

บทที่ 6

สรุปและข้อ เสนอแนะ

สรุปปัจจัยที่ เหมาะสมกับการประเมินราคาที่ดิน

จากการรวบรวมข้อมูลปัจจัยในการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย สามารถสรุปได้ปัจจัยหลักที่มีใช้ในการพิจารณาการประเมินราคาบ้านจะประกอบด้วยกลุ่มปัจจัยและปัจจัยดังนี้

1. กลุ่มปัจจัยที่ดิน
 - 1.1 ที่ตั้งที่ดิน
 - 1.2 เนื้อที่
 - 1.3 รูปลักษณะแปลงที่ดิน
 - 1.4 ทางเข้า-ออก
 - 1.5 หน้ากว้างที่ดิน
 - 1.6 ความกว้างของถนน
2. กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค
 - 2.1 ไฟฟ้า
 - 2.2 ประปา
 - 2.3 โทรศัพท์
 - 2.4 ใกล้เคียงน้ำมัน
 - 2.5 ใกล้ศาสนสถาน
3. กลุ่มสิ่งแวดล้อมและกฎหมาย
 - 3.1 ทัศนียภาพ
 - 3.2 ความเงียบสงบ

- 3.3 การรักษาความปลอดภัย
- 3.4 ใกล้เคียงสาธารณะ
- 3.5 แนวโน้มความเจริญ
- 3.6 ใกล้เคียงน้ำ
- 3.7 ศักยภาพ
- 3.8 ปัญหาน้ำท่วม
- 3.9 ใกล้เคียงท่าหรือ เมา
- 3.10 ใกล้เคียงฟ้าแรงสูง
- 3.11 กฎหมายเวนคืน

ระยะทางที่เหมาะสมกับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ผลจากการสำรวจนี้ยังพบอีกว่าระดับระยะทางที่ดินที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทควรมีระยะทาง ดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	ความกว้าง (ม.)	คิดเป็น %	ความลึก (ม.)	คิดเป็น %
บ้านเดี่ยว	24	44	20	58
บ้านแฝด	16	52	18	46
ทาวน์เฮาส์	4	28	16	54
อาคารพาณิชย์	4	68	16	48

จากข้อมูลปัจจัยที่ได้รวบรวมมานี้ได้นำมาทดลองกำหนดมาตรฐานในการประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยการทำการศึกษาดูอย่างหมู่บ้านในบริเวณถนนรังสิต-องครักษ์ ซึ่งมีปัจจัยสาธารณูปโภค และปัจจัยสิ่งแวดล้อมและกฎหมายเหมือนกัน แต่จะแตกต่างกันในปัจจัยที่ดินภายในโครงการ ในการรวบรวมข้อมูลวิเคราะห์นี้ ได้ตั้งข้อมูลสมมติฐานในด้านปัจจัยที่ดินที่มีความคล้ายคลึงกัน ได้แก่ ปัจจัยที่ตั้งของที่ดิน ปัจจัยทางเข้า-ออก ดังนั้น การทดลอง

ศึกษามาตรฐานการประเมินราคาที่ดินได้ศึกษาปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อราคาที่ดินอยู่

3 ปัจจัย ดังนี้

1. เนื้อที่
2. ความกว้างถนนหลัก
3. ความกว้างถนนซอย

การประเมินราคาที่ดินนี้ นักประเมินราคาสามารถเลือกเฉพาะปัจจัยที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการประเมินราคา โดยเมื่อเราทราบค่าศักยภาพของแต่ละปัจจัยแล้ว นักประเมินราคาต้องแปลงค่าศักยภาพให้เป็นรูปเปอร์เซ็นต์ โดยวิธีทางสถิติที่เรียกว่า Sum of Digit โดยรวมค่าศักยภาพของแต่ละปัจจัยและเฉลี่ยในรูปของค่าร้อยละ หลังจากนั้นนักประเมินราคาสามารถสร้างราคามาตรฐานจากข้อมูลที่ดินในแปลงที่ดินที่มีการซื้อขายด้วยวิธี Quality Rating Method โดยใช้ค่าศักยภาพที่ได้แปลงเป็นรูปร้อยละมาใช้เป็นค่า Weighting การประเมินราคาวิธีนี้เป็นการประยุกต์วิธีทางสถิติมาใช้ในการประเมินราคา ซึ่งมีความเหมาะสมกับการประเมินราคา ณ ปัจจุบัน เนื่องจากการประเมินราคาวิธี การตลาดในกรุงเทพมหานครมีความสับสนในข้อมูลมาก และไม่มีวิธีอธิบายเหตุผลที่ชัดเจนเพียงพอในการใช้สำหรับการประเมินราคาทั่วไป การประเมินราคาวิธีนี้สามารถอธิบายผลของราคาประเมินได้ดี

จาก Case Study เป็นการทดสอบบางปัจจัยในกลุ่มปัจจัยที่ดินเท่านั้น เนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ดังนั้นค่าศักยภาพที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินในกลุ่มปัจจัย สาธารณูปโภค และกลุ่มปัจจัยสิ่งแวดล้อมและกฎหมาย จึงมีค่าเท่ากับกลุ่มข้อมูลซื้อขายที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อหาราคามาตรฐาน ซึ่งเป็นเพียงตัวอย่างในการศึกษาเท่านั้น

ในการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานจำเป็นต้องใช้ปัจจัยในการวิเคราะห์ราคาประเมินหลายปัจจัยมากกว่าปัจจัยที่นำมาทดลองใน Case Study นี้



ข้อเสนอแนะการประเมินราคาที่ดินแบบมีมาตรฐาน

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลในด้านการประเมินราคานั้น พบว่าการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นงานที่ละเอียดอ่อน ผู้ประเมินราคาที่ดีต้องรอบคอบและเข้าใจทรัพย์สินที่จะประเมินราคาเป็นอย่างดี โดยเฉพาะหน่วยงานที่มีหน้าที่ด้านราคาทั้งภาครัฐและเอกชน ข้อเสนอแนะในการประเมินราคาให้เป็นมาตรฐานนั้น มีหลักสำคัญคือ กฎเกณฑ์สำหรับการประเมินราคา หมายความว่า การประเมินราคาทรัพย์สินแปลงใดหรือกลุ่มที่ดินในพื้นที่ใด นักประเมินราคาทรัพย์สินต้องตั้งกฎเกณฑ์เงื่อนไขสำหรับทรัพย์สินที่จะประเมินราคาก่อนดำเนินการประเมินราคา เพื่อให้การประเมินราคานั้น เป็นไปในมาตรฐานเดียวกัน เพราะเมื่อมีการกำหนดกฎเกณฑ์ก่อนการประเมินราคาจะสามารถอธิบายความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินและทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้เป็นอย่างดี และสามารถตรวจสอบความถูกต้องได้เป็นอย่างดี

วิธีการตั้งกฎเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินนั้นนักประเมินราคาต้องศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ กฎหมายที่ควบคุม และสังคมของพื้นที่ให้ละเอียดเสียก่อน กำหนดกฎเกณฑ์การประเมินราคาในพื้นที่ การตั้งกฎเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินนั้นต้องประกอบด้วย 8 ประการดังนี้

1. จำแนกกลุ่มทรัพย์สินให้ เป็นหมวดหมู่เดียวกันและในพื้นที่เดียวกัน
2. การใช้ราคาเปรียบเทียบต้อง เป็นประเภททรัพย์สินเดียวกัน
3. ราคาที่ใช้ เปรียบ เทียบต้อง เป็นหน่วยเดียวกัน
4. ราคาที่นำมา เปรียบ เทียบต้องมีระยะเวลาไม่นานจนเกินไป
5. จำนวนข้อมูลที่ เปรียบ เทียบควรมีปริมาณมาก
6. นักประเมินราคาต้องไม่มีผลได้ผล เสียกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา
7. การประเมินราคาต้องเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินที่ได้รับมาทุกอย่าง
8. นักประเมินราคาต้องตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินก่อนประเมินราคา

แนวทางประเมินราคาทรัพย์สินในมาตรฐานเดียวกัน

การประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน มีข้อกำหนดในการประเมินราคาข้อดังนี้

1. กำหนดพื้นที่ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน
2. กำหนดปัจจัยที่ต้องการใช้วิเคราะห์ประเมินราคา
3. กำหนดน้ำหนักของแต่ละปัจจัยประเมินราคา
4. ตรวจสอบและคัดเลือกข้อมูลซื้อขายที่เชื่อถือได้
5. คัดเลือกข้อมูลซื้อขายที่มีการใช้ประโยชน์ประเภทเดียวกันรายการข้อมูลที่จะประเมินราคา
6. ใช้วิชาทางสถิติได้แก่ QUALITY RATING ในการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละแปลง

มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเรื่องละเอียดอ่อน โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภทรวมทั้งข้อกำหนดกฎหมายที่ไม่ชัดเจนย่อมมีข้อพิพาทต่อการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาค่อนข้างมาก ดังนั้น การประเมินราคานักประเมินราคาต้องตรวจสอบความเหมาะสมของที่ดินอย่างมากและควรเลือกวิธีที่เหมาะสมในการประเมินราคาที่ดินแปลงนั้นภายใต้เงื่อนไขการใช้ประโยชน์สูงสุดหรือการสร้างมูลค่าสูงสุดของที่ดินนั้น