

หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน

PRINCIPLE AND PROCEDURES OF LAND VALUATION

โดย

นางสาวศศิธร ประารณาสัตย์



004955

วิทยานิพนธ์นี้

เป็นส่วนประกอบการศึกษาตามระเบียบปริญญามหาบัณฑิต
ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนกวิชาการบัญชี

พ.ศ. 2516

PRINCIPLES AND PROCEDURES OF LAND VALUATION

Miss Sasithorn Pratanasataya



A Thesis Submitted in Partial Fullfillment of the Requirements

For the Master Degree of **A**ccounting

Department of Accountancy

Graduate School

Chulalongkorn University

1. 1973

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนประกอบการศึกษาตามระเบียบปริญญามหาบัณฑิต



.....
.....

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ ประธานกรรมการ
เนติกร กรรมการ
..... กรรมการ

อาจารย์ควบคุมงานวิจัย

อาจารย์มาโนช พรพิบูลย์

วันที่ 29 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2516

บทที่ 5 เกี่ยวข้องกับปัญหาในการประเมินราคาที่ดินของไทยเท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน คือปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงาน ปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของผู้ประเมิน ปัญหาในเรื่องความเป็นธรรมของผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียม และปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานประเมินราคาที่กำลังประสบอยู่ โดยการสอบถามฝ่ายเจ้าหน้าที่ประเมินราคาและฝ่ายผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียม

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะของผู้เขียนในเรื่องหลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินที่ควรใช้ในประเทศไทย เพื่อก่อให้เกิดผลได้ตามวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาที่ดิน

Thesis Title : Principles and Procedures of Land Valuation

Name Miss Sasithorn Pratanasataya Department of Accountancy
 Graduate School Chulalongkorn University

Academic Year 1973



Abstract

This thesis is the study of principles and procedures of land valuation that generally used in Thailand and other countries. It included the study of the ways to solve some problems that happening at present and the ways to improve some methods in land valuation for more advantages to both private and government sectors. The research of the thesis is committed by studying from laws , land valuation documents and the inquiries of some persons from both private and government organization.

The studying is begun on the analysis of land valuation which generally having three methods which are income-capitalization approach, market-comparison approach and replacement cost approach. The thesis exemplifies some countries' principles and methods of valuation such as The United States , Australia , New Zealand and The Republic of China for clearly understanding of comparison.

Chapter three contains the method that generally used for obtaining the highest efficiency in land valuation , some countries' methods and the problems in the administrative of land valuation which include both the examine and calculation.

Chapter four contains especially the land valuation in Thailand. Showing particularly of each aim's principle and procedure , I try to make a comparison of Thailand..

Chapter five contains some problems of land valuation in Thailand that currently happening such as the problems of the administratives , the problems of qualities of the appraiser , the problems of the justice in paying tax and fees of the land owners etc.

Chapter six contains the conclusions and recommendation of the writer. It is possible to get the best result of the land valuation by using the principles and procedures as mentioned above.

เนื่องจากผู้เขียนได้เกี่ยวข้องกับธุรกิจเรื่องที่ดินเป็นเวลานาน และได้พบว่าการ
ดำเนินงานเกี่ยวกับที่ดินนั้น ปัญหาที่จะต้องประสพอยู่เสมอคือ ปัญหาว่าจะทำอะไร เป็นมาตรฐาน
ที่ยอมรับว่าเป็นการกำหนดราคาที่ดินกรรมของที่ดิน เนื่องจากผู้เกี่ยวข้องกับที่ดินแต่ละฝ่ายก็ย่อมจะ
ตั้งราคาที่ดินขึ้นตามที่เขาเห็นว่าเหมาะสม แต่อาจจะไม่เป็นที่ยอมรับของบุคคลอื่น ในขณะที่ทำงาน
ผู้เขียนก็ได้พยายามอยู่เสมอที่จะศึกษาหาความรู้และข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับเรื่องที่ดิน

ความสนใจของผู้เขียนดังกล่าวได้กลายมาเป็นการศึกษาและวิจัยอย่างจริงจังและ
ลึกซึ้งมากขึ้น เมื่อรองศาสตราจารย์ เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา หัวหน้าแผนกวิชาบัญชี บัณฑิต
วิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้กรุณาให้คำแนะนำและสนับสนุนเป็นอย่างดียิ่ง อาจารย์
ยังได้ช่วยแนะแนวทางในการค้นคว้า และแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ตั้งแต่ต้นจนจบ วิทยานิพนธ์
ฉบับนี้จึงสำเร็จสมบูรณ์


ผู้เขียนได้รับคำแนะนำ วิจารณ์ ตรวจสอบข้อผิดพลาด ตลอดจนการเรียบเรียง
งานอย่างจริงจัง จากอาจารย์ มาโนช พรพิบูลย์ ผู้เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมการศึกษาและวิจัยของ
ผู้เขียนมาตั้งแต่ต้นจนจบ ถ้าปราศจากอาจารย์แล้ว วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ก็ยากที่จะสำเร็จลงได้

ผู้เขียนยังได้รับความกรุณาจาก ศาสตราจารย์ บุญศิริ ชวลิตธำรง หัวหน้าแผนก
วิชาพาณิชยศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ท่านได้กรุณาเป็นอย่างมากในคำ
การวิพากษ์วิจารณ์ และให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการเรียบเรียง ทำให้วิทยานิพนธ์
นี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นอีกมาก

การทำเอกสารอ้างอิงส่วนใหญ่ผู้เขียนได้รับความอนุเคราะห์จากอาจารย์ เอนก
เชียรถาวร เลขาธิการคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งผู้เขียนรู้สึกสำนึกในพระคุณ
เป็นอย่างยิ่ง ผู้เขียนได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากข้าราชการหลาย ๆ ท่านของกรมที่ดินเป็นผู้
ให้ข้อมูล และข้อเท็จจริงต่าง ๆ ในการเขียนวิทยานิพนธ์นี้ ซึ่งความกรุณาของท่านเหล่านี้ ผู้เขียน
ขอระลึกถึงด้วยความขอบพระคุณเป็นอย่างสูง พร้อมทั้งนี้ ผู้เขียนขอขอบคุณ คุณไอลภาส สุวรรณผล
และคุณแอสสัมภินพงศ์ ฉัตราคม ที่ได้ช่วยเหลือผู้เขียนมาโดยตลอด

ท้ายที่สุดนี้ ผู้เขียนขอแสดงความขอบพระคุณต่อท่านผู้ที่มีส่วนช่วยเหลือทุกท่าน ทั้ง
ที่กล่าวชื่อนาม และมีที่กล่าวชื่อนามข้างต้นนี้เป็นอย่างสูง หากความดีทั้งหลายอันจะได้รับจากการ
ศึกษานี้ ผู้เขียนขอมอบให้ท่านผู้มีส่วนช่วยเหลือทุกท่าน และบิดามารดาของผู้เขียน ผู้เขียนขอ
น้อมรับความผิดพลาดทั้งสิ้นอันอาจจะมีขึ้นแต่เพียงผู้เดียว

สารบัญ

		หน้า
บทคัดย่อ - ภาษาไทย		I - II
บทคัดย่อ - ภาษาอังกฤษ		III - IV
คำนำ		V
บทที่ 1 ความสำคัญและความเป็นมาของเรื่อง		
1. ความมุ่งหมายของการค้นคว้าวิจัย		1 - 1
2. ขอบเขตและวิธีการค้นคว้าวิจัย		1 - 2
3. คำจำกัดความ		2 - 3
4. ประโยชน์ของการศึกษาค้นคว้าวิจัยที่คาดว่าจะได้รับ		3 - 4
บทที่ 2 หลักการประเมินราคาที่ดิน		
1. หลักเกณฑ์ทั่วไป		
1.1 วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน		5 - 11
1.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด		11 - 13
1.3 วิธีราคาทุนทดแทน		13 - 14
2. หลักเกณฑ์ของบางประเทศ		
2.1 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในสหรัฐอเมริกา		16 - 17
2.2 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์		17 - 18
2.3 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในสาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน)		18 - 18
3. ผลของการประเมินราคาที่ดิน		
3.1 ผลของการประเมินราคาที่ดินที่รัฐบาลจะได้รับ		19 - 20
3.2 ผลของการประเมินราคาที่ดินที่เอกชนจะได้รับ		20 - 21

บทที่ 3 หลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน

1.	หลักปฏิบัติทั่วไป	22 - 32
2.	หลักปฏิบัติของบางประเทศ	
2.1	วิธีการประเมินราคาที่ดินในสหรัฐอเมริกา	32 - 34
2.2	วิธีการประเมินราคาที่ดินในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์	35 - 36
2.3	วิธีการประเมินราคาที่ดินในสาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน)	36 - 36
3.	ข้อยุขยากในการบริหารงานประเมินราคาที่ดิน	
3.1	การสำรวจที่ดิน	37 - 38
3.2	การคำนวณราคาที่ดิน	39 - 65

บทที่ 4 การประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย

1.	วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาที่ดิน	66 - 67
2.	หลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินของไทย	
2.1	การตีราคาทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายที่ดิน	67 - 69
2.2	การตีราคาที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508	69 - 70
2.3	การกำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497	70 - 72
2.4	การตีราคาทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475	72 - 72
3.	เปรียบเทียบหลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินของไทยและของต่างประเทศ	73 - 76

บทที่ 5 ปัญหาในการประเมินราคาที่ดินของไทย

1.	ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานในการประเมินราคาที่ดิน	77 - 80
2.	ปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของผู้ประเมินราคาที่ดิน	80 - 82
3.	ปัญหาในเรื่องความเป็นธรรมของผู้เสียภาษีและค่าธรรมเนียม	83 - 83
4.	ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานประเมินราคาที่ดินที่ประสบปัญหา	83 - 85

บทที่ 6. สรุปและเสนอแนะ

1. หลักการประเมินราคาที่ดิน	86 - 87
2. หลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน	87 - 89
3. ขอบเขตที่พึงใช้ของวิธีการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย	
3.1 การตีราคา	90 - 91
3.2 กรรมกรตีราคาที่ดิน	91 - 91
3.3 กำหนดระยะเวลาการตีราคาที่ดิน	92 - 92
3.4 การอุทธรณ์คัดค้านการตีราคา	92 - 92
3.5 การบริหารงาน	92 - 92
3.6 การเตรียมงาน	92 - 93
สรุป	93 - 94
ภาคผนวก	95 - 106
บรรณานุกรม	107 - 108
ประวัติย่อผู้เขียน	109 - 109