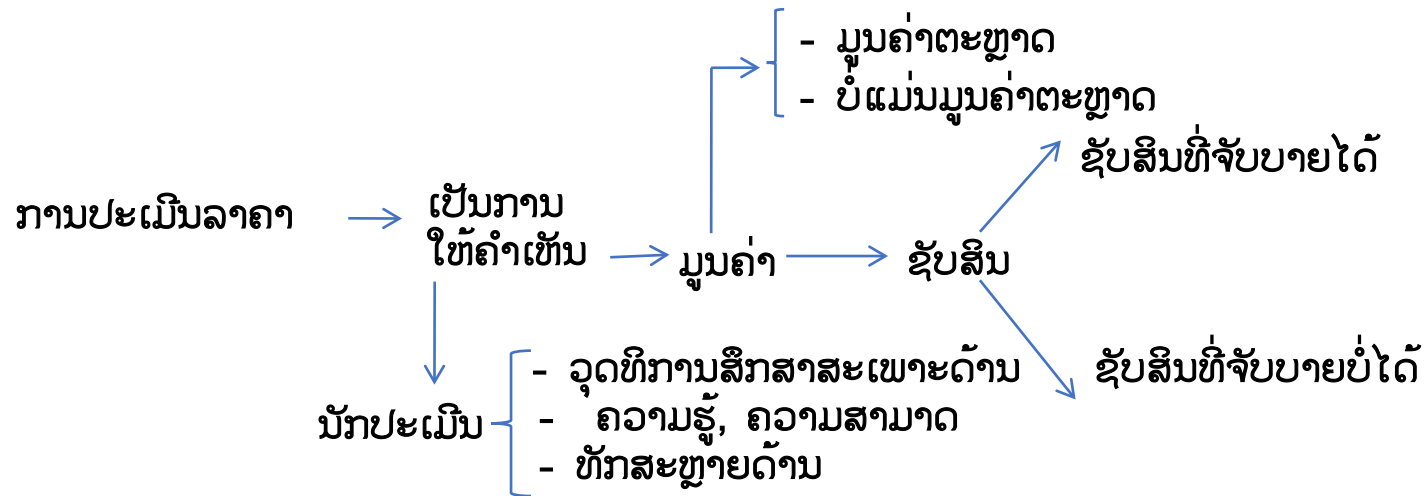
## ການປະເມີນລາຄາ

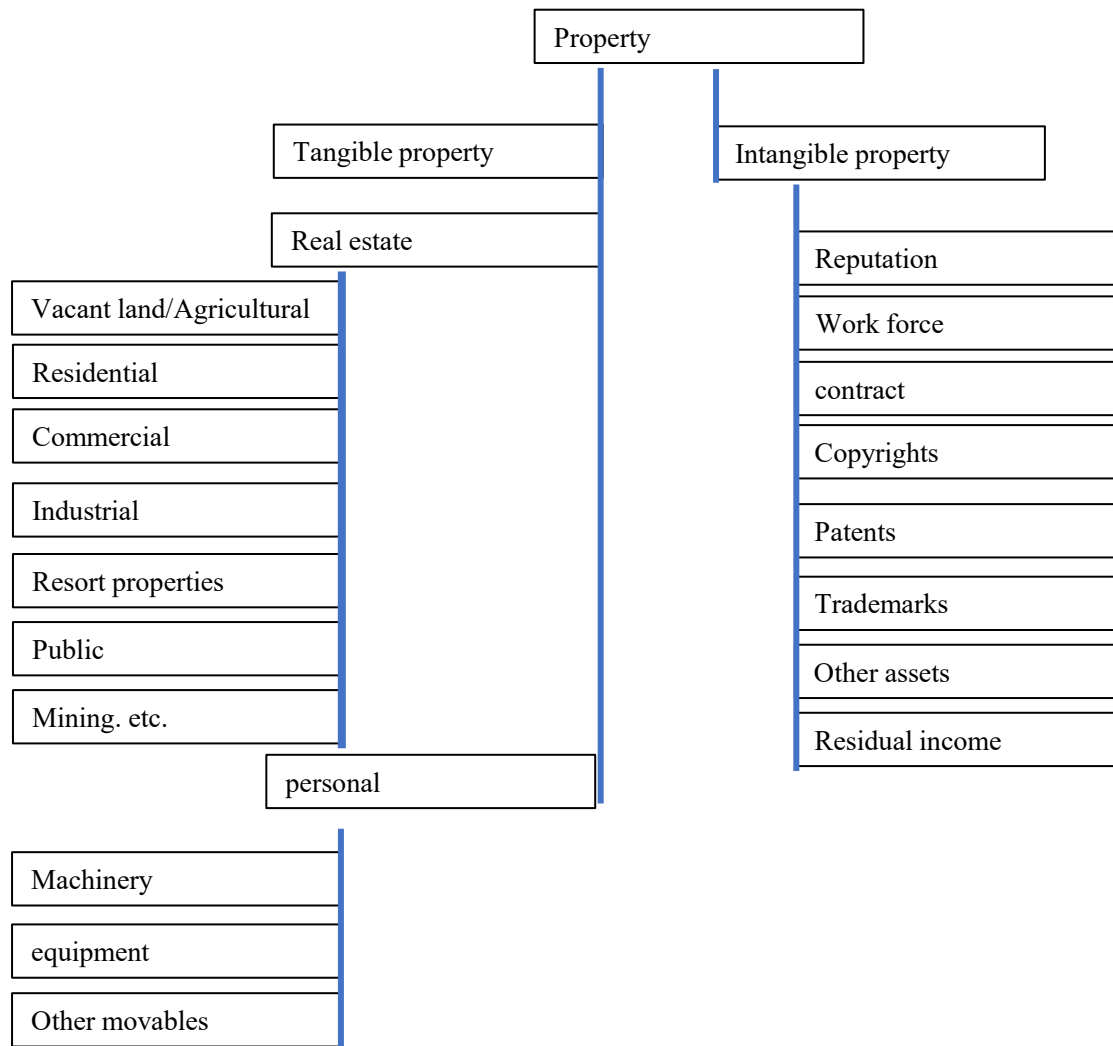
- ແມ່ນການປະມານການຂອງມູນຄ່າ,
- ແມ່ນການພິຈາລະນາກຳນົດ
- ວິເຄາະຕາມລະບົບ
- ບັນທຶກຕາມຂໍ້ມູນທີ່ແທ້ຈິງຂອງຊັບສິນ





# ແຜນວາດການປະເມີນມູນຄ່າ





# 1/ ມູນຄ່າ(Value)

## ມູນຄ່າ(Value)

- ການປະມານໃນການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ
- ເປັນການຄາດຄະເນຜົນປະໂຫຍດທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບໃນອານາຄົດຂອງຊັບສິນນັ້ນ
- ຜູ້ປະເມີນລາຄາອາດຈະໃຫ້ຄໍາເຫັນຂອງມູນຄ່າໄດ້ແຕກຕ່າງກັນ



## 2/ ລາຄາຕະຫລາດ

ຄືລາຄາຊື້ຂາຍຊັບສິນ ໂດຍຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍຕົກລົງຊື້-ຂາຍກັນ ໃນສະພາວະໃດຫນຶ່ງ ເຊິ່ງອາດຈະເທົ່າກັບມູນຄ່າ, ຕໍ່າກ່ວາມູນຄ່າ ຫລື ສູງກ່ວາມູນຄ່າ ມູນຄ່າຕະຫລາດກໍ່ເປັນໄປ ໄດ້



### 3/ ມູນຄ່າຕະຫລາດ

ເປັນມູນຄ່າທີ່ເປັນຕົວເງິນ ເຊິ່ງປະມານວ່າເປັນລາຄາຂອງຊັບສິນນັ້ນໆ ທີ່ໃຊ້ເປັນລາຄາຕົກລົງຊື້ຂາຍກັນໄດ້ ລະຫວ່າງຜູ້ຊື້ແລະຜູ້ຂາຍ ໃນວັນທີ່ປະເມີນ ໃນສະພາວະທີ່ຜູ້ຊື້ແລະຜູ້ຂາຍບໍ່ມີຜົນປະໂຫຍດທັບຊ້ອນກ່ຽວເນື່ອງກັນ ໂດຍທັງສອງຝ່າຍ ມີຄວາມຮອບຮູ້ແລະຮອບຄອບ ແລະ ປາສະຈາກຄວາມກົດດັນ ແລະ ສາມາດໂອນສິດຕາມກົດຫມາຍໄດ້





### 3/ ຈຸດປະສົງຂອງການປະເມີນມູນຄ່າ(Valuation Purpose)

## 1) ການຊື້ - ຂາຍ(Buy – Sale)

- ຜູ້ຊື້ເວລາໃດກໍຢາກຊື້ໃນລາຄາທີ່ຖືກສຸດ
- ຜູ້ຂາຍກໍຢາກຈະຂາຍໃນລາຄາທີ່ສູງທີ່ສຸດ
- ຄົນກາງເຊົ້າມາກ່ຽວຂ້ອງນັ້ນກໍຄືນີ້ກໍປະເມີນລາຄານັ້ນເອງ
- ຜູ້ປະເມີນບໍ່ມີສ່ວນໄດ້ເສຍກັບທັງສອງຝ່າຍ
- ສະເໜີມູນຄ່າຢ່າງເປັນທຳ ເຊິ່ງຈະຊ່ວຍໃຫ້ຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍຕົກລົງຊື້ຂາຍຊັບ

ສິນນຳ

ກັນໄດ້.



## 2) ການຊົດເຊີຍຄືນ(Compensation)

- ເມື່ອພາກລັດມີການທີ່ຈະດຳເນີນໂຄງການຕ່າງ
  - ມີຄວາມຈຳເປັນຕ້ອງໄດ້ມີການນຳໃຊ້ທີ່ດິນທີ່ເປັນກຳມະສິດຂອງປະຊາຊົນ
    - ລັດຈະຕ້ອງໄດ້ມີການເໝົາຊື້ທີ່ດິນທັງໝົດ
    - ລາຄາຂອງທາງພາກລັດແມ່ນມີການກຳນົດລາຄາທີ່ຕ່ຳກວ່າທ້ອງຕະຫຼາດ

### 3) ການຄ້າປະກັນ (Mortgage) ຫຼື ການກູ້ເງິນ

- ເພື່ອເປັນການປະຕິບັດນະໂຍບາຍການຫັນດິນເປັນທຶນຂອງລັດຖະບານ
  - ເຈົ້າຂອງກຳມະສິດ ຫຼື ຫຼັກຊັບຕ້ອງການນຳຫຼັກຊັບ
  - ສະຖາບັນການເງິນ
  - ນັກປະເມີນລາຄາຈະມີສ່ວນເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນໃດໜຶ່ງນັ້ນຖືກຕ້ອງແລະໃກ້ຄຽງ



## 4) ການຕັ້ງລາຄາເຊົ່າ (Lease)

- ທີ່ຢູ່ອາໄສທົ່ວໄປ,
  - ຫ້ອງແຖວ,
  - ອາພາດເມັນ,
  - ຄອນໂດມີນຽມ
- ອາຄານປະເພດຕ່າງໆ

ປັດໃຈໃນການຕັ້ງຄ່າເຊົ່າ:

- + ທີ່ຕັ້ງ,
- + ການຄົ້ນຄວ້າຄົ້ນ,
- + ຄວາມສະດວກສະບາຍ,
- + ການບໍລິການສາທາລະນະຕ່າງໆ



## 5) ການປະກັນໄພ (Insurance)

- ຕາມຫຼັກການປະກັນໄພ
  - ມູນຄ່າບໍ່ຕ່ຳ ຫຼື ບໍ່ສູງກວ່າມູນຄ່າທີ່ແທ້ຈິງ
  - ເຮັດໃຫ້ເຈົ້າຂອງຊັບສິນໄດ້ຮັບປະໂຫຍດສູງສຸດ
  - ນັກປະເມີນຈະຊ່ວຍວິເຄາະມູນຄ່າທີ່ແທ້ຈິງຂອງຊັບສິນໄ





## 6) ການຮ່ວມມື (Cooperation)

- ການຮ່ວມລົງທຶນກັບອົກບໍລິສັດໜຶ່ງ
  - ຮູ້ສັດສ່ວນຂອງການລົງທຶນທັງໝົດຂອງບໍລິສັດ
  - ກຳນົດສັດສ່ວນຂອງການຖືຫຸ້ນ.



## 7) ຈຸດປະສົງຂອງລັດ(Government purpose)

- ສ້າງຄວາມເຊື່ອໝັ້ນໃຫ້ກັບເຈົ້າຂອງຊັບສິນ
  - ການປ່ຽນແປງ ຫຼື ການເຄື່ອນໄຫວສິດນຳໃຊ້ທີ່ດິນ
  - ການກຳນົດຮູບແບບ ວິທີການ
  - ລັກສະນະໂປ່ງໃສ
  - ປະຊາຊົນໂດຍທົ່ວໄປສາມາດເຂົ້າໃຈໄດ້ເຖິງວິທີການຕ່າງໆ
  - ຫຼີກລ້ຽງການສ້າງຄວາມກົດດັນໃຫ້ກັບພະນັກງານ

## 8) ຈຸດປະສົງອື່ນໆ

- ການປະເມີນຊັບສິນເພື່ອນຳເຂົ້າຕະຫຼາດຫຼັກຊັບ,
- ການເກັບພາສີ,
- ຊ່ວຍໃຫ້ຜູ້ເປັນເຈົ້າຂອງຊັບສິນສາມາດວາງແຜນ ແລະ ຕັດສິນໃຈ.



# 4/ ຜູ້ປະເມີນລາຄາຄວນມີຄຸນສົມບັດ ຫຼື ຄວາມຮູ້ດ້ານໃດແດ່

ຜູ້ທີ່ຈະມາເຮັດວຽກກ່ຽວກັບການປະເມີນມູນຄ່າຊັບສິນ ມັນຮຽກຮ້ອງຕ້ອງມີຄວາມຮູ້ໃນຫຼາຍໆດ້ານ ເຊິ່ງວ່າມັນມີຄວາມກ່ຽວພັນກັນ ເປັນຕົ້ນວ່າຄວາມຮູ້ດ້ານ:

- ການບັນຊີ
- ເສດຖະສາດ
- ລະບຽບກົດໝາຍທີ່ກ່ຽວຂ້ອງ
- ດ້ານວິສະວະກຳ
- ດ້ານການເງິນ
- ດ້ານການຕະຫຼາດ
- ດ້ານຄະນິດສາດ ຫຼັກການຄິດໄລ່ຕ່າງໆ
- ມະນຸດສຳພັນ
- ການສຶກສາແຜນທີ່
- ເຕັກໂນໂລຊີ ແລະ ຊອບແວຕ່າງໆ
- ບັນຫາທາງດ້ານເສດຖະກິດ-ສັງຄົມ ແລະ ການເມືອງ.
- ສະຖາປັດ ແລະ ຜັງເມືອງ
- ສະຖິຕິ ແລະ ອື່ນໆ



# 5/ ຫຼັກການເບື້ອງຕົ້ນກ່ຽວກັບມູນ ຄ່າຂອງຊັບສິນ





## 5.1 ມູນຄ່າຕະຫຼາດ(Market value) ແມ່ນຫຍັງ?

ແມ່ນລາຄາທີ່ໜ້າຈະເປັນໄປໄດ້ຫຼາຍທີ່ສຸດ ຂອງວັນທີ່ລະບຸໄວ້ຢ່າງຊັດເຈນ ເປັນຈຳນວນເງິນສົດ ຫຼື ທຽບເທົ່າກັບເງິນສົດ ຫຼື ຈຳນວນໃດໆ ທີ່ໄດ້ລະບຸໄວ້ຢ່າງລະອຽດ ສຳລັບສິດທິຂອງຊັບສິນທີ່ໄດ້ລະບຸໄວ້ຢ່າງຊັດເຈນ ທີ່ຈະຂາຍໄດ້ ຫຼັງຈາກມີການສະເໜີຂາຍຕາມຄວາມເໝາະສົມ ໃນຕະຫຼາດທີ່ມີການແຂ່ງຂັນພາຍໃຕ້ສະພາວະຈຳເປັນທັງໝົດ ໃຫ້ໄດ້ການຂາຍທີ່ຍຸຕິທຳ ໂດຍທີ່ທັງຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍໄດ້ມີການກະທຳຢ່າງຮອບຄອບ ຢ່າງມີຄວາມຮູ້ ແລະ ຄືນງຽບປະໂຫຍດສ່ວນຕົນ ແລະ ໂດຍປາດສະຈາກການບັງຄັບ



# ນິຍາມ “ມູນຄ່າຕະຫຼາດ(Market Value)”

## ໝາຍເຖິງ:

- ມູນຄ່າເປັນຕົວເງິນເຊິ່ງປະມານວ່າເປັນມູນຄ່າຂອງຊັບສິນທີ່ສາມາດໃຊ້ຕົກລົງຊື້-ຂາຍກັນໄດ້.
  - ລະຫວ່າງຜູ້ເຕັມໃຈຂາຍ ແລະ ຜູ້ເຕັມໃຈຊື້ ໃນວັນທີ່ປະເມີນຢູ່ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂປົກກະຕິ.
  - ທັງຜູ້ຊື້ຜູ້ຂາຍບໍ່ມີສ່ວນກ່ຽວຂ້ອງກັນ ໂດຍໄດ້ມີການສະເໜີຂາຍຊັບສິນໃນໄລຍະເວລາພິມຄວນ ແລະ ໂດຍທີ່ທັງສອງຝ່າຍຕົກລົງຊື້ຂາຍດ້ວຍຄວາມຮອບຮູ້ຢ່າງຮອບຄອບ ແລະ ປາສະຈາກພາວະກົດດັນ
  - ທັງນີ້ໃຫ້ຖືດ້ວຍວ່າ ສາມາດມອບໂອນສິດທິການຄອບຄອງຕາມກົດໝາຍໂດຍສົມບູນໃນຊັບສິນໄດ້.
  - ມູນຄ່າຕະຫຼາດໂດຍທົ່ວໄປຈະບໍ່ຄືນງເຖິງຕົ້ນທຶນ ຫຼື ຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໃນການຊື້ ຫຼື ຄ່າທຳນຽມ ຫຼື ພາສີໃດໆ.



# ສິ່ງທີ່ຄວນເອົາໃຈໃສ່ອີກຢ່າງກໍຄືລາຄາທີ່ບໍ່ແມ່ນລາຄາ ຕະຫຼາດ (Nonmarket transaction) ເຊັ່ນ:

1. - ລາຄາບັງຄັບຂາຍ (Sale Force upon Vendor)
2. - ເຈົ້າຂອງຕິດກັນ (Sale to Adjoining Owner)
3. - ການຊື້ຂາຍມີເງື່ອນໄຂບໍ່ສົມເຫດສົມຜົນ(Sale not on Reasonable Term and Condition)
4. - ການຊື້ເຊື້ອຍຸຕິນ (Sale to Authorities with Power of Compulsory Acquisition)
5. - ການຊື້ຂາຍຂອງຄູ່ກໍລະນີທີ່ມີຄວາມກ່ຽວຂ້ອງກັນ (Sale between Closely Related parties)
6. - ການຂາຍໂດຍມີຜູ້ເຊົ່າຫຼືຜູ້ຢູ່ອາໄສ (Sale Subject to tenancies)
7. - ຜູ້ຊື້ແລະຜູ້ຂາຍບໍ່ມີຂໍ້ມູນພຽງພໍ(Sale with Uninformed Purchasers or vendors)
8. - ຂາຍທີ່ດິນແລະສິ່ງອື່ນໆ(Sale Involving more than land)
9. - ມີຜູ້ຊື້ຫຼືຜູ້ຂາຍຜູ້ດຽວ(Sale in a market with only one vendor or purchaser)
10. - ຊ່ວງໄລຍະເວລາລະຫວ່າງເຮັດສັນຍາແລະຊື້ຂາຍຈົງຍາວນານ(Sale with Long Settlement)



# ນອກຈາກນີ້ຍັງມີບັນດາມູນຄ່າຕ່າງໆເຊັ່ນ:

## 5.2 ມູນຄ່າສິດທິການເຊົາ: (leasehold)

- ໝາຍເຖິງມູນຄ່າອັນເກີດຈາກຄວາມເປັນເຈົ້າຊຸ່ງສິດທິໃນການຄອບຄອງ ແລະ ໃຊ້ປະໂຫຍດໃນຊັບສິນເຊິ່ງໄດ້ຮັບຕາມເງື່ອນໄຂຕາມສັນຍາ ອັນເປັນໄປຕາມຂໍ້ຕົກລົງໃນສັນຍາ ແລະ ມີໄລຍະເວລາສິ້ນສຸດທີ່ແນ່ນອນ ໂດຍແລກປ່ຽນກັບການຈ່າຍຄ່າເຊົາລ່ວງໜ້າ ຫຼື ຄ່າເຊົາຕາມໄລຍະເວລາ
- ມູນຄ່າສິດທິການເຊົາຈະມີຄ່າເປັນບວກເມື່ອຄ່າເຊົາຕະຫຼາດສູງກວ່າຄ່າເຊົາຕາມສັນຍາ ແລະ ໃນກໍລະນີທີ່ຄ່າເຊົາຕາມສັນຍາສູງກວ່າຄ່າເຊົາຕະຫຼາດ ມູນຄ່າສິດທິການເຊົາອາດຈະເປັນຄ່າລົບ ຫຼື ເປັນເປັນສູນ.

## 5.3 ມູນຄ່າບັງຄັບຂາຍ:

- ມູນຄ່າທີ່ບໍ່ແມ່ນມູນຄ່າຕະຫຼາດ
  - ມູນຄ່າທີ່ພາຍໃຕ້ເງື່ອນໄຂທີ່ຜູ້ຂາຍກຳນົດໄລຍະເວລາການຂາຍທີ່ສັ້ນ
  - ຄວາມກ່ຽວຂ້ອງຂອງຜູ້ຂາຍທີ່ບໍ່ເຕັມໃຈຂາຍ
  - ຜູ້ຊື້ຄົນດຽວ ຫຼື ຫຼາຍຄົນ
  - ຮູ້ເຖິງຂໍ້ເສຍປຽບຂອງຜູ້ຂາຍຊັບສິນນັ້ນ.

# 6. ຄຸນລັກສະນະຂອງມູນຄ່າ

ຄວາມສໍາພັນໃນການເຮັດໃຫ້ເກີດມູນຄ່າຂ້ອນຂ້າງສະຫຼັບສັບຊ້ອນປ່ຽນແປງ ຂອງມູນຄ່າ ກໍ່ມາຈາກປັດໄຈທີ່ມີອິດທິພົນຕໍ່ການປ່ຽນແປງຂອງມູນຄ່າທາງດ້ານເສດຖະກິດ ເຊິ່ງປັດໃຈຕ່າງໆມີ:



## 6.1 ອັດຖະປະໂຫຍດ(Utility):

ຄືຄວາມພໍໃຈຂອງຄວາມຕ້ອງການ, ຄວາມຈຳເປັນ ຫຼື ຄວາມປາດຖະໜາຂອງ ມະນຸດເພື່ອໃຫ້ໄດ້ຊັບສິນນັ້ນມາ ຊັບສິນທຸກຊະນິດຕ້ອງມີອັດຖະປະໂຫຍດ ຊະນິດໃດໜຶ່ງ ບໍ່ວ່າຈະເປັນເລື່ອງຂອງທີ່ຢູ່ອາໄສ, ໃນການຄອບຄອງ, ໃນ ການລົງທຶນ ເປັນຕົ້ນ. ອິດທິພົນຂອງອັດຖະປະໂຫຍດທີ່ມີຕໍ່ມູນຄ່າກໍຂຶ້ນຢູ່ກັບ ລັກສະ ນະຂອງຊັບສິນເຊັ່ນ: ຂະໜາດ, ລັກສະນະການອອກແບບ, ທີ່ຕັ້ງ, ກົດ ລະບຽບຕ່າງໆທີ່ມີຜົນຕໍ່ກັບການປຸກສ້າງ ຕະຫຼອດຮອດກົດໝາຍຕ່າງໆ.



## 6.2 ຄວາມຂາດແຄນ (Scarcity)

ແມ່ນຄວາມສໍາພັນທາງດ້ານອຸປະທານຂອງຊັບສິນທີ່ມີຢູ່ໃນປະຈຸບັນ ເຊິ່ງເປັນໄປຕາມກົນໄກຂອງຕະຫຼາດ ເມື່ອສິນຄ້າໃດໜຶ່ງຫາກມີຈຳນວນໜ້ອຍ ແຕ່ຄວາມຕ້ອງການຫາກຫຼາຍກໍຈະເຮັດໃຫ້ລາຄາຂອງສິນຄ້າ ຫຼື ຊັບສິນຊະນິດນັ້ນມີລາຄາສູງຂຶ້ນໄດ້.

### 6.3 ຄວາມປາດຖະໜາ

ຄືຄວາມພໍໃຈຕາມຄວາມຈຳເປັນຂອງມະນຸດໃນການນຶກຄິດຂອງຜູ້ຊື້ ຄວາມປາດຖະໜານີ້ມັກຈະໄປຄວບຄູ່ກັບອັດຖະປະໂຫຍດ, ຄວາມຂາດແຄນ ໂດຍພິ ຈາລິນາຈາກກຳລັງຊື້ດ້ວຍ.



## 6.4 ປະສິດທິພາບຂອງກຳລັງຊື້

ຄືຄວາມສາມາດຂອງແຕ່ລະບຸກຄົນ ຫຼື ນິຕິບຸກຄົນ ທີ່ເຂົ້າມາມີສ່ວນຮ່ວມໃນ  
ຕະຫຼາດ ໃນການຊື້ຫາສິນຄ້າ ຫຼື ການບໍລິການ ດ້ວຍເງິນສົດ ຫຼື ທຽບເທົ່າກັບ  
ເງິນສົດ.



# 7. ຫຼັກການເບື້ອງຕົ້ນກ່ຽວກັບມູນຄ່າຊັບສິນ

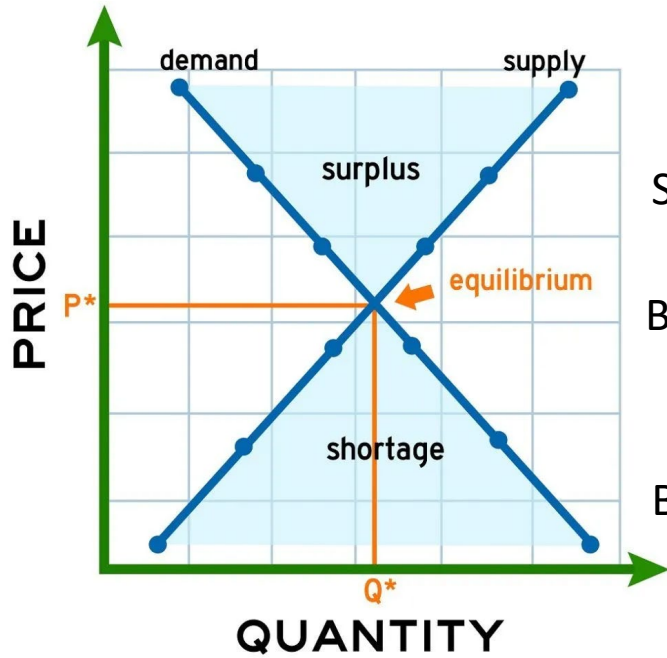
ຜູ້ປະເມີນລາຄານອກຈາກຈະຮຽນຮູ້ຫຼັກການທາງດ້ານການປະເມີນລາຄາແລ້ວ ຕ້ອງມີການສົມທົບກັບການທຳຄວາມເຂົ້າໃຈໃນຫຼັກການອື່ນໆອີກທີ່ມີຜົນຕໍ່ກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນ



# 1) ຫຼັກການອຸປະສົງ ແລະ ອຸປະທານ(Demand and Supply)

- ຄວາມຕ້ອງການຂອງມະນຸດແມ່ນບໍ່ມີຂອບເຂດຈຳກັດ ແລະ ບໍ່ມີມື້ສິນສຸດ ເຊິ່ງຊັບພະຍາກອນທີ່ຈະນຳມາຜະລິດເພື່ອເປັນຜະລິດຕະພັນໃຫ້ສາມາດຕອບສະໜອງກັບຄວາມຕ້ອງການພັດມີຢູ່ຢ່າງຈຳກັດ ນີ້ແມ່ນຫຼັກການຂອງອຸປະສົງ.
- ການສະໜອງໃດໆທີ່ເຮັດແນວໃດໃຫ້ຜູ້ຜະລິດສາມາດຈຳນ່າຍສິນຄ້າໄດ້ໜີ້ໄຫວ ສາມາດສ້າງກຳໄລສູງສຸດ ໂດຍມີການນຳໃຊ້ຊັບພະຍາກອນຢ່າງກຸ້ມຄຳ ແລະ ປະຫຍັດທີ່ສຸດ ນັ້ນແມ່ນຫຼັກການຂອງ ອຸປະທານ.





Sell > Buy

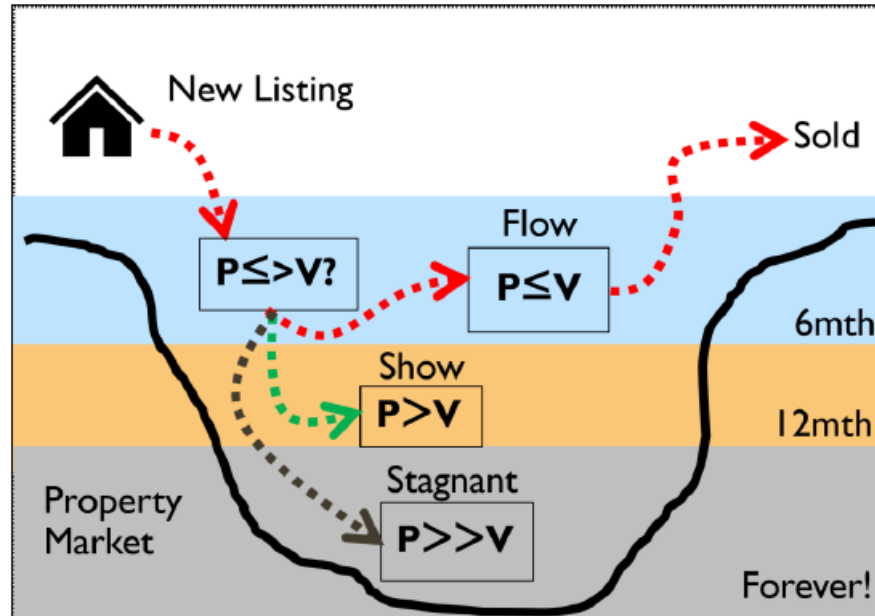
Buy = Sell

Buy > Sell



# Property Market Flow

## Property Market Flow

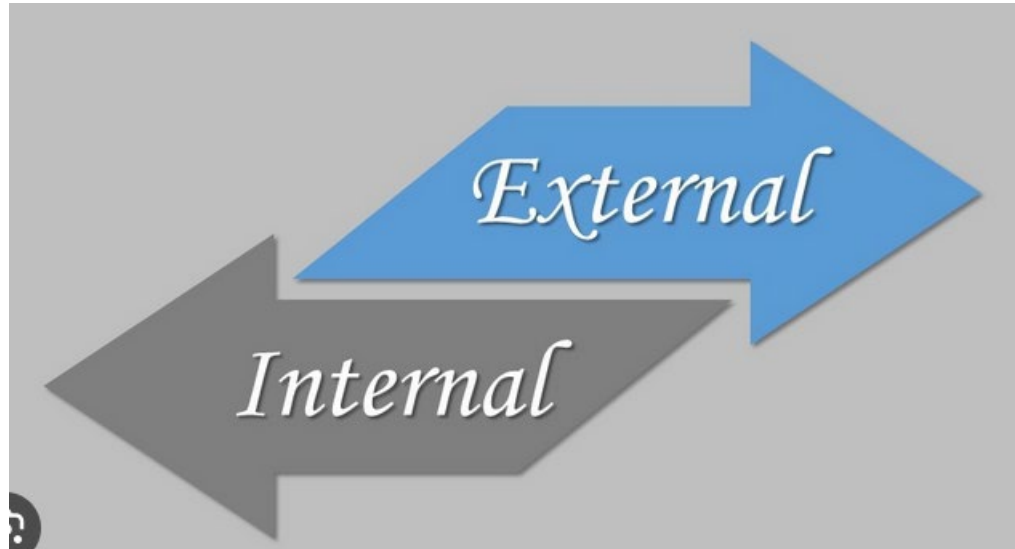


ที่มา : อดิศักดิ์ สถิตธำมรงค์ (2567)



## 2) ຫຼັກການປ່ຽນແປງ

ຜູ້ປະເມີນລາຄາຕ້ອງຄໍານຶງຢູ່ສະເໝີວ່າການປ່ຽນແປງແມ່ນເກີດຂຶ້ນຢູ່ຕະຫຼອດ ເຊິ່ງມັນຂຶ້ນຢູ່ກັບຜົນກະທົບທາງພາຍໃນ ແລະ ພາຍນອກ ໂດຍຕ້ອງມີການ ສຶກສາທາງດ້ານແນວໂນ້ມຕ່າງໆທີ່ຈະມີຜົນຕໍ່ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນໃນປະຈຸບັນ ກໍ ຄືໃນອານາຄົດ.





### 3) ຫຼັກການທົດແທນກັນ(Substitution)

- ໃນການປະເມີນລາຄາຊັບສິນໃດໆກໍຕາມ ຖ້າເຮົາສາມາດທີ່ຈະຫາສິ່ງທີ່ມາທົດແທນກັນໄດ້ລັກສະນະທີ່ໃກ້ຄຽງກັນ ແຕ່ມີລາຄາທີ່ຖືກກວ່າ ເຊິ່ງມັນມີຜົນກະທົບຕໍ່ກັບການຕັດສິນໃຈໃນການຊື້ ຫຼື ການລົງທຶນ. ໂດຍມີບັນດາຂໍ້ຄວນນຳມາພິຈາລະນາເຊັ່ນ:
  - ມຸມມອງທາງການປຸງບາງບລາຄາຕະຫຼາດ
  - ມຸມມອງທາງດ້ານຕົນທຶນ
  - ມຸມມອງທາງດ້ານລາຍໄດ້

## 4) ຫຼັກການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ແລະ ດີທີ່ສຸດ (Highest and best use)

- ຫຼັກການນີ້ເປັນຫຼັກການທີ່ສໍາຄັນທີ່ເຄື່ອນໃຈນັກປະເມີນລາຄາຢູ່ຕະຫຼອດວ່າ ຜົນປະໂຫຍດຕ່າງໆທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບ, ເງື່ອນໄຂໃດໆທີ່ອໍານວຍຄວາມສະດວກ ແລະ ບັນຫາຂໍ້ຈຳກັດໃດທີ່ເປັນຕົວກົດຂວາງ ສິ່ງເລົ່ານີ້ນັກປະເມີນລາຄາຕ້ອງມີຄວາມເຂົ້າໃຈແລະຮອບຮູ້ຢ່າງແທ້ຈິງ.

## 5) ຫຼັກການຄວາມພໍດີ(Enough)

ຄວາມພໍດີເປັນສິ່ງທີ່ຈຳເປັນ ມູນຄ່າທີ່ມີຢູ່ກໍຈະຮັກສາອັດຕາສ່ວນສົມດູນຂອງ  
ການໃຊ້ທີ່ດິນ ຖ້າມີໜ້ອຍ ຫຼື ຫຼາຍເກີນໄປ ສິ່ງໃດໜຶ່ງກໍຈະເຮັດມູນຄ່ານັ້ນມີການ  
ປ່ຽນແປງໄປ ອາດຈະປ່ຽນແປງໄປໃນທາງເພີ່ມຂຶ້ນ ຫຼື ລຸດລົງກໍໄດ້ ເຊິ່ງກໍ  
ຄ້າຍ ຄືກັນກັບການຮັກສາລະດັບຂອງ ອຸປະສິງ ແລະ ອຸປະທານ.



## 6) ຫຼັກການຄາດຄະເນ(Anticipation)

ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນຖືກກຳນົດຈາກຜົນປະໂຫຍດທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບໃນອານາຄົດ ຂໍ້ມູນຕ່າງໆທີ່ເກີດຂຶ້ນໃນອາດີດຄວນມີການເກັບມາເປັນຂໍ້ມູນເພື່ອປຸງປະກອບ, ວິເຄາະ ແລະ ຄາດການສິ່ງທີ່ຈະເກີດຂຶ້ນໃນອານາຄົດຕໍ່ໄປ.



## 7) ຫຼັກການພັດທະນາທີ່ດິນຫຼາຍ ຫຼື ໜ້ອຍເກີນໄປ (surplus Productivity)

ໃນການພັດທະນາທີ່ດິນໃດໆກໍຕາມ ຖ້າວ່າມີການພັດທະນາຫຼາຍເກີນໄປຈົນເກີນຄວາມຈຳເປັນ ເຊິ່ງສິ່ງທີ່ເຮົາເຮັດ ຫຼື ລົງທຶນໄປນັ້ນ ບໍ່ໄດ້ສ້າງໃຫ້ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນເພີ່ມຂຶ້ນ ກໍຄວນພິຈາລະນາກ່ອນ. ໃນທາງກົງກັນຂ້າມຫາກການພັດທະນາທີ່ດິນຫາກມີໜ້ອຍເກີນໄປ ກໍບໍ່ສາມາດສະແດງສັກກະຍະພາບຂອງທີ່ດິນຕອນນັ້ນໄດ້ຢ່າງແທ້ຈິງ ເຊິ່ງຜົນປະໂຫຍດທີ່ຈະໄດ້ຮັບບໍ່ທັນແມ່ນອອກມາຈາກຊັບສິນນັ້ນ ຫຼື ບໍ່ສາມາດສະແດງໃຫ້ເຫັນຄວາມສາມາດທີ່ແທ້ຈິງຂອງມັນ.

## 8) ຫຼັກການແຂ່ງຂັນ(Competition)

ເປັນຫຼັກການທີ່ມີສາຍພົວພັນລະຫວ່າງ ອຸປະສິງ ແລະ ອຸປະທານ ໂດຍຜູ້ຊື້ ແລະ ຜູ້ຂາຍຍາມໃດກໍມີການແຂ່ງຂັນກັນຢູ່ຕະຫຼອດ ຍ້ອນວ່າຜູ້ຂາຍຍາມໃດກໍຢາກຂາຍສິນຄ້າ ຫຼື ຊັບສິນໃຫ້ໄດ້ຫຼາຍເທົ່າທີ່ຈະຫຼາຍໄດ້ ສ່ວນຜູ້ຊື້ກໍພະຍາມຍາມເຮັດແນວໃດໃຫ້ຕົນໄດ້ສິນຄ້າທີ່ດີ ແລະ ລາຄາຕ້ອງຖືກ ແລະ ເໝາະສົມກັບຄວາມຕ້ອງການຂອງຕົນ.

ການແຂ່ງຂັນມີທັງຄວາມເປັນໄປໄດ້ເບື້ອງບວກ ແລະ ລົບ ໂດຍມີການຢຶດຖືບັນຫາລາຍໄດ້ເປັນຫຼັກໃນການກຳນົດລາຄາ.



## 9) ຫຼັກການຄວາມສົມດູນ(Balance)

- ການສຶກສາບັນຫາທາງດ້ານຄວາມສົມດູນເປັນບັນຫາສຳຄັນ ເພາະວ່າຖ້າມີການຕັດສິນໃຈອອກມາແລ້ວ ໃນແງ່ຂອງອະສັງຫາລິມະຊັບບໍ່ສາມາດທີ່ຈະແກ້ໄດ້ງ່າຍ ຖ້າແກ້ໄດ້ກໍຕ້ອງເສຍຕົນທຶນເພີ່ມຂຶ້ນ ສະນັ້ນ ເລືອງຕົນທຶນ, ແຮງງານ ຕະຫຼອດຮອດຄວາມເໝາະສົມຂອງທີ່ດິນ ແລະ ສິ່ງປຸກສ້າງໃນທີ່ດິນນັ້ນວ່າຄວນເພີ່ມເຕີມຫຍັງເພື່ອເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າເພີ່ມຂຶ້ນ ໃນຕົວສິ່ງປຸກສ້າງກໍເຊັ່ນດຽວກັນການຕໍ່ເຕີມບາງຄັ້ງບໍ່ໄດ້ສ້າງມູນຄ່າຫຍັງໃຫ້ກັບຊັບສິນເລີຍ.



# 10) ຫຼັກການຊ່ວຍເຫຼືອເກື້ອກູນ(Contribution)

ເມື່ອເຮົາມີການສຶກສາຫຼັກການຄວາມສົມດຸນແລ້ວ ກໍ່ຄວນສຶກສາບັນຫາດ້ານຫຼັກການຊ່ວຍເຫຼືອເກື້ອກູນ ອີກດ້ວຍ ເພາະວ່າທັງທີ່ດິນແລະສິ່ງປຸກສ້າງ ເມື່ອມີການປະເມີນມູນຄ່າ ຫຼື ຕິລາຄາໄປນັ້ນ ມູນຄ່າທີ່ອອກມາຈະເປັນ ມູນຄ່າລວມທັງໝົດຂອງຊັບສິນ ເຊິ່ງບໍ່ໄດ້ແຍກສ່ວນມູນຄ່າຂອງແຕ່ລະຢ່າງ ເຊິ່ງການເພີ່ມສິ່ງປຸກສ້າງຢ່າງໃດຢ່າງ ົໜງເຂົ້າໄປບໍ່ໝາຍຄວາມວ່າມູນຄ່າຈະຕ້ອງເພີ່ມຂຶ້ນເທົ່າກັບມູນຄ່າຂອງມັນທີ່ສ້າງຂຶ້ນມານັ້ນ ເຊັ່ນ: ການສ້າງສະ ລອຍນ້ຳໃນທີ່ດິນໃດໜຶ່ງມູນຄ່າ 100.000.000 ກີບ ບໍ່ໝາຍຄວາມວ່າມູນຄ່າຂອງຊັບສິນນັ້ນຈະເພີ່ມຂຶ້ນອີກເທົ່າ ກັບມູນຄ່າກໍ່ສ້າງສະລອຍນ້ຳນັ້ນ ໃນຄວາມເປັນຈິງຕ້ອງເບິ່ງວ່າຄວາມຕ້ອງ ການກ່ຽວກັບສະລອຍນ້ຳໃນເຂດທີ່ດິນ ປຸກສ້າງບໍລິເວນນັ້ນໜ້ອຍຫຼາຍຊໍ້າໃດ ເຊິ່ງບາງກໍລະນີ ອາດຈະຫຼາຍກວ່າກໍ່ໄດ້.

ອີກຢ່າງ ການນຳໃຊ້ທີ່ດິນທີ່ບໍ່ເໝາະສົມກັບສັກກາຍະພາບຂອງທີ່ດິນກໍ່ບໍ່ໄດ້ຊ່ວຍເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າມັນເພີ່ມຂຶ້ນ ເຊັ່ນ: ການປຸກສ້າງເຮືອນຢູ່ອາໄສໃນເຂດເສດຖະກິດ ເຊິ່ງໃນເຂດດັ່ງກ່າວຄວນຈະເປັນສິ່ງປຸກສ້າງຈຳພວກອາຄານ ພານິດ ແລ້ວເຮັດໃຫ້ອາຄານນັ້ນຈຳເປັນຕ້ອງທຸບມ້າງຖິ້ມ ເພື່ອປຸກສ້າງອາຄານທີ່ສາມາດໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ແລະ ດີ ທີ່ສຸດ.





# 11) ຫຼັກການຄວາມສອດຄ່ອງ(Comformity)

- ຄວາມສອດຄ່ອງຂອງຊັບສິນເປັນສິ່ງທີ່ເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າຂອງພວກມັນສູງຂຶ້ນ ຫຼື ຕໍ່າລົງໄດ້ ເຊິ່ງອາດເປັນເລື່ອງຂອງ ຮູບແບບຂອງໂຄງສ້າງ, ຂະໜາດແບບ ການອອກແບບຜັງເມືອງ, ຂໍ້ຈຳກັດກ່ຽວກັບການໃຊ້ທີ່ດິນ ເປັນຕົ້ນ.
- ມູນຄ່າຂອງຊັບສິນມັນຂຶ້ນກັບຄວາມສອດຄ່ອງ ສະນັ້ນ ການພັດທະນາ ຫຼາຍເກີນໄປມັກຈະມີມູນຄ່າລຸດລົງ ເມື່ອທຽບກັບລະດັບລາຄາຊັບສິນໃນ ບໍລິເວນໃກ້ຄຽງ ແຕ່ໃນທາງກົງກັນຂ້າມເຖິງວ່າມີການພັດທະນາໜ້ອຍ ແຕ່ມີ ຄວາມສອດ ຄ່ອງ ອາດມີມູນຄ່າເພີ່ມຂຶ້ນກໍໄດ້.



## 12) ຫຼັກການຜົນກະທົບພາຍນອກ(Externalities)

ສໍາລັບອະສັງຫຼາລົມະຊັບ ເຊິ່ງແຕກຕ່າງຈາກສິນຄ້າອື່ນໆ ດ້ວຍທີ່ວ່າມັນບໍ່ສາມາດເຄື່ອງທີ່ໄດ້ ສະນັ້ນຜົນກະທົບພາຍນອກແມ່ນມີຜົນກະທົບຫຼາຍບາງຄັ້ງກໍດ້ານບວກ ຫຼື ບາງຄັ້ງກໍດ້ານລົບເປັນຕົ້ນວ່າ:

- ສະພາບເສດຖະກິດທັງພາຍໃນ ແລະ ພາຍນອກປະເທດ
- ລະດັບເງິນເຟີ້
- ອັດຕາດອກເບ້ຍ
- ກົດໝາຍ
- ສະພາບສັງຄົມ
- ແລະ ອື່ນໆ



# 8. ອິດທິພົນທີ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າ ຂອງຊັບສິນ

ກົດຈະກຳຕ່າງໆທີ່ມະນຸດສ້າງຂຶ້ນມຢ່ອມມີຜົນກະທົບຕໍ່ກັບມູນຄ່າຂອງອະ ສັງຫາລິມະຊັບ  
ແນ່ນອນ ເຊິ່ງສາມາດແບ່ງອອກເປັນ 4 ກຸ່ມຄື:



# 8.1 ອິດທິພົນທາງສັງຄົມ

ລັກສະນະຕ່າງໆ ແລະ ການປ່ຽນແປງຂອງປະຊາກອນ ຕະຫຼອດຈົນການສ້າງກິດຈະກຳຕ່າງໆຂອງມະນຸດລວນແຕ່ມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງອະສັງຫາລິ ມະຊິບ ເຊິ່ງໄດ້ແກ່:

- ຈຳນວນປະຊາກອນ
- ລັກສະນະຄອບຄົວ
- ການກະຈາຍຕົວຂອງຄົນອາຍຸໃນໄວຕ່າງໆ
- ການສຶກສາ
- ອາຊີບ
- ພູມິປະເພດ
- ອາກາດ ແລະ ອື່ນໆ



## 8.2 ອິດທິພົນທາງເສດຖະກິດ

ຜູ້ປະເມີນລາຄາຕ້ອງໄດ້ມີການວິເຄາະສະພາບການໃນປະຈຸບັນ ແລະ ອະນາຄົດ, ຄາດການລະດັບອຸປະສົງ ແລະ ອຸປະທານ ພ້ອມດ້ວຍສະພາບທາງເສດຖະກິດ, ນະໂຍບາຍການປ່ອຍສິນເຊື້ອ ແລະ ອື່ນໆ





## 8.3 ອິດທິພົນຂອງພາກລັດຖະບານ

ບັນດາລະບຽບກົດໝາຍ, ການປົກຄອງ ແລະ ພາກລັດຖະບານ ກຽນກະທຳໃດໆໃນທຸກລະດັບ ແມ່ນມີຜົນກະທົບຢ່າງຫຼວງຫຼາຍຕໍ່ມູນຄ່າຂອງອະສັງຫາ ລົມະຊັບ ການກະທຳຕ່າງໆອາດຈະອອກມາໃນຫຼາຍຮູບແບບເຊັ່ນ:

- **ການບໍລິການສາທາລະນະ:** ລົດໂດຍສານ, ການເກັບຂີ້ເຫຍື້ອ, ການປ້ອງກັນອັກຄີໄຟ, ການປ້ອງກັນຄວາມສະຫງົບ ແລະ ການບໍລິການສາທາລະ ນະປະໂຫຍດຕ່າງໆ.
- **ການກຳນົດຜັງເມືອງ:** ກົດລະບຽບການຄວບຄຸມການປຸກສ້າງ, ແລະ ກົດໝາຍອື່ນໆທີ່ກ່ຽວກັບການກຳນົດການນຳໃຊ້ທີ່ດິນ ແລະ ອັດຕາພາສີເປັນ ຕົ້ນ.



## 8.4 ອິດທິພົນຂອງສະພາບແວດລ້ອມ ແລະ ລັກສະນະທາງກາຍະພາບ

ສະພາບແວດລ້ອມທີ່ເກີດຂຶ້ນຕາມທຳມະຊາດ ຫຼື ມະນຸດປະດິດຂຶ້ນ ຍ່ອມມີຜົນກະທົບຕໍ່ມູນຄ່າຂອງອະສັງຫາລິມະຊັບ ເຊັ່ນ:

- ສະພາບດິນຟ້າອາກາດ(Climate)
- ພູມສັນຖານ(Geography)
- ການຄົມມະນາຄົມ(Transport)
- ຊົນລະປະທານ(Immigration)

ສ່ວນລັກສະນະທາງກາຍະພາບຂອງຊັບສິນ ກໍ່ສົ່ງຜົນຕໍ່ກັບມູນຄ່າຂອງຊັບສິນຢ່າງຫຼວງຫຼາຍ ເຊັ່ນວ່າ:

- ສະຖານທີ່ຕັ້ງ(Location)
- ຂະໜາດ(Size)
- ຮູບຮ່າງ(Shape)
- ການເຂົ້າເຖິງທີ່ດິນ(Accessibility)
- ສາທາລະນະພາບພະໂພກ, ສາທາລະນະປະການ(Publication and infrastructure)



# ພາກທີ 2

## ສະຖິຕິເບື້ອງຕົ້ນ ແລະ ພື້ນຖານ ທາງດ້ານການເງິນສໍາລັບປະເມີນ ລາຄາ



# 1) Mean ຄ່າສະເລ່ຍ ຫຼື ຄ່າກາງ

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{N} \quad \text{ຫຼື} \quad \bar{X} = \frac{\sum fX}{N}$$

- ຄິດໄລ່ດ້ວຍຜົນຂອງການລວມທັງຫມົດຫານໃຫ້ຈຳນວນຂໍ້ມູນ

ເຊັ່ນ: 9,3,1,8,3,6

ຄ່າສະເລ່ຍ:  $x = (9+3+1+8+3+6)/6 = 5$



## 2) Median ຄ່າມັດທະຍະຖານ- ລຽງຂໍ້ມູນແຕ່ໜ້ອຍ ຫາຫຼາຍ ຫຼື ແຕ່ຫຼາຍຫນ້ອຍ ເປັນຄ່າກາງຂອງຂໍ້ມູນ

$$Med = L + c \left[ \frac{\frac{n}{2} - F_m}{f_m} \right]$$

$L$ : ແມ່ນຂອບເຂດຈຳກັດເບື້ອງລຸ່ມຂອງຊັ້ນທີ່ມີ Median  
 $c$ : ແມ່ນຄວາມກວ້າງຂອງຊັ້ນທີ່ຢຶດອອກແລ້ວ  
 $n$ : ແມ່ນຈຳນວນຂໍ້ມູນທັງໝົດ  
 $F_m$ : ຄວາມຖີ່ສະສົມຊະນິດໜ້ອຍກວ່າຂອງຊັ້ນທີ່ມີ Median  
 $f_m$ : ແມ່ນຄວາມຖີ່ຂອງຊັ້ນທີ່ມີ Median

- ເຊັ່ນ 9, 3, 1, 8, 3, 6
- ລຽນເປັນ 1, 3, 3, 6, 8, 9
- ຄ່າມັດທະຍະຖານຄື 3 ກັບ 6  $= (3+6) \div 2 = 4.5$



### 3) Mode ຖານນິຍົມ- ຄ່າທີ່ຊຳກັນຫຼາຍໆໃນຂໍ້ມູນ ໜຶ່ງຊຸດ ຊຶ່ງອາດມີໜຶ່ງຕົວ ຫຼື ຫຼາຍຕົວທີ່ຊຳກັນ ຫຼື ບໍ່ມີກໍໄດ້

$$Mode = L + c \left[ \frac{d_1}{d_1 + d_2} \right]$$

$L$ : ຂອບເຂດຈຳກັດເບື້ອງລຸ່ມຂອງຊັ້ນທີ່ມີ Mode  
 $C$ : ແມ່ນຄວາມກວ້າງຂອງຊັ້ນ  
 $d_1$ : ແມ່ນຜົນແຕກຕ່າງລະຫວ່າງຄວາມຖີ່ຂອງຊັ້ນທີ່ມີ  
Mode ກັບຊັ້ນກ່ອນຊັ້ນທີ່ມີ Mode ໜຶ່ງຊັ້ນ  
 $d_2$ : ແມ່ນຜົນແຕກຕ່າງລະຫວ່າງຄວາມຖີ່ຂອງຊັ້ນທີ່ມີ  
Mode ກັບຊັ້ນຫຼັງຊັ້ນທີ່ມີ Mode ໜຶ່ງຊັ້ນ

– ເຊັ່ນ 9, 3, 1, 8, 3, 6

– ຄ່າຖານນິຍົມ = 3

• ຄ່າຖານນິຍົມບໍ່ຈຳເປັນເປັນຈຳນວນ ອາດຈະເປັນ ຮຸ່ນ, ຂະໜາດ, ຮູບແບບ



4) FV ມູນຄ່າອານາຄົດ  $FV = PV(1 + i)^n$

5) PV ມູນຄ່າປະຈຸບັນ  $PV = \frac{FV}{(1 + i)^n}$

6) PMT ຄ່າເງິນງອດທີ່ເທົ່າໆກັນທຸກໆປີ

7) NPV: Net present value  $NPV = \sum_{t=0}^N \frac{CF_t}{(1 + k)^t} - C_0$

8) IRR: internal rate of return  $C_0 = \sum_{t=0}^N \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$

9) Yield

10) Payback period

11) Break event point

12) ROI: return on investment

13) ROE: return on equity



# ມູນຄ່າປະຈຸບັນສຸດທິ( Net present value)

## ມູນຄ່າປະຈຸບັນສຸດທິ( Net present value)

ຄືຄວາມແຕກຕ່າງລະຫວ່າງມູນຄ່າປະຈຸບັນ ຂອງເງິນສົດທີ່ຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບໃນແຕ່ລະປີ ຕະຫຼອດ ອາຍຸໂຄງການກັບມູນຄ່າປະຈຸບັນຂອງເງິນສົດຈ່າຍອອກໄປ ພາຍໃຕ້ໂຄງການທີ່ກຳລັງພິຈາລະນາ ໃນອັດຕາທີ່ກຳນົດໃນທີ່ນີ້ຄືຄ່າຂອງທຶນ Cost of capital ສັນຍາລັກດ້ວຍ(K) ຫຼື ເວົ້າອີກຢ່າງໜຶ່ງ ມູນຄ່າປະຈຸບັນສຸດທິແມ່ນເທົ່າກັບ ຜົນບວກ ຂອງກະແສເງິນສົດສຸດທິ ນັ້ນເອງ ເຊິ່ງມີສູດຄຳນວນດັ່ງນີ້:

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{CF_t}{(1+k)^t} - C_0$$

ໃນນັ້ນ  $CF_t$  : ກະແສເງິນສົດສຸດທິໃນແຕ່ລະຊ່ວງເວລາ

$K$  : ຕົ້ນທຶນຂອງເງິນທຶນ

$t$  : ໄລຍະເວລາ

$C_0$  : ເງິນຈ່າຍລົງທຶນຕອນເລີ່ມໂຄງການ

## ຂໍ້ສັງເກດ

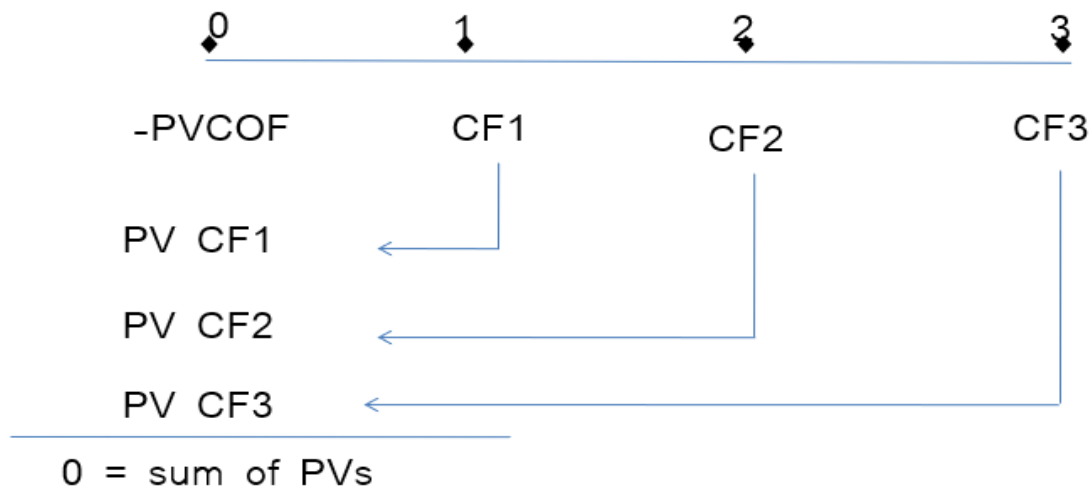
- ເມື່ອ NPV ເປັນ + ສະແດງວ່າຍ່ອມຮັບໄດ້ເພາະຈຳນວນເງິນໄດ້ຫລາຍກວ່າເງິນລົງທຶນ
- ເມື່ອ NPV ເປັນ - ສະແດງວ່າປະຕິເສດເພາະວ່າຈຳນວນເງິນທີ່ໄດ້ໜ້ອຍກວ່າເງິນລົງທຶນ
- ເມື່ອ NPV ເປັນ 0 ຈຳນວນເງິນທີ່ໄດ້ເທົ່າກັບເງິນລົງທຶນ ເຊິ່ງອັດຕາຜົນຕອບແທນທີ່ຄາດຫຼັງເທົ່າກັບອັດຕາຜົນຕອບແທນທີ່ຕ້ອງການ.
- ເມື່ອ Cost of capital change ຈະເຮັດໃຫ້ NPV change





## ອັດຕາຜົນຕອບແທນ (Internal Rate of Return)

ໝາຍເຖິງອັດຕາລູດຄ່າທີ່ເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າປະຈຸບັນຂອງກະແສເງິນ ສົດທິຄາດວ່າຈະຕ້ອງຈ່າຍ ເທົ່າກັບ ມູນຄ່າປະຈຸບັນຂອງກະແສເງິນສົດທິຄາດວ່າຈະໄດ້ຮັບຕະຫຼອດອາຍຸຂອງໂຄງການ. ຫຼື ແມ່ນອັດຕາຜົນຕອບແທນທີ່ເຮັດໃຫ້ມູນຄ່າປະຈຸບັນຂອງກະແສເງິນສົດທີ່ໄຫຼອອກ(PV.COF) ເທົ່າກັບ ມູນຄ່າປະຈຸບັນຂອງກະແສເງິນທີ່ໄຫຼເຂົ້າ (PV.CIF)



ຫຼື ສູດຄິດໄລ່ 
$$C_0 = \sum_{t=0}^N \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$$



## 4. ວິທີການປະເມີນລາຄາ(Valuation Method)

ວິທີການປະເມີນລາຄາ  
(Valuation Method)

ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າດ້ວຍວິທີປຽບທຽບລາຄາຕະຫຼາດ  
(Market approach):

- 1) Direct comparison method
- 2) Sale adjustment grid
- 3) Weighted quality score
- 4) Regression analysis method

ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າດ້ວຍວິທີຕົ້ນທຶນ  
(Cost Approach):

- 1) Replacement cost new
- 2) Depreciated Replacement cost method

ວິທີການປະເມີນມູນຄ່າດ້ວຍວິທີລາຍໄດ້  
(Income Approach):

- 1) Direct Capitalization Method
- 2) Discount cash flow method



# ອະທິບາຍໃຫ້ເຂົ້າໃຈງ່າຍ

## 1. Market Approach:

- ມູນຄ່າ = ລາຄາຂອງສັບສິນມາສົມທຽບທີ່ຄົນອື່ນຂາຍໄດ້

## 2. Cost Approach

- ມູນຄ່າ = ຕົ້ນທຶນໃນການຫາສິ່ງປຸກສ້າງຄືນໃຫມ່ມາທົດແທນ ແລ້ວຫັກຄ່າຫລຸຍໜີ້

## 3. Income Approach

- ມູນຄ່າວັນນີ້ = ຜົນລວມຂອງລາຍໄດ້ສຸດທິທີ່ຈະໄດ້ໃນອະນາຄົດຈົນຫມົດອາຍຸໄຂຂອງຊັບສິນນັ້ນໆ

## 4. Residual Approach (Hypothesis)

- ເປັນການປະເມີນມູນຄ່າໂດຍສົມມຸດຕິຖານການພັດທະນາ ໂດຍພິຈາລະນາໃນການໃຊ້ປະໂຫຍດສູງສຸດ ແລະ ດີທີ່ສຸດ (Highest and Best Use) ຕາມພາວະຕະຫລາດຂະນະນັ້ນໆ
- ໂດຍມີວິທີການປະເມີນຄ່າ ຫາມູນຄ່າໂຄງການທີ່ເກີດຈາກການພັດທະນາໃຫ້ເກີດປະໂຫຍດສູງສຸດ ແລະ ດີທີ່ສຸດ (ລາຄາຂາຍຂອງໂຄງການ) ມາຫັກຄ່າໃຊ້ຈ່າຍຕົ້ນທຶນ ແລະ ກຳໄລຂອງໂຄງການ



# ການເລືອກໃຊ້ວິທີການປະເມີນໃຫ້ແທດເໝາະກັບ ແຕ່ລະປະເພດຊັບສິນ

- 1) ສິ່ງປຸກສ້າງທີ່ເປັນເຮືອນຢູ່ອາໄສ: ວິທີເລືອກໃຊ້ Cost Approach, Market Approach
- 2) ອາຄານພານິດ-ການຄ້າ: ເລືອກໃຊ້ວິທີ Cost Approach, Market Approach ແລະ Income Approach
- 3) ຫ້ອງຊຸດພັກອາໄສ-ການຄ້າ-ສຳນັກງານ: ເລືອກໃຊ້ວິທີ Market Approach ແລະ Income Approach



4) ໂຮງງານອຸດສາຫະກຳ: ເລືອກໃຊ້ວິທີ Cost Approach

5) ສາງ ຫຼື ໂກດັງ (ໃຫ້ເຊົ່າ): ເລືອກໃຊ້ວິທີ Cost Approach ແລະ Income Approach

6) ທີ່ດິນວ່າງເປົ່າ: ເລືອກໃຊ້ວິທີ Market Approach

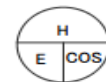
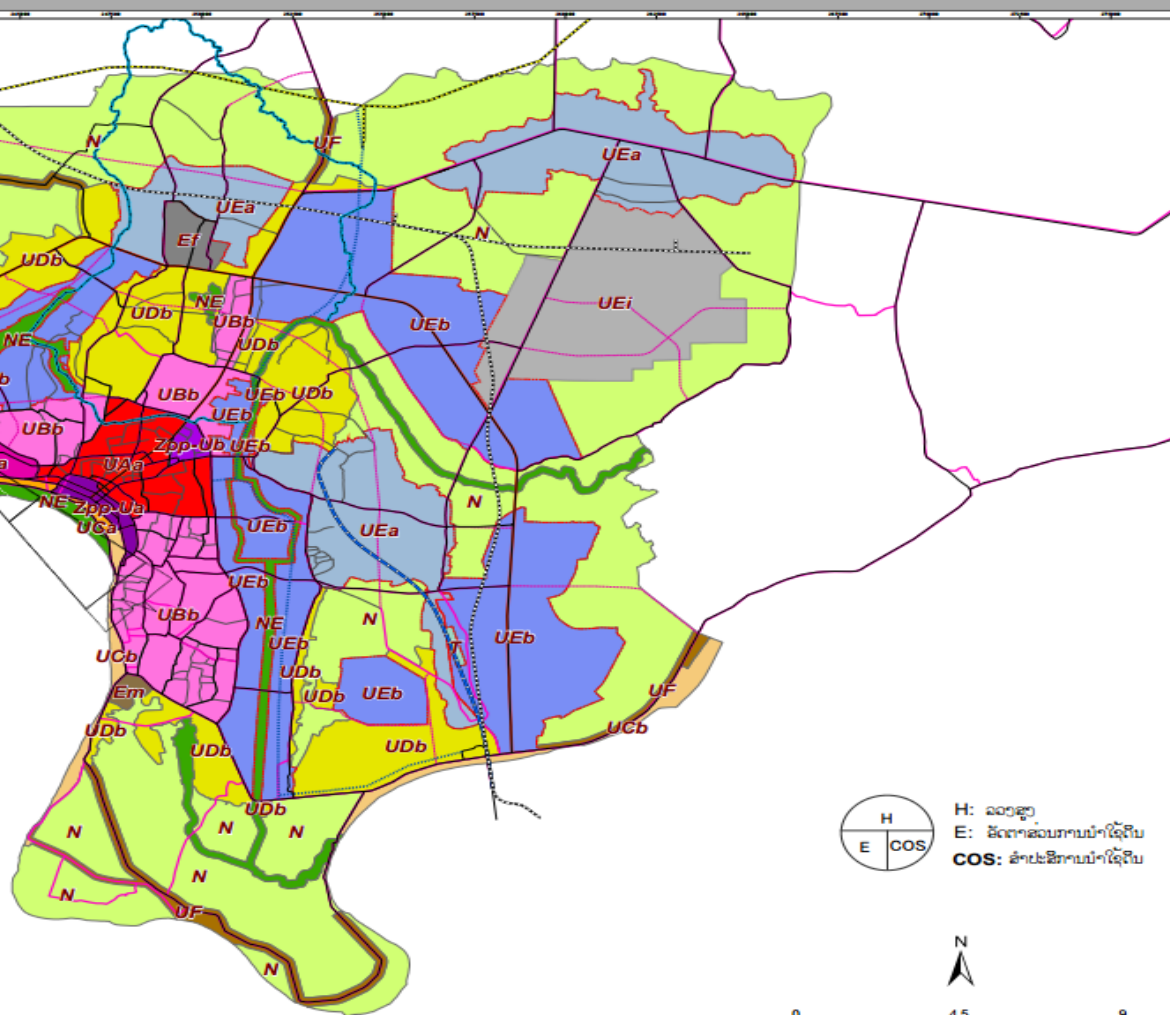
7) Residual Method:

- ໂຄງການກໍ່ສ້າງທີ່ກໍ່ສ້າງບໍ່ແລ້ວ ແຕ່ບໍ່ສາມາດດຳເນີນຕໍ່
- ທີ່ດິນເປົ່າຫວ່າງໃນຕົວເມືອງທີ່ມີສັກກະຍະພາບໃນການພັດທະນາໃຫ້ເກີດປະໂຫຍດສູງສຸດແລະດີທີ່ສຸດ
- ຕົວຢ່າງ: ສວນໄມ້ສັກ



ພາກພິເສດ ແຖບ - ພື້ນຖານ  
ລະບຽບກຽວລະບຽບຜັງເມືອງທີ່  
ກຽວພັນກັບວຽກງານການປະເມີນ  
ມູນຄ່າຊັບສິນ

ເນື້ອທີ່		ການນໍາໃຊ້ດິນທີ່			
ສັນຍາລັກ	ລະຫັດປາຍ	ເນື້ອທີ່ ( ເຮັກຕາ )	H	E	COS
Zpp-Ua	ເຂດປົກປັກຮັກສາດິນເມືອງເກົ່າ	190	20	75	2.0
Zpp-Ub	ເຂດສະຖານຍູຊານ	109	7	50	0.7
UAa	ເຂດສູນກາງການຄ້າ ແລະ ການບໍລິຫານ	512	26	60	4.0
UBa	ເຂດອອນຮອບໃຈກາງເມືອງທີ່ນອນໃນແວດການຍືນ	735	20	60	1.5
UBb	ເຂດອອນຮອບໃຈກາງເມືອງ	3,253	30	40	3.0
UCa	ເຂດລູບແມ່ນ້ຳຂອງທີ່ນອນໃນແວດການຍືນ	295	10	50	1.0
UCb	ເຂດລູບແມ່ນ້ຳຂອງ	582	10	50	1.0
UDa	ເຂດອອນຮອບດິນເມືອງທີ່ນອນໃນແວດການຍືນ	55	7	40	0.7
UDb	ເຂດອອນຮອບດິນເມືອງທີ່ໂດດເດັ່ນກັບກະສິກໍາ	8,319	20	50	2.0
UF	ເຂດອອນຮອບດິນເມືອງທີ່ມີທ່າຂະຫຍາຍຕົວ	1,110	10	40	1.0
UEa	ເຂດຂະຫຍາຍຕົວເມືອງ	5,864	40	40	5.0
UEb	ເຂດສົ່ງເສີມການພັດທະນາດິນເມືອງ	10,092	-	-	-
UEi	ເຂດອຸດສາຫະກໍາ	3,128	15	40	1.5
T	ເຂດອື່ນໆ	432	-	-	-
Ef	ເຂດການສຶກສາ	292	-	-	-
Em	ເຂດພະທານ ແລະ ເຂດປ້ອງກັນອຸດາດ	82	-	-	-
N	ເຂດກະສິກໍາ	24,746	10	-	-
NE	ເຂດສະຫງວນ	1,804	-	-	-



H: ລວງສູງ  
E: ສິດທິສິດການນໍາໃຊ້ດິນ  
COS: ສໍາປະສິດການນໍາໃຊ້ດິນ

1:45,000

- 1) **ສາທາລະນະປະໂຫຍດ** ແມ່ນບັນດາອາຄານ, ສະຖານທີ່ ທີ່ເປັນປະໂຫຍດໃຫ້ແກ່ສັງຄົມເຊັ່ນ: ໂຮງຮຽນ, ໂຮງໝໍ, ອາຄານສາດສະໜາ, ສວນສາທາລະນະ ແລະ ອື່ນໆ.
- 2) **ສາທາລະນະປະໂພກ** ແມ່ນບັນດາຕ່າງໜ່າງເຕັກນິກຂອງຕົວເມືອງເຊັ່ນ: ຕາໜາງເສັ້ນທາງ, ໄຟຟ້າ, ນໍ້າປະປາ, ໂທລະຄົມມະນາຄົມ ແລະ ອື່ນໆ.
- 3) **ເສັ້ນແຖວການປຸກສ້າງ** ແມ່ນເສັ້ນແຖວດ້ານຕິດກັບໜ້າທາງສາທາລະນະທີ່ຖືກກໍານົດໄວ້ໃນແຜນຜັງ ເພື່ອກໍານົດທີ່ຕັ້ງຂອງອາຄານທຽບໃສ່ເຂດສະຫງວນຂອງເສັ້ນທາງ ຊຶ່ງເສັ້ນແຖວການປຸກສ້າງນີ້ຈະຕ້ອງຢູ່ນອກເຂດສະຫງວນຂອງທາງ.
- 4) **ຄວາມສູງຂອງອາຄານ(H-Height of building)** ແມ່ນໄລຍະແຕ່ພື້ນອາຄານທີ່ຕິດກັບໜ້າພື້ນດິນຫາດພດານຊັ້ນສູງສຸດຂອງອາຄານ.





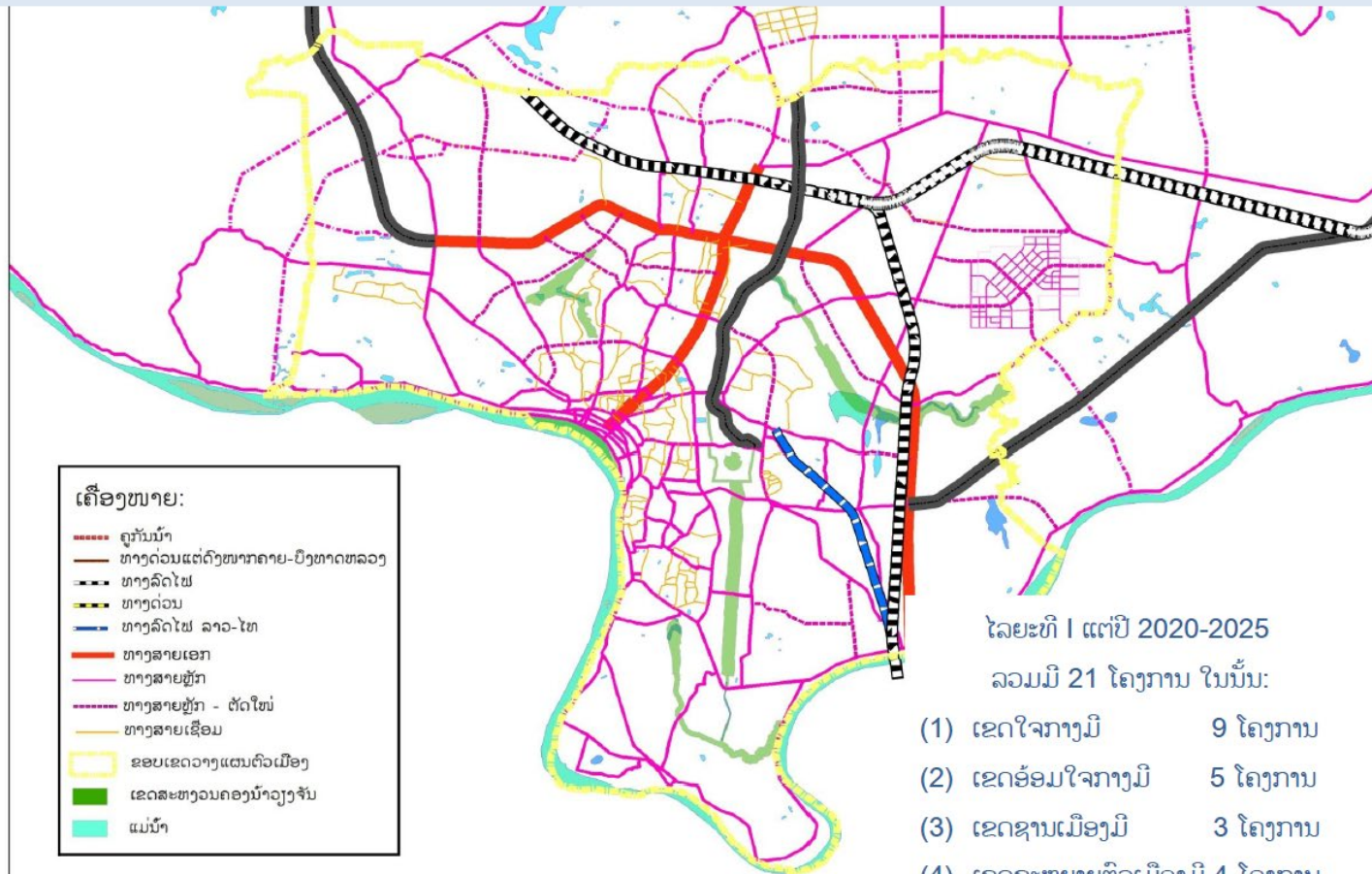
- 5) ອັດຕາສ່ວນນໍາໃຊ້ທີ່ດິນ(E:Coverage Ratio) ແມ່ນຜົນຫານຂອງເນື້ອທີ່ອາຄານທີ່ຈະປຸກສ້າງຊັ້ນຕິດກັບໜ້າດິນ ໃຫ້ ເນື້ອທີ່ດິນກໍ່ສ້າງ. ຖ້າຜົນຫານເທົ່າກັບ 0.5 ໝາຍຄວາມວ່າຕອນດິນດັ່ງກ່າວ ສາມາດປຸກສ້າງອາຄານໄດ້ກວມເອົາເນື້ອທີ່ຕອນດິນກໍ່ສ້າງໄດ້ສູງສຸດແມ່ນ 50% ຂອງເນື້ອທີ່ຕອນດິນທັງໝົດ.
- 6) ສໍາປະສິດການນໍາໃຊ້ທີ່ດິນ(COS: *coefficient d'occupation des sols* -Plot Ratio) ແມ່ນຜົນຫານຂອງເນື້ອທີ່ພື້ນອາຄານທີ່ຈະປຸກສ້າງທັງໝົດ ໃຫ້ ເນື້ອທີ່ຂອງຕອນດິນກໍ່ສ້າງ. ຖ້າຜົນຫານເທົ່າກັບ 2.0 ໝາຍຄວາມວ່າເນື້ອທີ່ໝົດທຸກຊັ້ນຂອງອາຄານທີ່ສາມາດປຸກສ້າງໄດ້ ເທົ່າກັບ 2 ເທົ່າຂອງເນື້ອທີ່ຕອນດິນກໍ່ສ້າງ.
- 7) ສາງ, ຄັງສິນຄ້າຂະໜາດນ້ອຍ ແມ່ນອາຄານສະຖານທີ່ ທີ່ເປັນບ່ອນເກັບມ້ຽນວັດຖຸສິ່ງຂອງ ແລະ ສິນຄ້າຕ່າງໆ ທີ່ມີເນື້ອທີ່ນໍາໃຊ້ລວມບໍ່ເກີນ 500 ມ<sup>2</sup>



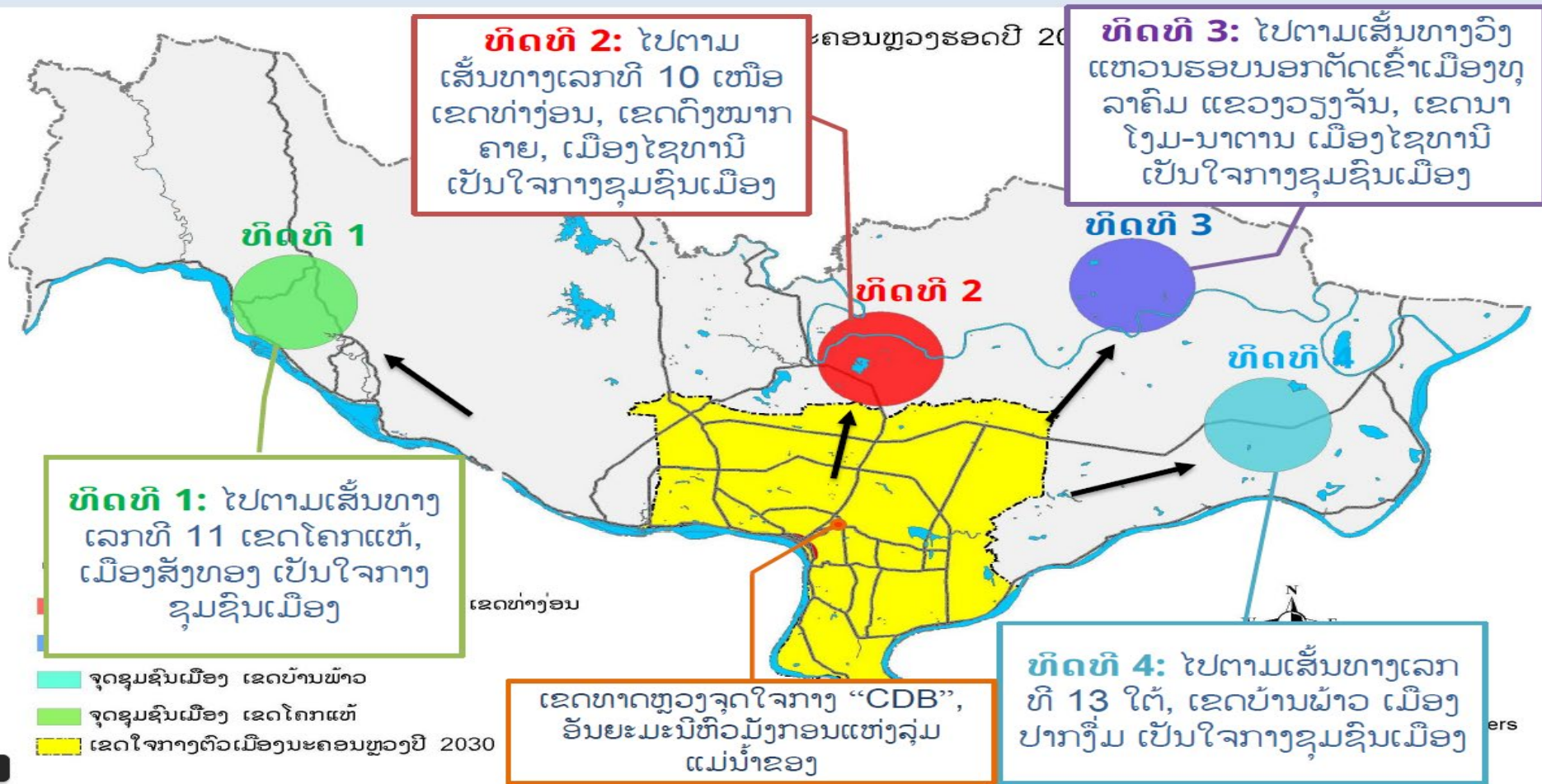
- 8) ສາງ, ຄັງສິນຄ້າຂະໜາດກາງ ແມ່ນອາຄານສະຖານທີ່ ໃຊ້ເປັນປ່ອນເກັບມ້ຽນວັດຖຸສິ່ງຂອງ ແລະ ສິນຄ້າຕ່າງໆ ທີ່ມີເນື້ອທີ່ນໍາໃຊ້ລວມຢູ່ລະຫວ່າງ 500 ຫາ 1000 ຕາແມັດ.
- 9) ສາງ, ຄັງສິນຄ້າຂະໜາດໃຫຍ່ ແມ່ນອາຄານສະຖານທີ່ ທີ່ໃຊ້ເປັນປ່ອນເກັບມ້ຽນວັດຖຸສິ່ງຂອງ ແລະ ສິນຄ້າຕ່າງໆ ທີ່ມີເນື້ອທີ່ນໍາໃຊ້ລວມຫຼາຍກວ່າ 1000 ຕາແມັດຂຶ້ນໄປ.
- 10) ອຸດສາຫະກຳປະເພດ 1 ແມ່ນໂຮງງານຂະໜາດໃຫຍ່ ທີ່ມີຈຳນວນແຮງງານເກີນກວ່າ 200 ຄົນ ຫຼື ກຳລັງແຮງງານຂອງເຄື່ອງຈັກເກີນ 200 ແຮງມ້າ ຫຼື ມີຜົນກະທົບຕໍ່ສິ່ງແວດລ້ອມສູງ.
- 11) ອຸດສາຫະກຳປະເພດ 2 ແມ່ນໂຮງງານຂະໜາດກາງທີ່ມີຈຳນວນແຮງງານຕັ້ງແຕ່ 51 ຫາ 200 ຄົນ ຫຼື ກຳລັງແຮງງານຂອງເຄື່ອງຈັກແຕ່ 51 ຫາ 200 ແຮງມ້າ ຫຼື ມີຜົນກະທົບຕໍ່ສິ່ງແວດລ້ອມປານກາງ.
- 12) ອຸດສາຫະກຳປະເພດ 3 ແມ່ນໂຮງງານຂະໜາດນ້ອຍ ທີ່ມີຈຳນວນແຮງງານແຕ່ 10 ຫາ 50 ຄົນ ຫຼື ກຳລັງແຮງງານເຄື່ອງຈັກແຕ່ 5 ຫາ 50 ແຮງມ້າ ຫຼື ມີຜົນກະທົບຕໍ່ສິ່ງແວດລ້ອມໜ້ອຍ.

- **ລະບົບໂຄງລ່າງພື້ນຖານດ້ານເຕັກນິກ** ແມ່ນ ເອກະສານທີ່ສະແດງເຖິງ ລະບົບການຊົນລິງ, ການຈາລະຈອນ, ການສະໜອງພະລັງງານ, ໄຟຟ້າ, ແສງສະຫວ່າງສາທາລະນະ, ເຄືອຄ່າຍສື່ສານ, ນໍ້າປະປາ, ບໍາບັດນໍ້າໂສໂຄກ, ນໍ້າເປື້ອນ, ລະບາຍນໍ້າ, ຊົນລະປະທານ, ເກັບມ້ຽນ ແລະ ກໍາຈັດຂີ້ເຫຍື້ອໃນຕົວເມືອງ.
- **ລະບົບໂຄງລ່າງພື້ນຖານສັງຄົມ** ແມ່ນເອກະສານທີ່ສະແດງເຖິງທີ່ຕັ້ງສໍານັກງານ, ທີ່ຢູ່ອາໄສ, ສະຖານສາທາລະນະສຸກ, ວັດທະນາທຳ, ການສຶກສາ, ສະໜາມກຸ້ລາ, ສະຖານທີ່ການຄ້າ, ອາຄານສະຖານທີ່ສາທາລະນະ ແລະ ສະຖານທີ່ອື່ນ.

## 4.4 ແຜນຜັງໂຄງສ້າງຕາໜ່າງເສັ້ນທາງຂອງຜັງເມືອງລວມ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ 2030



# V. ທິດຂະຫຍາຍ ຕົວເມືອງ ຂອງ ນະຄອນຫຼວງວຽງຈັນ ຮອດປີ 2050



# ຜັງເມືອງທາງອອນລາຍ

- <https://virgo.mpwt.gov.la/#/>
- GIS Platform (virgo)

## Partnerships



Department of  
Housing and  
Urban Planning



Public Works  
and Transport  
Institute



Department of  
Public Work and  
Transport

## Information providers



Department of  
Land, MoNRE



Electricité Du  
Laos



Numpapa  
Nakhoneluang

## Content

Web maps  
Data sharing  
Activity reports  
Rules and regulations

## Information

Website disclaimer  
Contact





- <https://laovalue.com/downloads/>



# Contact Us

- **LaoValue Property Valuation Sole Co., Ltd**  
Phontan Village  
Saysetta District, Vientiane Lao PDR  
Phone or WhatsApp: 02022229524  
Email: [info@laovalue.com](mailto:info@laovalue.com)  
Web: [laovalue.com](http://laovalue.com)

Tonylao Real Estate  
WhatsApp business account



Houmphan

Direct Contact: 020 22229744

