

บทที่ 1

บทนำ



## ความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีคุณค่าสูงสุดในการพัฒนาเศรษฐกิจสังคมของทุกประเทศจึงต้องอาศัยการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เป็นผลดีที่สุดเป็นสำคัญ ตามประมวล พ.ศ. 2497 ได้จำแนกประโยชน์ในการใช้ที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย<sup>1</sup>

สิ่งที่น่าสังเกต คือ กิจกรรมเกี่ยวกับที่ดิน สิ่งก่อสร้างที่ปรากฏทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นประเทศสังคมนิยม หรือเสรีทุนนิยม ทุกแห่งทุกเมือง จะมีการก่อสร้างอาคารประเภท “ที่อยู่อาศัย” ไม่ต่ำกว่า 50% - 75% ของการก่อสร้างทุกประเภทเสมอ เนื่องจากเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ในการดำรงชีพของทุกสังคม ดังนั้น เมื่อก้าวถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็อดไม่ได้ที่จะหมายความถึงที่อยู่อาศัยเสมอ<sup>2</sup>

ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัย จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทราบ “มูลค่า” ของทรัพย์สินนั้นเป็นมูลฐานทุกครั้งไป การประเมินราคาทรัพย์สินจึงเป็นงานที่มีความสำคัญทั้งในภาครัฐบาล และภาคเอกชน และประชาชนทั่วไปที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

<sup>1</sup> สุขุม ธีระวัฒน์, “ความสำคัญของการประเมินราคาทรัพย์สินต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ” 4 มีนาคม (อัดสำเนา)

<sup>2</sup> มานพ พงศทัต, “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534.

ในภาครัฐบาลการประเมินราคาทรัพย์สิน จะมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีตามกฎหมาย เช่นการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497, การเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตาม พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508, การเก็บภาษีโรงเรือนที่ดินตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475, รวมทั้งการจ่ายเงินค่าชดเชยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำหรับภาคเอกชน การประเมินราคาทรัพย์สินจะมีวัตถุประสงค์ต่าง ๆ กันออกไป เช่น เพื่อการลงทุน, เพื่อการซื้อขาย, เพื่อการจ้างงานเป็นประกันเงินกู้, เพื่อการแลกเปลี่ยน, เพื่อเป็นทุนทรัพย์ประกันภัย และเพื่อเป็นทุนทรัพย์ทางบัญชี เป็นต้น

ในประเทศที่พัฒนาแล้ว ได้อาศัยแนวทางสมัยใหม่ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และดำเนินการโดยผู้ชำนาญการด้านการประเมินราคาโดยเฉพาะ (Valuation specialist) มาเป็นเวลานาน ตัวอย่างเช่น ในประเทศอังกฤษได้มีนักประเมินอาชีพมานานกว่า 200 ปี ในประเทศออสเตรเลีย การประเมินราคาได้รับการส่งเสริมสนับสนุนจาก Australian institute of valuers มานานกว่า 70 ปี และในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งมี American institute of realstate Appraisers เป็นศูนย์รวมของนักประเมินมืออาชีพมานานหลายสิบปีเช่นกัน<sup>3</sup> ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาถึงการนำเอาระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับราคาเสนอขายทรัพย์สินจากทุกท้องที่ โดยเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเข้ากับข้อมูลทางภูมิศาสตร์เป็นระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System) เพื่อนำมาใช้ในการประเมินราคาตามแนวทางสมัยใหม่ และนำมาใช้ในงานจัดการทรัพย์สิน, การให้คำปรึกษา และการพัฒนาที่ดิน เป็นต้น

---

<sup>3</sup> ประทักษ์ สิมะพิชัยเจริญ, พัลลภ กฤตยานวัช, นิคม คำนวนมาสก “การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย : การพัฒนาและแนวโน้ม” เอกสารในการประชุมสถานักประเมินราคาแห่งอาเซียน ครั้งที่ 4 19-22 สิงหาคม 2530. (อัคราเนนา)

ส่วนงานประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย ได้มีมานานแล้วทั้งในภาครัฐบาล และภาคเอกชน ในภาครัฐบาลจะเป็นการประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษีหรือค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย ส่วนในภาคเอกชนมักทำโดยสถาบันการเงิน เพื่อการจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืม จนกระทั่งมีมติคณะรัฐมนตรีให้ติดตั้ง “สำนักงานกลางกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน” ขึ้นกับกองวิชาการกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2524 ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2527 เปลี่ยนชื่อสำนักงานกลางฯ นี้ใหม่ว่า “สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน” (สปรท.) เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2527 ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐบาล

ต่อมา ได้มีการรวมตัวกันของผู้ที่เกี่ยวข้องกับงานประเมินราคาทั้งภาคราชการและภาคเอกชน สถาบันการศึกษา และสมาคมวิชาชีพที่เกี่ยวข้องก่อตั้ง “สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” ขึ้นในปี พ.ศ.2528 และได้จดทะเบียนจัดตั้งในปี 2529 จนปัจจุบันการดำเนินงานด้านการประเมินราคาในประเทศไทยที่ผ่านมา ยังไม่เป็นระบบที่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับบุคคลบางฝ่าย เหตุนี้จึงควรมีการผลักดันให้มีการปรับปรุงระบบและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักวิชาการ

ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้ประกอบการ เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินสถาบันการเงิน หรือบุคคลอื่น ๆ ทั่วไป ต้องเกี่ยวข้องกับการประเมินราคา เพราะต้องการจัดหา ชื่อ ขายที่ดิน ที่อยู่อาศัย กำหนดต้นทุนที่ดิน กำหนดราคาขาย การพิจารณาสินเชื่อ การวิเคราะห์ และตัดสินใจต่าง ๆ ซึ่งต้องการทราบราคาของที่ดินเป็นมูลฐานแทนทั้งสิ้น แต่เดิมการกำหนดราคามักเป็นไปโดยอาศัยประสบการณ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องเทียบเคียงเอา แต่ในเวลาต่อมาการกำหนดราคามักจะอาศัยนักประเมินราคามีอาชีพมากขึ้นโดยลำดับ

จากที่กล่าวมาข้างต้น ความสำคัญของที่อยู่อาศัยที่มีต่อการดำรงชีพของทุกคนในสังคมเป็นส่วนหนึ่งของการประกอบกิจกรรมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งพื้นฐานในการประกอบกิจกรรมนั้น จำเป็นต้องทราบถึงมูลค่าของที่ดินเป็นสำคัญ จึงดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับทฤษฎีทางวิชาการ เพื่อนำมาใช้ในการประเมินราคาที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่อไป

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาวิธีการประเมินราคาเพื่อนำมาใช้ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาแนวทางในการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินและโครงการที่อยู่อาศัย เช่น
  - ปัจจัยด้านกฎหมายข้อบังคับ (Law and Regulation)
  - ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐบาล (Political and Government)
  - ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing)
  - ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population)
  - ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical)

## ขอบเขตการศึกษา

1. ศึกษาวิธีการประเมินราคาจากแนวคิดหรือทฤษฎีที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศที่มีการพัฒนาด้านการประเมินราคา เพื่อหาวิธีที่เหมาะสมมาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
2. ศึกษาในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยทำการเลือกแปลงที่ดินมาใช้เป็นกรณีศึกษา โดยการตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทตามความเหมาะสมของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์, อาคารพาณิชย์-พักอาศัย และคอนโดมิเนียมพักอาศัย เป็นต้น

## วิธีดำเนินการศึกษา

1. การศึกษาจากเอกสาร รายงาน ตำราต่าง ๆ
2. ศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกักฎหมายที่บังคับใช้ในการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
3. การเก็บรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม โดยการสำรวจ สัมภาษณ์ และสัมภาษณ์

#### 4. ติดต่อขอข้อมูลจากหน่วยงานราชการ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

##### คำจำกัดความ

1. คำว่า “การประเมินราคา” ซึ่งผู้ทำการศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ให้นำหมายถึง การกำหนดมูลค่าหรือการคาดประมาณมูลค่าของทรัพย์สินตามขั้นตอนของการประเมินราคา โดยผู้ศึกษาได้ดำเนินการค้นคว้าจากเอกสารทางวิชาการ และตำราจากต่างประเทศ จึงมีคำที่เขียนแตกต่างกันออกไป คือ คำว่า การประเมินราคาในเอกสารทางวิชาการของสหรัฐอเมริกา ใช้คำว่า “Appraisal” ส่วนในเอกสารทางวิชาการของอังกฤษใช้คำว่า “Valuation”

2. คำว่า “Residual Approach” คือ การประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือ ส่วนคำว่า “Hypothetical Development of Valuation” คือ การประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยวิธีการประเมินราคาทั้งสองวิธีมีหลักการประเมินราคาเหมือนกัน คือ คำนวณหามูลค่าสูงสุดที่ได้จากการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดินที่ทำกรประเมินราคา แล้วนำมาลบด้วยต้นทุนในการดำเนินโครงการ รวมถึงกำไรที่คาดว่าจะได้รับของผู้ประกอบการ ส่วนที่เหลือจะเป็นราคาที่ดินที่ต้องการทราบมูลค่า โดยนำมาคิดเป็นมูลค่าในปัจจุบันตามระยะเวลาในการดำเนินโครงการ ซึ่งทั้งสองวิธีจะมีรายละเอียดปลีกย่อยอีกมากมายในการทำการศึกษาจากเอกสารทางวิชาการของอังกฤษและมาเลเซีย จะใช้คำว่า “Residual Approach” ส่วนในเอกสารทางวิชาการของออสเตรเลีย จะใช้คำว่า “Hypothetical Development of Valuation”

##### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อศึกษาหาวิธีการประเมินราคาที่ดินที่เหมาะสม และนำมาใช้ในการกำหนดราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

2. เพื่อทราบถึงการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

3. เพื่อเป็นแนวทางสำหรับนักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์และการประเมินมูลค่าของที่ดิน