

แนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับการจัดรูปแบบที่ดินใหม่  
: กรณีศึกษาโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร



นายอภิชาติ โมฬีชาติ

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

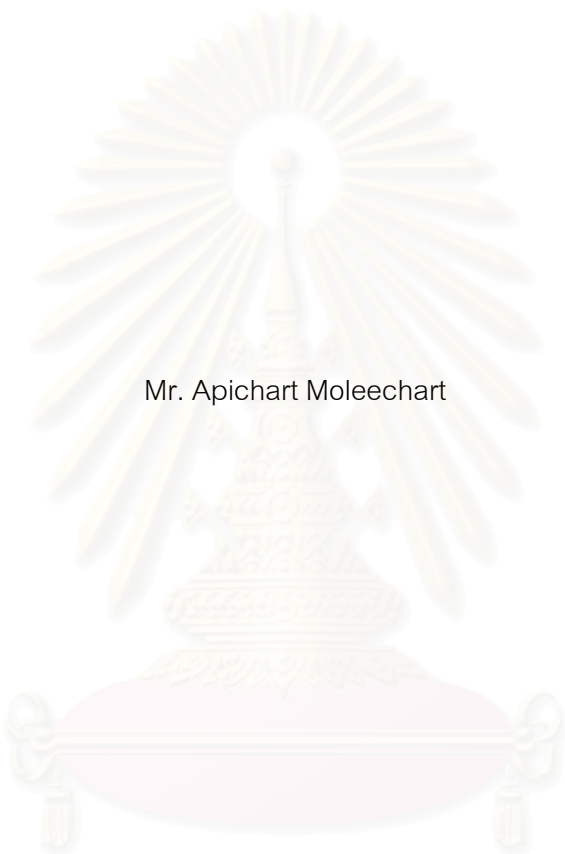
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE LAND VALUATION METHOD GUIDELINES FOR LAND READJUSTMENT PROJECTS  
: CASE STUDY OF PILOT PROJECTS IN BANGKOK METROPOLIS.



Mr. Apichart Moleechart

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University  
Academic Year 2007


Copyright of Chulalongkorn University


หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับการจัดรูปแบบแปลงที่ดินใหม่: กรณีศึกษาโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร
โดย	นายอภิชาติ โมฬีชาติ
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท


.....  ..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปัตตานนท์)

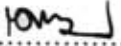
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....  ..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....  ..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์)

.....  ..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม  
(อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ)

.....  ..... กรรมการ  
(อาจารย์ นุชรา ศรีพานิชย์)

.....  ..... กรรมการ  
(นายแคล้ว ทองสม)




อภิชาติ โมฬีชาติ : แนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ : กรณีศึกษาโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร. (THE LAND VALUATION METHOD GUIDELINES FOR LAND READJUSTMENT PROJECTS: CASES STUDY OF PILOT PROJECTS IN BANGKOK METROPOLIS.) อ. ที่ปรึกษา : อ.ดร.กฤษณัทพิทยพานิชภัคดี, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ.ปรีดี บุรณศิริ, 180 หน้า.

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาแนวความคิดและวิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยจากโครงการจัดรูปที่ดินและศึกษาปัญหาในวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินจากการจัดรูปที่ดินภายใต้โครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกโครงการตัวอย่างจากเกณฑ์ความก้าวหน้าของการดำเนินโครงการ และการเข้าถึงข้อมูล โดยมีโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและสวนหลวงร.9 ผ่านเกณฑ์จาก 15 โครงการ ด้านกลุ่มตัวอย่างด้านเจ้าของที่ดิน เจ้าหน้าที่ และผู้มีประสบการณ์ในโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นการคัดเลือกโดยเฉพาะเจาะจงเนื่องจากแปรผันตรงกับพื้นที่โครงการตัวอย่าง สำหรับกระบวนการศึกษาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกระบวนการประเมินที่ดินและการคำนวณอัตราสละที่ดินในโครงการตัวอย่างและวิเคราะห์ อภิปรายผลโดยใช้ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ สถิติและสังคม ผลการศึกษาพบดังนี้

- 1) กระบวนการจัดรูปที่ดินแบ่งเป็น 4 ขั้นตอนหลักคือ (1) ขั้นตอนการเตรียมโครงการ (2) ขั้นตอนการวางผังและแผนการ (3) ขั้นตอนการก่อสร้าง(4) ขั้นตอนท้ายสุดด้านนิติกรรมและการจ่ายค่าชดเชย
- 2) กระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินพบในสองขั้นตอนแรกของกระบวนการจัดรูปที่ดิน ประกอบด้วย 2 ขั้นตอนหลักคือ (1) ขั้นตอนการประเมินมูลค่าที่ดินก่อนจัดรูป (2) ขั้นตอนการประเมินมูลค่าที่ดินหลังการจัดรูป พบว่าทั้งสองโครงการใช้การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีสมการทดออยและปรับค่าด้วยการใช้อัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินตามระยะความลึกและอัตราปรับแก้กรณีรูปแปลงที่ดินไม่ปกติ
- 3) กระบวนการคำนวณเพื่อหาอัตราการสละที่ดินซึ่งใช้ในการจัดรูปแปลงใหม่ซึ่งจะนำค่าที่ได้รับจากกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินมาใช้คำนวณ ประกอบด้วย 2 ขั้นตอนย่อยคือ (1)การคำนวณหาอัตราการสละที่ดินรวม (2) การคำนวณหาอัตราการสละรายแปลงย่อย ซึ่งมีแนวความคิดในการคำนวณ 2 วิธีคือ (2.1) วิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม (2.2) วิธีสัดส่วนพื้นที่ โครงการสวนหลวงร.9 ใช้วิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม ในขณะที่โครงการหนองบัวมนใช้ทั้งวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มและวิธีสัดส่วนพื้นที่ซึ่งพบว่าให้ค่าแตกต่างกัน

จากการศึกษาค้นพบว่าปัญหาในกระบวนการประเมินมูลค่าคือปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินมีลักษณะเฉพาะตัวในแต่ละพื้นที่ซึ่งต้องทำการวิจัยเพื่อสนับสนุนในแต่ละพื้นที่ประเมิน นอกจากนี้ยังค้นพบปัญหาจากกระบวนการคำนวณเพื่อหาอัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อยคือ (1) อัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อยต่างจากอัตราสละที่ดินรวมมาก (2) กระบวนการคำนวณทั้งสองวิธีมีความซับซ้อน (3) ในผังเดียวกัน แนวคิดในการคำนวณทั้งสองวิธีให้ค่าต่างกัน

ผู้วิจัยจึงได้นำเสนอวิธีการคำนวณเพื่อหาอัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อยใหม่ ด้วยวิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้น วิธีสัดส่วนเฉลี่ยเท่ากันโดยมีแนวความคิดคือ(1) มีการคำนวณไม่ซับซ้อน (2) ตัดปัญหาความแตกต่างของอัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อยและอัตราสละที่ดินรวม ซึ่งผลเปรียบเทียบทั้ง 4 วิธีพบว่าอัตราการสละที่ดินรวมใกล้เคียงกัน โดยวิธีที่นำเสนอใหม่ลดขั้นตอนการคำนวณและตัดขั้นตอนการแสดงอัตราสละที่ดินรวมออก รวมถึงลดความแตกต่างของอัตราการสละรายแปลงย่อย โดยผู้มีประสบการณ์ในโครงการจัดรูปที่ดินมีความเห็นว่ามีแนวโน้มไปได้ในการนำไปทดลองใช้

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
 ปีการศึกษา.....2550.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



# # 4874265025 : MAJOR HOUSING

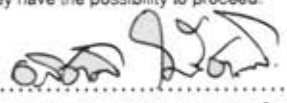

KEY WORD : LAND READJUSTMENT / LAND VALUATION / LAND CONTRIBUTION

APICHART MOLEECHART : THE LAND VALUATION METHOD GUIDELINES FOR  
LAND READJUSTMENT PROJECTS : CASE STUDY OF PILOT PROJECTS IN  
BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASST. KUNDOLDIBYA  
PANICHPAKDI, Ph.D., THESIS CO – ADVISOR : PREE BURANASIRI, 180 pp.

The objective of this research is to study the concepts and the methods of land valuation for residential purposes in land readjustment projects and the study of the problems of the methods used in pilot projects in Bangkok Metropolis. There were 15 projects in Bangkok Metropolis and out of 15 projects, only 2 projects namely, Nong Bua-mon Land Readjustment Project and the Rama IX Park Land Readjustment Project, passed the selection criteria in terms of project purpose, project progress and data access while the land owners, the governance officers who took the responsibility of land valuation in land readjustment projects and the experts in land readjustment projects were depending on the selected projects. The research methodology employs the comparison of the land valuation procedures in the sample projects and the analysis and interpretation of results according to socio-economic theories. The results of this study found that:

- 1) There were 4 major processes in the land readjustment method which were, (1) project preparation process, (2) project planning & land replotting process (3) construction process (4) transfer land ownership back to land owners and pay compensation process.
- 2) The project preparation process and the project planning & land replotting process used the ordinary method of land valuation in real estate. According to the land readjustment process, the land was valued 2 times, which were (1) valuation for the land value before start land readjustment project, (2) valuation for the land price respected to the conceptual plan that had replotting from the old one to the alternatives one by replotting, relocate and reform to maximum benefit alternative land used. These valuations process used the regression method for land valuation and adjust the value by the table of decreasing ratio by depth (DRbD) and the table of corrective ratio for unusual form of land plots.
- 3) The land contribution area calculation used the land prices, which was obtained from the land valuation method to estimate. The estimation had 2 processes that were, (1) the calculation processes for project land contribution (2) the calculation processes for individual land contribution. The calculation of individual contribution had 2 points of view that made the detail of calculation process different. These 2 points of view were, (2.1) the proportional evaluation replotting calculation method, (2.2) the area replotting calculation method. The Rama IX Park Land Readjustment Project used the proportional evaluation replotting calculation method while Nong Bua-mon Land Readjustment Project used both of them. The Nong Bua-mon Land Readjustment Project study found that the different replotting calculation concepts provide the difference result. The studies also found the determination factors of land price had the individual characteristic in their location which needed research to support. Further more the studied revealed that, (1) Some land owners refused to accept the individual land contribution ratio as it was different from the land contribution ratio that they had learned about earlier and different from the ratio set for other land owners (2) the calculation method for land contribution were complex.(3) the resulted from proportional evaluation replotting calculation method and the area replotting calculation method were differences.

Based on the study findings, the researcher introduce the new concepts to calculate the ratio of land contribution base on the idea of simple calculation and reduce the processes that caused different results between the project land contribution ratio and the individual land contribution ratio. As per the test results of new concepts, stock ratio calculation and all average ratio calculation, there are no difference between the old concepts and the new concepts but the news concepts reduces the complexity of calculation process and the difference of individual land contribution ratio. This makes the new calculation concepts simple and easy to use. The Land readjustment experts provide their option about the new calculation concepts that, the new calculation concepts are acceptable as the initial stage and they have the possibility to proceed.

Department : .....Housing..... Student's Signature :   
Field of Study : .....Housing..... Advisor's Signature : *K. Panichpakdi*  
Academic Year : .....2007..... Co-advisor's Signature : 

## กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะสำเร็จไม่ได้หากไม่ได้รับความช่วยเหลือและความร่วมมือในการค้นคว้าจากหลายๆฝ่าย โดยเฉพาะ อาจารย์ที่ปรึกษา ดร.กฤษณทิพย์พานิชภักดิ์ และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อ.ปรีดี บุรณศิริ ที่สละเวลาอันมีค่าในการให้คำแนะนำปรึกษา ให้กำลังใจและชี้แนวทางและให้การสนับสนุน ทั้งในส่วนด้านการทำวิทยานิพนธ์และส่วนการทำงาน เจ้าหน้าที่ในภาควิชาเคหการทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือและติดตาม เจ้าหน้าที่เจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ทุกท่านโดยเฉพาะคุณพีรวรรณ พงษ์ไพบูลย์ ในการให้ความรู้และข้อมูลด้านการจัดรูปที่ดินในบริเวณหนองมน คุณจากรุโรจน์ ภูประเสริฐสำนักผังเมืองและคุณทวนทอง ศิริมงคลวิษณุนักวิเคราะห์ผังเมือง สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย คุณสุรภา สุวรรณสุข ในการจัดการด้านต่างๆ นิสิตภาควิชาเคหการภาคนอกและในเวลาทุกคนที่ให้ความห่วงใยและกำลังใจในการทำงาน ครอบครัวของผู้เขียน โดยเฉพาะคุณพ่อและคุณแม่ซึ่งให้การสนับสนุนและกำลังใจและความห่วงใยตลอดมา ท้ายสุดนี้ขอขอบพระคุณทุกท่านกับทุกสิ่งที่ได้ให้แก่ผู้เขียนในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากความดีสิ่งใดที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขอมอบให้กับทุกท่านที่มีส่วนร่วมในการจัดทำและทุกท่านที่ได้นำความดีที่เกิดขึ้นกลับสู่สังคมเพื่อพัฒนาประเทศให้ก้าวหน้าต่อไป

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
สารบัญแผนภาพ.....	ฎ
สารบัญตาราง.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	7
1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	10
1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	11
1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	11
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	12
1.8 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	12
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1 แนวความคิดและกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	13
2.2 แนวความคิดด้านการการประเมินมูลค่าที่ดินทางอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป.....	13
2.3 แนวความคิดด้านการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	14
2.4 แนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้อง.....	15
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมการตัดสินใจที่เกี่ยวข้อง.....	16
2.6 แนวความคิดด้านพฤติกรรมกลุ่ม.....	20
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21

<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>26</b>
3.1 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา.....	26
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	34
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	35
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	36
<b>บทที่ 4 กระบวนการจัดรูปที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย.....</b>	<b>43</b>
4.1 แนวความคิดด้านการจัดรูปที่ดินในเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	38
4.2 ขั้นตอนพื้นฐานของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา.....	54
4.3 การจัดรูปที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร.....	70
<b>บทที่ 5 โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวงร.9 .....</b>	<b>72</b>
5.1 ความเป็นมาและภาพรวมของโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน.....	72
5.2 การศึกษาความก้าวหน้าของโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน.....	75
5.3 ความเป็นมาและภาพรวมของโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวงร.9.....	109
<b>บทที่ 6 พื้นฐานการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย....</b>	<b>114</b>
6.1 กลไกราคาและมูลค่าของสินค้าปกติ และที่มาของราคาตลาด.....	114
6.2. การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินทั่วไปด้วยกฎอุปสงค์-อุปทาน.....	118
6.3 กลไกของราคาในกระบวนการจัดรูปที่ดิน.....	121
6.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	122
6.5 การประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนโครงการ.....	126



บทที่ 7 การประเมินมูลค่าที่ดินและการคำนวณอัตราเสียสละที่ดินภาคปฏิบัติ.....	130
7.1 กระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินภาคปฏิบัติ.....	130
7.2 การคำนวณอัตราการเสียสละที่ดินรวมทั้งโครงการ.....	151
7.3 การออกแบบร่างผังจัดรูปที่ดินใหม่.....	155
บทที่ 8 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	171
8.1 สรุปผลการวิจัย.....	171
8.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	171
8.3 ข้อเสนอแนะ.....	173
รายการอ้างอิง.....	174
ภาคผนวก.....	178
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	180

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ (ต่อ)

ญ

บทที่	หน้า
ตารางที่ 1.1 แสดงประเภทตัวแปรในวัตถุประสงค์.....	8
ตารางที่ 2.1 แสดงตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าเพื่อการจัดรูปที่ดิน.....	23
ตารางที่ 3.1 แสดงเกณฑ์คะแนนความก้าวหน้าของโครงการ.....	27
ตารางที่ 3.2 แสดงเกณฑ์คะแนนการเข้าถึงข้อมูลของโครงการ.....	29
ตารางที่ 3.3 สรุปการให้คะแนนในการคัดเลือกพื้นที่.....	29
ตารางที่ 3.4 ความหมายของประเภทโครงการ.....	31
ตารางที่ 5.1 แสดงรายละเอียดการหาค่าสัมประสิทธิ์ในการประเมินมูลค่าถนน.....	59
ตารางที่ 5.2 แสดงรายละเอียดการแบ่งหมวดหมู่ค่าใช้จ่ายในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	60
ตารางที่ 6.1 เปรียบเทียบขั้นตอนกระบวนการประเมินมูลค่าในโครงการนำร่อง.....	71
ตารางที่ 6.2 แสดงปัญหาจากภายนอกกระบวนการประเมิน.....	73
ตารางที่ 6.3 ปัญหาภายในกระบวนการประเมิน.....	74
ตารางที่ 7.1 แสดงแนวความคิดด้านสังคมศาสตร์ว่าด้วยเรื่องพฤติกรรมการตัดสินใจ.....	75
ตารางที่ 7.2 แสดงที่มาและอัตราเสียสละรายได้ของสัดส่วนมูลค่าหุ้น.....	81
ตารางที่ 7.3 แสดงเนื้อที่ดินรายได้เปลี่ยนแปลงหลังจากการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด.....	85
ตารางที่ 7.4 แสดงเนื้อที่ดินหลังที่ต้องสละรายได้เปลี่ยนแปลงด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด.....	85
ตารางที่ 7.5 แสดงมูลค่าที่ดินรายได้เปลี่ยนแปลงหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด.....	86
ตารางที่ 7.6 แสดงสัดส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินรายได้เปลี่ยนแปลงหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด.....	87

## สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
แผนภาพที่ 1.1 แสดงกรอบสภาพปัญหาจากกระบวนการประเมินในปัจจุบัน.....	2
แผนภาพที่ 1.2 แสดงวิธีการดำเนินการวิจัย.....	12
แผนภาพที่ 2.1 แสดงแนวความคิดด้านแรงจูงใจในการตัดสินใจ.....	17
แผนภาพที่ 3.1 แสดงผลการให้คะแนนการคัดกรองโครงการ.....	32
แผนภาพที่ 3.2 แสดงขั้นตอนการเลือกกลุ่มตัวอย่างพื้นที่ศึกษาโครงการ.....	33
แผนภาพที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน.....	38
แผนภาพที่ 4.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างกระบวนการประเมินมูลค่าปกติและจัดรูปที่ดิน.....	40
แผนภาพที่ 4.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขั้นตอนการจัดรูปที่ดินและการประเมินมูลค่า.....	41
แผนภาพที่ 7.1 แสดงมูลค่าที่ดินก่อนเริ่มโครงการ.....	77
แผนภาพที่ 7.2 แสดงมูลค่าที่ดินที่เปลี่ยนไปหลังจัดรูปโครงการ.....	77
แผนภาพที่ 7.3 แสดงสัดส่วนมูลค่าหุ้นก่อนจัดและหลังจัดรูปที่ดิน.....	82
แผนภาพที่ 7.4 แสดงอัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อยจากวิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้น.....	82
แผนภาพที่ 7.5 แสดงส่วนต่างของพื้นที่ดินที่สละระหว่างวิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้นกับอัตราสละที่ดินรวม.....	83
แผนภาพที่ 7.6 แสดงอัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อยเทียบกับพื้นที่ดินรายแปลงด้วยวิธีอัตรา การเสียสละเฉลี่ยรวม.....	84
แผนภาพที่ 7.7 เปรียบเทียบเนื้อที่คงเหลือรายแปลงหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมิน ทั้งหมด.....	87
แผนภาพที่ 7.8 เปรียบเทียบเนื้อที่ดินก่อนจัดรูปและหลังจัดรูปรายแปลงหลังการจัดรูปด้วยวิธีการ ประเมินทั้งหมด.....	88
แผนภาพที่ 7.9 เปรียบเทียบพื้นที่ดินรวมคงเหลือก่อนการจัดรูปและหลังการจัดรูปด้วยวิธีการ ประเมินทั้งหมด.....	88
แผนภาพที่ 7.10 เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนการจัดรูปและหลังการจัดรูปด้วยวิธีการ ประเมินทั้งหมด.....	89

## สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
แผนภาพที่ 7.11 เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินรวมก่อนการจัดรูปและหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด.....	89
แผนภาพที่ 7.12 เปรียบเทียบสัดส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินรายแปลงหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด.....	90
แผนภาพที่ 7.13 เปรียบเทียบสัดส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินรวมหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด.....	90



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



# บทที่ 1

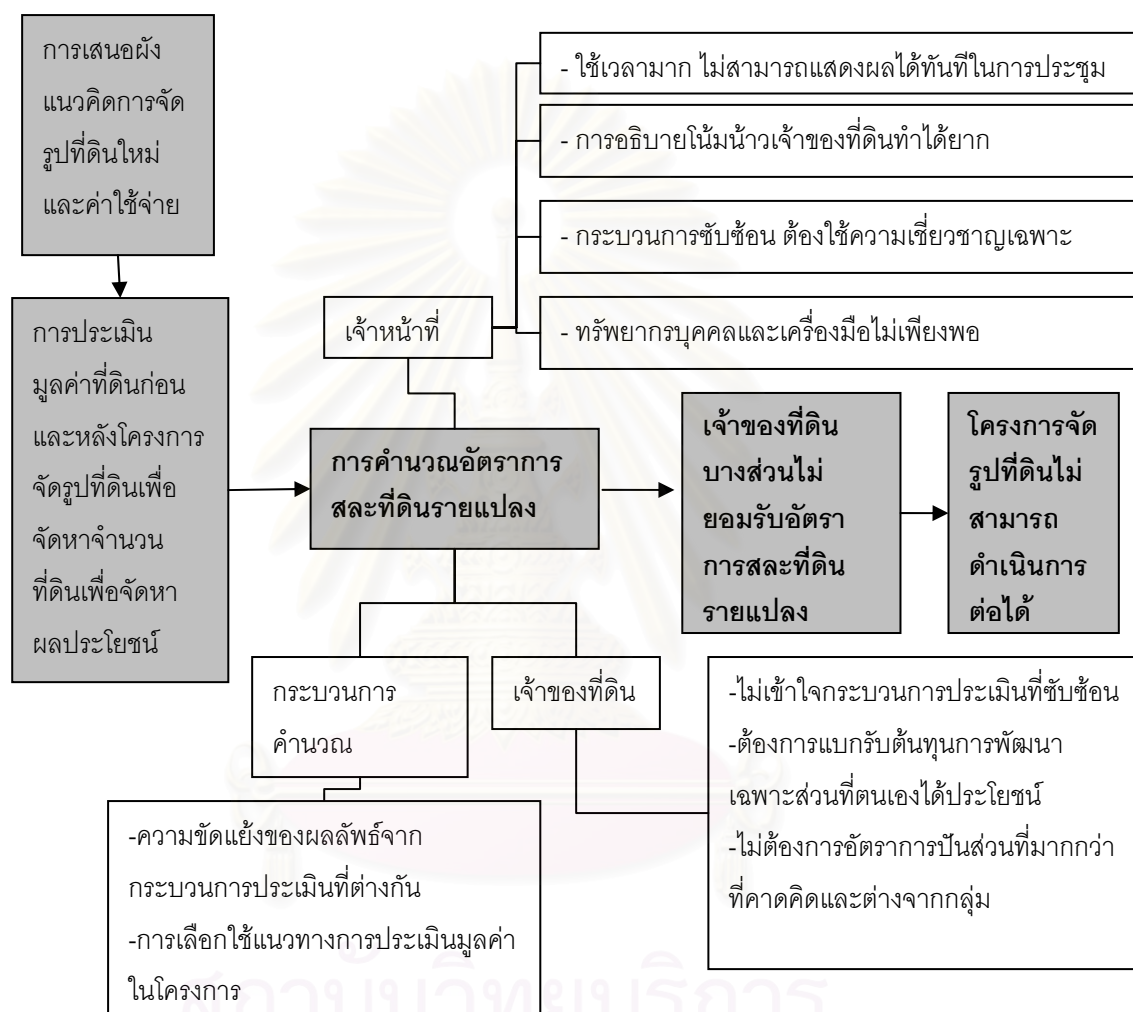
## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

โครงการจัดรูปที่ดินเป็นรูปแบบของการพัฒนาเมืองโดยภาครัฐร่วมกับเอกชน เพื่อให้ได้แผนพัฒนาเป็นรูปธรรมสอดคล้องกับผังเมืองรวม ทั้งนี้เป็นวิธีการพัฒนาที่ดินในเมืองโดยรัฐไม่จำเป็นต้องเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในประเทศไทยมีต้นแบบการจัดรูปที่ดินจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีการจัดทำโครงการนำร่องเพื่อเป็นตัวอย่างในการพัฒนาโดยมีกรมโยธาธิการและผังเมืองรับผิดชอบพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร

ในส่วนกรุงเทพมหานครมีสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครเป็นผู้รับผิดชอบหลัก โดยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีโครงการนำร่องเพื่อการจัดรูปที่ดินจำนวน 15 โครงการซึ่งโครงการที่มีความก้าวหน้ามากที่สุดได้แก่โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนซึ่งเริ่มโครงการเมื่อพ.ศ.2541 และโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวงร.9 เมื่อปี พ.ศ.2542 ซึ่งสถานการณ์โครงการปัจจุบันยังคงอยู่ในขั้นตอนที่กลุ่มเจ้าของที่ดินให้ความเห็นชอบต่อผังทางเลือกในการจัดรูปที่ดิน โดยผังทางเลือกคือผังแปลงที่ดินใหม่หลังจากจัดรูปที่ดินแล้ว ซึ่งต้องได้รับการยอมรับจากเจ้าของที่ดินมากกว่า 2 ใน 3 ทั้งจากจำนวนเจ้าของที่ดินภายในโครงการ และจำนวนที่ดินภายในโครงการ โดยมีประเด็นที่สำคัญสำหรับเจ้าของที่ดินในการยอมรับผังคือ อัตราส่วนการปันส่วนรายได้เปลี่ยนแปลงย่อยที่ได้รับมีความแตกต่างกับอัตราการปันส่วนที่ดินเฉลี่ยรวมที่เคยรับทราบตอนแรกมาก หรือมากกว่าเจ้าของที่ดินแปลงอื่น หรือคาดว่ามีทางเลือกอื่นที่ทำให้ไม่ต้องปันส่วนที่ดิน(กิตติ สว่างรุ่งโรจน์, 2548: 147) และเจ้าของที่ดินไม่ต้องร่วมแบกรับภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งที่ตนเองจะได้ประโยชน์เช่นเดียวกันตามหลักผู้ใช้หรือได้รับประโยชน์เป็นผู้จ่าย(user pay principle) แต่ต้องการแบกรับภาระเฉพาะส่วนที่ตนเองเห็นชัดว่าได้รับผลประโยชน์ หรือถ้าต้องจ่ายยังคงต้องการให้เท่ากันหรือใกล้เคียงกันมากที่สุด (พิรพรรณ พงศ์ไพบูลย์, มปป: 6-2) ทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินในขั้นตอนต่อไปได้ ซึ่งอัตราการปันส่วนที่ดินหรืออัตราการสละที่ดิน(Land Contribution)เป็นอัตราส่วนที่คำนวณได้โดยตรงจากกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดิน แสดงให้เห็นถึงจำนวนที่ดินที่เจ้าของที่ดินซึ่งเข้าร่วมโครงการต้องสละแก่โครงการส่วนรวมเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์และพื้นที่สำหรับจัดหาผลประโยชน์เพื่อเป็นแหล่งที่มาของเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยกระบวนการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปที่ดินที่ใช้ในปกติมีความซับซ้อนในการคำนวณและอธิบายเพื่อโน้มน้าวให้กลุ่มเจ้าของที่ดินภายในโครงการยอมรับหรือเข้าใจกระบวนการประเมิน (พิรพรรณ พงศ์ไพบูลย์, มปป: 6-2) อีกทั้งยังพบว่าแนวความคิดในวิธีการประเมินที่ต่างกันส่งผลให้อัตราการปันส่วนที่ดินแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทั้งที่มีผังแนวความคิดใกล้เคียงกันมาก โดยปัญหาในแนวทางการประเมินดังกล่าวส่งผล

โดยตรงต่อ เจ้าของที่ดินซึ่งเข้าร่วมโครงการและเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบการประเมิน รวมถึงแนวทางของกระบวนการประเมินเอง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความก้าวหน้าและระยะเวลาที่มากขึ้นของโครงการจัดรูปที่ดินปัจจุบันซึ่งยังคงต้องรอผลจากขั้นตอนการยอมรับผังความคิดซึ่งมีตัวแปรสำคัญคืออัตราการปันส่วนที่ดิน โดยปัญหาข้างต้นสามารถแสดงความสัมพันธ์ได้ดังนี้



ภาพที่ 1.1 แสดงกรอบสภาพปัญหาจากกระบวนการประเมินและการคำนวณอัตราสละที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา (Land Evaluation in Land Readjustment) มีสาระสำคัญคือการหามูลค่าเพิ่มที่เหมาะสมของที่ดินระหว่างก่อนและหลังโครงการ โดยการประเมินมูลค่าที่ดินหลายๆแปลงไปพร้อมกันทั้งพื้นที่โครงการ และประเมินมูลค่าที่ดินในตำแหน่งเดียวกันได้อย่างน่าเชื่อถือ (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, มปป: 5) โดยร่วมกันรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม โดยต้นทุนการพัฒนาจะได้มาจากการสละที่ดินของเจ้าของที่ดินในพื้นที่นั้น เพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์และสงวนไว้ขายเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายใน

การพัฒนาโครงการ(เคอึ นากาโน, 2537: 3) ซึ่งในการนำเข้ามาใช้ในประเทศไทยยังคงพื้นฐานของแนวคิดนี้ในการดำเนินงาน (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร [สนผ.], มปป: 20) โดยมีความแตกต่างจากการประเมินมูลค่าทางธุรกิจ ซึ่งให้ความสำคัญกับกระบวนการประเมินราคาเพื่อการลงทุนหรือซื้อขายทางธุรกิจ หรือเพื่อชำระภาษีอากรและค่าธรรมเนียม แต่การประเมินมูลค่าในการจัดรูปที่ดินเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อมูลค่าของแปลงที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปก่อนและหลังโครงการ หรือเป็นการประเมินคุณประโยชน์เพิ่ม (Utilization value) ของแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินเปรียบเทียบกับคุณประโยชน์เพิ่มของแปลงที่ดินก่อนเริ่มโครงการ(สนพ, มปป: 5)

กระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินมีบทบาทสำคัญทั้งต่อภายในโครงการจัดรูปที่ดินเองและภายนอกโครงการจัดรูปที่ดิน ในส่วนภายในโครงการจัดรูปที่ดิน การประเมินมูลค่าที่ดินถือได้ว่าเป็นหัวใจของกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา เนื่องจากเป็นขั้นตอนซึ่งเกี่ยวข้องกับสองขั้นตอนสำคัญของกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาคือ ขั้นตอนการคำนวณการปันส่วนที่ดินหรือการสละที่ดิน(Land Contribution)และขั้นตอนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่(Land Replotting) ที่ต้องใช้ค่าที่ได้จากการประเมินมูลค่ามาเป็นฐานเพื่อการคำนวณ โดยในขั้นตอนการปันส่วนที่ดินนั้นเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการจะต้องสละที่ดินจำนวนหนึ่งซึ่งจะนำมาแบ่งเป็นสองส่วน ส่วนแรกเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลางในการก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนที่สองใช้เพื่อเป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์(Reserved Land) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการ โดยมีการคำนวณอัตราการปันส่วนที่ดินจากการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน ในส่วนการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่จะต้องพิจารณาว่าแปลงที่ดินที่จัดรูปใหม่มีมูลค่าเท่ากับหรือไม่น้อยกว่าก่อนเข้าร่วมโครงการ (สนผ., มปป: 2) ซึ่งจำเป็นต้องคำนวณมูลค่าเงินและผลจากเงินเพื่อ(กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, มปป: 48) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดิน ค่าดำเนินการและต้นทุนค่าก่อสร้างมาประกอบด้วย เนื่องจากการจัดรูปที่ดินควรเป็นโครงการที่สามารถจัดหาเงินทุนและบริหารเงินทุนได้ด้วยตัวเอง (self-financing) ยกเว้นในโครงการที่อาจต้องการการสนับสนุนด้านการเงินจากภายนอกเช่นหน่วยงานราชการ องค์กรท้องถิ่น เพื่อลดอัตราสละที่ดินแต่ละแปลงลง ทั้งนี้มักเกิดขึ้นกับโครงการนำร่องเพื่อจัดเป็นตัวอย่างหรือโครงการที่มีมูลค่าที่ดินภายหลังการจัดรูปค่อนข้างต่ำ แต่มีค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคสูง ทำให้อัตราสละที่ดินรายแปลงสูง ส่งผลต่อความเป็นไปได้ทางการเงิน และความร่วมมือของชุมชน ซึ่งในบางกรณีเช่นการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น Housing and Urban Development Corporation (HUDC)ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการต้องทำการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาที่ดินที่สนใจพัฒนาและก่อนได้รับอนุมัติโครงการอย่างเป็นทางการ เพื่อสร้างความมั่นใจว่าจะมีที่ดินเพียงพอ ซึ่ง HUDC จะอยู่ในฐานะทั้งผู้จัดการและเจ้าของที่ดิน(การเคหะ

แห่งชาติ 2540: 4-7) เพื่อสร้างอำนาจต่อรองและลดปัญหาจากการยอมรับอัตราสละที่ดินรายแปลงที่ส่งผลโดยตรงต่อความร่วมมือในการเข้าร่วมโครงการ

ทั้งนี้ปัญหาในการยอมรับผลของการประเมินมูลค่าซึ่งส่งผลต่อขั้นตอนการปันส่วนที่ดินมีความสำคัญมากในกระบวนการดำเนินงานต่อของโครงการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากโครงการนำร่องของกรุงเทพมหานครโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินหนองบัวมน (พิรพวรรณ พงศ์ไพบูลย์, มปป: 1-1) และโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวงร.9 เนื่องจากกลุ่มเจ้าของที่ดินยังคงมีข้อข้องใจต่ออัตราการปันส่วนที่ดินของเจ้าของที่ดินแต่ละราย ในผลและหลักการที่มา อันเป็นผลนำมาสู่การไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการหรือดำเนินการยอมรับผังแนวความคิดต่อ(กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์, 2548: 148)ทั้งนี้พบว่าเจ้าของที่ดินที่ไม่เข้าร่วมโครงการเนื่องจากไม่พอใจในอัตราการสละที่ดินมากกว่าผังแสดงแนวความคิดในการจัดรูป(กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์, 2548: 137)สอดคล้องกับความคิดเห็นของหัวหน้าฝ่ายจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครในเรื่องปัญหาหลักในโครงการจัดรูปที่ดินเกิดจากเรื่องอัตราการสละที่ดินและปัญหาเรื่องของผลประโยชน์ และความไว้วางใจ(กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์, 2548: 129)เช่นเดียวกับ พิศพวรรณ พงศ์ไพบูลย์ ได้สรุปจากงานวิจัยการบริหารจัดการโครงการและการออกแบบจัดรูปที่ดินใหม่โครงการนำร่องที่ดินหนองบัวมนกรณีศึกษาพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ว่าผลของการไม่ยอมรับการออกแบบร่างที่ดินใหม่เป็นผลมาจากการประเมินมูลค่าที่ดินก่อนและหลังโครงการ(พิรพวรรณ พงศ์ไพบูลย์, มปป: 1-1) เนื่องจากเกี่ยวข้องกับส่วนได้ส่วนเสียของเจ้าของที่ดินแต่ละราย ในการศึกษาของ Tae-IL Lee พบว่าการประเมินมูลค่าเป็นจุดวิกฤติในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินได้สำเร็จหรือไม่ เนื่องจากข้อขัดแย้งส่งผลต่อการประเมินมูลค่าและการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ (Tae-IL Lee, 1997: 8) ในอินโดนีเซีย การสละที่ดินขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างเจ้าของแปลงที่ดินแต่ที่มาของอัตราการสละที่ดินขึ้นอยู่กับต้นทุนในการพัฒนาโครงการซึ่งได้มีการเสนอให้ National Land Agency เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ(Nad Darga Talkuputra, 1997: 19) ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Banasopit Mekvichai โดยเสนอเพิ่มเติมว่าการกำหนดอัตราปันส่วนที่ดินอาจเป็นการเจรจาแลกเปลี่ยนและต่อรองผลประโยชน์ของที่ดินแปลงต่อแปลงแทนการกำหนดอัตราปันส่วนที่ดินสำหรับทุกแปลงโดยทำการจัดรูปเฉพาะแปลงที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับการพัฒนา อย่างไรก็ตามกระบวนการประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดินขึ้นอยู่กับระบบการประเมินและจำเป็นต้องมีการสร้างระบบการประเมินในทางปฏิบัติ ซึ่งเป็นระบบที่ซับซ้อนและต้องการความเป็นอิสระและผู้ประเมินที่ยุติธรรม(Chantana Chanond, 1997: 7)

ทั้งนี้การประเมินมูลค่าในการจัดรูปที่ดินต้องสัมพันธ์กับกระบวนการประเมินมูลค่าทางธุรกิจ เนื่องจากที่มาของอัตราการสละที่ดินมาจากมูลค่าของที่ดินซึ่งได้มาจากมูลค่าก่อนและหลัง



การเข้าร่วมโครงการ ได้มาจากการประเมินมูลค่าทางธุรกิจปกติ ซึ่งด้วยระยะเวลาการดำเนินโครงการที่นานกว่าปกติจำเป็นต้องใช้กระบวนการเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ในการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆซึ่งกระทบต่อมูลค่าโครงการทั้งทางด้านรายรับและรายจ่าย(การเคหะแห่งชาติ 2540: 4-15) ซึ่งโดยปกติทำได้ค่อนข้างยาก(Jibgar Joshi, 1997: 7)ในส่วนของความสำคัญของกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อจัดรูปต่อภายนอกโครงการจัดรูปที่ดินส่งผลต่อธุรกิจอื่นเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญเนื่องจากเป็นความสัมพันธ์ที่จะเกิดขึ้นทั้งในระหว่างเริ่มดำเนินโครงการไปจนถึงดำเนินต่อไปหลังจากจบโครงการเพราะได้รับผลต่อเนื่องจากมูลค่าที่ดินที่เปลี่ยนไปรวมถึงกรรมสิทธิ์และสิทธิระหว่างการดำเนินโครงการโดยธุรกรรมกับทางสถาบันการเงินนั้นนับว่ามีผลกระทบจากกระบวนการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปที่ดินโดยตรง เนื่องจากแปลงที่ดินบางแปลงซึ่งมีภาระผูกพัน(ติดจำนอง)กับทางธนาคารต้องได้รับความยินยอมจากทางธนาคาร โดยเน้นเรื่องรายงานการประเมินมูลค่าที่ดินที่ทำการจัดรูปแปลงใหม่จากบริษัทที่น่าเชื่อถือ เพื่อแสดงมูลค่าของที่ดินแปลงนั้นว่ามีสัดส่วนมูลค่าลดลงหรือเพิ่มขึ้น(กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์, 2548: 135) เนื่องจากส่งผลโดยตรงต่อหลักประกันของธนาคารต่อวงเงินสินเชื่อ และผลในด้านความสามารถในการดำเนินธุรกรรมและกรรมสิทธิ์เกี่ยวข้องกับแปลงที่ดินที่เข้าร่วมโครงการ

งานวิจัยส่วนใหญ่ด้านการจัดรูปที่ดินมุ่งศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดรูปที่ดินหรืออธิบายกระบวนการจัดรูปที่ดินโดยุษณีย์ อุเทน ศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่: การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสี่พระยา-สุรวงศ์ในปี พ.ศ.2532 และ กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์ ศึกษาในปี 2548 กระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยกรณีศึกษาโครงการบริเวณสวนหลวงร.9 กรุงเทพมหานคร แต่ทั้งนี้งานวิจัยส่วนใหญ่ยังขาดการเน้นเรื่องกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน ซึ่งส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าพบเพียงงานวิจัยของพีรวรรณ พงศ์ไพบุลย์ ศึกษาเกี่ยวข้องกับการนำวิธีการคำนวณเพื่อออกแบบจัดรูปแปลงที่ดินใหม่คือเทคนิควิธีสัดส่วนพื้นที่(Area Calculation Method) เพื่อเปรียบเทียบกับเทคนิควิธีเดิมคือวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม(Proportional Evaluation Repotting Calculation Method) ซึ่งทั้งสองวิธีนี้เป็นวิธีที่นิยมในประเทศญี่ปุ่นเพื่อนำมาใช้กับโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินหนองบัวมณ พบว่าแต่ละวิธีให้ผลลัพธ์ที่แตกต่างกัน ในขณะที่ด้านงานศึกษาเพื่อสนับสนุนกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปในด้านขั้นตอนการประเมินและการเสนอตัวแปรและสัมประสิทธิ์ที่ส่งผลต่อการคำนวณมูลค่าถนนพบในงานศึกษาของบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอลจำกัด พศ.2546 จำนวนสองฉบับคือ รายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินอสังหาริมทรัพย์ เล่มที่ 1 โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมณและรายงานฉบับสมบูรณ์ งานสำรวจและประเมินอสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวน

หลวง ร.9 ซึ่งมีขั้นตอนการประเมินและเก็บข้อมูลเหมือนกัน แต่การเลือกใช้ตัวแปรและค่าสัมประสิทธิ์ที่มีผลในแต่ละโครงการแตกต่างกันเนื่องจากแต่ละพื้นที่มีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อระดับราคาไม่เหมือนกัน และเอกสารประกอบกรม การใช้แบบจำลองประเมินมูลค่าที่ดินและการประมาณค่าใช้จ่ายโครงการจัดรูปที่ดิน ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พศ. 2546 ซึ่งเสนอการใช้เทคนิคการสร้างแบบจำลองทางสถิติ(Multiple Regression Analysis) และ การใช้แบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน(Land Valuation Model) ในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวงร.9 เพื่อสนับสนุนข้อมูลด้านการคัดเลือกตัวแปรในสมการคำนวณเพื่อหามูลค่าถนนในพื้นที่เป้าหมาย

อย่างไรก็ตามยังไม่พบงานวิจัยที่แสดงให้เห็นถึงการวิเคราะห์และแนวทางการแก้ไขปัญหาด้านอัตราปันส่วนที่ดินรายแปลง ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของกระบวนการประเมินมูลค่าเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งในด้านการยอมรับและที่มา รวมถึงแนวความคิด ผลลัพธ์ที่ไม่ตรงกันจากการประเมิน ซึ่งในรายงานวิจัยฉบับนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อวิเคราะห์สาเหตุนำเสนอแนวทางการประเมินการจัดรูปที่ดินด้วยมุมมองใหม่เพื่อลดปัญหาจากกระบวนการประเมินด้วยวิธีการเดิม โดยมีการนำเสนอปัญหาของกระบวนการเดิมและวิเคราะห์สาเหตุ ทั้งทางด้านเจ้าของที่ดินและทางฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ รวมถึงนำเสนอแนวทางการประเมินใหม่และความเห็นของผู้เชี่ยวชาญเพื่อแสดงความเป็นไปได้ของแนวทางการประเมินรูปแบบใหม่

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวความคิดและวิธีการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินในโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาปัญหาในวิธีการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินภายใต้โครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานครและนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงวิธีการประเมิน

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ประชากรที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้คือกระบวนการประเมินมูลค่าในโครงการนำร่องเพื่อจัดรูปที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 15 โครงการ
2. กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาประกอบด้วย

2.1 กลุ่มโครงการนำร่องเพื่อการจัดรูปที่ดินที่ทำการศึกษา ผู้วิจัยได้ดำเนินการคัดเลือกกลุ่มโครงการโดยการคัดเลือกแบบเจาะจง(Purposive Sampling)โดยมีเกณฑ์การคัดกรองดังนี้

- ขั้นที่ 1 ใช้เกณฑ์ความก้าวหน้าของโครงการโดยการให้คะแนน

ความก้าวหน้าของแต่ละโครงการตามความคืบหน้าของโครงการ

- ขั้นที่ 2 ใช้เกณฑ์การเข้าถึงข้อมูลของโครงการโดยการให้คะแนนตามข้อมูลที่หน่วยงานให้ความร่วมมือในการเปิดเผยได้ของแต่ละโครงการภายในช่วงเวลาของการเก็บข้อมูลเพื่อทำการวิเคราะห์

2.2 กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในกระบวนการประเมินมูลค่าเป็นการคัดเลือกแบบเจาะจง(Purposive Sampling)โดยแปรผันตามกลุ่มโครงการที่ได้รับการคัดเลือกในข้อ 2.1

3. การศึกษามีขอบเขตเฉพาะเรื่องกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในการจัดรูปที่ดิน ซึ่งตัวแปรที่ต้องการศึกษาคือ อัตราการสละที่ดินเฉลี่ยรวม และอัตราค่าสละที่ดินรายแปลง

4. ขอบเขตด้านการเก็บข้อมูลของโครงการที่ทำการศึกษา นับจากการเริ่มโครงการถึงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

5. ตัวแปรอื่นที่เกี่ยวข้องในการศึกษา สรุปลได้ตามวัตถุประสงค์ดังนี้

ตารางที่ 1.1 แสดงประเภทตัวแปรในวัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์	ตัวแปร	ประเภทตัวแปร
1. เพื่อศึกษาแนวความคิดและวิธีการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินในโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร	1.แนวความคิดในการประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดิน -แนวความคิดด้านการประเมินมูลค่า -จำนวนแนวความคิดด้านการประเมินมูลค่าด้วยวิธีจัดรูปที่ดิน -กระบวนการในประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดิน	ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ
	2.กระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินใน	

วัตถุประสงค์	ตัวแปร	ประเภทตัวแปร
	โครงการจัดรูปที่ดิน -จำนวนโครงการจัดรูปที่ดิน -แนวความคิดในการประเมินมูลค่าที่ใช้ ในโครงการ -จำนวนที่ดินก่อนโครงการ -จำนวนที่ดินหลังโครงการ -วิธีการประเมินราคาตลาดก่อนและหลัง โครงการ -ราคาตลาดที่ดินก่อนโครงการ -ราคาตลาดที่ดินหลังโครงการ -มูลค่าที่ดินก่อนโครงการ -มูลค่าที่ดินหลังโครงการ -อัตราส่วนเพิ่ม -ต้นทุนการพัฒนาโครงการ -อัตราส่วนเสียสละรวม -อัตราส่วนเสียสละรายแปลง	ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ
2. เพื่อศึกษาปัญหา ในวิธีการประเมินการ เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ อยู่อาศัยจากการจัด รูปที่ดินภายใต้ โครงการนำร่องในเขต กรุงเทพมหานครและ นำไปสู่ข้อเสนอแนะ แนวทางในการ ปรับปรุงวิธีการ ประเมิน	1)ปัญหาในกระบวนการจัดรูปที่ดิน -ความแตกต่างระหว่างผลลัพธ์ที่ได้จาก วิธีการประเมิน -การเลือกใช้วิธีการประเมินในแต่ละ โครงการ -ระยะเวลาที่ใช้คำนวณ -ความซับซ้อนของกระบวนการ 2.ด้านการยอมรับของเจ้าของที่ดินต่อ การประเมิน 2.1 ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ -รายได้ครอบครัว 2.2 ตัวแปรด้านการยอมรับการประเมิน มูลค่า	ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ



วัตถุประสงค์	ตัวแปร	ประเภทตัวแปร
	-จำนวนที่ดินถือครอง -ตำแหน่งที่ดิน -มูลค่าที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ -มูลค่าที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ -ระยะเวลาถือครองที่ดิน -จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม -ความเข้าใจในกระบวนการประเมิน -อัตราเสียสละรายแปลงรวม -อัตราเสียสละรายแปลงย่อย -จำนวนผู้ยอมรับอัตราส่วนเสียสละรวม -จำนวนผู้ยอมรับอัตราส่วนเสียสละรายแปลง	ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงปริมาณ
	3. ด้านเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน -ความพอเพียงของทรัพยากรบุคคล -ระยะเวลาที่ใช้ -เครื่องมือที่ใช้ -ความยากง่ายในการอธิบาย	ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ ตัวแปรเชิงคุณลักษณะ

#### 1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น

1. ในการศึกษาค้างนี้ ด้านประชากรกลุ่มแรกคือกลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินงานด้านการประเมินมูลค่า ให้การสัมภาษณ์และ ได้ตอบคำถามด้วยความจริงใจ
2. กลุ่มประชากรกลุ่มเจ้าของที่ดินใช้ข้อมูลเอกสารในการวิจัยในการศึกษา เนื่องจากสามารถรวบรวมข้อมูลที่ต้องการได้จากเอกสารอย่างเพียงพอและเนื้อหาที่ศึกษามีความละเอียดอ่อนซึ่งอาจกระทบต่อความก้าวหน้าของการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเนื่องจากเกี่ยวข้องกับเรื่องส่วนได้ส่วนเสียและความเชื่อมั่นของกระบวนการประเมิน

3. การตัดสินใจยอมรับอัตราส่วนเสียสละในอดีตสามารถแสดงแนวโน้มการยอมรับในปัจจุบันได้

4. ด้านการศึกษาและวิเคราะห์ด้วยทฤษฎีด้านเศรษฐศาสตร์ให้ถือข้อมูลพื้นฐานหลักของทฤษฎีในการวิเคราะห์

5. มูลค่าในการคำนวณประกอบการวิเคราะห์และอธิบาย เป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานจากข้อมูลจากเอกสารซึ่งได้รับจากหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมูลค่าที่ได้เกิดจากการนำข้อมูลที่ได้คำนวณกับค่าประกอบที่ได้จากกระบวนการประเมินหรือคำนวณ ภายใต้ข้อมูลเบื้องต้นในการวิเคราะห์ เป็นมูลค่าที่เกิดภายใต้ขอบเขตของข้อมูลพื้นฐานเท่านั้น

6. การวิจัยครั้งนี้เป็นการนำเสนอแนวทางในการปรับปรุงการประเมินโดยอ้างอิงจากปัญหาที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราการสละที่ดินรายแปลง และใช้วิธีการวิเคราะห์ แบบนิรนัยเพื่อค้นหาแนวทางที่เหมาะสมจากทฤษฎีที่ศึกษาเพื่อเป็นทางเลือกในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น และไม่มี การทดสอบแนวทางกับกลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน เนื่องจากเหตุผลในข้อ 1. อย่างไรก็ตามได้มีการให้ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญซึ่งมีประสบการณ์ในโครงการจัดรูปที่ดินด้านความเป็นไปได้ของ แนวทางการปรับปรุง

### 1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. การไม่สามารถเข้าถึงเอกสารและข้อมูลประกอบการวิจัยเชิงลึกในบางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ส่งผลให้มีกลุ่มตัวอย่างโครงการที่ศึกษาน้อยและ ความลึกของข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์มีความจำกัด

2. โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาในประเทศไทยยังเป็นเพียงโครงการนำร่อง ซึ่งยังไม่มีโครงการใดดำเนินการจนจบโครงการ ดังนั้นข้อมูลที่ได้รับจึงเป็นข้อมูลของโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการทั้งสิ้น ส่งผลให้ตัวแปรและการวัดผล และข้อมูลสถิติยังไม่ถือว่าเป็นที่ สิ้นสุด สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งผลการวิจัยสรุปจากข้อมูลภายในช่วงเวลาพิจารณาเท่านั้น

3. การไม่สามารถทำการทดสอบแนวโน้มการยอมรับของกลุ่มประชากรที่ดินต่อแนวทางที่นำเสนอใหม่ได้ เนื่องจากอาจทำให้เกิดผลกระทบต่อโครงการจริงที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบันทำให้ต้องใช้แนวโน้มในอดีตเพื่อพิจารณาการยอมรับซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนจาก สภาพความเป็นจริงได้

## 1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

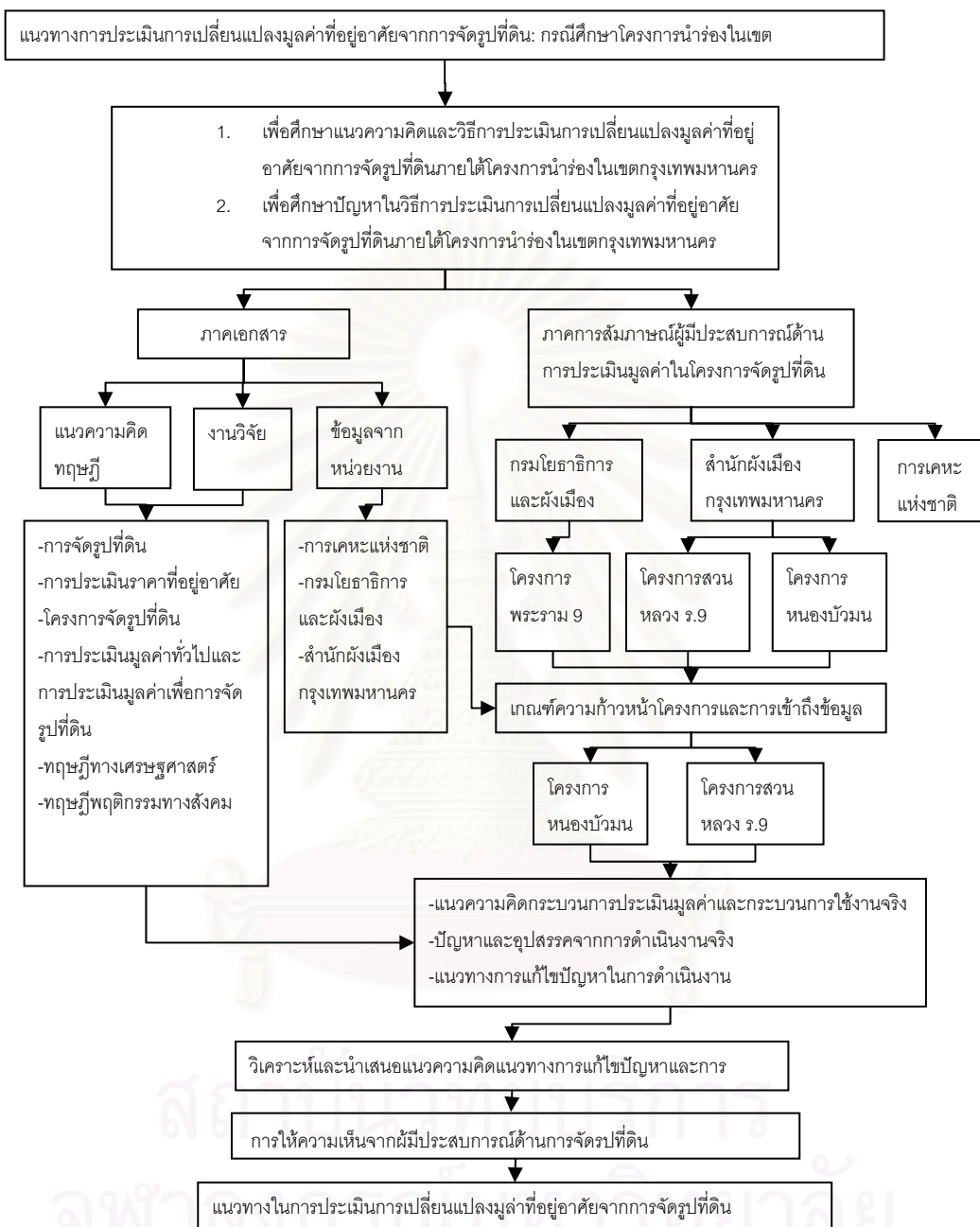
“อัตราส่วนเสียสละเฉลี่ยรวม” หรือ “อัตราบันส่วนเฉลี่ยรวม” หมายถึงจำนวนที่ดินรวมทั้งหมดซึ่งเจ้าของที่ดินซึ่งเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินทั้งหมดต้องเสียสละแก่โครงการส่วนรวมเพื่อนำไปใช้ส่วนกลางในการสร้างสาธารณะประโยชน์หรือสาธารณูปโภค และเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายภายในโครงการ หาดด้วยจำนวนที่ดินทั้งหมดที่เข้าร่วมโครงการ ซึ่งค่าที่ได้เกิดจากการการคาดการณ์จากแผนการพัฒนาและแผนการลงทุนเป็นค่าเฉลี่ยที่ได้จากที่ดินทุกแปลงในโครงการซึ่งอาจแตกต่างกันหรือเท่ากับอัตราส่วนเสียสละรายแปลงย่อย ซึ่งค่าที่ได้มาจากการกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อทราบพื้นที่จัดหาผลประโยชน์และพื้นที่ส่วนกลาง โดยอ้างอิงกับราคาตลาด ณ. เวลาเริ่มโครงการและปรับค่าด้วยอัตราส่วนที่เหมาะสมเพื่อประมาณราคาตลาด ณ. เวลาที่โครงการสิ้นสุด เนื่องจากโดยปกติจะมีระยะเวลาดำเนินโครงการค่อนข้างมาก

“อัตราส่วนเสียสละรายแปลงย่อย” หรือ “อัตราบันส่วนรายย่อย” หมายถึงจำนวนที่เจ้าของที่ดินรายย่อยแต่ละแปลงซึ่งเข้าร่วมโครงการจะต้องสละแก่โครงการส่วนรวมหาดด้วยจำนวนที่ดินเดิมของตนในแต่ละแปลง ซึ่งอาจแตกต่างกันหรือเท่ากับอัตราส่วนเสียสละเฉลี่ยรวมและอาจแตกต่างกันในแต่ละแปลงย่อย ซึ่งค่าที่ได้มาจากการกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในขั้นตอนการประเมินเพื่อจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ โดยค่าที่ได้อ้างอิงจากความแตกต่างระหว่างที่ดินแต่ละแปลงภายในโครงการกับแปลงที่ดินมาตรฐานภายในโครงการ

## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทบทวนวิธีการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินจากอดีตจนถึงปัจจุบัน
2. เป็นแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการประเมินมูลค่าและการคำนวณอัตรากการสละที่ดินรายแปลงในอนาคต

## 1.8 วิธีดำเนินการวิจัย



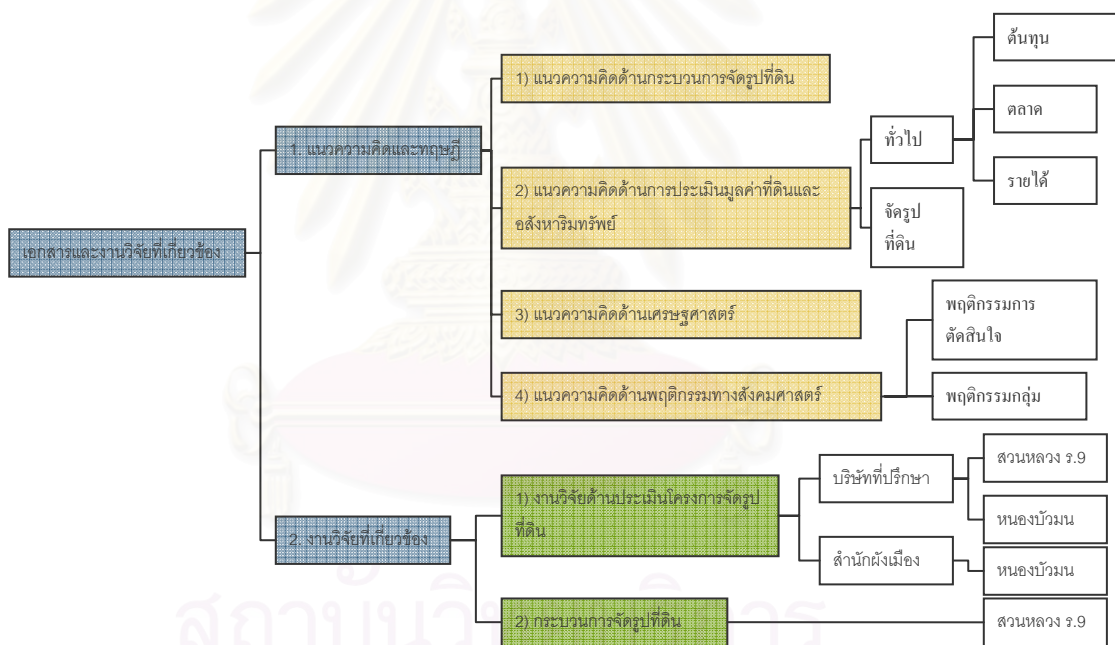
ภาพที่ 1.2 วิธีการดำเนินการวิจัย



## บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 แนวทางการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักคือ ส่วนแรกเป็นการศึกษาแนวความคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน การประเมินมูลค่า แนวความคิดด้านเศรษฐศาสตร์และสังคมศาสตร์ เพื่อให้เกิดความเข้าใจพื้นฐานในกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน สำหรับในส่วนที่ 2 เป็นการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อทราบแนวทางการวิจัย ข้อมูลและการปัญหาจริงของกระบวนการประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดิน โดยสามารถแสดงกระบวนการศึกษาเอกสารได้ดังนี้



ภาพที่ 2.1 กระบวนการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1.1 แนวความคิดและทฤษฎี

##### 2.1.1.1 แนวความคิดและกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

โครงการจัดรูปที่ดินเป็นรูปแบบของการพัฒนาเมืองโดยภาครัฐร่วมกับเอกชน เพื่อให้ได้แผนพัฒนาเป็นรูปธรรมสอดคล้องกับผังเมืองรวม ทั้งนี้เป็นวิธีการพัฒนาที่ดินในเมืองโดยรัฐไม่จำเป็นต้องเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยต้นทุนการพัฒนาจะได้มาจากการสละที่ดินของ

เจ้าของที่ดินในพื้นที่นั้น เพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์และสงวนไว้ขายเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ(เคอีน นากาโน, 2537: 3) โดยมีลักษณะพิเศษได้แก่ เป็นการพัฒนาพื้นที่เมืองแบบเบ็ดเสร็จโดยการพัฒนาสาธารณูปโภคเช่น ถนน สวนสาธารณะ และการพัฒนาที่ดินลงในแผนการพัฒนาพื้นที่โครงการ ผ่านการมีส่วนร่วมในการดำเนินการของเจ้าของที่ดินและ การคงไว้ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยเป็นการโอนคืนกรรมสิทธิ์และสิทธิต่างๆกลับคืนสู่เจ้าของที่ดินหลังจากมีการจัดรูปแบบที่ดินใหม่ทั้งในด้านขนาดและตำแหน่งของแปลงที่ดินแล้ว โดยมีการร่วมรับภาระต้นทุนในการพัฒนาและกระจายผลตอบแทนจากมูลค่าเพิ่มหลังจากการจัดรูปอย่างเป็นธรรมชาติ (สนผ.,มปป: 20) มูลค่าที่ดินหลังการพัฒนาจะมีมูลค่าเพิ่มจากการใช้ประโยชน์ได้สูงสุดเนื่องจากได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการและการปรับปรุงที่ดินและสภาพที่ดิน

### 2.1.1.2 แนวความคิดด้านการการประเมินมูลค่าที่ดินทางอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป

การประเมินมูลค่าที่ดินสามารถทำได้หลายวิธีด้วยกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมิน โดยอาจเป็นการประเมินเพื่อการซื้อขาย หรือการประเมินเพื่อคำนวณภาษีอากร (Valuation for Taxation) ซึ่งมีวัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการเสียภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ โดยจะสำรวจข้อมูลราคาด้วยวิธีต่างๆกัน เช่นการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน และการกำหนดมูลค่าถนน(Street value) อย่างไรก็ตามการประเมินมูลค่าที่ดินทางอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Appraisal Method) ในทางทฤษฎีมี 3 วิธีหลัก ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวความคิดหรือวิธีเชิงปฏิบัติย่อยและข้อจำกัดในการใช้งานที่แตกต่างกัน และภายใต้วิธีหลักเดียวกันยังมีแนวคิดในการประเมินแยกย่อยลงไปในการปฏิบัติงานจริง ดังนั้นต้องเลือกใช้ใช้กระบวนการประเมินที่เหมาะสมให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ของทรัพย์สินที่ต้องประเมินเพื่อให้ได้มูลค่าที่ดินที่เหมาะสม ซึ่งวิธีหลักในการประเมินมูลค่าที่ดินทางอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

1) วิธีต้นทุน(Replacement-Cost Approach) คือการประเมินมูลค่าโดยพิจารณาแยกส่วนที่ดินออกจากส่วนของอาคารโดยพิจารณาจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมตามสภาพอาคารและอายุใช้งาน ถูกลนำมาใช้ในการพิจารณาคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของทุกๆสำนักงานที่ดิน(กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง,มปป: 6) เป็นแนวคิดของนักเศรษฐศาสตร์กลุ่มคลาสสิกในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนการผลิตและมูลค่า โดยถือว่าทรัพย์สินควรมีค่าเท่ากับต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนในการจัดหาทรัพย์สินใหม่ที่ใช้แทนกันได้ในปัจจุบันและหักด้วยค่าเสื่อมราคาของการใช้ทรัพย์สินไปแล้ว(อัศวิน พิชญโยธิน, มปป: 5)

2) วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด(Market Data Approach หรือ Market-Comparison Approach) คือการกำหนดราคาทรัพย์สินโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันและมีการซื้อขาย ก่อนวันประเมินราคาไม่นานนัก (กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง, มปป: 6) โดยเป็นวิธีการที่มีเหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ในเรื่องการทดแทนกัน ผู้ซื้อหรือผู้เช่าย่อมไม่ต้องการจ่ายค่าทรัพย์สินมากกว่าการซื้อหรือการเช่าทรัพย์สินที่แทนกันได้(อัศวิน พิชญโยธิน, มปป: 2)

3) วิธีคำนวณจากรายได้ (Capitalization/ Income approach) คือการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับหรือทรัพย์สินที่มีการเช่า(กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง, มปป: 6) โดยมีหลักเกณฑ์คือมูลค่าของทรัพย์สินควรเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินนั้นในอนาคต(อัศวิน พิชญโยธิน, มปป: 3)

### 2.1.1.3 แนวความคิดด้านการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน

การประเมินราคาในการจัดรูปที่ดิน (Land Evaluation in Land Readjustment) ไม่ได้มีจุดประสงค์ในการประเมินราคาเพื่อซื้อขายที่ดิน แต่เป็นการประเมินมูลค่าเพื่อดูมูลค่าของแปลงที่ดินที่เปลี่ยนไประหว่างก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดิน หรือเป็นการประเมินคุณประโยชน์เพิ่ม(Utilization value) ของแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน เปรียบเทียบกับคุณประโยชน์เพิ่มของแปลงที่ดินรวมเดิมก่อนเริ่มโครงการ(กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง, มปป: 7) ทั้งนี้เพื่อกำหนดอัตราส่วนที่เจ้าของที่ดินรายแปลงควรจะมีส่วนร่วมรับภาระต้นทุนการพัฒนาจากคุณประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นตามหลักผู้ได้รับผลประโยชน์เป็นผู้จ่าย(User pay Principle)

### 2.1.1.4 แนวความคิดและทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้อง

- 1) แนวความคิดด้านอุปสงค์และอุปทาน
- 2) แนวความคิดด้านพฤติกรรมผู้บริโภค รัตนา สายคณิต(2543) อธิบายว่า ผู้บริโภคซื้อสินค้าและบริการโดยการจ่ายเงินชำระสินค้าแลกเปลี่ยนกับสินค้าและบริการที่ต้องการ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคมีเงินจำนวนจำกัด แต่มีความต้องการสินค้าและบริการต่างๆ หลายชนิด ผู้บริโภคที่มีเหตุผลทางเศรษฐกิจจึงต้องมีหลักเกณฑ์ในการจัดสรรเงินจำนวนที่มีอยู่อย่างจำกัดไปในการซื้อสินค้าและบริการต่างๆ ในปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้ตนได้เกิดความพอใจสูงสุด (maximize satisfaction) โดยมีแนวความคิดในการวิเคราะห์แบ่งออกได้เป็นสองแนวคิดคือ

2.1) การวิเคราะห์ด้วยอรรถประโยชน์ (utility) มีข้อสมมุติที่สำคัญคือ ผู้บริโภคได้รับอรรถประโยชน์จากการบริโภคสินค้าและบริการซึ่งสามารถวัดออกมาเป็นหน่วยได้ โดยมีความแตกต่างระหว่างวิจารณ์ฐานของผู้บริโภคแต่ละคนซึ่งอาจไม่เท่ากัน ในการวิเคราะห์ใช้หลักของอรรถประโยชน์หน่วยสุดท้าย(marginal utility) โดยอรรถประโยชน์จากสินค้าที่บริโภคครั้งหลังจะมีค่าลดลงเรื่อยๆเมื่อเทียบกับการบริโภคครั้งแรก เกิดจากกฎของการลดลงของอรรถประโยชน์หน่วยสุดท้าย(Law of diminishing marginal utility) และผู้บริโภคจะใช้จ่ายเงินเมื่อเปรียบเทียบระหว่างอรรถประโยชน์หน่วยสุดท้ายที่ได้จากสินค้ามากกว่าอรรถประโยชน์หน่วยสุดท้ายที่ได้รับจากเงิน และจะหยุดซื้อเมื่ออรรถประโยชน์หน่วยสุดท้ายของทั้งสินค้าและเงินเท่ากัน ซึ่งให้อรรถประโยชน์รวมสูงสุด(maximize total utility) ซึ่งเรียกจุดนี้ว่าจุดดุลยภาพของผู้บริโภค (consumer equilibrium) ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงได้ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงอรรถประโยชน์หน่วยสุดท้ายของสินค้าหรือจำนวนเงิน (รัตนาศายคณิต, 2543: 43-51)

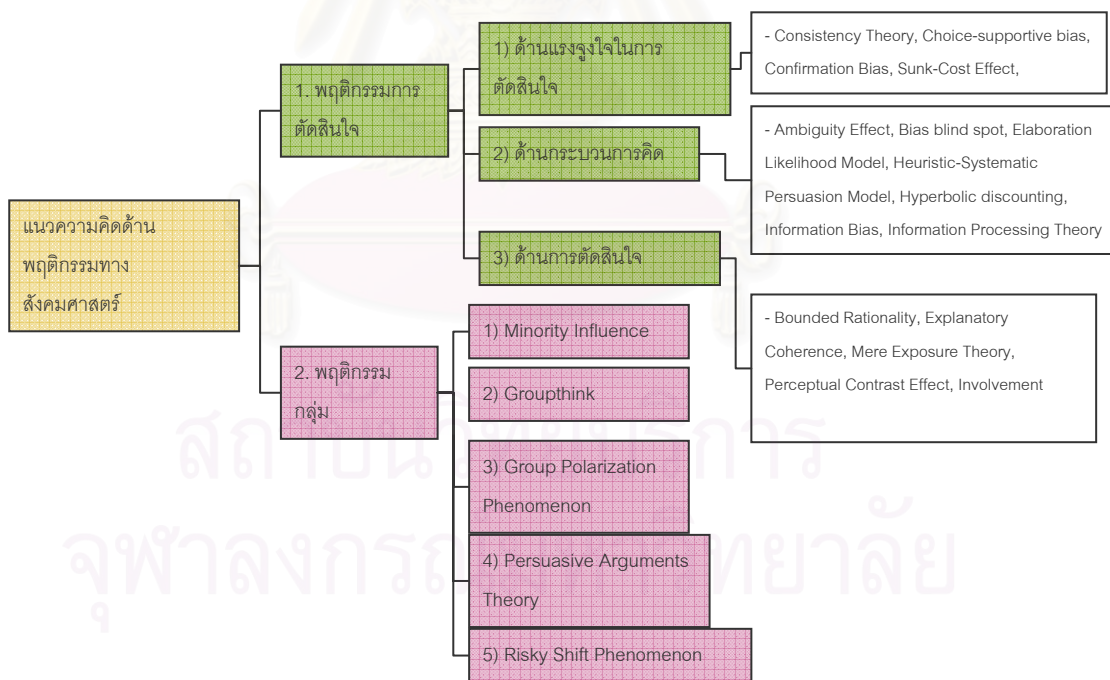
2.2) การวิเคราะห์ด้วยเส้นความพอใจเท่ากัน (indifference curve) มีข้อสมมุติสำคัญว่าความพอใจของผู้บริโภคที่มีต่อสินค้าไม่สามารถวัดออกมาเป็นหน่วยได้ แต่สามารถเปรียบเทียบหรือเรียงลำดับความพอใจได้ โดยใช้เส้นความพอใจเท่ากันเพื่อแสดงถึงส่วนประกอบของสินค้าทั้งสองชนิดที่ทำให้ผู้บริโภคเกิดความพอใจเท่ากัน โดยมีอัตราทดแทนกันหน่วยสุดท้าย(marginal rate of substitution) หมายถึงอัตราของจำนวนสินค้าชนิดที่หนึ่งซึ่งจะสามารถทดแทนสินค้าชนิดที่สองเมื่อเกิดการแลกเปลี่ยนระหว่างทั้งสองสินค้า ทั้งนี้ผู้บริโภคจะสามารถซื้อสินค้าได้จำนวนเท่าใดขึ้นอยู่กับงบประมาณ(budget line) และราคาของสินค้าทั้งสอง ซึ่งจุดที่ทำให้ผู้บริโภคได้รับความพอใจในการซื้อสินค้าสูงสุดภายใต้งบประมาณเรียกว่าจุดดุลยภาพของผู้บริโภค ซึ่งมีค่าเท่ากับจุดที่อัตราทดแทนกันหน่วยสุดท้ายเท่ากับความชันของเส้นงบประมาณ ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงได้หากตัวแปรเปลี่ยนแปลงไป(รัตนาศายคณิต, 2543: 51-57)

2.3) ทฤษฎีเกมส์ (Game Theory) เป็นแนวทางในการตัดสินใจทางกลยุทธ์ซึ่งนำมาใช้ในการวิเคราะห์พฤติกรรมเชิงกลยุทธ์(strategic behavior) ของผู้ผลิตในตลาดผู้ขายน้อยรายซึ่งพฤติกรรมตัดสินใจของผู้ผลิตมีความสัมพันธ์ขึ้นแก่กัน ซึ่งหากผู้ผลิตรายใดดำเนินมาตรการหนึ่งผู้ผลิตรายอื่นจะดำเนินมาตรการตอบโต้ ดังนั้นในการดำเนินมาตรการใดๆ จะต้องคำนึงถึงผลจากการโต้ตอบจากผู้ผลิตรายอื่นเพื่อนำมาประเมินความคุ้มค่าในการดำเนินมาตรการดังกล่าวเพื่อให้ได้ทางเลือกที่ดีที่สุดในตลาดการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้(รัตนาศายคณิต, 2543: 501)

2.4) แนวความคิดด้านเป้าหมายของการประกอบธุรกิจด้านพฤติกรรมด้านการจัดการ องค์การธุรกิจที่มีเป้าหมายต่างกันเป็นผลทำให้พฤติกรรมการดำเนินธุรกิจแตกต่างกัน(รัตนาศายคณิต, 2543: 32) และการที่องค์การธุรกิจในรูปแบบบริษัทเป็นองค์กรที่มีการแยกเจ้าของออกจากผู้บริหารซึ่งอาจมีข้อขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ของผู้บริหารกับผู้ถือหุ้นที่เป็นเจ้าของซึ่งจำเป็นต้องมีวิธีแก้ความขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ซึ่งเกิดจากวัตถุประสงค์ที่ต่างกันโดยการสร้างความสัมพันธ์ที่ได้รับผลประโยชน์ร่วมกันจากการร่วมมือเพื่อลดโอกาสในการเกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์จากการดำเนินงานซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่ต่างกันในองค์กร(รัตนาศายคณิต, 2543: 39-40)

### 2.1.1.5 แนวความคิดด้านพฤติกรรมทางสังคมศาสตร์

การศึกษาแนวความคิดด้านพฤติกรรมทางสังคมศาสตร์เป็นการศึกษาเพื่ออธิบายพฤติกรรมการตอบสนอง การตัดสินใจของกลุ่มเจ้าของที่ดินและเจ้าหน้าที่ในกระบวนการประเมินเพื่อจัดรูปที่ดินโดยมีกรอบแนวทางการศึกษาดังนี้



ภาพที่ 2.2 กรอบแนวทางการศึกษาแนวความคิดด้านพฤติกรรมทางสังคมศาสตร์



## 1) แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมการตัดสินใจที่เกี่ยวข้อง

### 1.1) แนวความคิดด้านแรงจูงใจในการตัดสินใจ

(1) Consistency Theory โดย Festinger ในปี 1957 อธิบายถึงการยืนหยัดในความเชื่อดั้งเดิมของตน โดยกล่าวว่าเมื่อเรามีความรู้สึกภายในในการสนับสนุนบางสิ่งและสิ่งนั้นได้รับการสนับสนุนโดยหลักฐานแวดล้อมเราจะมีรู้สึกสบาย แต่เมื่อมีเหตุการณ์ไม่เป็นไปตามที่ควรขัดแย้งกับความเชื่อดั้งเดิมของเรา เราจะยืนหยัดในความเชื่อดั้งเดิมโดยใช้ข้อแก้ตัวทางสังคมเพื่อยืนหยัดในความขัดแย้งนั้น

(2) Choice-supportive bias โดย Mather, M., Shafir, E., & Johnson, M. K. (2000:132-138) และ Mather, M., & Johnson, M. K. (2000: 596-606) ศึกษาการติดตามผลแนวโน้มความลำเอียงเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจของตนในอดีต พบว่าเมื่อเราระลึกถึงการตัดสินใจในอดีต จะมีการบิดเบือนความทรงจำว่าการตัดสินใจในการเลือกครั้งนั้นเป็นสิ่งที่ดีที่สุด ในสถานการณ์นั้น โดยหากเราตัดสินใจในสถานการณ์ที่มีตัวเลือกมากมายเรามีแนวโน้มจะมองว่าตัวเลือกที่เลือกในอดีตเป็นตัวเลือกที่ดีที่สุด เพื่อเป็นการทำให้เรารู้สึกดีและลดความรู้สึกเสียใจในผลลัพธ์ที่ไม่ดี โดยผู้สูงอายุมีแนวโน้มมากที่จะเกิดความลำเอียงนี้

(3) Confirmation Bias ในงานศึกษา Hypothesis evaluation from a Bayesian perspective โดย Fischhoff, B. and Beyth-Marom, R. (1983: 239-260) พบว่าเมื่อเราตัดสินใจหรือตั้งสมมุติฐานแล้วเราจะหาสิ่งสนับสนุนการตัดสินใจหรือข้อสมมุติฐานนั้น และหลีกเลี่ยงสิ่งที่จะมาทำลายข้อสนับสนุนโดยเราใช้แนวทางนี้ทั้งจากการค้นหาภายในความทรงจำของเราและจากสิ่งรอบตัวหรือบางครั้งเราเรียกว่า Positive Test Strategy

(4) Sunk-Cost Effect นำเสนอโดย Arkes, H. and Blumer, C (1985: 124-140) ในงานศึกษา The Psychology of Sunk Cost. Organizational Behavior and Human Decision Processes พบว่าเมื่อเราได้กระทำการสิ่งใดแล้วเรามักจะไม่ต้องการที่จะล้มเลิกเนื่องจากความสูญเสียที่ได้รับแม้ว่ามันจะกลายเป็นความสูญเสียยิ่งกว่าเดิม กล่าวได้ว่าเป็นคือความเป็นไปได้ของความขัดแย้งในการยอมรับความผิดของตนเพื่อให้เรายังมีความหวังอยู่ในความมืดมน

## 1.2) แนวความคิดด้านกระบวนการคิด

(1) Ambiguity Effect เมื่อเราตัดสินใจเรามักจะเลือกสถานการณ์ที่เราสามารถรู้ความน่าจะเป็นมากกว่าสถานการณ์ที่ไม่ทราบความน่าจะเป็น โดยการตัดสินใจในสิ่งที่ไม่ทราบว่าจะเกิดหรือไม่เป็นความเสี่ยงเมื่อไม่ทราบความน่าจะเป็นที่จะเกิดทำให้ความรู้สึกไม่สบายใจเพิ่มขึ้นมากกว่าตัดสินใจในสิ่งที่มีรู้ว่ามีความน่าจะเป็นน้อย (Frisch, D., & Baron, J., 1988: 149-157)

(2) Bias blind spot เรามักจะรู้ว่าผู้อื่นมีความลำเอียงแต่ในทางกลับกันเรามักคิดว่าตัวเองไม่มีความลำเอียงเมื่อเปรียบเทียบกับผู้อื่น (Pronin, E., Gilovich, T. D., & Ross, L., 2004: 111, 781-799.)

(3) Elaboration Likelihood Model ในการตัดสินใจและสามารถเปลี่ยนใจเรามีสองวิธีคือวิธีแรกเมื่อเราถูกจูงใจให้ความสนใจในการฟัง เราจะใช้เหตุผลในการคิดซึ่งเป็นทางหลักในการตัดสินใจซึ่งสามารถทำให้เราเปลี่ยนทัศนคติที่โดยถาวรส่วนวิธีที่สองเมื่อเราไม่ให้ความสนใจ แม้เราจะเปลี่ยน จะเป็นการเปลี่ยนได้เพียงชั่วคราวเท่านั้น

วิธีที่ดีที่สุดในการจูงใจคือการส่งข้อความที่มีความสำคัญเกี่ยวกับผู้ฟังหรือใช้ความกลัวในระดับที่เหมาะสมเป็นทางหนึ่งที่มีประสิทธิภาพแต่ต้องมีทางออกในการเสนอแต่ความกลัวที่มีมากเกินไปกลับทำให้เกิดปฏิกิริยาต่อสู้หรือต่อต้าน และเมื่อผู้ฟังรู้สึกสบายพวกเขาจะต้องการที่จะอยู่ในภาวะเช่นนั้นต่อไปและไม่ต้องการให้ความสนใจในสิ่งที่จะทำให้พวกเขามีความรู้สึกไม่ดีอีกครั้งเป็นผลให้ไม่สามารถจูงใจพวกเขาโดยถาวรได้ (Petty, R. E. and Cacioppo, J. T., 1986)

(4) Heuristic-Systematic Persuasion Model เราใช้ทั้งเหตุผลจากกระบวนการเรียนรู้และทางลัด รวมถึงอารมณ์ในการตัดสินใจ (Chaiken, S., Wood, W., & Eagly, A. H., 1996)

(5) Hyperbolic discounting เรามักจะเลือกตัดสินใจรับผลประโยชน์ซึ่งได้ในระยะสั้นมากกว่าได้รับในระยะยาวแม้ว่าผลประโยชน์ในระยะสั้นจะมีค่าน้อยกว่าก็ตาม อย่างไรก็ตามหากเป็นการตัดสินใจเพื่อเลือกในระยะยาวและทั้งสองทางเลือกมีช่วงเวลาไม่ห่างกันมาก ผลประโยชน์ก่อนที่ใหญ่กว่ามักจะถูกเลือกแม้ว่าระยะเวลาที่จะได้รับผลประโยชน์จะนานกว่า (Ainslie, G. W., 1975: 82, 463-496)

(6) Information Bias เมื่อเราพยายามที่จะตัดสินใจเรามักจะหาข้อมูลเพื่อหาเหตุผลพื้นฐานสนับสนุนทางเลือกต่าง ซึ่งบางครั้งในการคิดว่าทุกข้อมูลมีประโยชน์และการมีข้อมูลยิ่งมามากยิ่งดีกลับไม่ให้เกิดผลเนื่องจากบางครั้งข้อมูลที่มีมากเกินไปไม่ให้คุณค่าที่มีย่นยสำคัญและนำไปสู่ความสับสน (Baron, J., Beattie, J., & Hershey, J. C., 1998: 42, 88-110.)

(7) Information Processing Theory ในการที่จะเปลี่ยนทัศนคติเริ่มจากเราต้องตั้งใจฟังงานที่ส่งและยอมรับมัน ในการที่จะยอมรับมันเราต้องเปรียบเทียบระหว่างทัศนคติเก่ากับทัศนคติใหม่และปฏิเสธทัศนคติเดิม (McGuire, W. J., 1989: 43-65)

### 1.3) แนวความคิดด้านการตัดสินใจ

(1) Bounded Rationality พวกเราเป็นผู้ที่มีเหตุผลในตัวเองและใช้ตรรกะในการเข้าใจและตัดสินใจในทางเลือกที่มีสามัญสำนึก อย่างไรก็ตามเราไม่มีความสามารถเพียงพอที่จะเข้าใจได้ทุกสิ่งและเรายังมีข้อจำกัดด้านเวลาในการตัดสินใจ ซึ่งสาเหตุที่สำคัญที่เป็นขอบเขตของการตัดสินใจได้แก่ข้อจำกัดด้านจิตใจของมนุษย์และโครงสร้างของจิตใจ ซึ่งทำให้เราพบว่าบางคนตัดสินใจในสิ่งที่ไม่ใช่ทางเลือกที่ดีที่สุด (Simon, H. A., 1982: MIT Press)

(2) Explanatory Coherence เมื่อเราตัดสินใจที่จะเข้าใจบางอย่างเรามักจะสร้างสิ่งที่เป็นตัวแทนสมมุติฐานเพื่อคำอธิบายที่เป็นไปได้มากมายซึ่งในคำอธิบายเหล่านี้เรามักเลือกคำอธิบายที่สามารถอธิบายได้กว้าง ง่ายต่อความเข้าใจและมีเหตุผลง่ายต่อการอธิบายและเมื่อสมมุติฐานใดที่ถูกมองว่าดีกว่าตัวอื่นจะได้รับการยอมรับอย่างรวดเร็วจนกลายเป็นทางเลือกที่มีเหตุผลเพียงหนึ่งเดียว (Thagard, P., 1989: 435-467)

(3) Mere Exposure Theory เรามักมีแรงจูงใจที่จะตัดสินใจเลือกสิ่งที่คุณเคยหรือชอบสิ่งที่คุณเคยมากกว่าสิ่งที่ไม่คุ้นเคย (Miller, R. L., 1976: 59, 1-9.)

(4) Perceptual Contrast Effect เมื่อเราตัดสินใจเรามักจะเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสิ่งที่เราต้องตัดสินใจกับสิ่งที่เป็นตัวอ้างอิง และเมื่อต้องตัดสินใจในกรณีทั้งสองสิ่งมีความใกล้เคียงกันมากเรามักจะประเมินระหว่างกันและกันมากกว่าที่จะเปรียบเทียบทั้งสองว่ามีความแตกต่างจากสิ่งที่เป็นตัวอ้างอิงมาตรฐาน (Sherif, M., Taub, D. and Hovland, C. I., 1958: 55, 150-155.)

(5) Involvement คนที่รู้สึกว่าคุณมีส่วนร่วมจะต้องการตัดสินใจด้วยตัวเองและต้องการข้อมูลมากขึ้นในขณะที่ผู้ที่ไม่มีส่วนร่วมจะไม่มี ความพยายามในการตัดสินใจหรือหาข้อมูลเพิ่มเติม (Petty, R. E. and Cacioppo, J. T., 1986)

## 2) แนวความคิดด้านพฤติกรรมกลุ่ม

2.1) Minority Influence ปกติแม้ในกลุ่มจะต้องการสมาชิกพฤติกรรมที่คล้ายกัน แต่ยังคงรับสมาชิกกลุ่มน้อยซึ่งบางครั้งนับว่าเป็นความจำเป็นเมื่อสมาชิกกลุ่มน้อยมีอำนาจการต่อรองมาก ซึ่งภายในสมาชิกกลุ่มน้อยจะมีความผูกพันที่เหนียวแน่นและมีทัศนคติที่ตรงกันตลอดเวลาเนื่องจากถ้าไม่กระทำพวกเขาไม่ได้รับความสนใจและเมื่อสมาชิกกลุ่มน้อยได้รับการสนับสนุนระหว่างกันและกันจะทำให้ความมั่นใจเพิ่มขึ้นมาก (Moscovici, S. and Nemeth, 1974: 217-249)

2.2) Group Polarization Phenomenon เมื่ออยู่ในกลุ่มการตัดสินใจของกลุ่ม คนจะมีความเข้มข้นมากขึ้น กลุ่มคนที่มีแนวโน้มจะทำการตัดสินใจที่เสี่ยงจะเลือกตัดสินใจที่เสี่ยงกว่าเดิมเสมือนว่าความเสี่ยงได้ถูกกระจายไปในกลุ่ม หรือกลุ่มที่ไม่ชอบเสี่ยงก็จะเลือกทางที่ปลอดภัยยิ่งกว่าเดิม (Moscovici, S. and Zavalloni, M., 1969: 12, 125-135)

2.3) Groupthink กลุ่มบางครั้งตกอยู่ภายใต้แนวความคิดที่จะรักษาความเป็นกลุ่มก้อน เอกภาพและกลายเป็นสิ่งสำคัญยิ่งกว่าสิ่งอื่นและเป็นผลให้เกิดการเลือกตัดสินใจที่ผิดพลาด เนื่องจากมีกระบวนการแก้ปัญหาหรือแนวความคิดในการทำงานเป็นไปในแบบเดียวกันทำให้ข้อมูลในการตัดสินใจไม่สมบูรณ์และเกิดข้อผิดพลาดในการพิจารณาทางเลือกและความเสี่ยงต่างๆ (Schafer M. and Crichlow S., 1996: 40, 415-435)

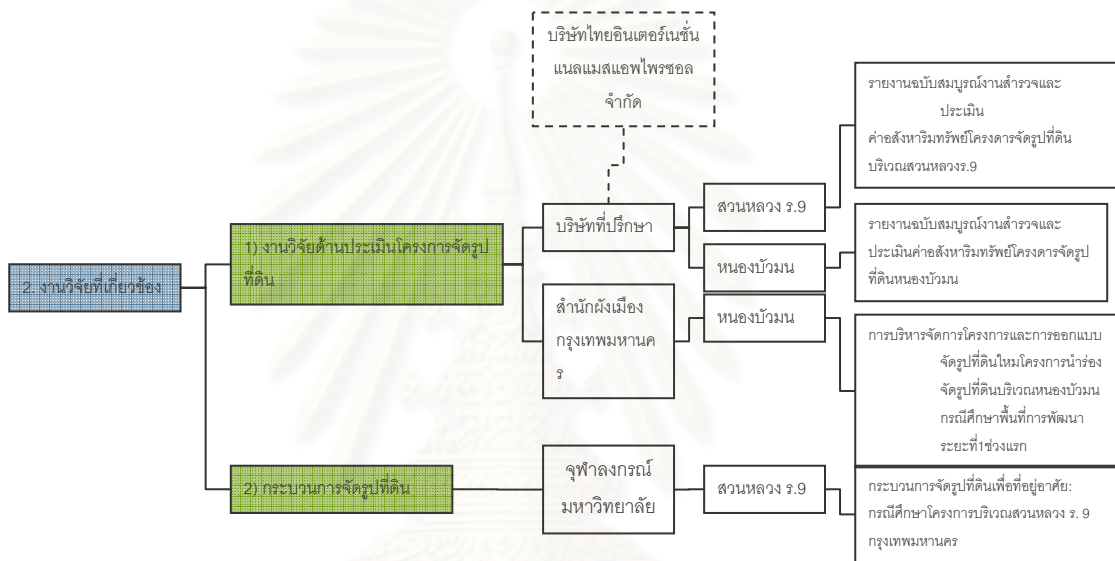
2.4) Persuasive Arguments Theory ก่อนการประชุมในกลุ่มสมาชิกจะพัฒนาความคิดเห็นเพื่อสนับสนุนข้อเสนอของตนเพื่อที่จะมีอิทธิพลเหนือข้อเสนอของคนอื่น แนวความคิดมีแนวโน้มที่จะเข้มข้นหรือเหนือกว่า สุดโต่งกว่า ในที่สุดเมื่อมีข้อเสนอใดที่ได้รับการยอมรับกลุ่มจะพบว่าตัวเองได้ให้การสนับสนุนการตัดสินใจกับข้อเสนอที่มีระดับความเข้มข้นสูงมาก (Pruitt, D.G., 1971: 339-360)

2.5) Risky Shift Phenomenon เมื่ออยู่ในกลุ่ม บุคคลจะตัดสินใจเรื่องความเสี่ยงแตกต่างจากเมื่อตอนที่อยู่เพียงคนเดียว โดยมักจะเลือกทางเลือกที่เสี่ยงขึ้นเสมือนความเสี่ยงที่ถูกรับร่วมกันทำให้แต่ละคนไม่มีความเสี่ยงและพวกเขามักจะไม่ต้องการให้ผู้ร่วมกลุ่ม

ผิดพลาดและเป็นผลทำให้แนวโน้มในการเลือกทางที่เสี่ยงกว่า (Wallach, M. A., Kogan, N., & Bem, D. J.,1964: 68, 263-274)

2.1.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้จัดกลุ่มงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเป็นสองกลุ่มหลักคือกลุ่มแรกเป็นงานวิจัยด้านการประเมินราคาในโครงการจัดรูปที่ดิน และกลุ่มที่สองเป็นด้านกระบวนการจัดรูปที่ดินโดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 2.3 แนวทางการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องเบื้องต้น

1) รายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 โดยบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอสเอฟไพเราะซอล จำกัด

การศึกษาการสำรวจ ประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการพบว่ามีแบ่งรายงานออกเป็น 10 ส่วน ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น กลุ่มใหญ่คือ กลุ่มการตรวจสอบด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มการสำรวจและประเมินราคา กลุ่มการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน กลุ่มการประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และกลุ่มรายงานความคิดเห็นในการประชุมชี้แจง สำหรับด้านกระบวนการประเมินมีการเสนอการใช้วิธีประเมินมูลค่าถนน(street value) โดยมีการศึกษาเพื่อหาค่าใช้ฐานข้อมูลในการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์ที่เหมาะสมกับโครงการด้วยวิธี Multiple Regression เพื่อคัดเลือกตัวแปรที่คาดว่าจะมีอิทธิต่อราคาที่ดินจำนวน 50 ตัวแปร จากจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 120



แปลงด้วยโปรแกรม SPSS พบว่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมีจำนวน 6 ตัวแปร ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน คุณภาพทรัพย์สินส่วนกลาง ความกว้างของเขตทาง ความลึกแปลงที่ดิน ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน การถมดิน ทั้งนี้กำหนดแปลงที่ดินมาตรฐานมีความลึก 40 ม.และปรับค่าที่ได้จากสมการด้วยความแตกต่างของแปลงที่ดินที่จะประเมินกับแปลงที่ดินมาตรฐานด้วยอัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินตามระยะความลึก(Decreasing Ratio by Depth: DRbD) ร่วมกับดัชนีปรับแก้กรณีแปลงที่ดินไม่ใช่แปลงปกติเพื่อประเมินมูลค่าก่อนและหลังจัดรูปที่ดินซึ่งจากการประชุมพบว่าร้อยละ 85 เห็นด้วยกับวิธีการประเมินและทุกคนยินดีสละที่ดินเพื่อทำสาธารณูปโภคโดยเฉพาะถนน สำหรับปัญหาพบว่าเจ้าของที่ดินบางแปลงไม่พอใจอัตราเสียสละที่ดินที่มากกว่าคนอื่น ที่ประชุมไม่เห็นด้วยกับการทำสวนสาธารณะโดยเสนอเป็นสนามเด็กเล่นแทน สำหรับข้อเสนอเห็นว่าควรลดค่าใช้จ่ายด้านการถมดินลง จะทำให้อัตราการสละที่ดินลดลง

2) รายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวงร.9 โดยบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอลจำกัด

การศึกษาการสำรวจ ประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการพบว่ามีแบ่งรายงานออกเป็น 10 ส่วน ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น กลุ่มใหญ่คือ กลุ่มการตรวจสอบด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มการสำรวจและประเมินราคา กลุ่มการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน กลุ่มการประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และกลุ่มรายงานความคิดเห็นในการประชุมชี้แจง สำหรับด้านกระบวนการประเมินมีการเสนอการใช้วิธีประเมินมูลค่าถนน(street value) โดยมีการศึกษาเพื่อหาค่าใช้ฐานข้อมูลในการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์ที่เหมาะสมกับโครงการด้วยวิธี Multiple Regression เพื่อคัดเลือกตัวแปรที่คาดว่าอิทธิพลต่อราคาที่ดินจำนวน 50 ตัวแปรจากจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 154 แปลงด้วยโปรแกรม SPSS พบว่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมีจำนวน 5 ตัวแปรได้แก่ ระยะทางจากถนนสายหลัก ความกว้างของเขตทาง ประเภทของผิวจราจร ความลึกของแปลงที่ดิน การถมดิน ทั้งนี้กำหนดแปลงที่ดินมาตรฐานมีความลึก 20 ม.และปรับค่าที่ได้จากสมการด้วยความแตกต่างของแปลงที่ดินที่จะประเมินกับแปลงที่ดินมาตรฐานด้วยอัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินตามระยะความลึก(Decreasing Ratio by Depth: DRbD) ร่วมกับดัชนีปรับแก้กรณีแปลงที่ดินไม่ใช่แปลงปกติเพื่อประเมินมูลค่าก่อนและหลังจัดรูปที่ดินซึ่งจากการประชุมมีมติรองรับวิธีการประเมิน สำหรับปัญหาพบว่าเจ้าของที่ดินข้อใจอัตราเสียสละที่ดินที่มากกว่าร้อยละ 32.29 ซึ่งที่ปรึกษาได้ชี้แจงว่าเป็นผลจากการเสียสละที่ดินเพื่อสร้างถนนสายจ.1 และสมาคมอาจกำหนดเป็นพื้นที่ขายให้กับกรุงเทพมหานคร ปัญหาที่ดินแปลงเล็กซึ่งอยู่ในแนวเวนคืนหากต้องเสียสละที่ดินเพื่อเข้าร่วมโครงการอีกครั้งจะทำให้ขนาดแปลงเล็กลงกว่าเดิมมาก โดยที่ปรึกษาได้ชี้แจงว่าหากเข้าร่วมโครงการจะไม่มีเวนคืน และปัญหาการเชื่อมถนนภายในโครงการกับซอยสยามธรณีซึ่ง

มีที่ดินเอกชนปิดกั้นอยู่ซึ่งที่ปรึกษาประเมินที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อนำไปการเจรจากับเจ้าของที่ดินให้เข้าร่วมโครงการ

3) การบริหารจัดการโครงการและการออกแบบจัดรูปที่ดินใหม่ โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน กรณีศึกษาพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก โดยพิรพรรณ พงศ์ไพบูลย์ เปรียบเทียบการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปแปลงที่ดินใหม่สองวิธีระหว่างวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มและวิธีสัดส่วนพื้นที่พบว่าทั้งสองวิธีมีผลอัตราเสียสละรายแปลงต่างกัน โดยวิธีสัดส่วนพื้นที่จะมีอัตราการสละรายแปลงใกล้เคียงกันมากกว่าวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มซึ่งให้ค่าแตกต่างกันมาก พบอีกว่าวิธีจัดแปลงใหม่ด้วยวิธีสัดส่วนพื้นที่สร้างความพึงพอใจแก่เจ้าของที่ดิน ซึ่งคุณประโยชน์ที่ได้จะแตกต่างกันจากการติดถนนหรือไม่ และความกว้างของถนนส่วนที่ติดกับแปลงที่ดิน แต่มีข้อยุ่งยากคือต้องมีการคำนวณหลายครั้ง รวมถึงวิธีการที่ต้องพิจารณาความกว้างของถนนที่ต้องสละ และการกำหนดว่าถนนใดควรจะเป็นถนนด้านหน้า รวมถึงการกำหนดค่าปัจจัยอื่นที่มีผลกระทบ โดยให้ความเห็นเพิ่มเติมว่าวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มเหมาะสมสำหรับโครงการที่มีสภาพไม่แตกต่างกันมากนัก แต่ไม่เหมาะสมกับโครงการขนาดใหญ่ที่มีจำนวนแปลงมาก อย่างไรก็ตามวิธีใดจะเหมาะสมในการดำเนินการย่อมขึ้นอยู่กับกรอบการยอมรับของเจ้าของที่ดิน

4) กระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาโครงการบริเวณสวนหลวง ร. 9 กรุงเทพมหานคร โดยกิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์ ศึกษาขั้นตอนการจัดรูปที่ดินและความก้าวหน้าของโครงการพบว่าปัญหาหลักในกระบวนการจัดรูปที่ดินมีสามส่วนคือ ส่วนที่หนึ่งความร่วมมือของเจ้าของที่ดินในการเข้าร่วมประชุมและปัญหาความร่วมมือในการแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการ ปัญหาที่สองคือความไม่ชัดเจนในรายละเอียดของผังแนวคิดที่นำเสนอต่อเจ้าของที่ดิน และปัญหาการทำความเข้าใจและปัญหาที่สามคือปัญหาด้านกฎหมาย สำหรับด้านการประเมินราคาพบว่าเจ้าของที่ดินต้องการทราบอัตราส่วนเสียสละที่ชัดเจน และเจ้าของที่ดินบางแปลงไม่ยอมรับอัตราส่วนเสียสละที่สูงกว่าที่คาดไว้ หรือสูงกว่ากลุ่มอื่น และการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนตัวมากกว่าส่วนรวม

## 2.2 สรุปเนื้อหาที่พบในงานวิจัย

- 1) งานวิจัยชิ้นที่ 1 หมายถึง รายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวงร.9 โดยบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอลจำกัด
- 2) งานวิจัยชิ้นที่ 2 หมายถึง รายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวงร.9 โดยบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอลจำกัด

- 3) งานวิจัยชิ้นที่ 3 หมายถึง การบริหารจัดการโครงการและการออกแบบจัดรูปที่ดินใหม่ โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน กรณีศึกษาพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก
- 4) งานวิจัยชิ้นที่ 4 กระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาโครงการบริเวณสวนหลวง ร. 9 กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 2.1 สรุปเนื้อหาที่พบในงานวิจัย

วัตถุประสงค์	เนื้อหาที่พบในงานวิจัย	งานวิจัย				ความถี่รวม
		1	2	3	4	
1. เพื่อศึกษาแนวความคิดและวิธีการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินในโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร	1.แนวความคิดในการประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดิน					
	-แนวความคิดด้านการประเมินมูลค่า	-	-	/	/	2
	-จำนวนแนวความคิดด้านการประเมินมูลค่าด้วยวิธีจัดรูปที่ดิน	-	-	/	/	2
	-กระบวนการในประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดิน	/	/	/	/	4
	2.กระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน					
	-จำนวนโครงการจัดรูปที่ดิน	/	/	/	/	4
	-แนวความคิดในการประเมินมูลค่าที่ใช้ในโครงการ	/	/	/	/	4
	- การตรวจกรรมสิทธิ์ในโครงการ	/	/	/	/	4
	-จำนวนที่ดินก่อนโครงการ	/	/	/	/	4
	-จำนวนที่ดินหลังโครงการ	/	/	/	/	4
	-วิธีการประเมินราคาตลาดก่อนและหลังโครงการ	/	/	-	-	2
	-ราคาตลาดที่ดินก่อนโครงการ	/	/	/	/	4
	-ราคาตลาดที่ดินหลังโครงการ	/	/	/	/	4
	-มูลค่าที่ดินก่อนโครงการ	/	/	/	/	4
	-มูลค่าที่ดินหลังโครงการ	/	/	/	/	4
-อัตราส่วนเพิ่ม	/	/	/	/	4	

วัตถุประสงค์	เนื้อหาที่พบในงานวิจัย	งานวิจัย				ความถี่รวม
		1	2	3	4	
	- ต้นทุนการพัฒนาโครงการ - อัตราส่วนเสียสละรวม - อัตราส่วนเสียสละรายแปลง	/	/	/	/	4 4 1
2. เพื่อศึกษาปัญหาในวิธีการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินภายใต้โครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานครและนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงวิธีการประเมิน	1. ปัญหาในกระบวนการจัดรูปที่ดิน - ความแตกต่างระหว่างผลลัพธ์ที่ได้จากวิธีการประเมิน - การเลือกใช้วิธีการประเมินในแต่ละโครงการ - ระยะเวลาที่ใช้คำนวณ - ความซับซ้อนของกระบวนการ 2. ด้านการยอมรับของเจ้าของที่ดินต่อการประเมิน 2.1 ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ - รายได้ครอบครัว 2.2 ตัวแปรด้านการยอมรับการประเมินมูลค่า - จำนวนที่ดินถือครอง - ตำแหน่งที่ดิน - มูลค่าที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ - มูลค่าที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ - ระยะเวลาถือครองที่ดิน - จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม - ความเข้าใจในกระบวนการประเมิน - อัตราเสียสละรายแปลงรวม - อัตราเสียสละรายแปลงย่อย - จำนวนผู้ยอมรับอัตราส่วนเสียสละรวม - จำนวนผู้ยอมรับอัตราส่วนเสียสละรายแปลง	-	-	/	-	1 1 2 2 1 4 4 4 4 1 1 4 4 1 4 2

วัตถุประสงค์	เนื้อหาที่พบในงานวิจัย	งานวิจัย				ความถี่รวม
		1	2	3	4	
	3. ด้านเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน -ความพอเพียงของทรัพยากรบุคคล -ระยะเวลาที่ใช้ -เครื่องมือที่ใช้ -ความยากง่ายในการอธิบาย	-	-	/	-	1
		-	-	/	-	1
		-	-	/	-	1
		-	-	/	/	2



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาแนวทางการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดรูปที่ดิน กรณีศึกษาโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาโดยนำข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์ มาทำการวิเคราะห์เพื่อศึกษากระบวนการประเมิน ปัญหา และแนวทางแก้ไข ซึ่งกำหนดให้มีวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้

#### 3.1 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา

ในการคัดเลือกกลุ่มประชากรเพื่อที่จะศึกษาแนวทางการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดรูปที่ดิน กรณีศึกษาโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานครนั้น ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 3 กลุ่มโดยเพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่ต้องใช้ และวิธีการเก็บข้อมูลซึ่งต้องใช้ในการวิเคราะห์และสรุปดังนี้

3.1.1 กลุ่มประชากรด้านโครงการจัดรูปที่ดินในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนทั้งสิ้น 15 โครงการ โดยทำการศึกษา ผู้วิจัยได้ดำเนินการคัดเลือก โครงการที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้ โดยการคัดเลือกแบบเจาะจง(Purposive Sampling) เนื่องจากโครงการปัจจุบันมีระดับความก้าวหน้าที่แตกต่างกัน ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จำเป็นต้องศึกษาในโครงการที่มีความก้าวหน้าอย่างน้อยในขั้นการเสนอผังแนวความคิด แก่เจ้าของโครงการและต้องมีการเสนออัตราการเสียสละรายแปลงย่อยแล้วเท่านั้นจึงจะสามารถทราบปัญหาด้านกระบวนการประเมินได้ และในส่วนของเกณฑ์การเข้าถึงข้อมูลเพื่อให้ได้ข้อมูลที่มากเพียงพอในการศึกษา เนื่องจากเอกสารบางอย่างไม่สามารถเข้าถึงได้เพราะยังอยู่ในขั้นดำเนินการโครงการ เกณฑ์การคัดกรองประกอบด้วย 3 ส่วน คือเกณฑ์การให้คะแนนประเภทโครงการ เกณฑ์การให้คะแนนด้านความก้าวหน้าของโครงการ และเกณฑ์การให้คะแนนด้านการเข้าถึงข้อมูล โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ขั้นที่ 1 ใช้เกณฑ์การให้คะแนนประเภทของโครงการ เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้มีจุดประสงค์การศึกษากระบวนการประเมินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้น ผู้วิจัยได้ทำประเภทของโครงการและมีเกณฑ์การให้คะแนนแยกตามประเภทของโครงการโดยมีคะแนนเต็ม 3 คะแนน โดยคะแนนมีหลักการให้จากจุดประสงค์ของโครงการว่ามีความเกี่ยวข้องกับโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากน้อย โดยมีหลักเกณฑ์และประเภทโครงการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1 ประเภทและเกณฑ์การให้คะแนนด้านความสัมพันธ์กับการเป็นที่อยู่อาศัยของ  
โครงการจัดรูปที่ดิน

ประเภทโครงการ	ความหมาย	คะแนนประเภทโครงการ
1	โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง	2
2	โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัย	3
3	โครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้ในการเชื่อมต่อถนนซอย	1
4	โครงการจัดรูปที่ดินที่มีศักยภาพหรือตามที่ได้รับมอบหมาย	1
5	โครงการย่านที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมดี	3

2) เกณฑ์การให้คะแนนด้านความก้าวหน้าของโครงการ เป็นการให้คะแนนตามความก้าวหน้าของแต่ละโครงการโดยผู้วิจัยได้แบ่งระดับความก้าวหน้าของโครงการจัดรูปที่ดินออกเป็น 12 ขั้นตอนใหญ่ โดยแต่ละขั้นตอนจะมีข้อกำหนดขั้นต่ำในการพิจารณา เมื่อโครงการผ่านเกณฑ์ขั้นต่ำทุกข้อจึงจะเลื่อนระดับความก้าวหน้า โดยมีเกณฑ์การให้คะแนนคือคือความก้าวหน้า 1 ระดับมีคะแนน 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3.2 เกณฑ์คะแนนความก้าวหน้าของโครงการ

ความก้าวหน้า	ระดับความก้าวหน้าของโครงการ	ข้อกำหนดขั้นต่ำของความก้าวหน้า
1	โครงการได้รับการเสนอเพื่อการศึกษาความเป็นไปได้	- ชื่อโครงการ - วัตถุประสงค์ของการพัฒนา - ขนาดโครงการ - ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ

ความก้าวหน้า	ระดับความก้าวหน้าของโครงการ	ข้อกำหนดขั้นต่ำของความก้าวหน้า
2	โครงการอยู่ระหว่างการสำรวจและจัดทำผังแนวทางการใช้ที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ข้อมูลบริษัทที่ปรึกษา(ถ้ามี)</li> <li>-ข้อมูลกายภาพ ด้านบวก ด้านลบ</li> <li>-ผังแนวทางการใช้ที่ดิน</li> <li>-ข้อมูลด้านกรรมสิทธิ์ นิติกรรม และกฎหมาย</li> <li>-การพัฒนาโครงการของรัฐ</li> <li>-ข้อมูลการแบ่งเฟส</li> </ul>
3	โครงการอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ข้อมูลราคาตลาด ก่อนและหลังโครงการ</li> <li>-ข้อมูลรายรับและรายจ่ายทั้งหมดของโครงการ</li> <li>-ข้อมูลแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายรับและรายจ่ายโครงการ</li> <li>- ต้นทุนการพัฒนาโครงการ</li> <li>-อัตราส่วนเพิ่มของราคาที่ดินหลังจัดรูปเทียบกับก่อนการจัดรูป</li> </ul>
4	โครงการได้ผ่านการศึกษาความเป็นไปได้	<ul style="list-style-type: none"> <li>-อัตราการเพิ่มของราคาที่ดินหลังการจัดรูป</li> <li>-ต้นทุนโครงการและพื้นที่จัดหาผลประโยชน์</li> </ul>
5	โครงการได้นำเสนอผังแนวความคิดและกระบวนการประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การตอบรับของเจ้าของที่ดินต่อผลประโยชน์ที่ได้รับ</li> <li>-การตอบรับด้านความเข้าใจในกระบวนการประเมิน</li> <li>-แนวโน้มการยอมรับวิธีการประเมินในกระบวนการสัดส่วนมูลค่าเพิ่มและสัดส่วนพื้นที่</li> </ul>

ความก้าวหน้า	ระดับความก้าวหน้าของโครงการ	ข้อกำหนดขั้นต่ำของความก้าวหน้า
6	โครงการได้นำเสนออัตราสละที่ดินรวมจากกระบวนการประเมิน	-กระบวนการประเมิน -แนวนโยบายยอมรับอัตราสละที่ดินรวม
7	โครงการได้รับ/เคยได้รับมติเห็นชอบอัตราสละที่ดินรวม	-อัตราส่วนสละที่ดินรวม -ผังแนวความคิดโครงการ
8	โครงการได้เสนอ/เคยได้เสนออัตราสละที่ดินรายแปลง	-แนวนโยบายยอมรับการสละที่ดินรายแปลง -แนวนโยบายความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
9	โครงการได้รับมติเห็นชอบอัตราสละที่ดินรายแปลง	-ได้รับมติเห็นชอบอัตราสละที่ดินรายแปลง
10	โครงการดำเนินการก่อสร้าง	-ดำเนินการก่อสร้าง
11	โครงการได้รับมติเห็นชอบจากสมาคมเรื่องการจ่ายเงินชดเชยส่วนต่างและสามารถดำเนินการต่อในขั้นตอนการทำนิติกรรมทางกฎหมายเพื่อแบ่งแยกแปลงที่ดินใหม่	-ขาย/ให้เช่าที่ดินจัดหาผลประโยชน์ -มได้รับเงินชดเชย -ขั้นตอนทางนิติกรรม การโอนกรรมสิทธิ์
12	โครงการเสร็จสิ้น	- จบโครงการ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3) เกณฑ์การเข้าถึงข้อมูล โดยให้คะแนนจากการเข้าถึงข้อมูลของโครงการจากหน่วยงานให้ความร่วมมือในการเปิดเผยได้ของแต่ละโครงการภายในช่วงเวลาของการเก็บข้อมูล เพื่อทำการวิเคราะห์โดยมีหลักเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

ตารางที่ 3.3 เกณฑ์คะแนนการเข้าถึงข้อมูลของโครงการ

คะแนน	ความหมาย
1	ทราบชื่อโครงการ ประเภทโครงการ ที่ตั้ง
2	มีข้อมูลเอกสารเบื้องต้นเพียงพอ
3	ได้สัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบ ได้ข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นเพิ่มเติม
4	ได้ข้อมูลเอกสาร รายงานการประชุมสามัญ ผังรายละเอียด
5	ได้สัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูง ได้เอกสารการประชุมกลุ่มย่อย
6	ได้ข้อมูลต่างๆครบถ้วน

จากหลักเกณฑ์ข้างต้นดังกล่าวสามารถสรุปการให้คะแนนในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.4 สรุปคะแนนในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษา

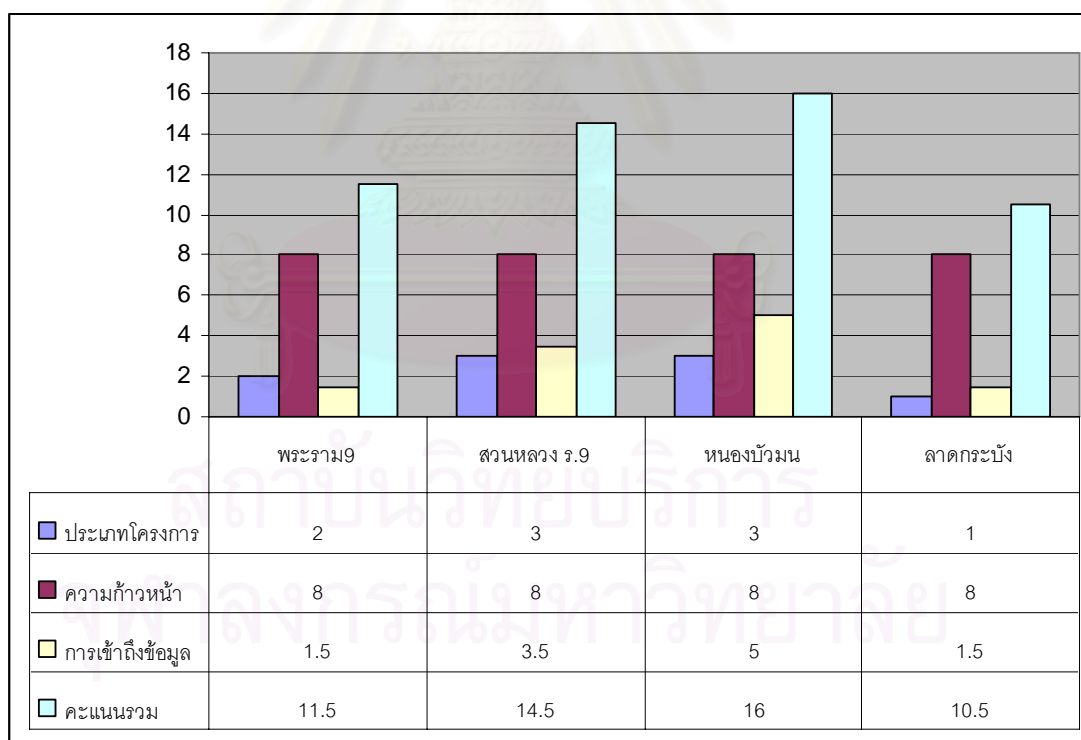
หน่วยงานรับผิดชอบ	ชื่อโครงการจัดรูปที่ดิน	เกณฑ์ประเภทโครงการ		เกณฑ์ ความก้าวหน้า	เกณฑ์การ เข้าถึง ข้อมูล	คะแนน รวม
		ประเภท	คะแนน			
1. สำนักงานจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผัง เมือง กระทรวงมหาดไทย	-โครงการจัดรูปที่ดินพระรามเก้า	1	2	8	1.5	11.5



หน่วยงานรับผิดชอบ	ชื่อโครงการจัดรูปที่ดิน	เกณฑ์ประเภทโครงการ		เกณฑ์ ความก้าว หน้า	เกณฑ์การ เข้าถึง ข้อมูล	คะแนน รวม
		ประเภท	คะแนน			
2. กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร	-โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน	2	3	8	5	16
	-โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9	2	3	8	3.5	14.5
	-โครงการจัดรูปที่ดินลำแบนตาโพ	2	3	1	1	3
	-โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณพุทธมณฑลสาย 1	2	3	1	1	3
	-โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณพุทธบูชา 36	2	3	1	1	3
	-โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณกรุงเทพกรีฑา	2	3	1	1	3
	-โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณบางขุนเทียน-ชายทะเล	2	3	1	1	3
	โครงการพัฒนาปรับปรุงบริเวณย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง(บางรัก สาทร สีลม),	3	1	1	1	3
	โครงการพัฒนาปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมรองโดยรอบศูนย์มักกะสันและพื้นที่ต่อเนื่อง	3	1	1	1	3
	โครงการพัฒนาปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมรองโดยรอบศูนย์พหลโยธินและพื้นที่ต่อเนื่อง	3	1	1	1	3
	-โครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี	4	1	1	1	3
	-โครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองบางขุนเทียน	4	1	1	1	3
-โครงการพัฒนาศูนย์พานิชยก	4	1	1	1	3	

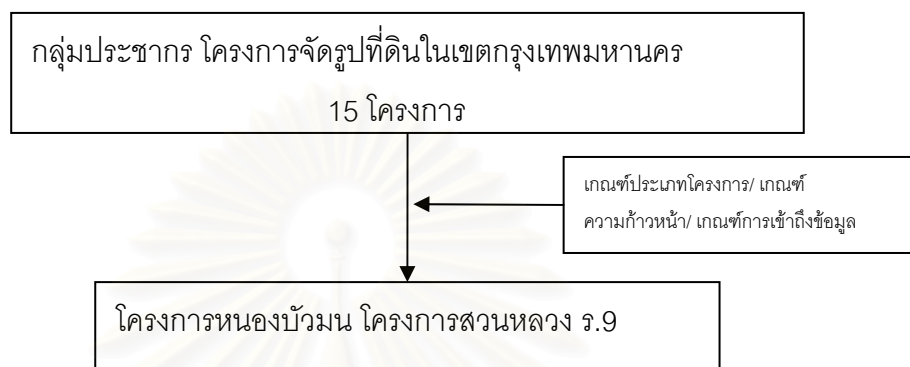
หน่วยงานรับผิดชอบ	ชื่อโครงการจัดรูปที่ดิน	เกณฑ์ประเภทโครงการ		เกณฑ์ความก้าวหน้า	เกณฑ์การเข้าถึงข้อมูล	คะแนนรวม
		ประเภท	คะแนน			
	รวมชุมชนบางกะปิ					
	-นอกจกการโค่นซีดี	5	3	1	1	5
	-ศูนย์ชุมชนลาดกระบัง	4	1	8	1.5	10.5

แผนภูมิที่ 3.1 สรุปโครงการที่มีคะแนนศักยภาพในการศึกษาสูงสุด 4 อันดับแรก



จากตารางและแผนภูมิพบว่าโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมณมีค่าคะแนนศักยภาพในการศึกษาสูงสุดคือ 16 คะแนนและตามด้วยโครงการสวนหลวง ร. 9 มีคะแนน 14.5 คะแนน ขณะที่โครงการพระราม 9 และศูนย์ชุมชนลาดกระบังแม้จะมีความก้าวหน้าของโครงการในระดับ 11.5 คะแนนและ 10.5คะแนนตามลำดับ แต่กลับไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้เพียงพอที่จะ

ทำการศึกษาค้นคว้าได้ โดยมีคะแนนการเข้าถึงเพียง 1.5 เท่านั้น เนื่องจากไม่สามารถเข้าถึงผังโครงการ  
 ใสนการประชุมกลุ่มย่อยได้ ดังนั้นโครงการที่ได้รับการคัดเลือกเป็นตัวอย่างในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้  
 ได้แก่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมนและโครงการสวนหลวง ร.9



ภาพที่ 3.1 สรุปผลการเลือกกลุ่มตัวอย่างพื้นที่ศึกษาโครงการ

3.1.2 กลุ่มประชากรด้านบุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการประเมินและจัดรูปที่ดิน เป็น  
 การคัดเลือกที่แปรผันตรงกับพื้นที่โครงการที่ศึกษาโดยมีการเกณฑ์การเลือกกลุ่มตัวอย่างดังนี้

1) เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานประเมินภาครัฐ เนื่องมาจากในการปฏิบัติงานจริง  
 เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินจะรับผิดชอบโครงการจัดรูปที่ดินในส่วนของโครงการของตนเท่านั้นจึงมี  
 ข้อจำกัดในการให้ข้อมูลเชิงลึกในโครงการอื่น ดังนั้นในงานวิจัยจึงใช้วิธี Purposive โดยทำการ  
 เลือกเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานประเมินภาครัฐ ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบโครงการภายหลังจากได้โครงการ  
 จัดรูปที่ดินแล้ว โดยในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมนมีนางสาวพิรพรรณ พงษ์ไพบูลย์ นัก  
 ผังเมืองระดับ 7 เป็นผู้รับผิดชอบการประเมิน ด้านโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 มี คุณ  
 สุจินดา ศรีอรุณลักษณ์เป็นผู้รับผิดชอบในการประเมิน วางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่

2) กลุ่มประชากรด้านผู้เชี่ยวชาญซึ่งทำหน้าที่ปรึกษาด้านการสำรวจและ  
 ประเมินโครงการจัดรูปที่ดินจากภายนอกหน่วยงานรัฐ ซึ่งแปรผันตรงกับพื้นที่โครงการที่ได้รับการ  
 รับเลือกศึกษา พบว่าในกลุ่มนี้มีประชากรทั้งสิ้น 3 คนซึ่งทำหน้าที่ด้านที่ปรึกษาด้านการประเมิน  
 จากบริษัทที่ปรึกษาภายนอก ซึ่งโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและสวนหลวง 9 สำนักผังเมือง  
 กรุงเทพมหานครได้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา เพื่อฝึกอบรมและเป็นที่ปรึกษาโครงการเพื่อจัดทำ  
 รายงานการศึกษา โดยในขั้นตอนการคัดเลือกใช้วิธี Purposive มีเกณฑ์คัดเลือกจากการมีส่วนร่วม

ร่วมต่อโครงการและความถี่ในการมีส่วนร่วมในแต่ละขั้นตอน โดยยึดผู้ที่มีคะแนนรวมสูงสุดเป็นผู้ได้รับการคัดเลือก ดังนี้

ตารางที่ 3.5 การมีส่วนร่วมของผู้เชี่ยวชาญซึ่งทำหน้าที่ปรึกษาด้านการสำรวจและประเมินโครงการจัดรูปที่ดินจากภายนอกหน่วยงานรัฐ

ว.ด.ป.	ช่วงโครงการ	หัวข้อ/งาน รับผิดชอบ	บริษัทอบรม/ที่ ปรึกษา	วิทยากร/ผู้แทน บริษัทที่ปรึกษา
1 ตุลาคม 2541	เตรียม โครงการ	เทคนิคการสร้าง แบบจำลองทาง สถิติ(Multiple Regression)	Agency for real estate affairs	นายแคล้ว ทองสม
21 มกราคม 2544	ดำเนิน โครงการ	การประชุมคณะผู้ เริ่มการจัดตั้ง สมาคมจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมือง โครงการหนองบัว มนครั้งที่ 1/2544	Tim Appraisal	นายทองศักดิ์ ถาม สงฆ์  น.ส.สรัญญา เฟ่ง จินดาวงศ์
10 มีนาคม 2545	ดำเนิน โครงการ	การประชุม กรรมการสมาคมจัด รูปที่ดินเพื่อพัฒนา โครงการหนองบัว มน 2545	บริษัทไทย อินเตอร์เนชั่น แนลแมสเอ ฟไพเราะซอลจำกัด	น.ส.สรัญญา เฟ่ง จินดาวงศ์  นายแคล้ว ทองสม
8 กรกฎาคม 2545	ดำเนิน โครงการ	การประชุม กรรมการสมาคมจัด รูปที่ดินเพื่อพัฒนา โครงการหนองบัว มน 2/2545	บริษัทไทย อินเตอร์เนชั่น แนลแมสเอ ฟไพเราะซอลจำกัด	น.ส.สรัญญา เฟ่ง จินดาวงศ์  นายแคล้ว ทองสม

ว.ด.ป.	ช่วงโครงการ	หัวข้อ/งาน รับผิดชอบ	บริษัทอบรม/ที่ ปรึกษา	วิทยากร/ผู้แทน บริษัทที่ปรึกษา
4 มีนาคม 2546	ดำเนิน โครงการ	การประชุม กรรมการสมาคมจัด รูปที่ดินเพื่อพัฒนา โครงการหนองบัว มน ครั้งที่ 2/2546	บริษัทไทย อินเตอร์เนชั่น แนลแมสแอ ไพเราะซอลจำกัด	น.ส.สร้อยญา เฟ่ง จินดาวงศ์  นายแคล้ว ทองสม
13-14 มีนาคม 2546	ดำเนิน โครงการ	การใช้แบบจำลอง เพื่อประเมินมูลค่า ที่ดิน (Land valuation)	บริษัทไทย อินเตอร์เนชั่น แนลแมสแอ ไพเราะซอลจำกัด	นายแคล้ว ทองสม
13-14 มีนาคม 2546	ดำเนิน โครงการ	รายงานฉบับ สมบูรณ์งานสำรวจ และประเมิน อสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร. 9	บริษัทไทย อินเตอร์เนชั่น แนลแมสแอ ไพเราะซอลจำกัด	น.ส.สร้อยญา เฟ่ง จินดาวงศ์  นายแคล้ว ทองสม
13-14 มีนาคม 2546	ดำเนิน โครงการ	รายงานฉบับ สมบูรณ์งานสำรวจ และประเมิน อสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณหนองบัวมน	บริษัทไทย อินเตอร์เนชั่น แนลแมสแอ ไพเราะซอลจำกัด	น.ส.สร้อยญา เฟ่ง จินดาวงศ์  นายแคล้ว ทองสม
23 มีนาคม 2546	ดำเนิน โครงการ	การประชุม กรรมการสมาคมจัด รูปที่ดินเพื่อพัฒนา	บริษัทไทย อินเตอร์เนชั่น แนลแมสแอ	น.ส.สร้อยญา เฟ่ง จินดาวงศ์



ว.ด.ป.	ช่วงโครงการ	หัวข้อ/งาน รับผิดชอบ	บริษัทอบรม/ที่ ปรึกษา	วิทยากร/ผู้แทน บริษัทที่ปรึกษา
		โครงการหนองบัว มนครั้งที่ 1/2546	ไฟพรซอลจำกัด	นายแคล้ว ทองสม

โดยเกณฑ์การคัดเลือกให้คะแนนจากความสำเร็จในการเข้าร่วมประชุมโครงการ โดยการเข้าร่วม 1 ครั้งคิดให้คะแนน 1 คะแนน จากการศึกษาพบความสำเร็จในการเข้าร่วมดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.6 คะแนนการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญซึ่งทำหน้าที่ปรึกษาด้านการสำรวจและประเมินโครงการจัดรูปที่ดินจากภายนอกหน่วยงานรัฐ

รายชื่อ ผู้เชี่ยวชาญ	ระดับการมีส่วนร่วมของโครงการ	ความสำเร็จใน การเข้าร่วม	คะแนน รวม
นายแคล้ว ทอง สม	เตรียมโครงการ	1	10
	ดำเนินโครงการ	1	
	-วิทยากร/อบรม	2	
	-เข้าร่วมประชุม/จัดทำรายงานศึกษา	6	
น.ส.สรัญญา เพ็งจินดาวงศ์	เตรียมโครงการ	0	7
	ดำเนินโครงการ	0	
	-วิทยากรอบรม	0	
	-เข้าร่วมประชุม/จัดทำรายงานศึกษา	7	
นายทองศักดิ์ ถามสงฆ์	เตรียมโครงการ	0	1
	ดำเนินโครงการ	0	

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	ระดับการมีส่วนร่วมของโครงการ	ความถี่ในการเข้าร่วม	คะแนนรวม
	-วิทยากรอบรม	0	
	-เข้าร่วมประชุม/จัดทำรายงานศึกษา	1	

จากข้อมูลพบว่าผู้ที่ได้รับคะแนนสูงสุดของผู้เชี่ยวชาญที่ศึกษาด้านการประเมินโครงการจัดรูปที่ดินจากภายนอกได้แก่ นายแคล้ว ทองสม ได้รับคะแนน 11 คะแนนโดยมีส่วนร่วมโครงการทั้งช่วงเตรียมโครงการและดำเนินโครงการในทุกบทบาท

3) กลุ่มประชากรด้านผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในโครงการจัดรูปที่ดินด้านการวางนโยบาย โดยประชากรของกลุ่มนี้หมายถึงผู้บริหารระดับสูงในโครงการจัดรูปที่ดินภาครัฐ ประกอบด้วยผู้บริหารจาก 2 หน่วยงานหลักได้แก่

(1) กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยนายสุรพล อนุวัชพงศ์พันธ์ ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองได้มอบหมายให้ นางประภาพรพรณ จันทรินวล หัวหน้าฝ่ายจัดรูปที่ดินและคณะกรรมการที่ปรึกษาสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมน เป็นผู้ให้สัมภาษณ์

(2) การเคหะแห่งชาติ โดยมี นายปรีดี บุรณศิริ อดีตผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติซึ่งดำรงตำแหน่งในขณะที่โครงการจัดรูปบริเวณถนนร่มเกล้าได้ดำเนินงาน เป็นผู้ให้สัมภาษณ์

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือเพื่อให้ได้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์คือ การสัมภาษณ์แบบเฉพาะเจาะจง ใช้เพื่อสัมภาษณ์กลุ่มเจ้าหน้าที่ด้านการประเมินซึ่งรับผิดชอบงานประเมินในโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวงร.9 และโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร เพื่อทราบถึงข้อมูลเชิงลึกในกระบวนการทำงาน ปัญหา และแนวทางการแก้ไขด้านการประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดิน โดยแบ่งออกเป็น 4 ส่วนหลักได้แก่

- 1) การดำเนินการที่ผ่านมาในกระบวนการจัดรูปที่ดิน
- 2) กระบวนการประเมินมูลค่าในกระบวนการจัดรูปที่ดิน
- 3) ปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปที่ดิน
- 4) แนวทางการแก้ปัญหาในกระบวนการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปที่ดิน

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

#### 3.3.1 การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

- 1) ดำเนินการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ซึ่งรับผิดชอบด้านการประเมินราคาในโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวงร.9 โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณและโครงการจัดรูปที่ดินพระราม 9 เพื่อศึกษาการดำเนินการที่ผ่านมาในกระบวนการจัดรูปที่ดิน กระบวนการประเมินมูลค่าในกระบวนการจัดรูปที่ดิน ปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปที่ดินและแนวทางการแก้ปัญหาในกระบวนการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปที่ดิน

#### 3.3.2 การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ มีขั้นตอนการศึกษาดังต่อไปนี้

- 1) ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆ บันทึกรายงานการประชุมในโครงการจัดรูปที่ดินซึ่งเกี่ยวข้อง รายงานวิจัยของบริษัทที่ปรึกษา ตลอดจนงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ซึ่งเกี่ยวข้อง

- 2) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดรูปที่ดิน รวมถึงข้อกำหนดและข้อบัญญัติต่างๆที่มีผลบังคับใช้ต่อโครงการ
- 3) ศึกษาแนวความคิดและกระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปและการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน
- 4) ศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีพฤติกรรมทางสังคมที่มีผลต่อการตัดสินใจของบุคคล และกลุ่ม
- 5) ศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์เพื่อใช้ประกอบความเข้าใจและอธิบายกระบวนการประเมินมูลค่า
- 6) ศึกษาแนวความคิดด้านการจัดตั้งบริษัท รายละเอียด กฎหมายและแนวทางการกระจายผลประโยชน์และต้นทุนการดำเนินงาน

### 3.4 กระบวนการวิจัยและการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยแบ่งช่วงของการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วนเพื่อตอบวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ช่วงที่ 1 มีจุดมุ่งหมายเพื่อตอบวัตถุประสงค์ข้อแรกของผู้วิจัยคือ เพื่อศึกษาแนวความคิดและวิธีการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินในโครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีลักษณะของการวิจัยเชิงเอกสาร(Document Research) โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อ ศึกษากระบวนการในการประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดินรูปแบบร่วมในกระบวนการระหว่างวิธีสัดส่วนพื้นที่และวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม และข้อแตกต่างระหว่างกระบวนการประเมินทั้งสองวิธีในปัจจุบัน โดยใช้กระบวนการเปรียบเทียบระหว่างวิธีสัดส่วนพื้นที่และวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม โดยมีพื้นที่โครงการเพื่อศึกษาคือ โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 และโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) การวิเคราะห์มีจุดมุ่งหมายเพื่อตอบวัตถุประสงค์ด้านแนวความคิดและกระบวนการในการประเมินมูลค่าเพื่อจัดรูปที่ดินภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ
- 2) ลักษณะการวิจัยเป็นเชิงเอกสาร(Document Research)และใช้การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประเมินผู้รับผิดชอบเพื่อให้ได้ข้อมูลภาคปฏิบัติเชิงลึก

- 3) ตัวแปรที่ต้องการหา คือ รูปแบบร่วมระหว่างกระบวนการประเมินวิธีสัดส่วนพื้นที่และสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม รูปแบบที่แตกต่าง ความแตกต่างระหว่างผลการคำนวณที่ได้จากการประเมินมูลค่าทั้งสองวิธี และการยอมรับอัตราการสละที่ดินจากกลุ่มเจ้าของที่ดิน
- 4) กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิเคราะห์คือ โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร. 9 และโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน
- 5) เอกสารที่ใช้ในการสืบค้นได้แก่
  - (1) เอกสารด้านข้อมูลทั่วไปและข้อมูลเทคนิคของการจัดรูปที่ดินป
  - (2) เอกสารด้านข้อมูลเทคนิคของกระบวนการประเมินในโครงการจัดรูปที่ดิน
  - (3) เอกสารด้านข้อมูลจำเพาะของการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ตัวอย่าง
  - (4) รายงานการวิจัยหรือวิทยานิพนธ์ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน

## 2. การวิเคราะห์ช่วงที่สองเป็นงานวิจัยที่อาศัยข้อมูลที่ได้จากผลการวิเคราะห์ใน

จุดประสงค์แรกในการศึกษาปัญหาในวิธีการประเมินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยจากการจัดรูปที่ดินภายใต้โครงการนำร่องในเขตกรุงเทพมหานครและนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงวิธีการประเมิน ซึ่งมีจุดมุ่งหมายในการนำข้อปัญหาที่ค้นพบเข้าสู่กระบวนการแก้ปัญหาในขั้นตอนนี้นำข้อแตกต่างระหว่างวิธีการประเมินทั้งสองวิธีที่ใช้ในปัจจุบันเข้าสู่การศึกษาค้นคว้า ทั้งนี้ในขั้นตอนนี้เลือกใช้เพียงโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมนเนื่องจากเป็นโครงการเดียวที่มีการใช้กระบวนการประเมินทั้งสองวิธี จากนั้นผู้วิจัยนำทฤษฎีและแนวความคิดด้านเศรษฐศาสตร์และแนวความคิดด้านการพฤติกรรมศาสตร์และพฤติกรรมกลุ่ม รวมถึงข้อกฎหมายจากพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดิน พ.ศ. 2547 ประกอบการวิเคราะห์และเสนอแนะทางการปรับปรุงวิธีการประเมินโดยนำแนวทางที่ได้สร้างเป็นแบบจำลองเพื่อเปรียบเทียบกับวิธีการเดิม โดยการวิเคราะห์ผลใช้ผลลัพธ์จากแบบจำลองเพื่อประกอบการผลวิเคราะห์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## บทที่ 4

### กระบวนการจัดรูปที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย

#### 4.1 แนวความคิดด้านการจัดรูปที่ดินในเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย

การพัฒนาที่ดินคือการดำเนินการปรับปรุงที่ดินเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้เพิ่มขึ้น โดยอาจเป็นการปรับปรุงด้านลักษณะทางกายภาพ การเข้าถึงที่ดิน การสร้างสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ รวมถึงการบริหารจัดการที่ดินด้วย ซึ่งในปัจจุบันทางเลือกสำหรับการพัฒนาที่ดินหลายรูปแบบ ทั้งที่เป็นการดำเนินงานของภาคเอกชนเช่น การจัดสรรที่ดิน การรวมตัวกันของเจ้าของที่ดินในการตัดถนน หรือเป็นการดำเนินงานของภาครัฐเช่น การเวนคืนที่ดิน การประสานผลประโยชน์ทางที่ดิน(Land Sharing) การสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนา(Land Bank) นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาเมืองแนวใหม่ที่สามารถดำเนินการได้ทั้งภาครัฐและเอกชน ได้แก่การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการจัดรูปที่ดิน(สนผ., มปป.:5) ซึ่งแนวทางการจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ประสบความสำเร็จในนานาประเทศ สำหรับประเทศไทย การจัดรูปที่ดินเริ่มเป็นที่ยอมรับในกลุ่มประชาชนทั่วไป และส่วนราชการที่เกี่ยวข้องได้เล็งเห็นถึงประโยชน์จากการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพิ่มขึ้น โดยมีพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา พ.ศ. 2547 เพื่อช่วยสนับสนุนให้การจัดรูปที่ดินในประเทศไทยมีบทบาทมากขึ้นในอนาคต(สนผ., มปป.: คำนำ)

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและเพิ่มมูลค่าโดยการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยที่ดินในบริเวณนั้น โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืน โดยมีหลักการคือนำแปลงที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงร่วมกันเพื่อให้ได้รูปแปลงที่ดินใหม่ที่มีระเบียบและสวยงามพร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่างๆ ที่ได้รับมาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ ทำให้ที่ดินซึ่งผ่านการจัดรูปใหม่แล้วมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ได้มากขึ้นโดยเมื่อจัดเสร็จแล้ว จะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม พร้อมมีถนนทางเข้าออกสะดวกทุกแปลง และมูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งการจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยในประเทศไทยทางรัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุน ซึ่งเป็นการประสานการพัฒนาชุมชน โดยภาครัฐและเอกชนสามารถแบ่งวัตถุประสงค์ในการพัฒนาได้ดังนี้

4.1.1 **วัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดิน** กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ได้จำแนกวัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดินเป็น 2 วัตถุประสงค์หลักดังนี้

1. เพื่อจัดเตรียมแปลงที่ดินสำหรับการก่อสร้างอาคาร ประกอบด้วย

1) ประเภทพัฒนาเมือง การพัฒนาเมืองใหม่มักจะดำเนินในบริเวณชานเมืองที่มีพื้นที่ว่าง ขนาดพื้นที่กว้างขวาง สามารถตอบสนองความต้องการพื้นที่พักอาศัยได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัยจากเมืองใหญ่ที่มีประชากรหนาแน่น และเมืองอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ในช่วงเวลาที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว พื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ป่าจะได้รับการพัฒนาขึ้นใช้เป็นที่ดินเพื่อการก่อสร้างชุมชนใหม่ ตามรูปที่แสดงต่อไปนี้



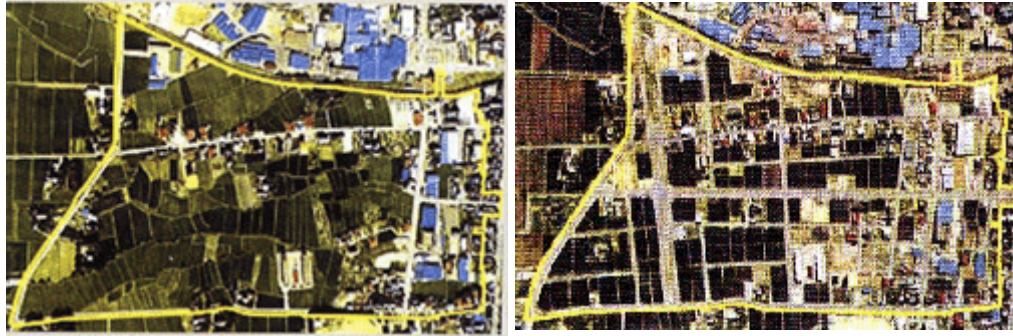
ก่อนโครงการ

หลังโครงการ

ภาพที่ 4.1 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาประเภทการพัฒนาเมือง

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง

2) ประเภทป้องกันการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างไร้ทิศทาง การพัฒนาเมืองเกิดขึ้นอย่างกว้างขวางโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณรอบนอกของพื้นที่เมืองเดิม ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเมืองเป็นจุดๆ ขาดการเชื่อมโยง สิ้นเปลืองงบประมาณในการบริการสาธารณะ ฯลฯ จึงจำเป็นที่จะต้องวางแผนจัดการ การพัฒนาอย่างเร่งด่วน เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง และเพื่อสร้างชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อไป ตัวอย่างของการจัดรูปที่ดินประเภทนี้แสดงไว้ตามรูปต่อไปนี้



ก่อนโครงการ

หลังโครงการ

ภาพที่ 4.2 แสดงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาประเภทการพัฒนาเมือง

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง

## 2. เพื่อการพัฒนาโครงการสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย

1) ประเภทปรับปรุงฟื้นฟูเมือง การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองจะดำเนินการในพื้นที่ชุมชนเมืองปัจจุบัน ด้วยการพัฒนาถนนการค้า (Shopping street) ลานจำหน่ายสินค้าในสถานีรถไฟ (Station plazas) เป็นต้น จึงเป็นที่ชัดเจนว่าโครงการมักจะต้องเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมาก



ก่อนโครงการ

หลังโครงการ

ภาพที่ 4.3 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาประเภทการพัฒนาเมือง

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง



2) ประเภทพัฒนาศูนย์กลางเมือง โครงการประเภทนี้มักตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมือง ภายใต้การพัฒนาประเภทนี้ พื้นที่ว่างที่เกิดจากการย้ายทางรถไฟหรือโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นในช่วงการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม จะได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูใหม่ ด้วยการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ ดังแสดงในภาพ



ก่อนโครงการ

หลังโครงการ

ภาพที่ 4.4 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาประเภทการพัฒนาเมือง

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง

3) ประเภทบูรณะพื้นที่ โครงการจัดรูปที่ดินประเภทนี้จะเพื่อการพัฒนาพื้นที่ที่เสียหายจากภัยสงคราม และพื้นที่ที่เสียหายจากภัยธรรมชาติต่างๆ การจัดรูปที่ดินประเภทนี้ดำเนินการเป็นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2466 เพื่อบูรณะพื้นที่ที่พินาศจากภัยแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในเขตห่านชิน ดังตัวอย่างต่อไปนี้

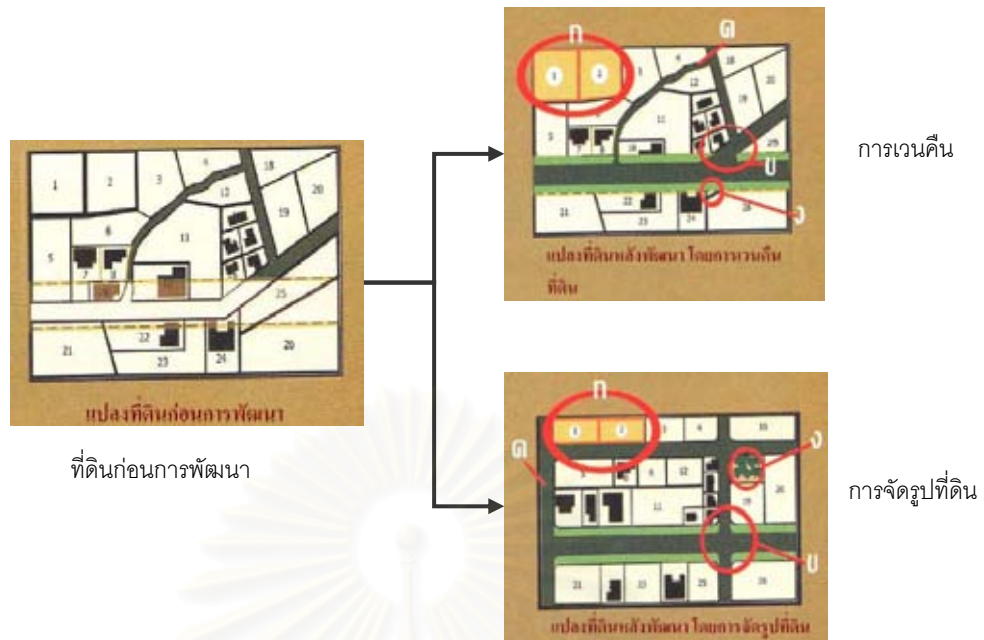


ภาพที่ 4.5 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาประเภทการพัฒนาเมือง

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง

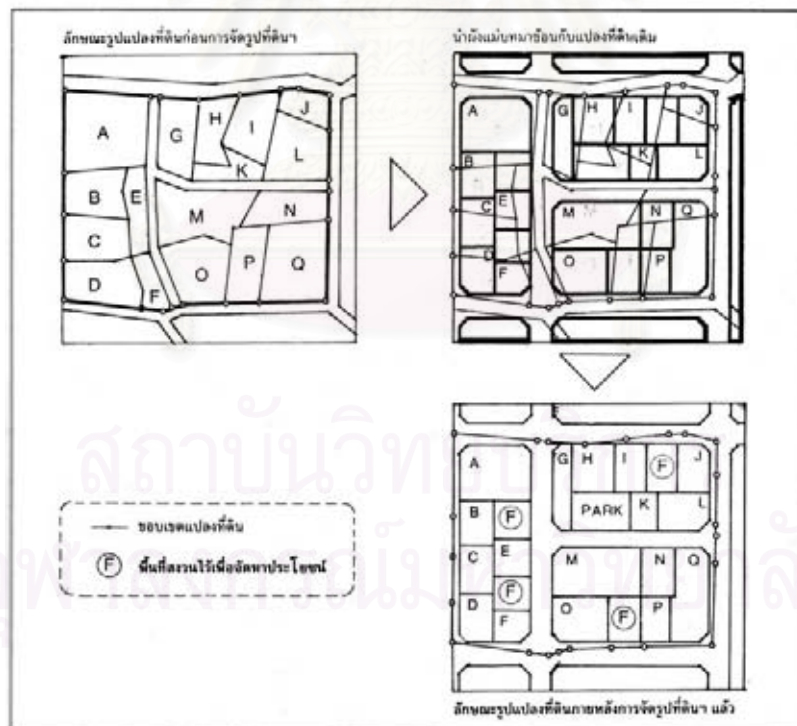
โดยการพัฒนาที่ดินด้วยการจัดรูปที่ดินเมื่อเทียบกับการพัฒนาวิธีเดิมด้วยการเวนคืน พบว่าการจัดรูปที่ดินมีข้อดีเนื่องจากในการเวนคืนรัฐจำเป็นต้องเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่เป้าหมายของการพัฒนาโดยการเวนคืนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจำเป็นรัฐต้องจัดหางบประมาณในการเวนคืน และมักพบว่าหลังการพัฒนาด้วยการเวนคืน แปลงที่ดินที่ได้รับประโยชน์มักจะอยู่ติดกับสาธารณูปโภคที่พัฒนา โดยการกระจายของคุณประโยชน์ส่วนเพิ่มที่ได้จากการเข้าถึงสาธารณูปโภคจากการเวนคืนมักไม่กระจายสู่แปลงที่ดินในบริเวณรอบอย่างทั่วถึง ทำให้อาจมีที่ดินบางแปลงยังคงสภาพเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออกหรือเรียกว่าที่ดินตาบอด บางแปลงหลังจากการเวนคืนที่ดินแล้วมีรูปร่างที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ ในขณะที่บางแปลงได้รับประโยชน์จากการเวนคืนมากเนื่องจากถนนที่ได้รับจากการเวนคืนตัดผ่านหน้าแปลงที่ดินหรือบางส่วนของแปลงที่ดิน และมีรูปร่างเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นมากกว่าแปลงอื่นซึ่งได้รับผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคต่ำกว่าหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ส่งผลให้ที่ดินมีราคาต่ำกว่า โดยการเปรียบเทียบระหว่างการพัฒนาด้วยวิธีเวนคืนและจัดรูปสามารถแสดงได้ในแผนภาพที่ 1 ซึ่งจะเห็นได้ว่ากลุ่มที่ดิน (ก) หลังการเวนคืนยังคงเป็นพื้นที่ตาบอด กลุ่มที่ดิน (ข) หลังการเวนคืนรูปแปลงที่ดินมีรูปร่างไม่เหมาะสมกับการใช้งาน ในขณะที่กลุ่มที่ดิน(ค) ไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืนมากนัก เนื่องจากสภาพทางยังคงเดิม ส่วนกลุ่มที่ดิน(ง) ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เลย เนื่องจากมีรูปร่างเป็นเศษเสี้ยว ในขณะที่การจัดรูปที่ดินจะคำนึงถึงการเข้าถึงสาธารณูปโภคของที่ดินทุกแปลงและรูปร่างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยวางแผนจัดรูปร่างที่ดินก่อนที่จะมีการพัฒนา ทำให้หลังการจัดรูปทุกแปลงสามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคที่พัฒนาได้และมีราคาที่ดินสูงขึ้นใกล้เคียงกัน ราคาที่ดินที่สูงขึ้นจากการเวนคืน





ภาพที่ 4.6 การเปรียบเทียบการพัฒนาที่ดินด้วยวิธีเวนคืนและวิธีจัดรูปที่ดิน

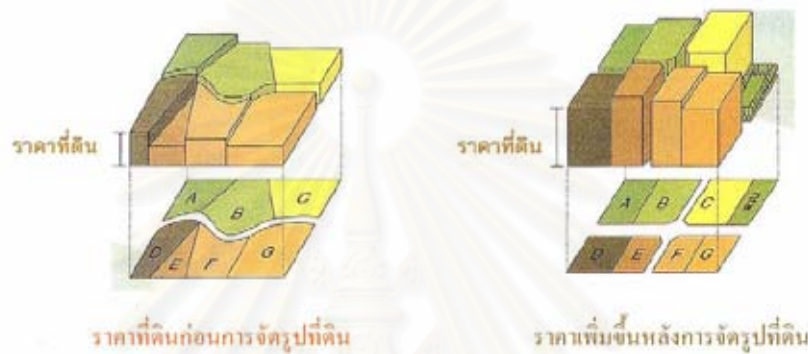
ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง



ภาพที่ 4.7 การออกแบบแนวความคิดในการจัดรูปที่ดินใหม่

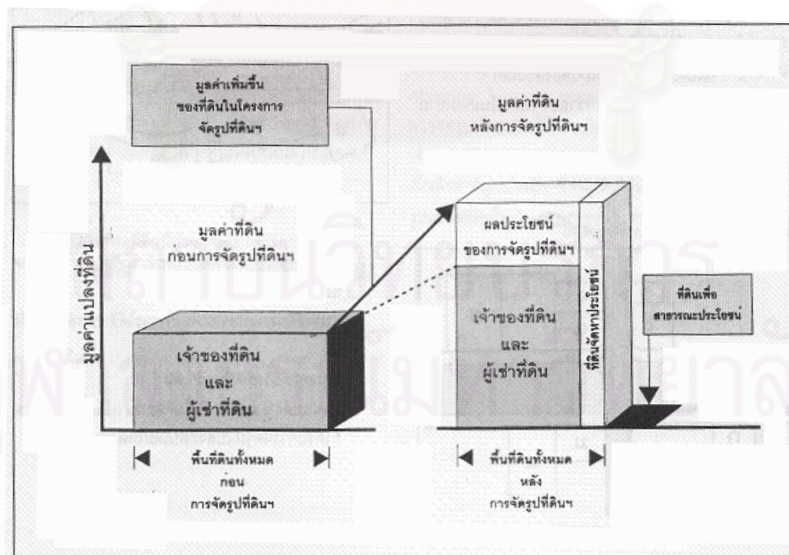
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ในขณะที่มูลค่าที่ดินที่ได้จากการพัฒนาด้วยการจัดรูปที่ดินจะเพิ่มขึ้นด้วยโดยราคาที่ดินหลังการจัดรูปแล้วจะสูงขึ้นเนื่องจากสามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ง่ายขึ้นกว่าเดิม ซึ่งเป็นผลโดยตรงทำให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพิ่มขึ้นกว่าเดิม แม้ขนาดของที่ดินหลังการจัดรูปจะลดลงเนื่องจากต้องสละพื้นที่บางส่วนในการก่อสร้างสาธารณูปโภคเช่นถนน สวนสาธารณะ และสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์(Reserved land)เพื่อขายหรือให้เช่าซึ่งจะนำรายได้นั้นมาจ่ายต้นทุนการพัฒนาโครงการ ดังที่จะเห็นได้ในรูป ซึ่งแสดงมูลค่าโครงการก่อนจัดรูปและหลังจัดรูป



ภาพที่ 4.8 ราคาที่ดินก่อนจัดรูปที่ดินและหลังจัดรูปที่ดิน

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง



ภาพที่ 4.9 ราคาที่ดินก่อนจัดรูปที่ดินและหลังจัดรูปที่ดิน

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้การจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาแบบเบ็ดเสร็จโดยการคำนึงถึงรูปร่างที่ดินและการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภค รวมถึงการพัฒนาให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของผังเมืองรวม และเป็นวิธีการหนึ่งที่รัฐจะสามารถเข้ามาบีบบทบาทในการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง เพื่อให้ได้ผลของการขยายตัวเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับผังเมืองรวม เกิดผลประโยชน์ที่แต่ละส่วนของสังคมได้รับโดยเสมอภาคและเกิดผลประโยชน์สูงสุดต่อสังคมโดยส่วนรวม ซึ่งรัฐจะสูญเสียงบประมาณเพื่อการพัฒนาที่น้อยที่สุดและได้รับผลตอบแทนในสัดส่วนที่เหมาะสมของประโยชน์ที่สังคมได้รับ โดยกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้สรุปประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการจัดรูปที่ดินภาคเอกชนและภาครัฐ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการจัดรูปที่ดิน	
ภาคเอกชน	ภาครัฐ
<ul style="list-style-type: none"> <li>-มูลค่าที่ดินภายหลังการจัดรูปสูงขึ้นกว่าเดิม</li> <li>-เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>-ลดปัญหาความขัดแย้งในการในที่ดินให้น้อยลง</li> <li>-ทำให้เจ้าของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกสามารถพัฒนาพื้นที่ได้</li> <li>-ส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้นได้</li> <li>-เจ้าของที่ดินร่วมกันดำเนินโครงการ ก่อให้เกิดความรับผิดชอบขึ้นในสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-มีบริการพื้นฐานและบริการสาธารณะที่ได้มาตรฐานมากขึ้น</li> <li>-บรรลุดัตุประสงค์ในการวางผังให้เป็นไปตามแผนผังการพัฒนา</li> <li>-ประหยัดงบประมาณในการจัดเตรียมบริการพื้นฐานเนื่องจากลงทุนน้อยกว่าการเวนคืนที่ดิน</li> <li>-สามารถออกโฉนดได้อย่างครบถ้วน สมบูรณ์และมีรูปแปลงที่ดินซึ่งเป็นระเบียบ สวยงามสามารถใช้ประโยชน์ได้</li> <li>-สามารถเก็บภาษีที่ดินและโรงเรือนได้เพิ่มมากขึ้นจากการพัฒนาที่จะตามมาในอนาคต</li> <li>-ลดภาวะการกักตุนและเก็งกำไรที่ดิน</li> <li>-มีที่ดินเข้าสู่ตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นระบบ</li> </ul>

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้การจัดรูปที่ดินโดยทั่วไปจะถูกนำมาใช้กับพื้นที่ที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม เพื่อให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง ซึ่งโดยทั่วไปแล้วพื้นที่ดังกล่าวมักอยู่ในกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินจำนวนมาก รูปแบบที่ดินมีขนาดและสัดส่วนไม่เหมาะสมต่อการนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ดังนั้นผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินจะรวบรวมกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจึงวางผังการพัฒนาซึ่งเรียกว่าผังแนวคิดในการพัฒนาโครงการเพื่อนำเสนอต่อกลุ่มของเจ้าของที่ดิน เพื่อรับฟังความคิดเห็นและนำไปปรับปรุงผังเพื่อนำเสนอใหม่จนได้รับการยอมรับจากทางกลุ่มเจ้าของที่ดิน ทั้งเรื่องรูปแบบ ขนาดที่ดินใหม่และตำแหน่งของที่ดินหลังการจัดรูปโดยจะพยายามจัดให้มีตำแหน่งที่ดินใกล้เคียงตำแหน่งเดิมมากที่สุด รวมถึงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและระยะเวลาดำเนินการ รวมถึงค่าชดเชยที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผ่านการเห็นชอบแล้วจึงทำการก่อสร้างและพัฒนาตามผังแนวความคิดและดำเนินการทางนิติกรรม พร้อมโอนกรรมสิทธิ์คืนแก่กลุ่มเจ้าของที่ดิน โดยที่ทางรัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุนการดำเนินโครงการ ซึ่งเป็นการประสานการพัฒนาชุมชน โดยภาครัฐและเอกชนในการร่วมกันพัฒนา

#### 4.1.2 ลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนามีลักษณะพิเศษที่ได้เปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับวิธีการพัฒนาเมืองแบบอื่นดังนี้

1. พัฒนาเมืองได้อย่างสมบูรณ์ กว้างขวางเนื่องจากเป็นวิธีการพัฒนาพื้นที่เมืองแบบเบ็ดเสร็จ โดยการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ เช่นถนนและสวนสาธารณะและพัฒนาที่ดินในบริเวณพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ยังสามารถยืดหยุ่นในด้านวัตถุประสงค์ ขนาด พื้นที่ และระดับของการพัฒนา
2. ดำเนินงานภายใต้ความยินยอมของเจ้าของที่ดิน การมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินทำโดยการรับฟังความคิดเห็นและลงมติจากเจ้าของที่ดินทุกคน โดยจะต้องมีการประชุมหารือ ร่วมมือตกลงและตัดสินใจในแนวทางการพัฒนาในกลุ่มเจ้าของที่ดินก่อนการดำเนินโครงการ
3. การคงไว้ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเจ้าของที่ดินยังคงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตน รวมถึงสิทธิในที่ดินแต่ละแปลงเช่น ผู้เช่าที่ดิน ผู้รับหรือจดจำนอง โดยสิทธิและกรรมสิทธิ์ต่างๆจะถูกโอนคืนแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินแล้ว



4. การกระจายผลประโยชน์และต้นทุนการพัฒนายอย่างเป็นธรรม โดยมีหลักการคือผู้ที่ได้รับประโยชน์เป็นผู้จ่าย (User pay principle) โดยเจ้าของที่ดินและผู้ได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการจัดรูปที่ดินจะเป็นผู้รับภาระต้นทุนในการพัฒนาที่ดินอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม ทั้งนี้ในการร่วมรับภาระต้นทุนในโครงการจะทำโดยเจ้าของที่ดินจะสละที่ดินของตนตามจำนวนที่กำหนดให้ ซึ่งสัดส่วนการสละที่ดินที่ได้รับจะทำการคำนวณด้วยอัตราปันส่วนที่ดินรายย่อยหรืออาจเรียกว่าอัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อย ซึ่งที่ดินที่จะต้องสละจะต้องมีมูลค่าเท่ากับจำนวนเงินที่ตนต้องรับภาระโดยไม่ต้องชำระเป็นตัวเงิน

5. กระบวนการชัดเจนและยุติธรรม เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานและการยอมรับของเจ้าของที่ดิน โดยในกรณีที่โครงการดำเนินการโดยท้องถิ่น จะจัดให้มี ผู้แทนจากเจ้าของที่ดิน หรือผู้มีกรรมสิทธิ์อื่นติดตามและตรวจสอบการดำเนินการโครงการหากดำเนินการ โดย สมาคมจัดรูปที่ดินจะจัดให้มีการประชุมร่วมกันกับเจ้าของที่ดินเพื่อรับฟังความคิดเห็นและมติที่ประชุม



ภาพที่ 4.10 ลักษณะพิเศษของโครงการจัดรูปที่ดิน



#### 4.1.3 การนำวิธีการจัดรูปที่ดินไปใช้เพื่อการพัฒนาที่ดินและหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

4.1.3.1 แนวความคิดในวิธีการจัดรูปที่ดิน สามารถนำมาดัดแปลงใช้ได้กับการพัฒนาพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา หรือพื้นที่ซึ่งพัฒนาแล้วแต่ยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่า ได้แก่

1. การพัฒนาพื้นที่ซึ่งไม่มีทางเข้าออก หรือเรียกว่าพื้นที่ตาบอด เป็นพื้นที่ซึ่งอยู่หลังที่ดินแปลงอื่นและไม่สะดวกในการเข้าถึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งหากได้รับการจัดรูปใหม่จะทำให้สามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคได้ดีขึ้น ส่งผลให้ประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้น

2. การก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐาน การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง สามารถใช้ได้ในการก่อสร้างบริการพื้นฐานหลักเพื่อการสาธารณประโยชน์เช่น ถนนที่ได้มาตรฐาน ระบบท่อระบายของเสีย และสวนสาธารณะขนาดใหญ่

3.การจัดหาพื้นที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในเมืองเนื่องจากการเวนคืนกรรมสิทธิ์ในที่ดินผืนใหญ่เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐทำได้ลำบากขึ้น

4. การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง โดยเมืองที่ขาดแคลนบริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน การจัดหาพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการขนส่งมวลชน การวางโครงข่ายถนนเชื่อมโยงกับสาธารณูปโภคอื่นที่จำเป็น

#### 4.1.3.2 หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

จากแนวทางการนำวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาดังกล่าวข้างต้น พบว่าสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินดังนี้

1. เป็นพื้นที่ตาบอด แปลงที่ดินทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ไม่มีทางเข้า-ออก
2. เป็นพื้นที่ว่าง ไม่มีอาคาร หรือมีอาคารจำนวนไม่มาก

3. เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่หรือทั้งหมดมีความประสงค์ให้ดำเนินการจัดรูปที่ดิน
4. เจ้าของที่ดินมีจำนวนน้อยรายและแปลงที่ดินมีขนาดใหญ่
5. เป็นพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาและมีแนวโน้มในการพัฒนาสูง
6. เป็นพื้นที่ซึ่งยังขาดบริการขั้นพื้นฐานที่เหมาะสม
7. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการพัฒนา ซึ่งจะมีโครงการต่างๆ เช่นถนน ระบบขนส่งมวลชน หรือบริการพื้นฐานอื่นเกิดขึ้นในอนาคต
8. สามารถเชื่อมโยงระบบเครือข่ายถนนให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น
9. เจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการและสวนรวมได้ประโยชน์จากการดำเนินโครงการ

#### 4.2 ขั้นตอนพื้นฐานของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา

ขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาในแต่ละประเทศจะแตกต่างกันออกไป อย่างไรก็ตามสามารถแบ่งกลุ่มของขั้นตอนทั่วไปในการจัดรูปที่ดินได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้

1. ขั้นตอนการเตรียมโครงการ การดำเนินงานของขั้นตอนนี้คือการกำหนดพื้นที่เบื้องต้นที่จะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กระบวนการของขั้นตอนนี้เหมือนกับกระบวนการวางผังเมืองคือ มีการเก็บข้อมูลรายละเอียดแผนที่ วิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดผังแนวความคิดและสิ่งจำเป็นคือการขอมติจากเจ้าของที่ดินในการพัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ซึ่งแบ่งเป็นขั้นตอนย่อยได้แก่

- 1.1) กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น
- 1.2) ศึกษาสำรวจภาพรวมของพื้นที่
- 1.3) วิเคราะห์และประเมินศักยภาพของพื้นที่
- 1.4) จัดทำผังแนวความคิด

1.5) กำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน

1.6) เสนอรายละเอียดของการพัฒนาเมืองต่อเจ้าของที่ดินและสอบถาม  
ความเห็นในการเข้าร่วมโครงการ

2. ขั้นตอนการวางผังและแผนการดำเนินงาน เป้าหมายของขั้นตอนนี้คือ การได้รับมอบหมายอำนาจในการดำเนินโครงการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ดำเนินโครงการจะ กำหนดแผนการดำเนินงานออกแบบและวางผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่เพื่อขออนุมัติจากผู้มี อำนาจตามขั้นตอนที่กำหนดโดยกฎหมาย สำหรับการอนุมัติจำเป็นต้องได้รับความยินยอมจาก เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ในการวางแผนดำเนินงาน โดยในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา พ.ศ. 2547 กำหนดไว้เรื่องการดำเนินการต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินไม่ต่ำกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเจ้าของที่ดินทั้งหมดในโครงการซึ่งจำนวนที่ดินรวมกันต้องไม่ต่ำกว่ากว่า 2 ใน 3 ของ จำนวนที่ดินทั้งหมดในโครงการ โดยแบ่งเป็นขั้นตอนย่อยได้ดังนี้

2.1) สำรวจพื้นที่และประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

2.2) วางแผนแม่บทโครงการ

2.3) ประชุมรับฟังความเห็นของเจ้าของที่ดิน

2.4) วางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่

2.5) ประชุมเจ้าของที่ดินพิจารณา

2.6) สรุปลงแผนแม่บทโครงการจัดรูปที่ดินและจัดทำงบประมาณค่าก่อสร้าง

3. ขั้นตอนการก่อสร้าง ผู้ดำเนินโครงการจะทำการก่อสร้าง ซึ่งในการ ออกแบบการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และการจ่ายเงินชดเชยจำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจาก เจ้าของที่ดินด้วย โดยปกติแล้วหากโครงการดำเนินการโดยรัฐบาล จะต้องมีการจัดตั้ง คณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการซึ่งประกอบด้วย ตัวแทนเจ้าของที่ดิน และคณะกรรมการต่างๆ เพื่อเป็นหลักประกันว่าการดำเนินโครงการจะเป็นไปอย่างยุติธรรมตามแนวทางประชาธิปไตย ซึ่ง แบ่งเป็นขั้นตอนย่อยได้ดังนี้

3.1) ออกแบบรายละเอียดทางวิศวกรรม

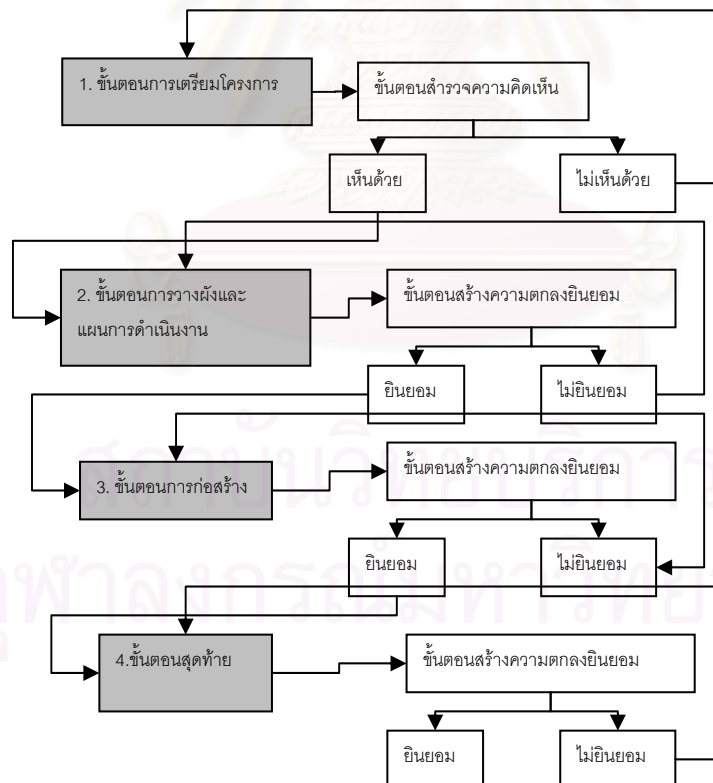
3.2) ออกแบบการวางผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และออกเอกสารสิทธิ์ชั่วคราว

3.3) ย้ายประชาชนไปยังที่อยู่ชั่วคราว

3.4) เริ่มก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน

3.5) การชดเชย

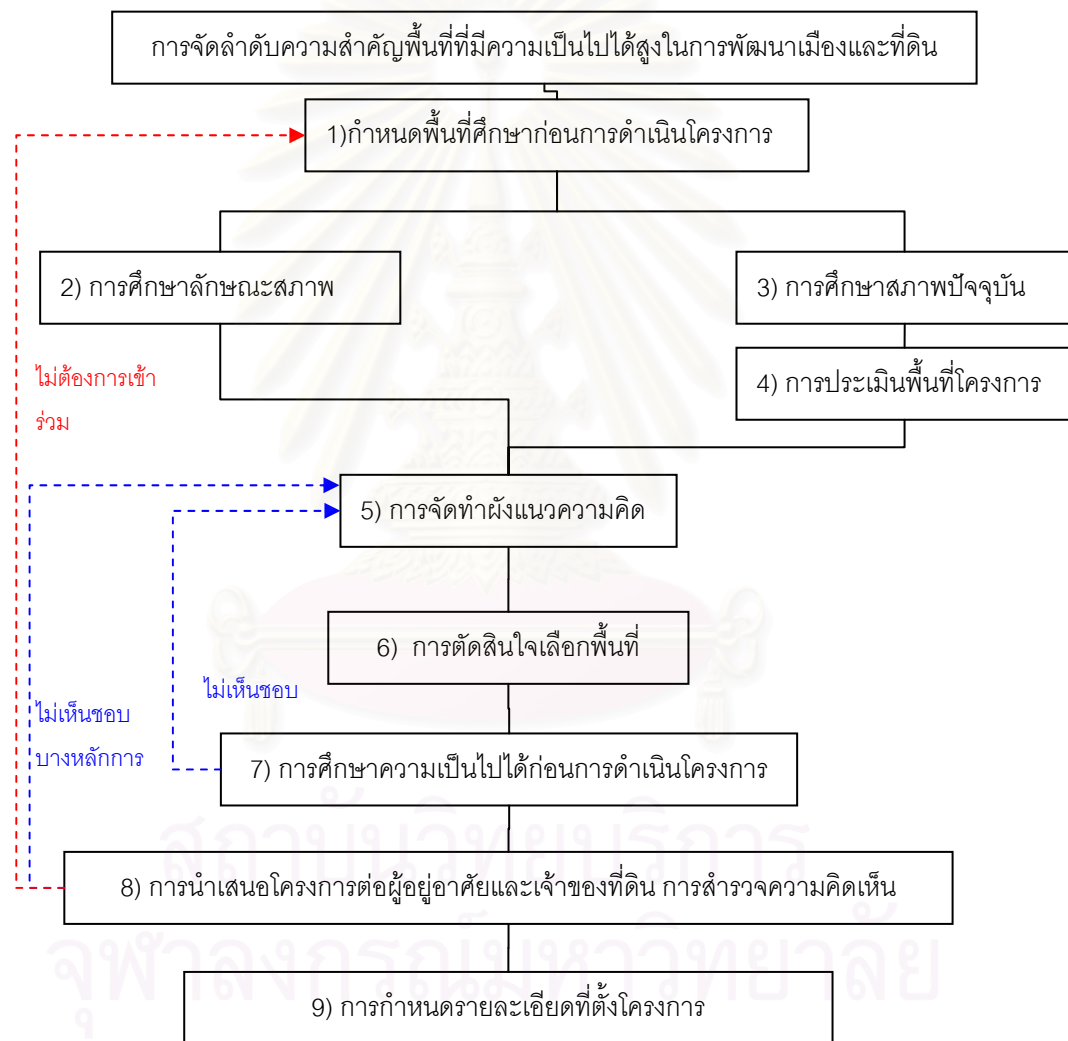
4. ขั้นตอนสุดท้าย ในขั้นตอนนี้จะเป็นการโอนโฉนดที่ดินตามกระบวนการทางกฎหมาย โฉนดที่ดินเดิมจะถูกยกเลิกและมีการจดทะเบียนแปลงที่ดินให้ใหม่หลังจากการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่แล้ว โดยพื้นที่ซึ่งเป็นบริการสาธารณะจะถูกโอนให้ฝ่ายบริหารซึ่งปกติแล้วจะเป็นหน่วยงานราชการในท้องถิ่น ด้านเงินทุนในการพัฒนาโครงการจะได้รับการขายหรือให้เช่าพื้นที่ส่วนที่เป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์ (Reserved land) จากนั้นจะมีการชำระค่าชดเชยซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ ในกรณีที่พื้นที่หลังโครงการมีมากหรือน้อยกว่าที่กำหนดไว้ตามผังอย่างเป็นธรรม



ภาพที่ 4.11 กระบวนการดำเนินงานในโครงการจัดรูปที่ดิน

#### 4.2.1 กระบวนการศึกษาก่อนดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

กระบวนการศึกษาก่อนดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เป็นขั้นตอนการศึกษาเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการกำหนดพื้นที่ตั้งโครงการ ลักษณะทางกายภาพ กฎหมาย ข้อจำกัด ฝั่งและแผนการพัฒนา ความเป็นไปได้ทางการเงิน ความเป็นไปได้ของการเข้าร่วมโครงการจากทางฝ่ายเจ้าของที่ดินจากมูลค่าเพิ่มของที่ดินที่ได้รับจากการจัดรูป รวมถึงการนำเสนอโครงการต่อเจ้าของที่ดินเพื่อนำข้อมูลกลับมาพัฒนาแก้ไขโครงการให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มเจ้าของที่ดิน ประกอบด้วย 9 ขั้นตอนหลักซึ่งมีความสัมพันธ์ดังนี้คือ



ภาพที่ 4.12 ขั้นตอนการศึกษาก่อนดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



## 1) การกำหนดพื้นที่ศึกษาก่อนดำเนินโครงการ

พื้นที่ที่จะดำเนินการศึกษาประกอบด้วยพื้นที่เพื่อวางแผนโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและพื้นที่โดยรอบที่จำเป็น

## (1) เกณฑ์การกำหนดพื้นที่ศึกษาก่อนดำเนินโครงการ

โดยทั่วไปการกำหนดพื้นที่ศึกษาพิจารณาจาก พื้นที่โดยรอบจากที่มีผลกระทบต่อกิจกรรมประจำวันต่างๆ เช่น การเดินทางไปมาหาสู่ การเดินทางไปโรงเรียน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นที่โดยรอบที่จะได้รับการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ โดยที่ไม่ควรแบ่งแยกลักษณะเฉพาะทางกายภาพและสังคมของชุมชนในพื้นที่นั้นและ ขอบเขตของพื้นที่ที่จะศึกษาควรเป็นเส้นตรง

(2) การสำรวจความคิดเห็น เป็นแหล่งข้อมูลเบื้องต้นเพื่อที่จะดำเนินการศึกษาต่อไปโดยจะทราบวัตถุประสงค์หรือทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการพัฒนาเมือง ซึ่งควรดำเนินการโดยหน่วยราชการท้องถิ่นและใช้แบบสอบถาม ในขั้นตอนนี้จะไม่รวมเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในพื้นที่ด้วย

## (3) สิ่งที่จะแสดงในแผนการศึกษา มีดังต่อไปนี้

## ตารางที่ 4.2 แผนการศึกษาในการกำหนดพื้นที่ก่อนดำเนินโครงการ

ประเภท	รายการ
1.พื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน	1) เขตการปกครองเช่น เมือง หมู่บ้าน 2) พื้นที่โรงเรียน 3) พื้นที่บริการสาธารณะประโยชน์ด้านพาณิชยกรรม 4) พื้นที่กิจกรรมทางศาสนา
2.ลักษณะทางภูมิศาสตร์	1) ภูมิประเทศ 2) การระบายน้ำ 3) ความชัดเจนในการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น เช่น พื้นที่บริเวณเพื่อสร้างเมือง พื้นที่จัดสรรแบ่งแยกแปลงที่ดิน 4) พื้นที่ปศุสัตว์และป่าไม้
3.ลักษณะทางกายภาพ	1) ถนนสายหลัก ถนนสายรอง 2) ทางรถไฟ 3) แม่น้ำและคลอง 4) ผังเมืองรวม และผังเมืองระดับอื่น

## 2) การศึกษาลักษณะพื้นที่ ประกอบด้วยการศึกษาดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.3 ประเภทของการศึกษาลักษณะพื้นที่

ประเภท	รายการ
1.ที่ตั้งเมืองหลัก	เครือข่ายการจราจรในพื้นที่และรอบเมืองหลัก
2.คุณลักษณะของเมืองหลัก	การเปลี่ยนแปลงทางประวัติศาสตร์ ภูมิอากาศ ธรรมชาติสิ่งแวดล้อมวัฒนธรรม ระบุให้ชัดเจนว่าจะไรควรรักษา ปรับปรุงหรือนำมาใช้ประโยชน์
3.ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของเมืองหลัก	ประชากร โครงสร้างเมือง โครงสร้างทางอุตสาหกรรม(การจ้างงาน ผลผลิตของภูมิภาค รายได้ เป็นต้น)
4.การสร้างเมือง	การขยายขอบเขตของพื้นที่เมือง การเปลี่ยนแปลงประชากร การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความเคลื่อนไหวทางการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของที่ดิน/เมือง
5. แผนที่อยู่ระดับเหนือขึ้นไป	แผนที่ชาติ ผังโครงสร้างจังหวัด ผังเมืองรวม ระบุให้ชัดเจนเรื่องประชากร สิ่งบริการพื้นฐานซึ่งเมืองหลักและพื้นที่ศึกษาก่อนดำเนินการควรใช้ร่วมกัน
6.โครงการที่สำคัญในเมือง	โครงการที่สำคัญในเมืองหลักและบริเวณโดยรอบ โดยระบุให้ชัดเจนเรื่องความเชื่อมโยงระหว่างโครงการสำคัญและพื้นที่ศึกษาก่อนการดำเนินการโครงการ

## 3) การศึกษาลักษณะสภาพปัจจุบัน แบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ ลักษณะทางสังคมและลักษณะสภาพทางกายภาพดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.4ประเภทการศึกษาลักษณะสภาพปัจจุบัน

ลักษณะทางสังคม	ลักษณะทางกายภาพ
1. ประชากร	1. ลักษณะสภาพทางธรรมชาติ
2. สภาพแวดล้อมทางสังคม	2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคาร
3. กิจกรรมทางสังคม	3. ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง
4. วิวัฒนาการของการพัฒนาความเป็น	4. สวนสาธารณะ บริเวณที่โล่งและพื้นที่สีเขียว

ลักษณะทางสังคม	ลักษณะทางกายภาพ
<p>ชุมชนเมือง</p> <p>5. การร้องทุกข์ของประชาชน</p> <p>6. มูลค่าที่ดินและโฉนดที่ดินซึ่งประกอบด้วยราคาประเมินของทางราชการและราคาซื้อขายจริงในตลาด</p>	<p>เขียว</p> <p>5. ระบบการระบายน้ำ</p> <p>6. การประปรและการกำจัดขยะ</p> <p>บริการพื้นฐานชุมชน</p>

4) การประเมินพื้นที่โครงการ มีวัตถุประสงค์สำคัญคือเพื่อกำหนดให้ชัดถึงความจำเป็นในการพัฒนาเมืองรวมทั้งประเด็นต่างๆที่สำคัญซึ่งจะนำไปกำหนดผังแนวความคิด เพื่อเป็นการชี้ให้เห็นลักษณะของสภาพปัญหาปัจจุบันและการคาดการณ์ปัญหาที่จะเกิดในอนาคต รวมถึงข้อจำกัดต่างๆซึ่งแบ่งตามปัจจัยแวดล้อมได้ 3 ประเภทดังนี้

#### ตารางที่ 4.5 ประเภทการประเมินพื้นที่โครงการ

ประเภท	องค์ประกอบ
1. องค์ประกอบที่ต้องอนุรักษ์	<p>1) ประวัติศาสตร์ มรดกทางวัฒนธรรม</p> <p>2) ภูมิประเทศ ซึ่งมีภูมิประเทศที่ดี</p> <p>3) ความเป็นอยู่ พื้นที่ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยคุณภาพชีวิตสูง</p> <p>4) ศูนย์กลางชุมชน</p> <p>5) ธรรมชาติ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี</p>
2. องค์ประกอบทางด้านลบและที่เป็นอันตราย (องค์ประกอบที่ต้องกำจัดออกไป)	<p>1) อันตราย ทั้งทางธรรมชาติ นำท่วม การหลุดตัวของแผ่นดิน ไฟไหม้จากชุมชนที่หนาแน่นมากเกินไปทำให้ลุกลามได้เร็ว อุบัติเหตุ การจลาจลจากการวางผังไม่ดี สิ่งไม่ถูกสุขอนามัย มลพิษแหล่งเสื่อมโทรม สิ่งบริการที่เป็นอันตรายเช่นโรงไฟฟ้าย่อย</p>
3. องค์ประกอบที่ขาดหายไป(องค์ประกอบที่ต้องเพิ่มเติม)	<p>1) โครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำเสีย การประปา ไฟฟ้า และสวนสาธารณะ</p> <p>2) การเข้าถึง สิ่งบริการทางด้านการคมนาคม การเข้าถึงสิ่งบริการสาธารณะ</p>

5) การกำหนดผังแนวความคิด ผังแนวความคิดประกอบด้วยส่วนประกอบที่สำคัญ 2 ส่วนคือ แผนการพัฒนาและแผนแม่บท ซึ่งในขั้นตอนนี้จะยังไม่มีความจำเป็นต้องวางผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ แต่ต้องศึกษาผังแนวความคิดที่จะสามารถทำให้การจัดรูปแปลงที่ดินทำได้ง่ายขึ้น ดังนั้นควรพิจารณาสิ่งต่อไปนี้

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันจะสามารถดำเนินชีวิตและธุรกิจของตนต่อไปในพื้นที่ที่วางแผนและสามารถจัดรูปแปลงที่ดินได้รวมถึงการคำนึงถึงความสัมพันธ์กับบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการด้วย

(2) ขนาดกรอบพื้นที่โครงการควรพิจารณาตามขนาดแปลงที่ดินปัจจุบัน

(3) หลีกเลี่ยงการออกแบบที่ต้องมีการย้ายอาคารเดิม ในการวางผังออกแบบโครงสร้างพื้นฐานและ บริการสาธารณะ

6) การเลือกที่ตั้งโครงการ ข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองควรพิจารณาดังต่อไปนี้

(1) วิธีการพัฒนาที่เหมาะสมในพื้นที่ศึกษาก่อนดำเนินโครงการ

(2) วัตถุประสงค์การพัฒนา

(3) ความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

(4) ศักยภาพในการพัฒนา

(5) ผลกระทบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่มีต่อสังคม

(6) ลักษณะทางภูมิประเทศ

(7) สภาพทางกายภาพอื่น

ในขั้นตอนนี้มีข้อพิจารณาในการเลือกวิธีการพัฒนาดังนี้

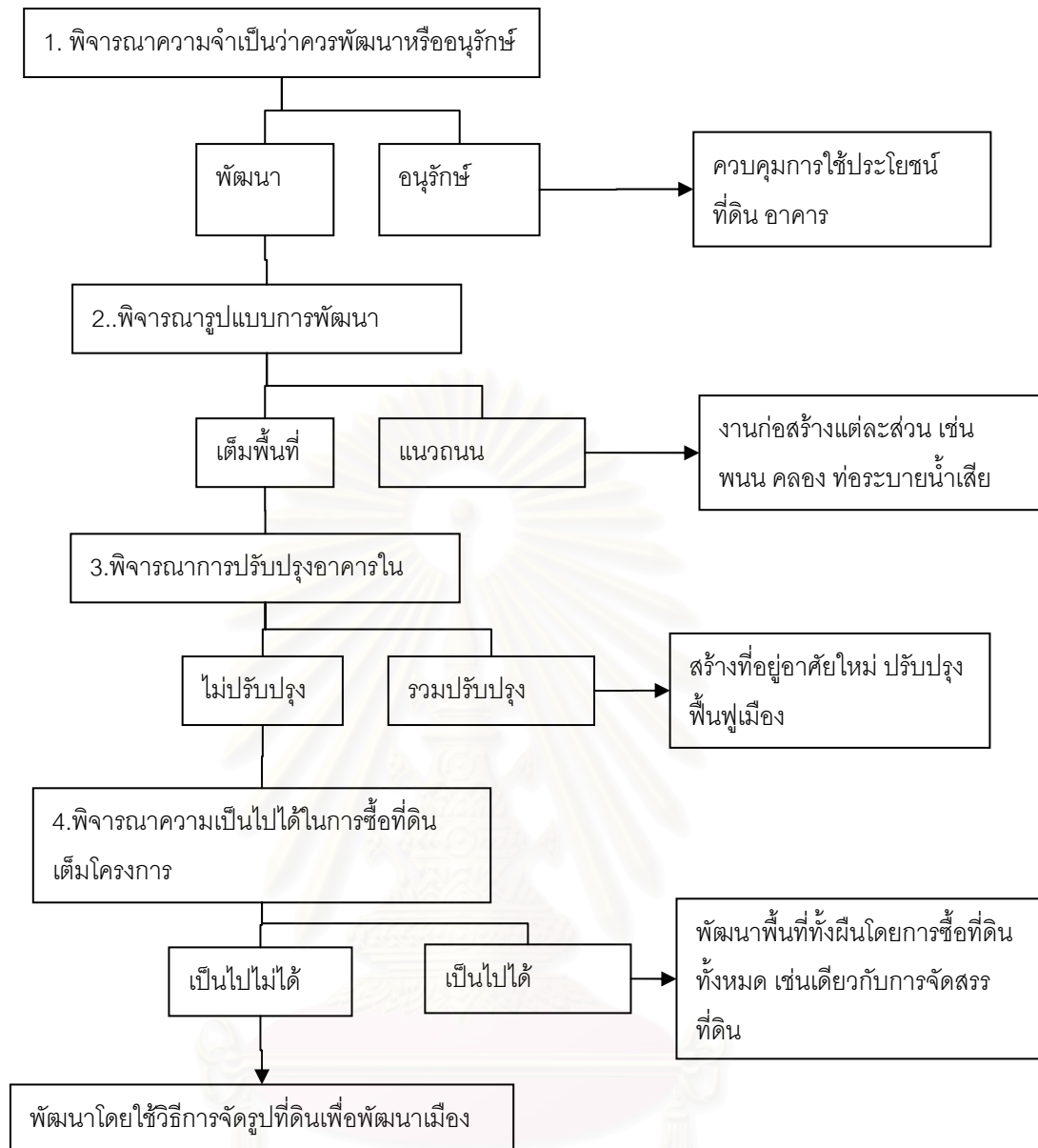
(1) การพิจารณาความจำเป็นว่าควรพัฒนาหรืออนุรักษ์

(2) การพิจารณาประเภทการพัฒนาว่าเต็มพื้นที่หรือเฉพาะแนวสองข้างถนน

(3) การพิจารณารูปแบบการพัฒนาจะปรับปรุงอาคารไปพร้อมกันด้วยหรือไม่

(4) การพิจารณาความเป็นไปได้ในการซื้อที่ดินทั้งแปลงของพื้นที่ที่จะพัฒนา

โดยสามารถแสดงกระบวนการตัดสินใจเลือกวิธีการพัฒนาได้ดังนี้



ภาพที่ 4.13 กระบวนการตัดสินใจเพื่อเลือกวิธีพัฒนา

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงพื้นที่เมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7) การศึกษาความเป็นไปได้ก่อนดำเนินโครงการ วัตถุประสงค์ของขั้นตอนนี้คือเพื่อพิจารณาอย่างคร่าวๆ ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงินหรือไม่ หากเป็นไปได้ต้องเลือกที่ตั้งโครงการใหม่ และหากจำเป็นควรต้องมีการทบทวนผังแนวความคิดใหม่ด้วย

ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการทำได้โดยเปรียบเทียบมูลค่ารวมของที่ดินจากเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการ ก่อนและหลังเข้าร่วมโครงการซึ่งจะมีที่ดินบางส่วนถูกกันไว้เป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและจัดหาผลประโยชน์ ทำให้จำนวนที่ดินหลังการจัดรูปลดลงแต่มีราคาของที่ดินสูงขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินได้มากขึ้น ซึ่งหากมูลค่ารวมของที่ดินจากเจ้าของที่ดินหลังโครงการมีมูลค่าสูงกว่าก่อนดำเนินโครงการแสดงว่ามีความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งแสดงกระบวนการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินดังนี้

(1) การปรับแผนการพัฒนาและผังแนวความคิดที่ตั้ง ในขั้นตอนนี้จะมีการปรับผังแนวความคิดเพื่อให้สอดคล้องกับการพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งต้องมีการประชุมปรึกษากับหน่วยงานรัฐบาลและองค์กรที่เกี่ยวข้องกับแผนการพัฒนาและผังแนวความคิดด้วย ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากองค์กรต่างๆ ในเรื่องการพัฒนาดังต่อไปนี้

- ขอบเขตการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานบริเวณรอบนอกโครงการ เช่น ถนนสายหลัก

- การแบ่งความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

- การโอนมอบภาระการจัดการระบบสาธารณูปโภค

- ระบบสาธารณูปการ เช่น โรงเรียน สถานีตำรวจ

- การออกแบบให้มีความสัมพันธ์ระหว่างโครงการจัดรูปที่ดินและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งมีการวางแผนหรือทำการก่อสร้างใกล้เคียงบริเวณที่ตั้งโครงการ

(2) การวางแผนตารางการทำงาน เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายต่อปี และดอกเบี้ยเงินกู้ รวมถึงตารางการทำงาน ความก้าวหน้าของงาน

(3) ค่าใช้จ่ายโครงการ เพื่อคำนวณหาค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมดในการดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จ คำนวณได้จากผังแนวความคิดซึ่งต้องมีการจัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการในทุกส่วน เช่น ค่าก่อสร้าง ค่ารั้อย้าย ค่าบริหารงาน ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าชดเชย เป็นต้น

(4) การวางแผนรายได้ โดยรายได้หลักของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนามาจากพื้นที่ที่สงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยอาจให้เช่าหรือขาย อย่างไรก็ตามสามารถที่จะระดมเงินทุนสนับสนุนจากแหล่งอื่นได้เช่นกัน เช่น หน่วยงานรัฐ หน่วยงานท้องถิ่น



(5) ราคาที่ดินเฉลี่ยก่อนและหลังโครงการ เราทราบราคาที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการแล้วจากขั้นตอนที่ 3) คือขั้นตอนการศึกษาสภาพปัจจุบัน สำหรับราคาที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินภายในโครงการสามารถหาได้จากการนำผังแนวความคิดมาทำการประเมินราคาทางอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีปกติโดยอาจใช้ วิธีเปรียบเทียบตลาดรายแปลง หรือวิธีทางสถิติเช่นสมการถดถอยหรือดัชนีมูลค่าถนซึ่งเหมาะสมกว่าหากโครงการมีแปลงที่ดินจำนวนมาก และมีการเปลี่ยนแปลงผังแนวความคิดหลายครั้ง เพราะสามารถคำนวณแปลงที่ดินจำนวนมากได้รวดเร็ว ลดความเหลื่อมล้ำจากความคิดเห็นผู้ประเมิน ทั้งนี้ราคาที่ดินเฉลี่ยก่อนและหลังโครงการคำนวณได้ดังนี้

#### (5.1) ราคาเฉลี่ยที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ

$$\text{ราคาเฉลี่ยที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ} = \frac{\text{มูลค่าที่ดินทั้งหมดของเจ้าของที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ}}{\text{จำนวนที่ดินทั้งหมดของเจ้าของที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ}}$$

ซึ่งมูลค่าที่ดินรวมก่อนเข้าร่วมโครงการคำนวณได้จาก

$$\text{มูลค่าที่ดินรวมก่อนเข้าร่วมโครงการ} = \text{ผลรวมของมูลค่าที่ดินรายแปลงทุกแปลง}$$

โดยที่มูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนเข้าร่วมโครงการคำนวณได้จาก

$$\text{มูลค่าที่ดินรายแปลงใดก่อนเข้าร่วมโครงการ} = \text{(ราคาประเมินที่ดินแปลงนั้นก่อนเข้าร่วมโครงการ)} \times \text{(จำนวนพื้นที่ดินแปลงนั้นก่อนเข้าร่วมโครงการ)}$$

#### (5.2) ราคาเฉลี่ยที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ

หลังเข้าร่วมโครงการจะมีพื้นที่บางส่วนของเจ้าของที่ดินต้องสละให้เป็นพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภคและจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้นจะมีพื้นที่ลดลง และน้อยกว่าพื้นที่ก่อนเข้าร่วมโครงการ ในด้านราคาจะมีราคาประเมินเพิ่มขึ้นจากการเข้าถึงสาธารณูปโภคทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินดีขึ้น ดังนั้นราคาเฉลี่ยที่ดินหลังโครงการจะเปลี่ยนไปซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ราคาเฉลี่ยที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ} = \frac{\text{มูลค่าที่ดินทั้งหมดของเจ้าของที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ}}{\text{จำนวนที่ดินทั้งหมดของเจ้าของที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ}}$$

โดยที่จำนวนที่ดินทั้งหมดหลังเข้าร่วมโครงการคำนวณได้จาก

จำนวนที่ดินทั้งหมดของเจ้าของที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ = (จำนวนที่ดินทั้งหมดของเจ้าของที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ) - (จำนวนที่ดินซึ่งสงวนไว้เป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์) - (พื้นที่กันไว้เพื่อสร้างสาธารณูปโภค)

การคำนวณพื้นที่ซึ่งถูกกันไว้เป็นสาธารณูปโภคสามารถคำนวณหาได้จากผังแนวความคิดโดยตรง แต่จำนวนที่ดินซึ่งกันไว้เป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ของโครงการจำเป็นต้องมีการคำนวณอีกครั้ง

(6) จำนวนที่ดินซึ่งกันไว้เป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ของโครงการคำนวณจากความสัมพัทธ์ดังนี้

มูลค่าพื้นที่สงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์ = (มูลค่าต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการทั้งหมด) - (มูลค่าที่ได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานภายนอก)

ทั้งนี้มาจากหลักการที่โครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นโครงการที่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนในการดำเนินโครงการได้ด้วยตนเอง (self-finance) ซึ่งหาได้จากการขายหรือให้เช่าพื้นที่จัดหาผลประโยชน์หลังโครงการจัดรูปดำเนินการเสร็จแล้ว อย่างไรก็ตามบางกรณีหน่วยงานรัฐหรือเอกชนที่อาจได้ประโยชน์จากโครงการจัดรูปที่ดินอาจให้ความสนับสนุนโครงการด้วย ซึ่งมูลค่าที่สนับสนุนจะนำมาหักออกจากมูลค่าต้นทุนการพัฒนาทั้งหมด

จากการที่โครงการจัดรูปที่ดินโดยปกติจะใช้เวลาดำเนินการค่อนข้างมากจึงต้องมีการปรับค่าที่จะได้รับการคำนวณบางค่าเป็นค่าที่จะได้รับในอนาคต สืบเนื่องจากเวลาดำเนินงานจริงจะเป็นการดำเนินงานก่อสร้าง การขาย ในอนาคต แต่ราคาที่ดินซึ่งประเมินจากผังแนวความคิดเป็นการประเมินจากมูลค่าตลาด ณ.เวลาปัจจุบัน ดังนั้นจึงต้องมีการปรับบางค่าให้เป็นค่าที่คาดว่าจะได้รับจากอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานจริง

มูลค่าต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการทั้งหมด = (พื้นที่จัดหาผลประโยชน์) × (ราคาประเมินหลังการจัดรูปที่ดิน ณ.ปัจจุบัน) × (อัตราปรับค่าเงินเพื่อที่คาดการณ์ ณ.วันสิ้นสุดโครงการซึ่งจะขายหรือให้เช่าที่ดิน) × (อัตราปรับค่าของการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ณ.วันสิ้นสุดโครงการซึ่งจะขายหรือให้เช่าที่ดิน)

แทนค่ามูลค่าพื้นที่สงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์ซึ่งเรายังไม่ทราบค่าด้วยมูลค่าต้นทุน  
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการทั้งหมด ซึ่งเราทราบค่าแล้วจากการวางแผนโครงการ ซึ่งจะเห็นได้  
ว่าหากมีการปรับผังแนวคิด มูลค่าต้นทุนการพัฒนามักจะปรับตามไปด้วยส่งผลให้จำนวนพื้นที่  
สงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์เปลี่ยนแปลงไปด้วย

มูลค่าพื้นที่สงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์ = (พื้นที่จัดหาผลประโยชน์)  $\times$  (ราคาประเมินหลังการ  
จัดรูปจากผังแนวความคิดณ.ปัจจุบัน)  $\times$  (อัตราปรับค่าเงินเพื่อที่คาดการณ์.วันสิ้นสุดโครงการซึ่ง  
จะขายหรือให้เช่าที่ดิน)  $\times$  (อัตราปรับค่าของการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินณ.วันสิ้นสุดโครงการซึ่งจะ  
ขายหรือให้เช่าที่ดิน)

(7) อัตราการปันส่วนที่ดินทั้งหมด หรืออัตราการสละที่ดินรวมแสดงให้เห็นจำนวน  
ที่ดินทั้งหมดที่ต้องสละไปเพื่อเป็นพื้นที่สร้างสาธารณูปโภคและจัดหาผลประโยชน์เทียบกับพื้นที่  
ก่อนเข้าร่วมโครงการ คำนวณได้ดังนี้

อัตราการปันส่วนที่ดินทั้งหมด = (จำนวนที่ดินรวมที่สละเพื่อสร้างสาธารณูปโภค + จำนวนพื้นที่  
จัดหาผลประโยชน์) / จำนวนพื้นที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ

ทั้งนี้จำนวนที่ดินรวมที่สละเพื่อสร้างสาธารณูปโภคสามารถคำนวณได้โดยตรง  
จากผังโครงการ แต่การคำนวณหาอัตราการสละที่ดินรายละเอียดย่อมนั้นจะต้องใช้วิธีการคำนวณ  
อัตราส่วนเสียสละรายละเอียดย่อหรืออัตราปันส่วนที่ดินรายละเอียด ซึ่งเป็นการคำนวณที่ซับซ้อนและ  
มีความละเอียดโดยปกติแล้วจะกระทำเมื่อผ่านขั้นตอนที่เจ้าของที่ดินรับหลักการของผัง  
แนวความคิดและอัตราปันส่วนที่ดินทั้งหมดแล้วเท่านั้นโดยดูการคำนวณได้จากหัวข้อการ  
คำนวณหาอัตราเสียสละที่ดินรายละเอียด

(8) อัตราส่วนเพิ่มของราคาที่ดินและอัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินหลังการจัดรูป

- อัตราส่วนเพิ่มของราคาที่ดิน หมายถึงราคาที่ดินซึ่งเพิ่มขึ้นต่อหน่วย  
จากการจัดรูปที่ดินโดยเป็นการคำนวณหาอัตราส่วนราคาที่ดินเฉลี่ยหลังเข้าร่วมโครงการเทียบกับ  
ราคาที่ดินเฉลี่ยก่อนเข้าร่วมโครงการ เช่น ก่อนจัดรูปโครงการมีราคาที่ดินเฉลี่ย 3000 บาท/ตาราง  
วา และหลังจัดรูปโครงการจะมีราคาที่ดินเฉลี่ย 6000 บาท/ตารางวา ดังนั้นจะมีอัตราส่วนเพิ่ม  
ของราคาที่ดินเท่ากับ  $6000/3000 = 2$  หรือเรียกได้ว่าโครงการมีอัตราเพิ่มของราคาที่ดิน 2 เท่า  
โดยมีการคำนวณดังนี้

$$\text{อัตราส่วนเพิ่มของราคาที่ดิน} = \frac{\text{ราคาเฉลี่ยที่ดินหลังเข้าร่วมโครงการ}}{\text{ราคาเฉลี่ยที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ}}$$

- อัตรามูลค่าเพิ่มของที่ดินจากการจัดรูปที่ดิน หมายถึงมูลค่าที่ดินโดยรวมของเจ้าของที่ดินซึ่งเข้าร่วมโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการจัดรูปที่ดิน ทั้งนี้เป็นการหาอัตราส่วนเพิ่มมูลค่าของที่ดินทั้งหมดหลังการจัดรูปที่ดินซึ่งที่ดินหลังการจัดรูปต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อจัดหาผลประโยชน์และสร้างสาธารณูปโภค เพื่อเทียบกับมูลค่าก่อนการจัดรูป เป็นการแสดงว่าเจ้าของที่ดินจะได้รับกำไรหรือมูลค่าเพิ่มจากการจัดรูปที่ดินกี่เท่า โดยคำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตรามูลค่าเพิ่มของที่ดินจากการจัดรูปที่ดิน} = (1 - \text{อัตราปันส่วนทั้งหมด}) \times (\text{อัตราส่วนเพิ่มของราคาที่ดิน})$$

ยกตัวอย่างเช่น จากผังแนวความคิดพบว่าพื้นที่ซึ่งต้องกันไว้สร้างสาธารณูปโภค = 20% และพื้นที่จัดหาผลประโยชน์เท่ากับ 15% ดังนั้นอัตราปันส่วนที่ดินรวมเท่ากับ 20%+15% =35% โดยจากการประเมินพบว่าก่อนจัดรูปโครงการมีราคาที่ดินเฉลี่ย 3000 บาท/ตารางวา และหลังจัดรูปโครงการจะมีราคาที่ดินเฉลี่ย 6000 บาท/ตารางวา ดังนั้นจะมีอัตราส่วนเพิ่มของราคาที่ดินเท่ากับ  $6000/3000 = 2$  ดังนั้นอัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของการจัดรูปที่ดินจะเท่ากับ

$$\begin{aligned} \text{อัตรามูลค่าเพิ่มของที่ดินจากการจัดรูปที่ดิน} &= (1-35\%) \times (2) \\ &= (65\%) \times (2) \\ &= 130\% \text{ หรือ } 1.3 \text{ เท่า} \end{aligned}$$

อธิบายได้ว่าจากการจัดรูปที่ดินคาดว่าเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการจะมีมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 1.3 เท่าเมื่อเทียบกับก่อนเข้าร่วมโครงการ

(9) การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน พิจารณาได้จากอัตรามูลค่าเพิ่มของที่ดินจากการจัดรูปที่ดินที่คำนวณได้จากข้อ (8) โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาดังนี้

- อัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินจากการจัดรูป = 1 แสดงว่าก่อนจัดรูปและหลังจัดรูปมูลค่าของที่ดินภายในโครงการมีค่าเท่ากัน ไม่ก่อให้เกิดกำไรจากการจัดรูป ดังนั้นเจ้าของที่ดินไม่มีแรงจูงใจในการเข้าร่วมโครงการ

- อัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินจากการจัดรูปอยู่ระหว่าง 1 ถึง 2 แสดงว่าโครงการก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มจากการจัดรูประหว่าง 1-2 เท่า มีความเป็นไปได้ทางการเงินและมีเจ้าของที่ดินมีกำไรจากการจัดรูป ดังนั้นเจ้าของที่ดินจะมีแรงจูงใจเพิ่มขึ้นในการเข้าร่วมโครงการ

- อัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินจากการจัดรูปมากกว่า 2 แสดงว่าโครงการมีความเป็นไปได้สูงทางการเงิน และเจ้าของที่ดินจะมีแรงจูงใจสูงในการเข้าร่วมโครงการ

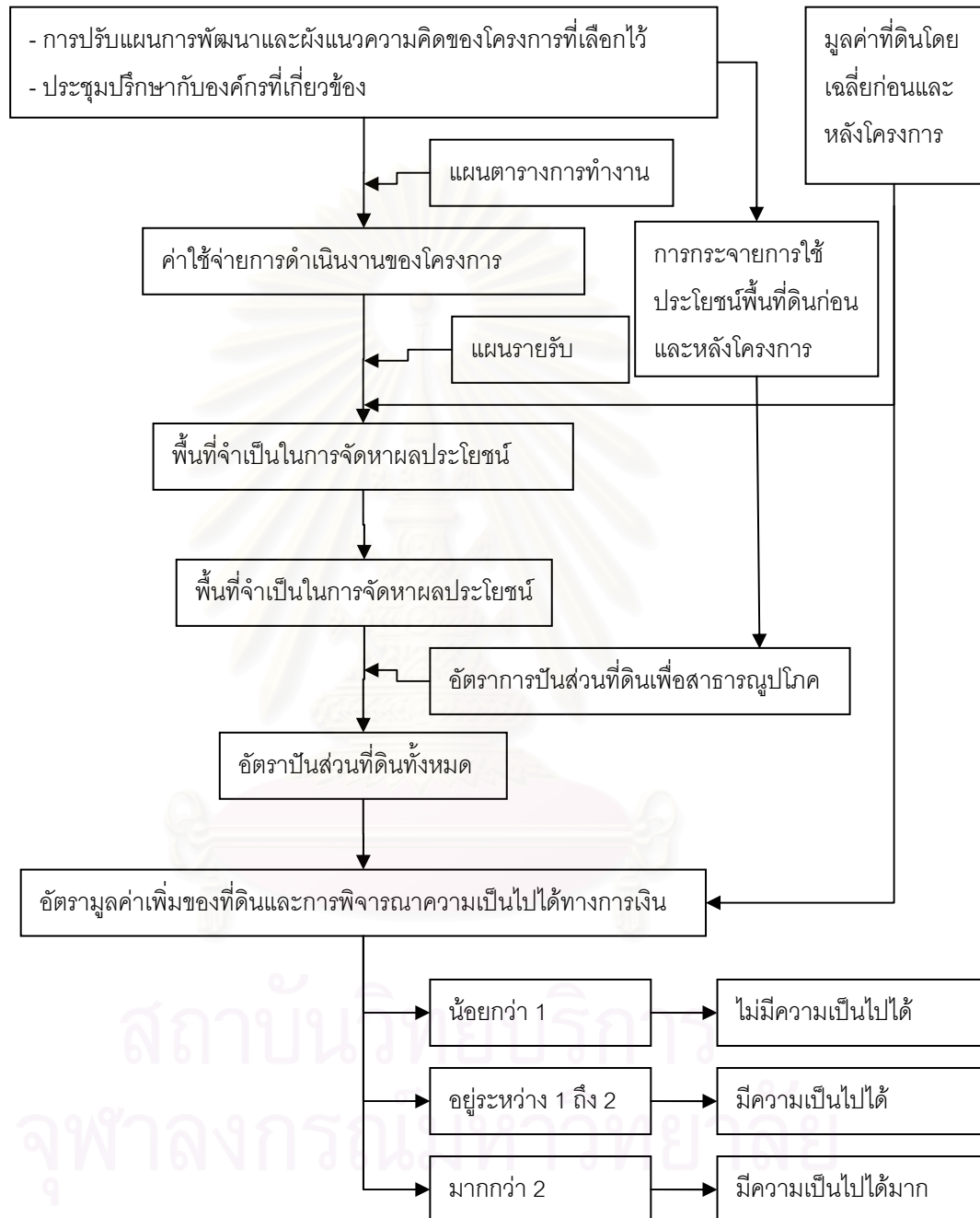
8) การนำเสนอต่อผู้อาศัยในพื้นที่และเจ้าของที่ดินและการสำรวจความคิดเห็น วัตถุประสงค์ของขั้นตอนนี้คือเพื่อให้ได้ความตกลงยินยอมเบื้องต้นจากเจ้าของที่ดินในการพัฒนาด้วยวิธีจัดรูปที่ดิน ซึ่งเป็นการเจรจาที่นับได้ว่าเป็นขั้นตอนที่สำคัญและยากลำบากที่สุดในกระบวนการจัดรูปที่ดิน ซึ่งในการประชุมหากโครงการมีขนาดใหญ่ เจ้าของที่ดินมีจำนวนมากอาจต้องจัดให้มีการประชุมกลุ่มย่อยเพื่อชี้แจงและสำรวจความคิดเห็นจะทำให้โครงการสามารถดำเนินการได้รวดเร็วขึ้น ในขั้นตอนนี้อาจจำเป็นต้องมีการประชุมหลายครั้ง และผังแนวความคิดที่นำเสนอจะได้รับการแก้ไขเพื่อให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มของเจ้าของที่ดินให้ได้มากที่สุดและจำเป็นต้องมีการแก้ไขการคำนวณอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอด้วย

9) การกำหนดพื้นที่ตั้งโครงการ ในขั้นตอนนี้เมื่อผังแนวความคิดได้รับความเห็นชอบจากกลุ่มของเจ้าของที่ดินแล้วจะสามารถดำเนินการในขั้นการก่อสร้างต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม หากไม่ได้รับการเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินซึ่งต้องมีการเปลี่ยนพื้นที่ดำเนินโครงการใหม่ หรือได้ข้อสรุปที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงแนวเขตต้องเริ่มกระบวนการศึกษาใหม่อีกครั้งหนึ่ง

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จากขั้นตอนทั้งหมดซึ่งแสดงกระบวนการศึกษาก่อนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาได้ดังต่อไปนี้

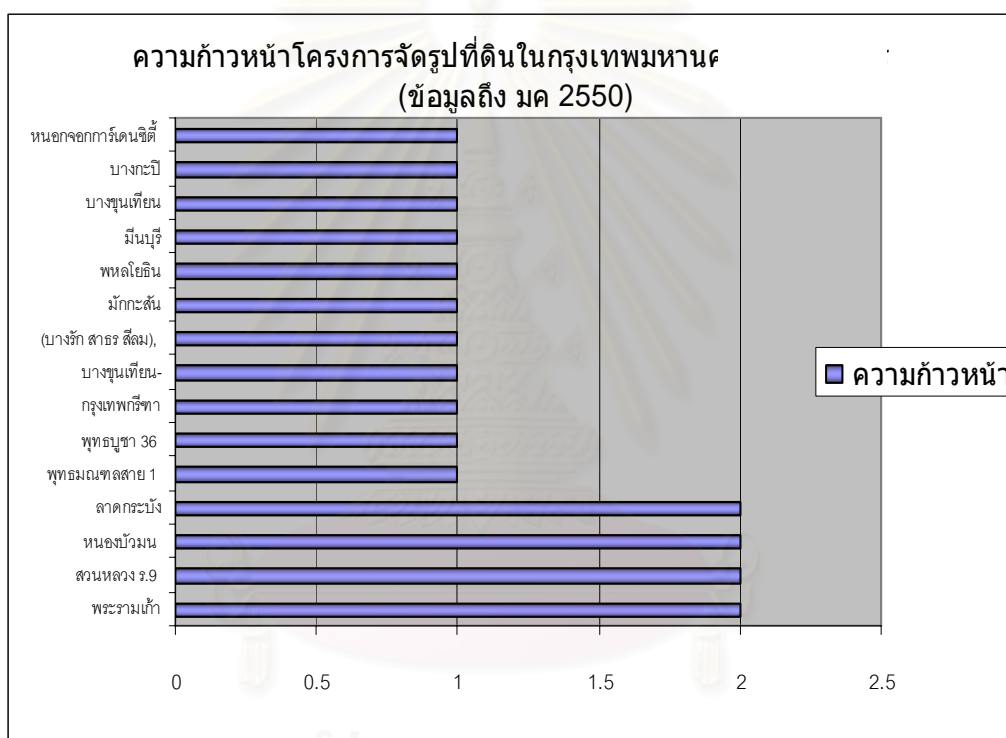


ภาพที่ 4.14 กระบวนการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการดำเนินโครงการ  
ที่มา กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

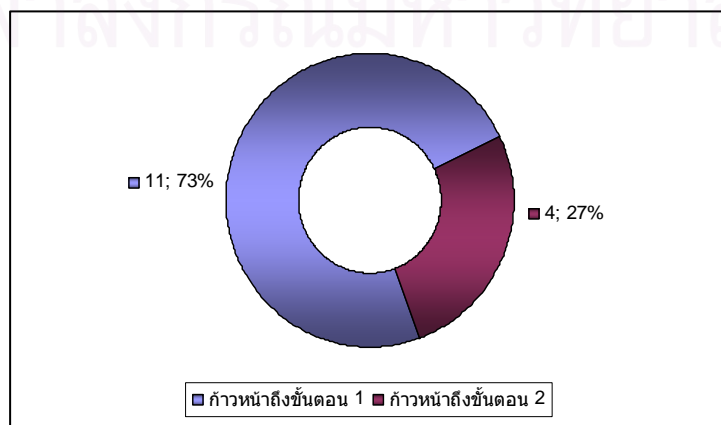
### 4.3 การจัดรูปที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร

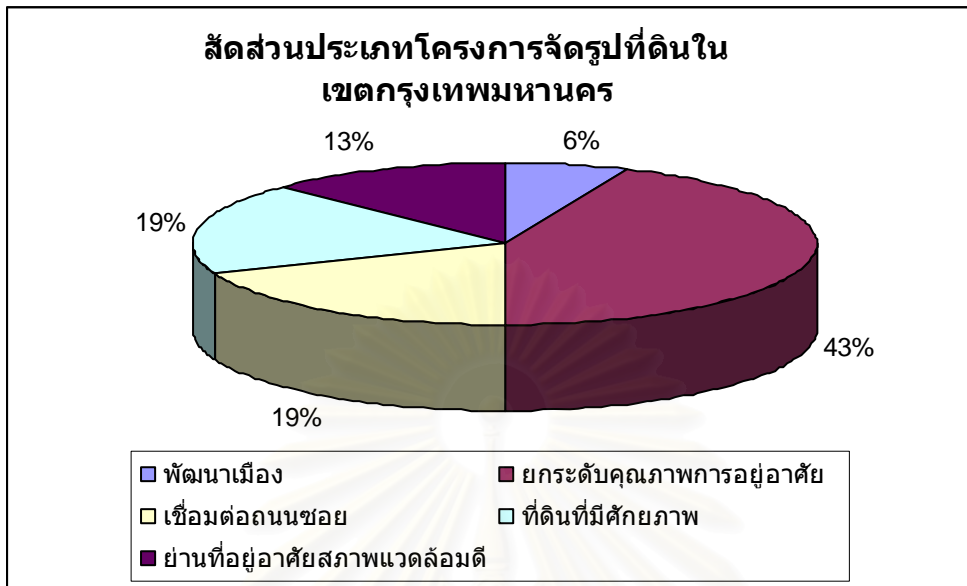
โครงการจัดรูปที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครพบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 15 โครงการ โดยมี 11 โครงการดำเนินการอยู่ในขั้นตอนที่ 1 คือขั้นตอน การเตรียมโครงการ และโครงการดำเนินการถึงขั้นตอนที่ 2 หรือขั้นตอนการขั้นตอนการวางผังและแผนการดำเนินงานจำนวน 4 โครงการคือ โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน โครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 โครงการจัดรูปที่ดินลาดกระบัง ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครและ โครงการจัดรูปที่ดินพระราม 9 ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง คิดเป็นร้อยละ 27 ของโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 4.1 ความก้าวหน้าโครงการจัดรูปที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร



แผนภูมิที่ 4.2 ร้อยละความก้าวหน้าของโครงการจัดรูปที่ดินทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร





แผนภูมิที่ 4.3 สัดส่วนประเภทโครงการจัดรูปที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร

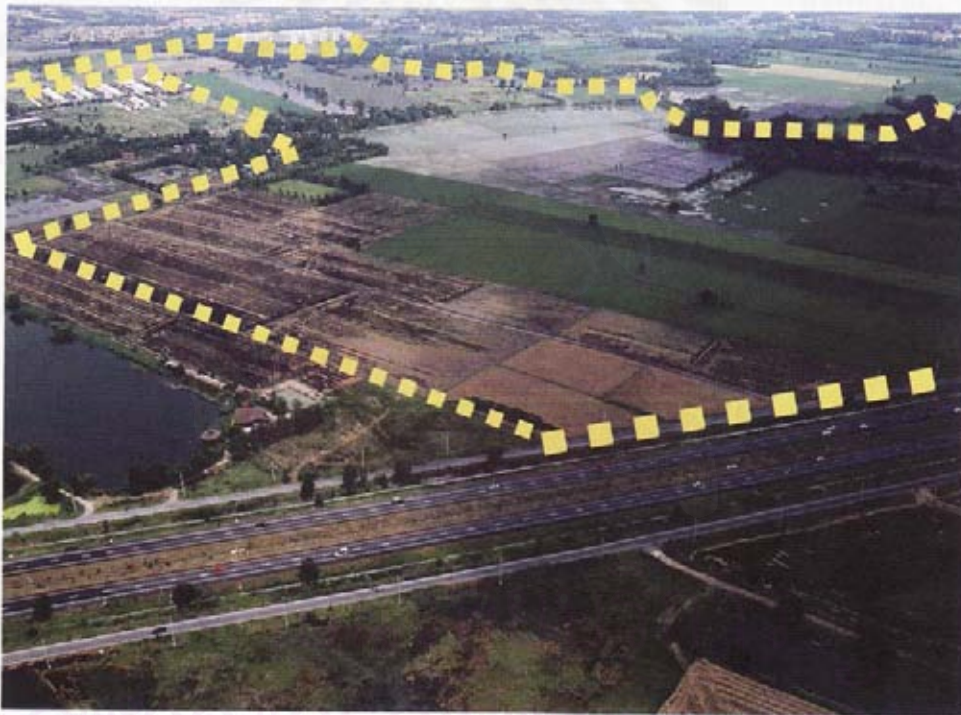
พบว่าโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีจุดประสงค์เพื่อยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัย โดยมี 7 โครงการ คิดเป็นจำนวนร้อยละ 43 รองลงมาเป็นโครงการเพื่อเชื่อมต่อถนนซอยและการพัฒนาที่ดินซึ่งมีศักยภาพ คิดเป็นร้อยละ 19 ในส่วนโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมดีคิดเป็นจำนวนร้อยละ 13 ในส่วนโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองพบเพียงโครงการเดียวคือ โครงการจัดรูปที่ดินพระราม9

## บทที่ 5

### โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวงร.9

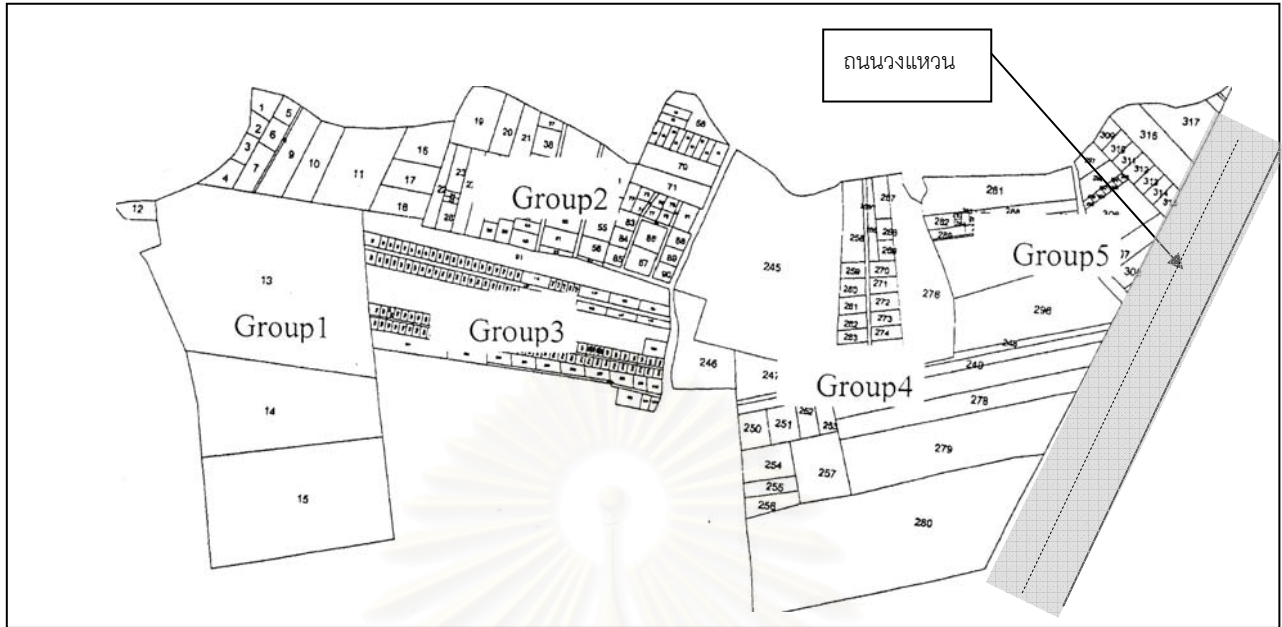
#### 5.1 ความเป็นมาและภาพรวมของโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน

โครงการหนองบัวมนเริ่มดำเนินโครงการในปี 2541 ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่หมู่ 2 และหมู่ 5 แขวงท่าแร้งเขตบางเขนและบางส่วนของหมู่ 7 แขวงออกเงิน เขตสายไหมครอบคลุมเนื้อที่ 931.62 ไร่ เจ้าของที่ดิน 221 รายจำนวนแปลงที่ดิน 318 แปลงด้วยขนาดพื้นที่ซึ่งมีขนาดใหญ่ แผนการดำเนินการในปัจจุบันจึงมีการแบ่งการดำเนินโครงการเป็น 4 ระยะ โดยเบื้องต้นกำหนดการพัฒนาที่ดินระยะที่ 1 ส่วนแรกซึ่งมีพื้นที่ 257 ไร่ โดยมีกลุ่มของเจ้าของที่ดิน 25 รายและจำนวนแปลงที่ดิน 18 แปลง ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินบางแปลงมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมทำให้จำนวนเจ้าของที่ดินมีมากกว่าแปลงที่ดิน

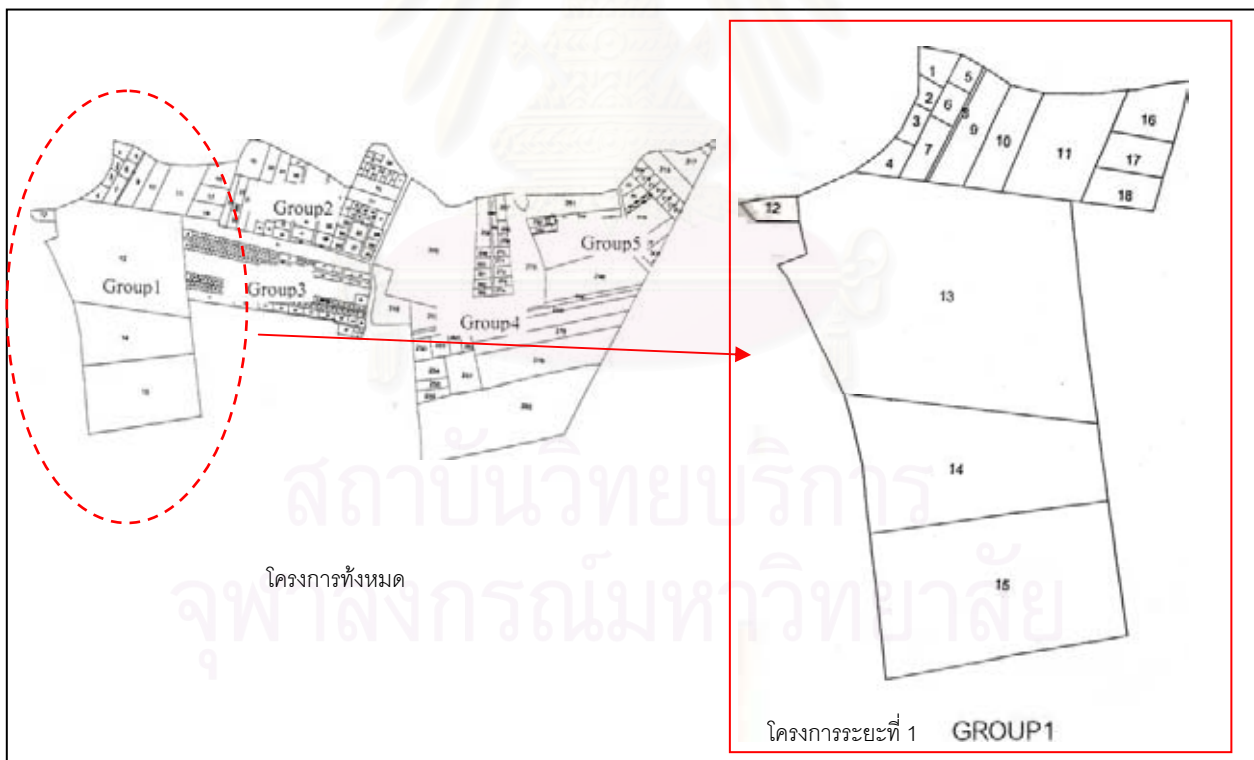


ภาพที่ 5.1 พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนทั้งหมด

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 5.2 การแบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 4 ระยะ จำนวน 5 กลุ่ม  
ที่มา: บริษัทไทยอินเตอร์แมสแอฟไพโรซอลจำกัด



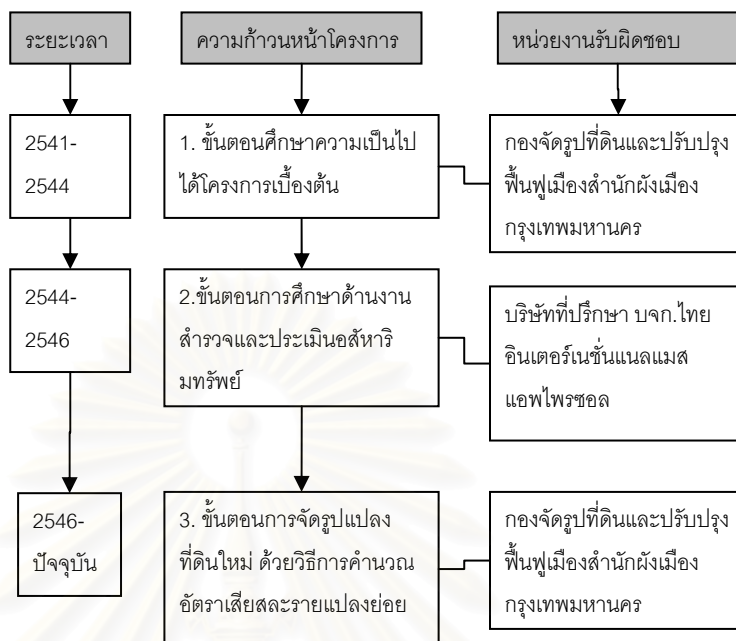
ภาพที่ 5.3 พื้นที่ดำเนินโครงการระยะที่ 1 ซึ่งดำเนินโครงการในกลุ่มพื้นที่ 1  
ที่มา: บริษัทไทยอินเตอร์แมสแอฟไพโรซอลจำกัด



สำหรับการเดินเนินโครงการในระยะที่ 1 ได้มีการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โครงการหนองบัวมนเป็นนิติบุคคลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2544 ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายจัดรูปที่ดินรองรับ โดยเริ่มจากขั้นตอนการรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน การสำรวจสภาพพื้นที่และกรรมสิทธิ์ที่ดิน การวางผังแนวความคิด การวางผังแม่บทโครงการ การประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์โดยว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา ปัจจุบันหลังจากมีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา พ.ศ. 2547 ได้ทำการยกเลิกสมาคมเดิมและจัดตั้งเป็นสมาคมจัดรูปที่ดินหนองบัวมนภายใต้พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา พ.ศ. 2547 โดยมีการดำเนินการประชุมอย่างเป็นทางการ รวมถึงการประชุมกลุ่มย่อยกับกลุ่มเจ้าของที่ดินนับจากเริ่มต้นโครงการไปแล้วทั้งสิ้นมากกว่า 20 ครั้ง ครั้งสุดท้ายที่สามารถติดตามความคืบหน้าทางเอกสารของการประชุมใหญ่อย่างเป็นทางการ และจากการสัมภาษณ์คุณพีรวรรณ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่สำนักผังเมืองผู้รับผิดชอบการประชุมในโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนคือในวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2548 และพบว่าหลังจากนั้นทางสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครได้หยุดการดำเนินการอย่างเป็นทางการชั่วคราวเพื่อรอกฎหมายซึ่งจะออกมาเพื่อรองรับพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา พ.ศ. 2547 แต่ยังคงมีการจัดประชุมกลุ่มย่อยกับเจ้าของที่ดินบางกลุ่มเพื่อหาแนวทางที่เป็นไปได้ในการดำเนินโครงการอย่างต่อเนื่องและได้มีการศึกษาวิธีการคำนวณอัตราเสียสละรายย่อยแบบใหม่เพื่อนำไปใช้ในโครงการระยะที่ 1 เพื่อทำการเปรียบเทียบกับวิธีเดิม จากการศึกษาพบว่าผังแนวความคิดและการจัดการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้รับการปรับเปลี่ยนหลายครั้งนับแต่เริ่มโครงการ ส่งผลให้ต้องมีการประเมินมูลค่าในโครงการใหม่ตามผังแนวความคิดที่เปลี่ยนไป และต้องมีการคำนวณอัตราการเสียสละรวมและรายแปลงของผังแนวความคิดนั้นใหม่เพื่อนำเสนอกลุ่มเจ้าของที่ดินด้วย อย่างไรก็ตามในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งความก้าวหน้าของโครงการออกเป็น 3 ขั้นตอนดังนี้คือ

1. ขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้โครงการเบื้องต้น
2. ขั้นตอนการศึกษาด้านงานสำรวจและประเมินอสังหาริมทรัพย์
3. ขั้นตอนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ด้วยวิธีการคำนวณอัตราเสียสละรายย่อย

โดยแสดงแผนผังความก้าวหน้าได้ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 5.4 ความก้าวหน้า 3 ระยะของโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน

## 5.2 การศึกษาความก้าวหน้าของโครงการจัดรูปหนองบัวมน

5.2.1 ขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้โครงการเบื้องต้น ในขั้นตอนนี้มีผู้ดำเนินการคือ กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงพื้นที่เมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร โดยมีผลการศึกษาดังนี้

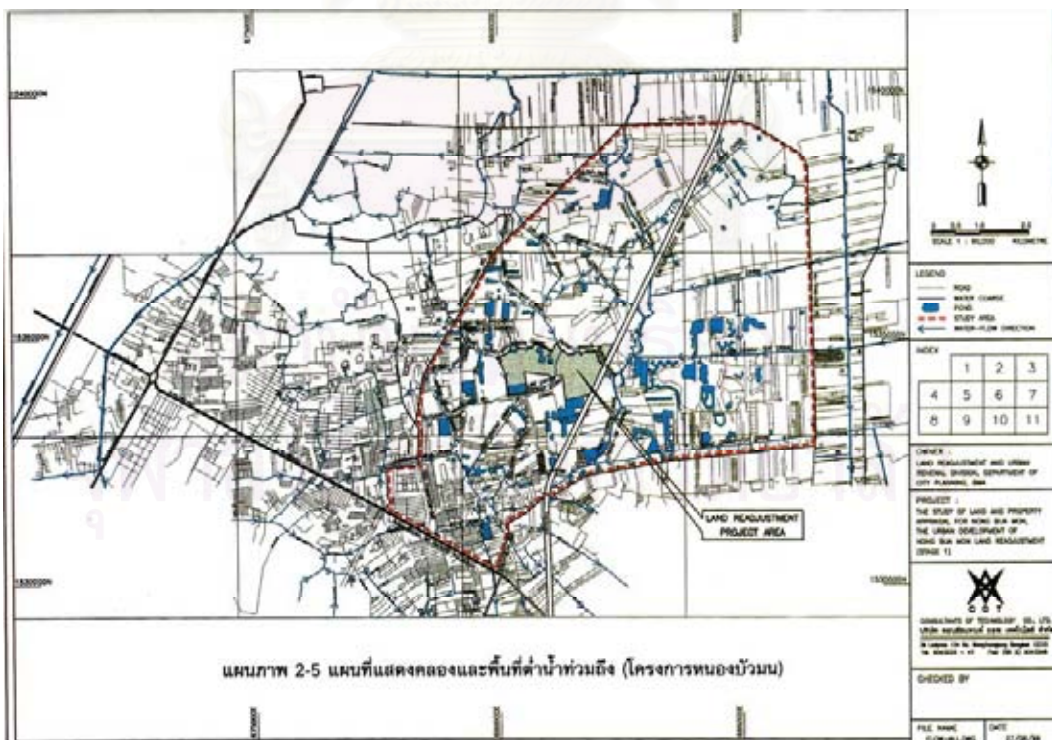
1) การสำรวจการใช้ประโยชน์พื้นที่ก่อนเข้าโครงการจัดรูปที่ดินพบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างโล่งและบึงบริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของโครงการซึ่งไม่มีการใช้ประโยชน์ใด บางส่วนมีการใช้ประโยชน์ทางเกษตรกรรม พื้นที่อยู่อาศัยกระจายตัวอย่างเบาบาง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ซึ่งไม่มีถนนตัดผ่าน เข้าถึงได้ด้วยการเดินเท้า ยกเว้นบริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการซึ่งติดกับถนนวงแหวนรอบนอก



ภาพที่ 5.5 การใช้ประโยชน์พื้นที่ก่อนเข้าโครงการจัดรูปที่ดิน

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

2) การสำรวจสภาพทางกายภาพรอบพื้นที่โครงการแสดงให้เห็นถึงบริเวณคลองและพื้นที่ต่ำซึ่งน้ำท่วมถึง เป็นการสำรวจเพื่อวางแผนรองรับด้านการระบายน้ำในพื้นที่พบว่าพื้นที่บริเวณกลางโครงการซึ่งมีสภาพเป็นที่ต่ำ มีน้ำท่วมขัง และบริเวณตอนกลางล่างและทิศตะวันตกเฉียงใต้ของโครงการเป็นบึงขนาดใหญ่

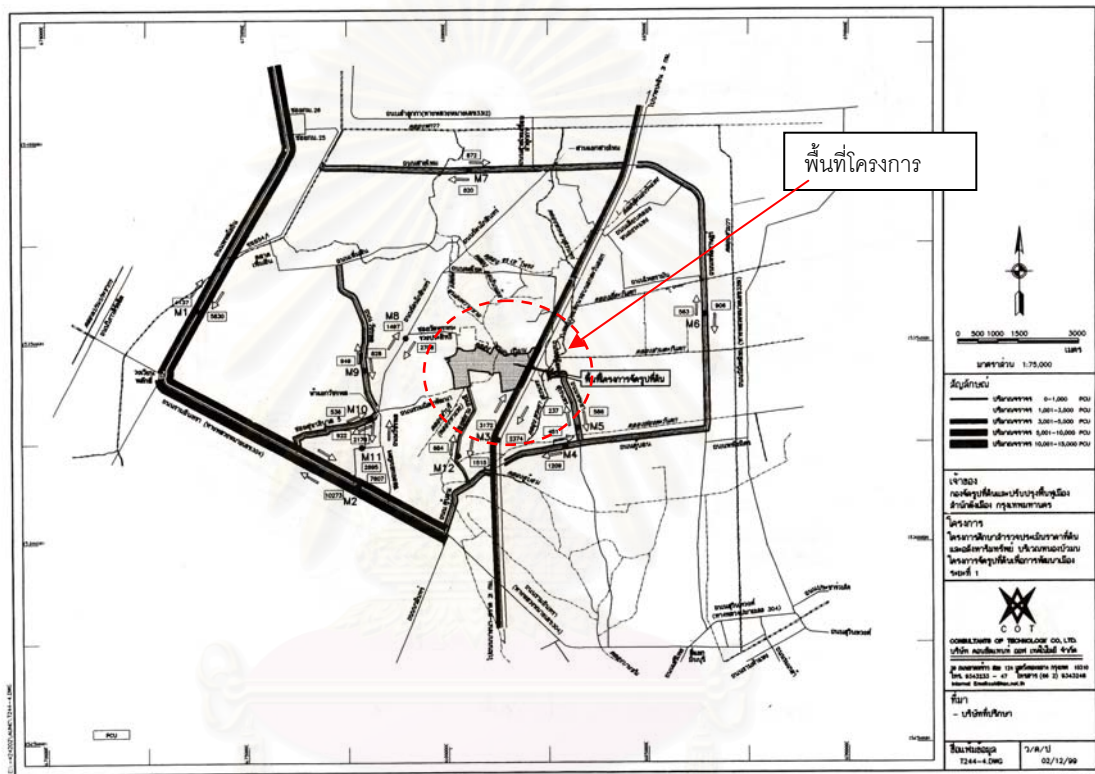


แผนภาพที่ 5.6 คลองและพื้นที่ต่ำน้ำท่วมถึง

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

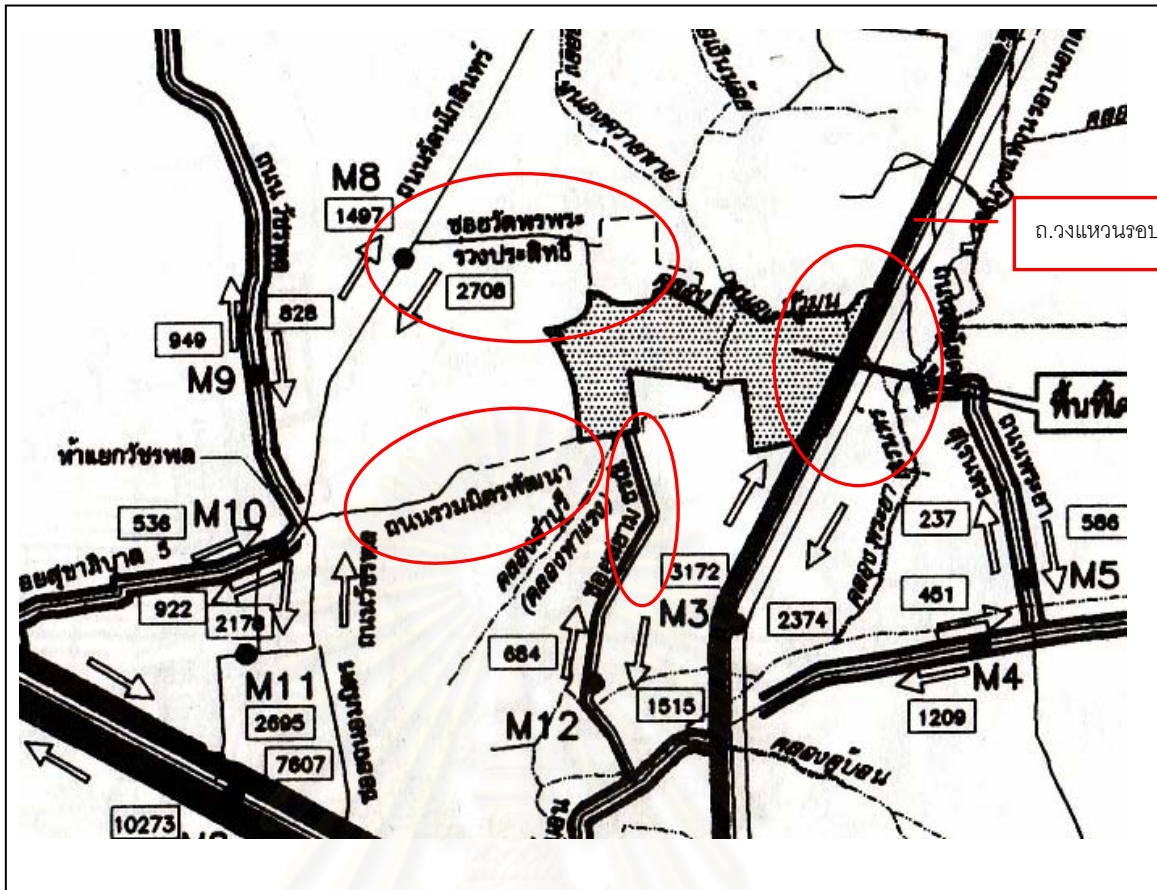


3) การสำรวจสภาพการจราจรพบว่าบริเวณพื้นที่จัดรูปที่ดินมีปริมาณการจราจรต่ำมากอยู่ระหว่าง 0-1000 PCU เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ไม่มีโครงข่ายถนน สำหรับด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของโครงการซึ่งติดกับซอยสยามธรณีซึ่งมีโครงข่ายถนนมีปริมาณการจราจรต่ำเช่นกันอยู่ระหว่าง 0-1000 PCU สำหรับด้านทิศตะวันออกที่ติดถนนวงแหวนรอบนอกมีปริมาณการจราจรหนาแน่นระหว่าง 10,000-15,000 PCU จากโครงข่ายถนนโดยรอบพบว่าโครงข่ายถนนที่มีบทบาทสำคัญกับพื้นที่จัดรูปที่ดินคือ ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนหทัยราษฎร์ ถนนคูบอนซึ่งเชื่อมต่อกับถนนรามอินทรา ถนนร่วมมิตรพัฒนาซึ่งเชื่อมต่อกับถนนวัชรพล

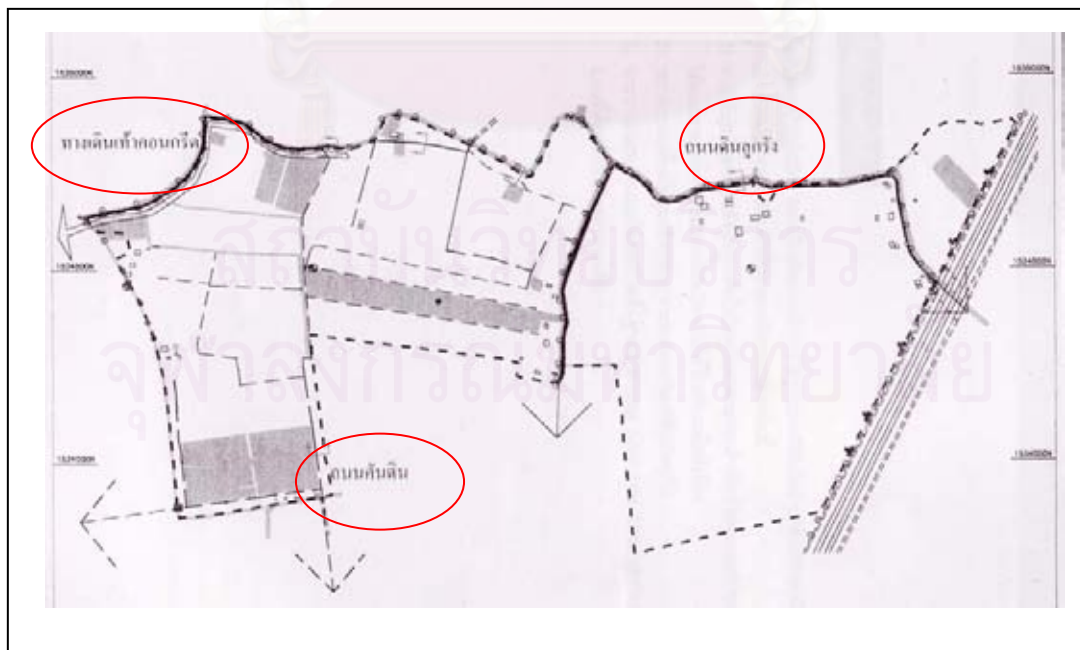


ภาพที่ 5.7 ปริมาณการจราจรบริเวณพื้นที่  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

4) การสำรวจถนนและทางเดินเท้าเดิมก่อนเข้าโครงการจัดรูปที่ดิน พบว่าด้านทิศเหนือของโครงการเข้าถึงได้ด้วยทางเดินเท้าคอนกรีตและถนนดินลูกรัง ส่วนทางทิศใต้และทิศตะวันตกของโครงการเข้าถึงด้วยถนนคันดิน ส่วนพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกมีเข้าถึงได้จากถนนวงแหวนรอบนอก



ภาพที่ 5.8 การเข้าถึงโครงการจัดรูปที่ดินก่อนการพัฒนา  
 ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 5.9 ระบบถนนและทางเดินเท้าก่อนเข้าโครงการจัดรูปที่ดิน  
 ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



## 5.2.2 ความก้าวหน้าโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน

คณะกรรมการสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมนได้ประชุมหารือร่วมกับสำนักผังเมืองเพื่อกำหนดแนวทางการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนสรุปได้ดังนี้

**ครั้งที่ 1. วันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2543** จัดประชุมผู้เริ่มการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมนครั้งที่ 1/2543 ร่วมกันพิจารณารายละเอียดข้อบังคับสมาคมเพื่อประกอบการยื่นเรื่องขอจัดตั้งสมาคมต่อสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ และร่วมปรึกษาแผนที่จะดำเนินงานประจำปีงบประมาณ 2544 และดำเนินการคัดเลือกผู้ทรงวุฒิที่มีความรู้ความเข้าใจในขบวนการจัดรูปที่ดินและวิธีการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการที่ปรึกษาของสมาคม

**ครั้งที่ 2. วันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2543** จัดประชุมหารือผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่บริเวณหนองบัวมน ระหว่างผู้เริ่มการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินฯ ผู้ที่มีประสบการณ์ด้านการจัดสรรที่ดินกับเจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง โดยร่วมกันปรับผังแนวความคิดให้สอดคล้องกับความต้องการของเจ้าของที่ดินแต่ละรายที่แจ้งความจำนงไว้ในแบบสอบถามประกอบการสัมมนาความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินบริเวณหนองบัวมนครั้งที่ 2/2543 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2543 และครั้งที่ 3/2543 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2543

**ครั้งที่ 3. วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543** จัดประชุมผู้เริ่มการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมน ครั้งที่ 2/2543 โดยร่วมกันพิจารณาถึงแนวทางการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน กรณีการเวนคืนก่อสร้างถนนสาย จ.1 และแนวความคิดการวางผัง ซึ่งมีผังแนวความคิด 2 ทางเลือกประกอบการพิจารณา

**ครั้งที่ 4. วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2544** จัดประชุมหารือแนวทางการพัฒนาพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน ระหว่างเจ้าของที่ดินจำนวน 28 รายที่อาศัยภายในพื้นที่โครงการซึ่งปัจจุบันประกอบอาชีพเกษตรกร ร่วมกับผู้แทนคณะผู้เริ่มการจัดตั้งสมาคมฯ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หัวหน้าฝ่ายโยธา นักวิชาการเกษตร สำนักงานเขตบางเขนและเจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง โดยชี้แจงให้ทราบถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการเข้าร่วมโครงการและแนวทางการจัดการเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตร

**ครั้งที่ 5. วันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2544** รายงานการประชุมคณะผู้เริ่มการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินหนองบัวมนครั้งที่ 1/2544

สรุป กรรมการผู้เริ่มการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดิน 18 ท่าน มี 12 ท่านเห็นว่าควรพัฒนาพื้นที่เป็นศูนย์ชุมชนระดับย่าน และแนวทางการพัฒนาควรเป็นไปตามผังแนวคิดที่ 2 โดยตำแหน่งพื้นที่พาณิชยกรรมควรเกาะบนถนนสายจ1 และตำแหน่งสามารณูปการและโครงข่ายถนนควรอยู่กลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้แนวทางการพัฒนาบ่อขนาดใหญ่ในพื้นที่โครงการควรพัฒนาเป็นสวนสาธารณะและพื้นที่รับน้ำ

**ครั้งที่ 6. วันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2544** ระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมน ครั้งที่ 2/2544

สรุป สมาคมจัดรูปที่ดินได้จัดตั้งเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยกำลังจ้างบริษัทที่ปรึกษาโดยงบประมาณของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครเพื่อประเมินราคาที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน อุปสรรคการดำเนินงานได้แก่การดำเนินการก่อสร้างถนนสาย จ. 4 ล่าช้าจากการขาดงบประมาณก่อสร้างและเวนคืน พื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่เจ้าของที่ดินเข้าร่วมเพียง 47.13% เนื่องจาก

1. บางส่วนได้รับประโยชน์จากถนนวงแหวนอยู่แล้ว
2. คาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากการเวนคืนถนนสาย จ. 4
3. ต้องการรับเงินค่าเวนคืนจาก เนื่องจากเป็นผลตอบแทนชัดเจนรวดเร็วกว่า
4. แปลงที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วม เจ้าของไม่เห็นพ้องต้องกัน
5. เจ้าของที่ดินบางรายขาดความเข้าใจ เนื่องจากไม่เคยเห็นตัวอย่างการจัดรูปที่ดิน
6. เจ้าของที่ดินไม่ต้องการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตจากเดิมต้องการทำเกษตรกรรม
7. ไม่สามารถติดต่อเจ้าของที่ดินได้

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

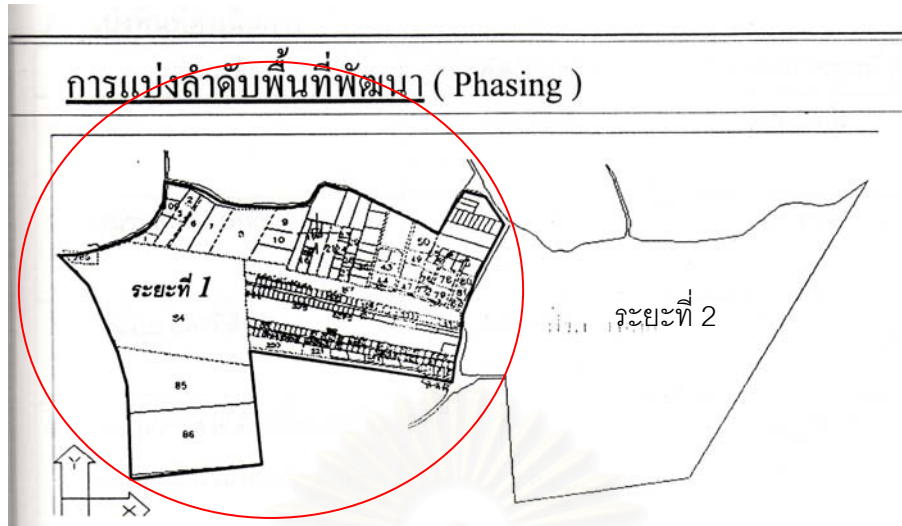
ครั้งที่ 7. 9 กันยายน พ.ศ. 2544 สัมมนาระดมความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน ครั้งที่ 1/2544

มีสาระสำคัญคือนำเสนอหลักการและแนวทางจัดรูปที่ดิน รวมถึงแนวความคิดในการออกแบบ โดยแบ่งพื้นที่พัฒนาเป็น 2 ระยะและนำเสนอผังแนวความคิดสองผังโดยผังทางเล็กมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ในโครงการที่แตกต่างกัน ผังแนวคิดที่ 1 มีการเน้นด้านการเป็นที่อยู่อาศัย ในขณะที่ผังแนวคิดที่ 2 เน้นพื้นที่ด้านพาณิชยกรรมโดยจะมีสัดส่วนถนนมากกว่า และมีผลการแสดงเจตจำนงของเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1 การเข้าร่วมโครงการของกลุ่มเจ้าของที่ดิน 9 กันยายน พ.ศ. 2544

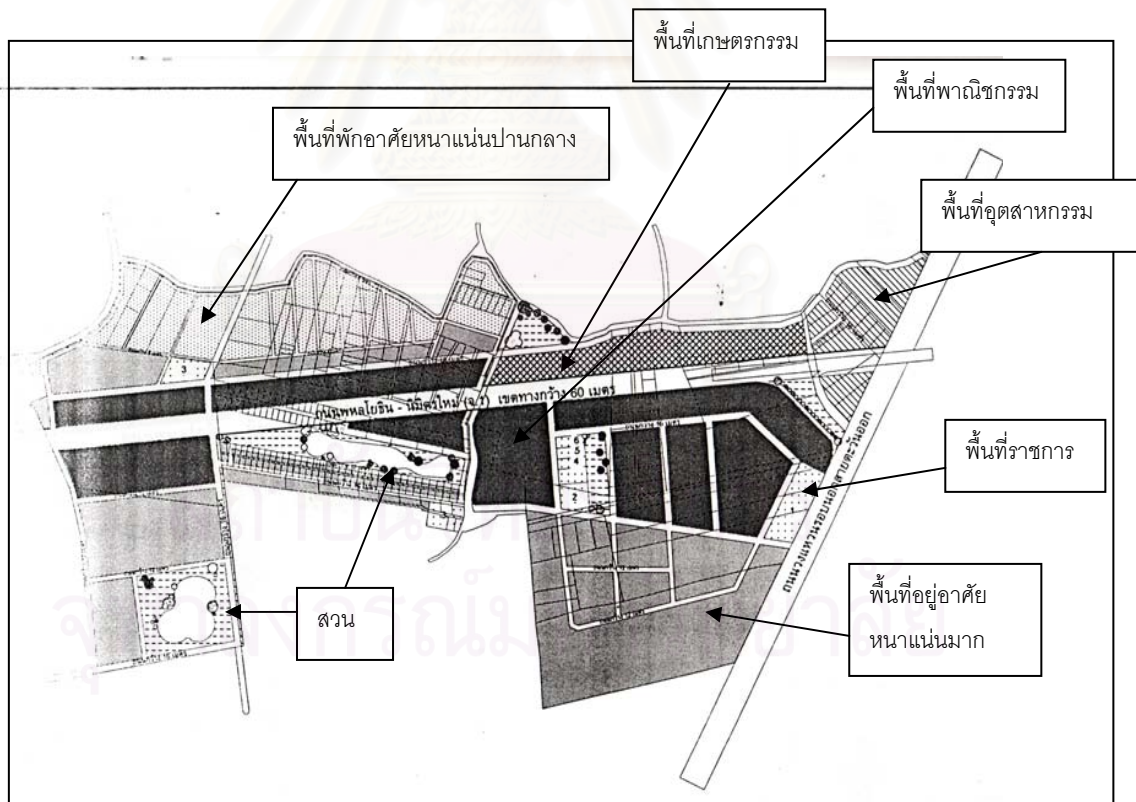
รายละเอียด	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2	รวมทั้ง โครงการ
เนื้อที่(ไร่)	522.16	507.00	1,029.16
จำนวนเจ้าของที่ดิน(ราย)	149.00	91.00	240.00
จำนวนแปลงที่ดิน(แปลง)	243.00	71.00	314.00
จำนวนเจ้าของที่เข้าร่วม(ราย)	87.00	12.00	99.00
จำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม(แปลง)	137.00	11.00	148.00
จำนวนเนื้อที่ที่เข้าร่วม(ไร่)	328.39	161.03	489.42
ร้อยละของเจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.58	0.13	0.41
ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.56	0.15	0.47
ร้อยละของเนื้อที่ดินที่เข้าร่วม	0.63	0.32	0.48

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.10 การแบ่งลำดับพื้นที่พัฒนา การประชุม 9 กย 2544  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

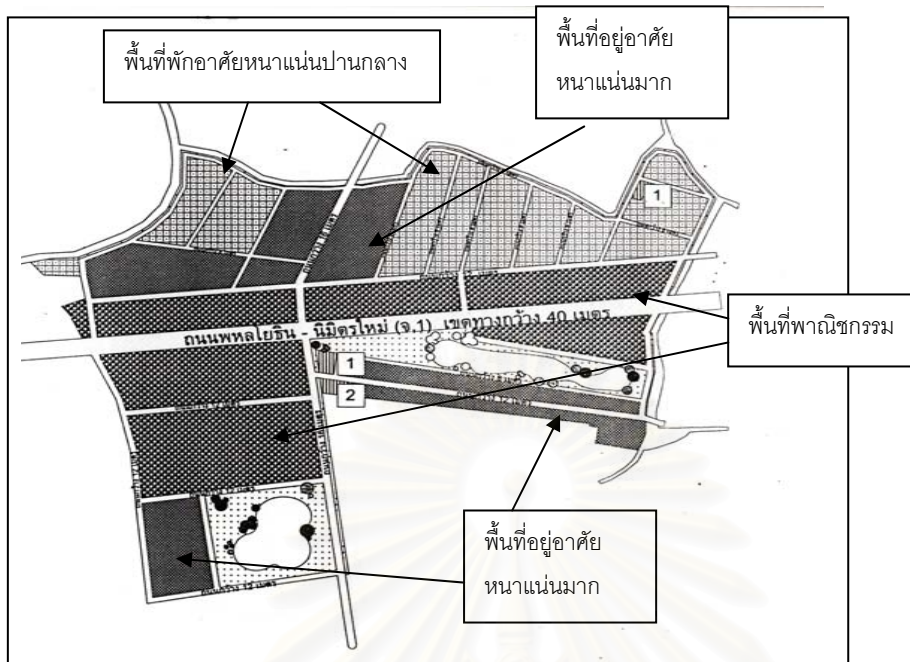
### ผังแนวความคิดรวมทั้งโครงการ 2 ระยะ



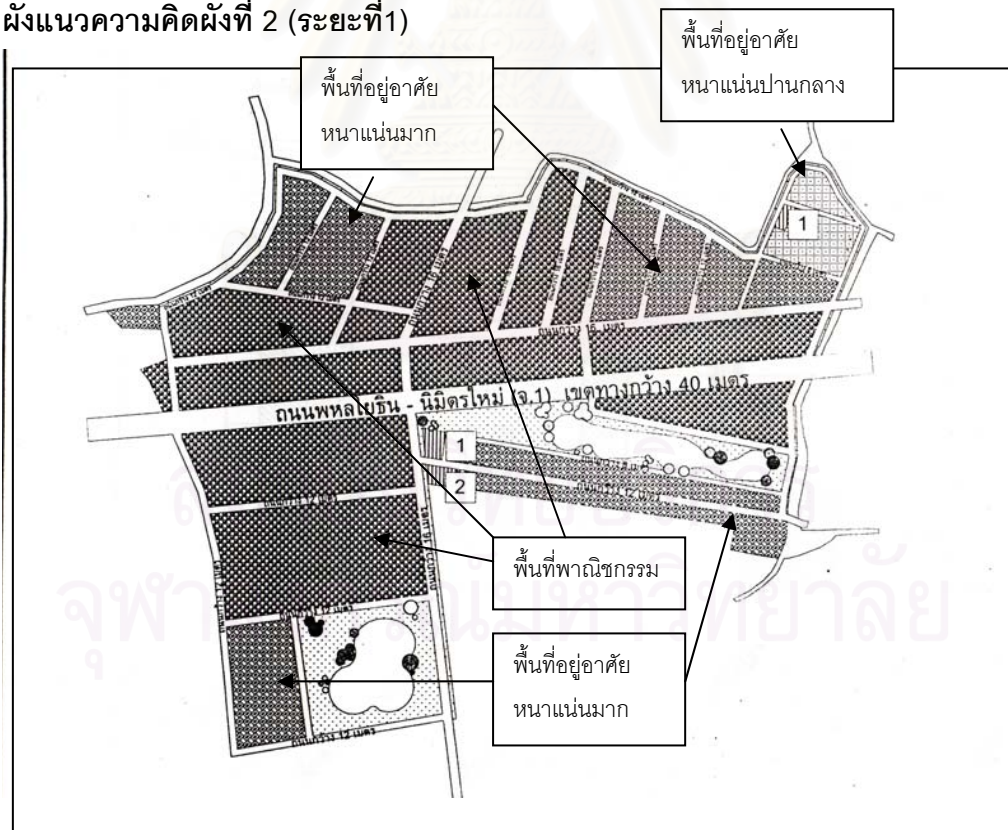
ภาพที่ 5.11 ผังแนวความคิดเบื้องต้นรวมทั้งโครงการ การประชุม 9 กย 2544  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



### ผังแนวความคิดผังที่ 1 (ระยะที่ 1)

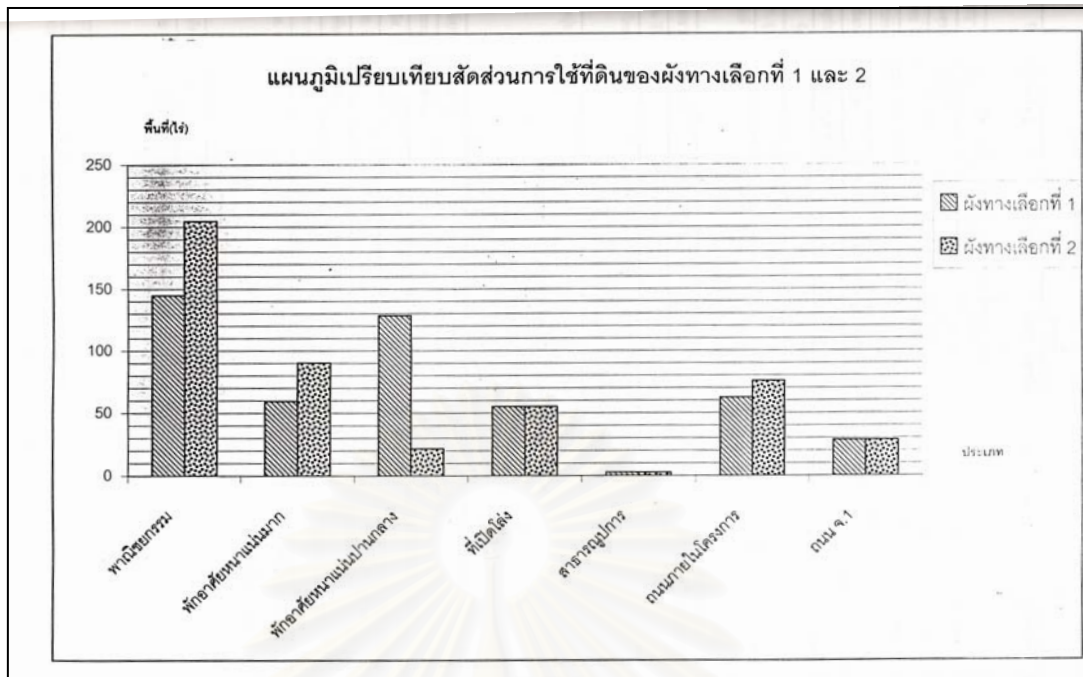


ภาพที่ 5.12 ผังแนวความคิดผังที่ 1 (ระยะที่ 1) การประชุม 9 กย 2544  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร  
ผังแนวความคิดผังที่ 2 (ระยะที่ 1)



ภาพที่ 5.13 ผังแนวความคิดผังที่ 2 (ระยะที่ 1) การประชุม 9 กย 2544  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร





ภาพที่ 5.14 ผังแนวความคิดผังที่ 2 (ระยะที่ 1) การประชุม 9 กย 2544  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

**ครั้งที่ 8. 10 มีนาคม พ.ศ. 2545** ระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมน ครั้งที่ 1/2545

จำนวนเจ้าของที่ดินเข้าร่วมประชุมจำนวน 75 รายจาก 217 รายคิดเป็นร้อยละ 35 ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเข้าร่วมโครงการ โดยมีเจ้าของที่ดินแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจำนวน 109 รายคิดเป็นร้อยละ 57.14 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดในพื้นที่โครงการ เจ้าของที่ดินกรอกแบบสอบถามจำนวน 51 รายพบว่าร้อยละ 82 ต้องการให้มีสาธารณูปโภคครบครันแต่ต้องการสละที่ดินเพียงร้อยละ 10-20 ของที่ดินของตน

ตารางที่ 5.2 การเข้าร่วมโครงการของกลุ่มเจ้าของที่ดิน 10 มีนาคม พ.ศ. 2545

รายละเอียด	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2	รวมทั้งโครงการ
เนื้อที่(ไร่)	522.16	507.00	1,029.16
จำนวนเจ้าของที่ดิน(ราย)	150.00	67.00	217.00
จำนวนแปลงที่ดิน(แปลง)	241.00	74.00	315.00
จำนวนเจ้าของที่เข้าร่วม(ราย)	95.00	13.00	108.00
จำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม(แปลง)	170.00	10.00	180.00
จำนวนเนื้อที่ที่เข้าร่วม(ไร่)	n/a	n/a	n/a
ร้อยละของเจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.63	0.19	0.50
ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.71	0.14	0.57
ร้อยละของเนื้อที่ที่ดินที่เข้าร่วม	n/a	n/a	n/a

**ครั้งที่ 9. 21 เมษายน พ.ศ. 2545** การประชุมเจ้าของที่ดินภายในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนซึ่งครั้งนี้เป็นการประชุมกลุ่มย่อยร่วมกันระหว่างเจ้าของที่ดิน ผู้เช่านา คณะกรรมการสมาคมฯ คณะกรรมการที่ปรึกษาสมาคมฯ บริษัทที่ปรึกษาและเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเจ้าหน้าที่สำนักผังเมืองรวมทั้งสิ้น 47 คน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความเข้าใจและความชัดเจนในโครงการจัดรูปแก่เจ้าของที่ดิน และสร้างความคุ้นเคยระหว่างกัน นำมาซึ่งเจ้าของที่ดินแสดงหนังสือแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการมากขึ้น

**ครั้งที่ 10. 19 มิถุนายน พ.ศ. 2545** การประชุมกลุ่มย่อยคณะกรรมการสมาคมฯ โดยประชุมร่วมกับเจ้าหน้าที่ผังเมือง เพื่อเตรียมการจัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯรวมทั้งร่วมปรึกษาในการปรับผังแนวความคิดให้สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ของถนนสาย จ.1 ที่ถูกปรับเปลี่ยนไปจากเดิม รวมทั้งพิจารณาความเป็นไปได้ในการแบ่งพื้นที่การพัฒนาเพื่อให้เกิดเป็นรูปธรรมโดยเร็ว

**ครั้งที่ 11. 24 มิถุนายน พ.ศ. 2545** ระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการกำกับการศึกษาเพื่อปฏิบัติงานโครงการสำรวจ ประเมินราคาที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์บริเวณหนองบัวมนและบริเวณสวนหลวง ร.9

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาคือบริษัทอินเตอร์เนชั่นแนลแมส แอฟไพโรซอลจำกัด เพื่อดำเนินการสำรวจประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์บริเวณหนองบัวมนและบริเวณสวนหลวง ร.9 โดยมีเนื้อหางาน 7 ส่วนคือ

1. ตรวจสอบความถูกต้องของแปลงที่ดินที่ถือครองตามโฉนดและเอกสารสิทธิ?

2. ตรวจสอบที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินรายแปลง รวมถึงเจ้าของที่ดินและกรรมสิทธิ์ต่างๆ
3. การประเมินราคาที่ดินทั้งก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน โดยมีราคาตลาด ราคากรรมที่ดินและราคาตามหลักเกณฑ์ตามแบบจำลอง
4. การประเมินราคาค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ การบริหารโครงการ ค่าสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ค่าภาษีโอนที่ดิน รั้งวัด โดยครอบคลุมพื้นที่โครงการทั้งหมด
5. การกำหนดหลักเกณฑ์และการสร้างแบบจำลองในการประเมินราคาที่ดิน เป็นสูตรคำนวณที่สามารถคำนวณหาค่าที่ดินรายแปลงได้
6. รับฟังความคิดเห็นความต้องการจากเจ้าของที่ดิน โดยจัดประชุมเจ้าของที่ดินทั้งสองโครงการ
7. ฝึกอบรมบุคคลากรให้สามารถใช้แบบจำลองดังกล่าวได้

#### ข้อเสนอบริษัทที่ปรึกษา

การประเมินราคาที่ดินทั่วไปเป็นการประเมินราคาที่ดินที่ไม่เป็นระบบ จะประเมินจากข้อมูลสถาบันการเงินเพื่อการกู้สินเชื่อ โดยไม่คำนึงถึงราคาตลาดในการจัดแปลงที่ดินใหม่และไม่สามารถประเมินได้อีกหากมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งในการประเมินราคาครั้งนี้ เป็นการใช้สูตรสำหรับการประเมินราคา ประกอบการการประยุกต์ใช้ตารางวิธีการของประเทศญี่ปุ่น นำมาปรับใช้กับประเทศไทยโดยคำนึงถึงหลักเกณฑ์ของกรมที่ดิน

ปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นคือหลักฐานข้อมูลราคาซื้อขายซึ่งยึดราคาจดทะเบียนซื้อขายกับกรมที่ดินซึ่งมักต่ำกว่าความเป็นจริง โดยบริษัทที่ปรึกษาจะมีการสืบค้นข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ประกอบกับการสำรวจโดยจะคัดราคาที่ดินซึ่งเท่ากันหรือสูงกว่า และพบเบื้องต้นว่าโครงการสวนหลวง ร.9 มีที่ดินที่ได้จากการรังวัดตลาดเคลื่อนประมาณ 212.6 ไร่ ที่ปรึกษาเสนอว่าในเบื้องต้นไม่ควรแจ้งแก่เจ้าของที่ดินเนื่องจากหากมีการขอเขตใหม่จะทำให้ยากต่อการปฏิบัติให้ครบทุกแปลงได้ วิธีการที่เสนอคือถือว่าทุกแปลงมีความคลาดเคลื่อนและหักลบออกจากอัตราส่วน หากเกินก็สามารถนำไปรวมกับที่ดินส่วนกลางได้ สำหรับโครงการหนองบัวมนบริษัทที่ปรึกษาไม่ทำการรังวัดพื้นที่เนื่องจากบริษัทคอนซัลแทนท์ออฟเทคโนโลยีจำกัดได้เคยทำการศึกษามาก่อนแล้ว แต่ในส่วนต้นไม้และสิ่งปลูกสร้างต้องมีการสำรวจจัดทำข้อมูลใหม่ ด้านภาษีเสนอว่าควรใช้กรรมสิทธิ์รวมเพื่อลดภาษีที่ดินแต่ในทางปฏิบัติไม่สามารถทำได้โดยง่ายเนื่องจากมีเจ้าของที่ดินจำนวนมากที่อาจเห็นไม่ตรงกัน แต่ในการศึกษาใช้การคำนวณภาษีจากกรมที่ดินในทางปฏิบัติ

**ครั้งที่ 12. 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2545** การประชุมคณะกรรมการสมาคมจัดรูปที่ดินครั้งที่ 2/2545 จำนวนเจ้าของที่ดินแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจำนวน 107 ราย รายงานผลการดำเนินการศึกษาสำรวจประเมินราคาและอสังหาริมทรัพย์โดยนายแคล้ว ทองสมตัวแทนบริษัทที่ปรึกษาพบว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน ได้ประมาณราคาที่ดินซึ่งมีทางเข้าถึง ประมาณ 3400 บาท/ตรว. สำหรับราคาซื้อขายที่ดินนั้นยึดถือตามข้อมูลของกรมที่ดินเป็นฐาน ความเป็นไปได้ในการก่อสร้างถนนเชื่อมต่อภายในพื้นที่โครงการและบริเวณรอบนอก การนำเสนอผังแนวความคิดที่ปรับเปลี่ยนไปจากเดิมเนื่องจากรูปแบบของถนนสาย จ.1 บริเวณพื้นที่โครงการได้ปรับเปลี่ยนไป และมีการเสนอให้แบ่งพื้นที่การพัฒนาในระยะที่ 1 ให้ย่อยลงไปอีกครอบคลุมพื้นที่ 257-1-61 ไร่ มีจำนวนแปลง 18 แปลง เจ้าของที่ดิน 24 ราย(ไม่รวมแปลงที่ดิน นายบัญชา ครองศิริกุล) ซึ่งเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่แสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการแล้วเหลือเพียงเจ้าของที่ดิน 5 รายซึ่งครอบครองแปลงที่ดิน 4 แปลงยังไม่แสดงเจตจำนง

**ครั้งที่ 13. 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545** กำหนดการระดมความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนครั้งที่ 1/2545 เจ้าของที่ดินแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการ 108 รายจากเจ้าของที่ดิน 219 รายหรือร้อยละ 50 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดในพื้นที่โครงการโดยมีจำนวนแปลงที่ดิน 161 แปลงจาก 315 แปลงคิดเป็นร้อยละ 51 สำหรับถนนสายจ.1 มีเขตทาง 40 เมตร 6 ช่องจราจร มีบทบาทเป็น HIGHWAY มีทางคู่ขนานเข้าถึงพื้นที่ใกล้เคียงบางช่วงเฉพาะช่วงใกล้กับจุดกลับรถได้สะพาน ซึ่งทางคู่ขนานมี 2 ช่องทางจราจรขนาด 10 เมตรกำหนดให้เดินรถทางเดียว ทำให้ต้องมีการปรับผังแนวความคิดเพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบและบทบาทถนน และบทบาทของพื้นที่โครงการในอนาคต โดยมีการกำหนดสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ดังนี้

ตารางที่ 5.3 สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ การประชุม 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

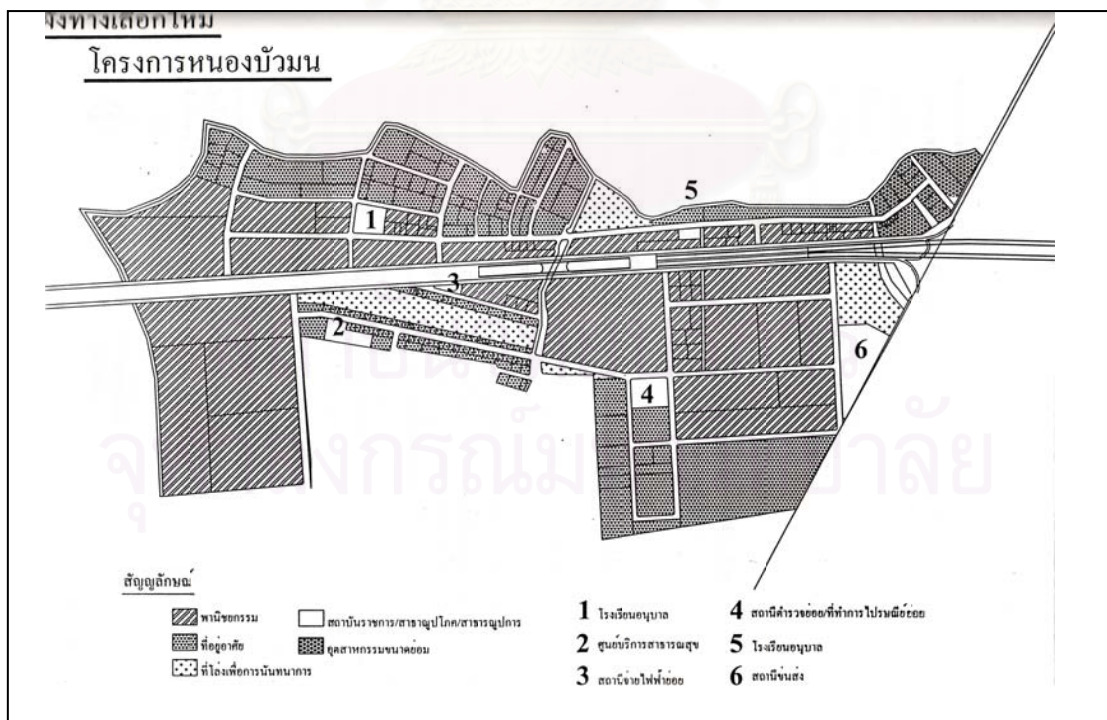
ประเภทการใช้ประโยชน์	สัดส่วนใหม่	สัดส่วนเดิม
พื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม	43	39
พื้นที่ประเภทพักอาศัย	29	27
พื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมขนาดย่อม	3	3
พื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการ	6	5
พื้นที่สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	19	26



พบว่าสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทใกล้เคียงกับสัดส่วนเดิม แต่สัดส่วนของพื้นที่ถนนโครงการลดลงเหลือเพียง ร้อยละ 16 จากเดิมร้อยละ 22 ทำให้ลดค่าใช้จ่ายโครงการรวมถึงลดอัตราเสียสละของเจ้าของที่ดินลง นอกจากนี้ยังมีการเตรียมระบบคมนาคมทางน้ำบริเวณริมคลองทิศเหนือ

ตาราง 5.4 การเข้าร่วมโครงการของกลุ่มเจ้าของที่ดิน 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

รายละเอียด	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2	รวมทั้งโครงการ
เนื้อที่(ไร่)	n/a	n/a	n/a
จำนวนเจ้าของที่ดิน(ราย)	n/a	n/a	219.00
จำนวนแปลงที่ดิน(แปลง)	241.00	74.00	315.00
จำนวนเจ้าของที่เข้าร่วม(ราย)	95.00	13.00	108.00
จำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม(แปลง)	n/a	n/a	161.00
จำนวนเนื้อที่ที่เข้าร่วม(ไร่)	n/a	n/a	n/a
ร้อยละของเจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	n/a	n/a	0.49
ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	n/a	n/a	0.51
ร้อยละของเนื้อที่ดินที่เข้าร่วม	n/a	n/a	n/a



ภาพที่ 5.15 ผังทางเลือก โครงการหนองบัวมน 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



ในการประชุมครั้งนี้ได้มีการแบ่งพื้นที่การพัฒนาเพื่อสะดวกต่อการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นรูปธรรมในระยะเวลาอันสั้น จึงแบ่งพื้นที่การพัฒนาออกเป็นระยะก่อน-หลัง(Phasing)โดยมีหลักเกณฑ์การแบ่งพื้นที่การพัฒนาก่อน-หลังได้แก่

1. จำนวนหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน
2. พื้นที่เจ้าของที่ดินแสดงเจตจำนงควรเป็นกลุ่มก้อนต่อเนื่องกัน
3. สามารถพัฒนาโครงข่ายถนนและโครงสร้างพื้นฐานอื่นในบริเวณได้ตามที่กำหนดในผังการใช้ที่ดินของโครงการ
4. ถนนภายในโครงการสามารถเชื่อมต่อกับแนวสาธารณูปโภคเดิมในบริเวณใกล้เคียงได้

จากเกณฑ์ดังกล่าว จึงสามารถแบ่งพื้นที่การพัฒนาออกเป็น 2 ระยะดังนี้  
พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 มีการขยายขอบเขตพื้นที่โครงการจากการประชุมเมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2545 ให้ครอบคลุมแปลงที่ดินของนายบัญชา ครองศิริกุล เนื้อที่ 62 ตรว.เพื่อ ซึ่งอยู่ปลายซอยสยามธรณี เพื่อสะดวกต่อการเชื่อมโยงพื้นที่โครงการกับบริเวณโดยรอบ ทั้งนี้มีที่ดินสาธารณประโยชน์จำนวน 2 แปลงอยู่ภายในพื้นที่พัฒนาระยะนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

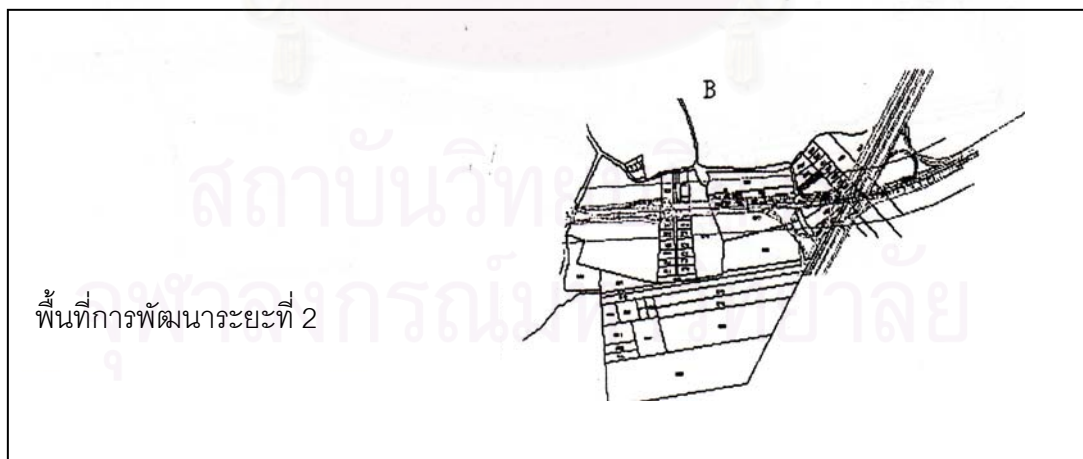
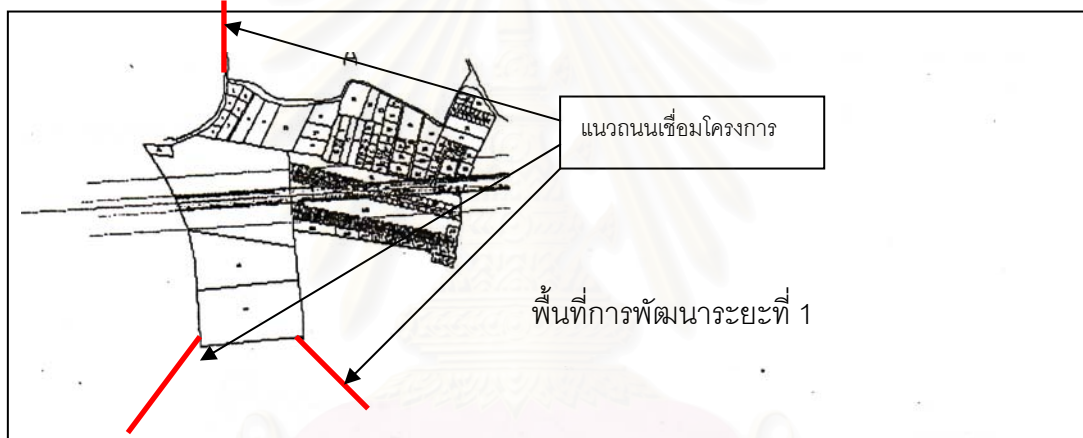
ตารางที่ 5.5 การเข้าร่วมโครงการของกลุ่มเจ้าของที่ดินระยะที่ 1ใหม่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

รายละเอียด	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1
เนื้อที่(ไร่)	481.37
จำนวนเจ้าของที่ดิน(ราย)	153.00
จำนวนแปลงที่ดิน(แปลง)	243.00
จำนวนเจ้าของที่เข้าร่วม(ราย)	95.00
จำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม(แปลง)	146.00
จำนวนเนื้อที่ที่เข้าร่วม(ไร่)	328.39
ร้อยละของเจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.62
ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.60
ร้อยละของเนื้อที่ดินที่เข้าร่วม	0.68

พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2 พบว่าแปลงที่ยื่นเจตจำนงมาแล้วยังไม่มีความต่อเนื่องเป็นกลุ่มก้อน จำเป็นต้องมีการเจรจาชักชวนให้เข้าร่วมโครงการ จึงจัดให้เป็นพื้นที่การพัฒนาในระยะที่ 2 โดยมีพื้นที่ดินสาธารณประโยชน์จำนวน 1 แปลงอยู่ภายในพื้นที่พัฒนาระยะนี้มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.6 การเข้าร่วมโครงการของกลุ่มเจ้าของที่ดินระยะที่ 2 ใหม่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

รายละเอียด	พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2
เนื้อที่(ไร่)	453.33
จำนวนเจ้าของที่ดิน(ราย)	67.00
จำนวนแปลงที่ดิน(แปลง)	73.00
จำนวนเจ้าของที่เข้าร่วม(ราย)	13.00
จำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม(แปลง)	15.00
จำนวนเนื้อที่ที่เข้าร่วม(ไร่)	n/a
ร้อยละของเจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.19
ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.21
ร้อยละของเนื้อที่ดินที่เข้าร่วม	n/a



ภาพที่ 5.16 พื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 และ 2 ใหม่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

จากนั้นได้กำหนดแบ่งพื้นที่ย่อยซึ่งจะดำเนินงานเบื้องต้นในพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 เพื่อให้เกิดโครงการเป็นรูปธรรมเป็นตัวอย่างแก่แปลงที่ยังไม่เข้าร่วม จึงเห็นควรให้มีการดำเนินการก่อสร้างบริเวณฝั่งตะวันตกของพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ก่อนเป็นระยะแรก โดยมีรายละเอียดดังนี้

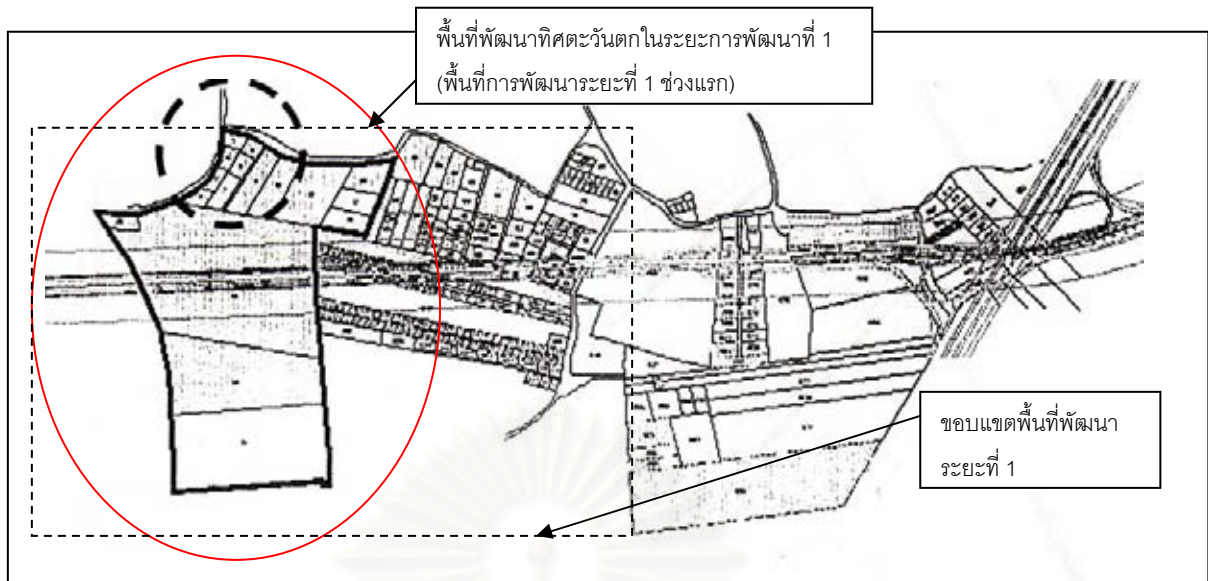
ตารางที่ 5.7 การเข้าร่วมโครงการของกลุ่มเจ้าของที่ดินพื้นที่ทิศตะวันตกของพื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

รายละเอียด	พื้นที่ทิศตะวันตก ของพื้นที่พัฒนาระยะ ที่ 1
เนื้อที่(ไร่)	209.41
จำนวนเจ้าของที่ดิน(ราย)	24.00
จำนวนแปลงที่ดิน(แปลง)	18.00
จำนวนเจ้าของที่เข้าร่วม(ราย)	19.00
จำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม(แปลง)	14.00
จำนวนเนื้อที่ที่เข้าร่วม(ไร่)	199.81
ร้อยละของเจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.79
ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.78
ร้อยละของเนื้อที่ดินที่เข้าร่วม	0.95

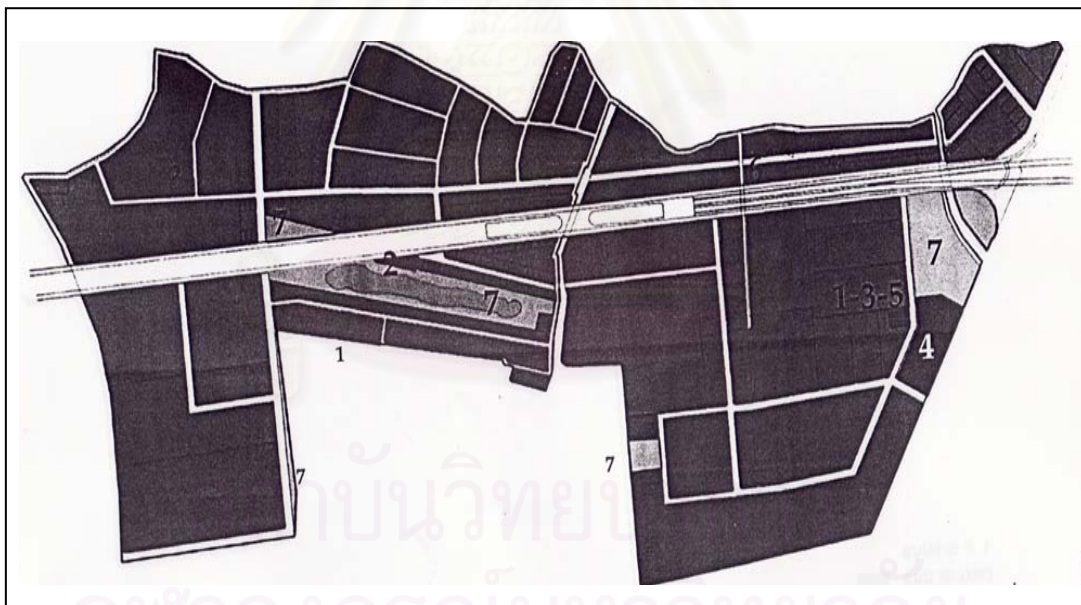
โดยหากรวมแปลงที่ดินของนายบัญชา ครอบศิริกุลจะมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.8 การเข้าร่วมโครงการของกลุ่มเจ้าของที่ดินพื้นที่ทิศตะวันตกของพื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรกรวมแปลงที่ดินนายบัญชา 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

รายละเอียด	พื้นที่ทิศตะวันตก ของพื้นที่พัฒนาระยะ ที่ 1
เนื้อที่(ไร่)	209.57
จำนวนเจ้าของที่ดิน(ราย)	25.00
จำนวนแปลงที่ดิน(แปลง)	19.00
จำนวนเจ้าของที่เข้าร่วม(ราย)	19.00
จำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม(แปลง)	14.00
จำนวนเนื้อที่ที่เข้าร่วม(ไร่)	199.81
ร้อยละของเจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.76
ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่เข้าร่วม	0.74
ร้อยละของเนื้อที่ดินที่เข้าร่วม	0.95

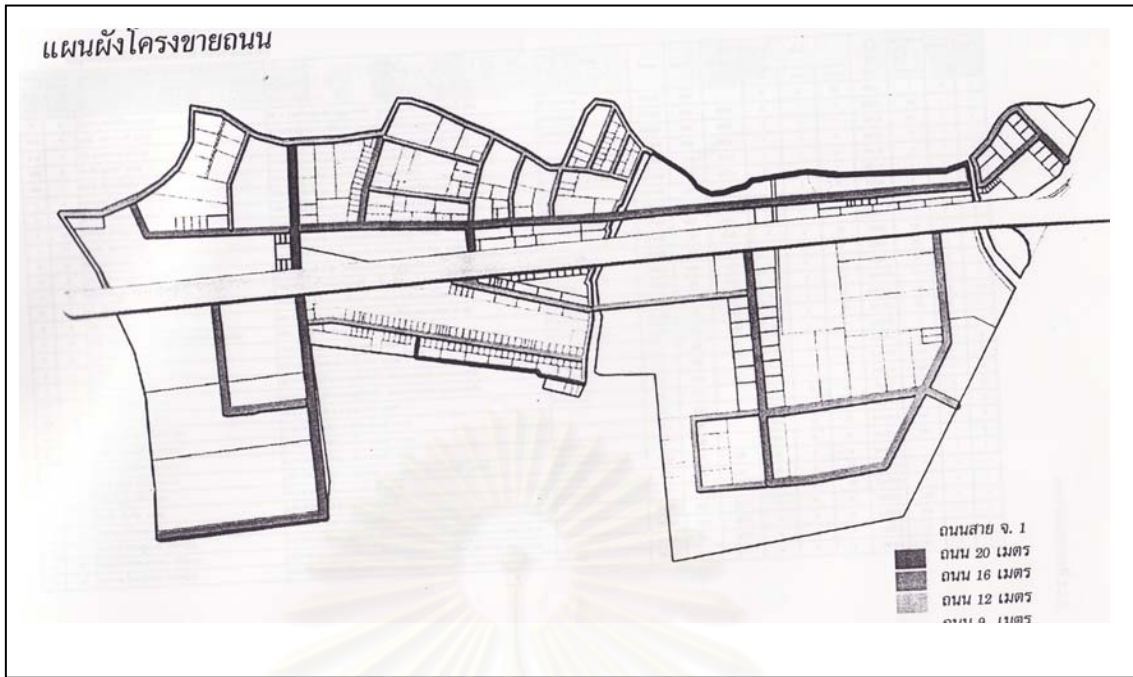


ภาพที่ 5.17 พื้นที่พัฒนาทิศตะวันตกในระยะเวลาพัฒนาที่ 1 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

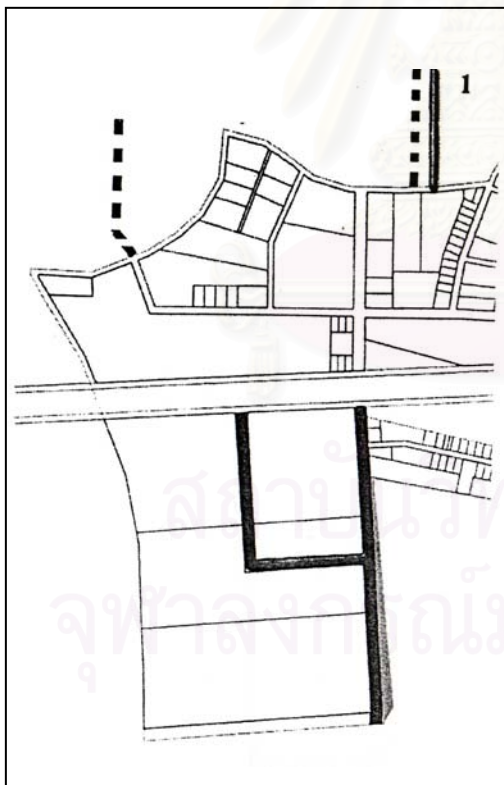


ภาพที่ 5.18 ผังแนวความคิดโครงการซึ่งได้รับการคัดเลือก 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร





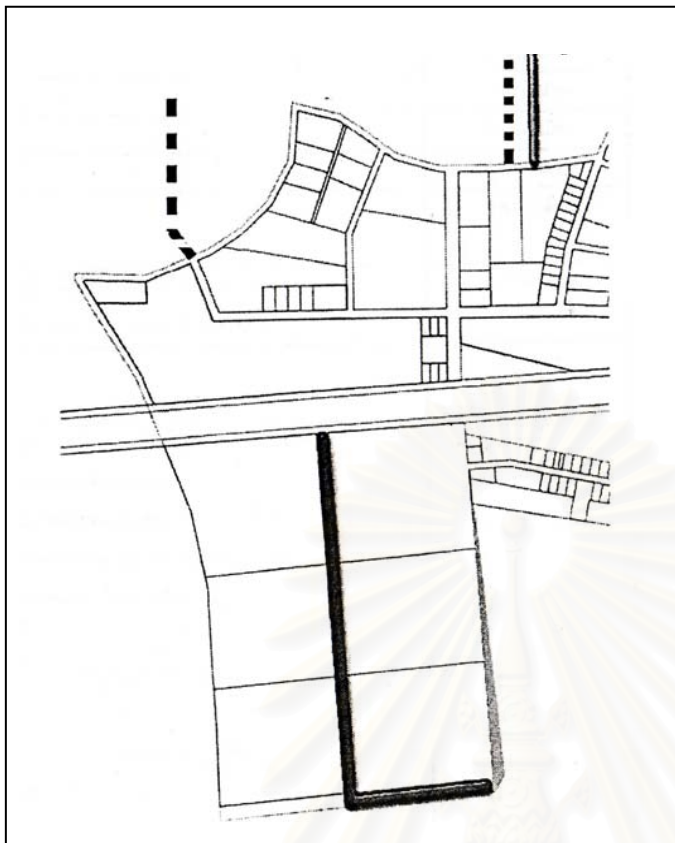
ภาพที่ 5.19 ผังโครงข่ายถนน จากผังแนวความคิด 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2545  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 5.20 ผังทางเลือกที่ 1 ในการพัฒนาพื้นที่ทิศตะวันตกของระยะที่ 1 (พื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก)

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร





ภาพที่ 5.21 ผังทางเลือกที่ 2 ในการพัฒนาพื้นที่ทิศตะวันตกของระยะที่ 1 (พื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก)

ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

**ครั้งที่ 14. 13 ธันวาคม พ.ศ. 2545** รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมน ครั้งที่ 3/2545 จากการประชุมปรึกษาหารือกันระหว่างแกนนำสมาคมและเจ้าหน้าที่ผังเมือง เห็นพ้องต้องกันโดยเลือกผังทางเลือกที่ 1 เป็นผังแม่บทในการพัฒนาพื้นที่ด้านการเข้าร่วมโครงการ

ตารางที่ 5.9 ทางเลือกในการตัดถนนในผังแนวคิดโครงการ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2545

หัวข้อ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
ความยากง่ายในการเชื่อมต่อ กับถนนเดิม(สยามธรณี)	สะดวก เชื่อมต่อเป็นแนวตรง	ไม่สะดวก ต้องหักเลี้ยว
ความยากง่ายในการเชื่อมต่อกับพื้นที่โครงการส่วนบน (โดยเฉพาะเมื่อถนนจ.1ยังไม่)	สะดวก เชื่อมต่อเป็นแนวตรง	ไม่สะดวก ต้องมีการปรับแนว

หัวข้อ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
เกิด)		
การเลือกประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดิน	เจ้าของที่ดินฝั่งตะวันตกเท่านั้นได้ประโยชน์	เจ้าของที่ดินทั้งสองฝากได้ประโยชน์
ขนาดแปลงที่ดิน	คงมีขนาดใหญ่ 250x370 ม.	เล็กลง 250x180 ม.
ระยะทางของถนน	ถนน 20 ม. ยาว 520 ถนน 16 ม. ยาว 480	ถนน 20ม.ยาว 730 ม.
ค่าใช้จ่าย	27.15 ล้านบาท	30.56 ล้านบาท

และได้มีการพิจารณาถึงแนวเส้นทางเชื่อมต่อของพื้นที่โครงการกับถนนนอกโครงการดังนี้

ตารางที่ 5.10 สภาพปัจจุบันของแนวเขตทางเชื่อมสู่ภายนอกโครงการ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2545

ถนนเชื่อมโครงการ	สภาพปัจจุบัน
ถนนสยามธรณี	-เจรจาเรื่องค่าที่ดินปากทางเข้าแปลงเชื่อมต่อของคุณัญญา
ถนนร่วมมิตรพัฒนา (ขนาด 20 ม)	-การแก้ปัญหาขอขวดในการเชื่อมต่อ -แปลงที่ดินที่มีถนนใหม่ตัดผ่านต้องสละที่ดินจำนวนมาก
ซอยพรร่วงประสิทธิ์	-พบว่าไม่มีโครงการพัฒนาหรือขยายซอย -มีสภาพบ้านเรือนหนาแน่น -ขนาดซอยแคบ 4-5 เมตร ทำให้เกิดขอขวด

**ครั้งที่ 15. 23 มกราคม พ.ศ. 2546** รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการหนองบัวมนครั้งที่ 1/2546

แจ้งผลการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษาโดยบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสเอพไพโรซอด จำกัดด้านหลักการประเมิน (แสดงรายละเอียดในบทที่ 7) และผลการประเมิน แนวทางการแก้ปัญหาค่าธรรมเนียมด้านการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากกฎหมายจัดรูปที่ดินยังไม่ประกาศใช้จึงต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2 ครั้ง โดยแนะนำการจดทะเบียนโอนขายเฉพาะส่วนให้เจ้าของที่ดินแปลงที่จัดรูปใหม่ซึ่งอยู่ข้างเคียงกันและพื้นที่ส่วนกลางโอนให้สมาคม หรือจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมบรรยายส่วน ส่วนประเด็นอื่นพบดังนี้ แปลงปากทางบริเวณซอยพรร่วงประสิทธิ์ยื่นดีสละที่ดินเพื่อก่อสร้างถนน และปัญหาค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ปัญหาเรื่องความชัดเจนของถนนสาย จ.1

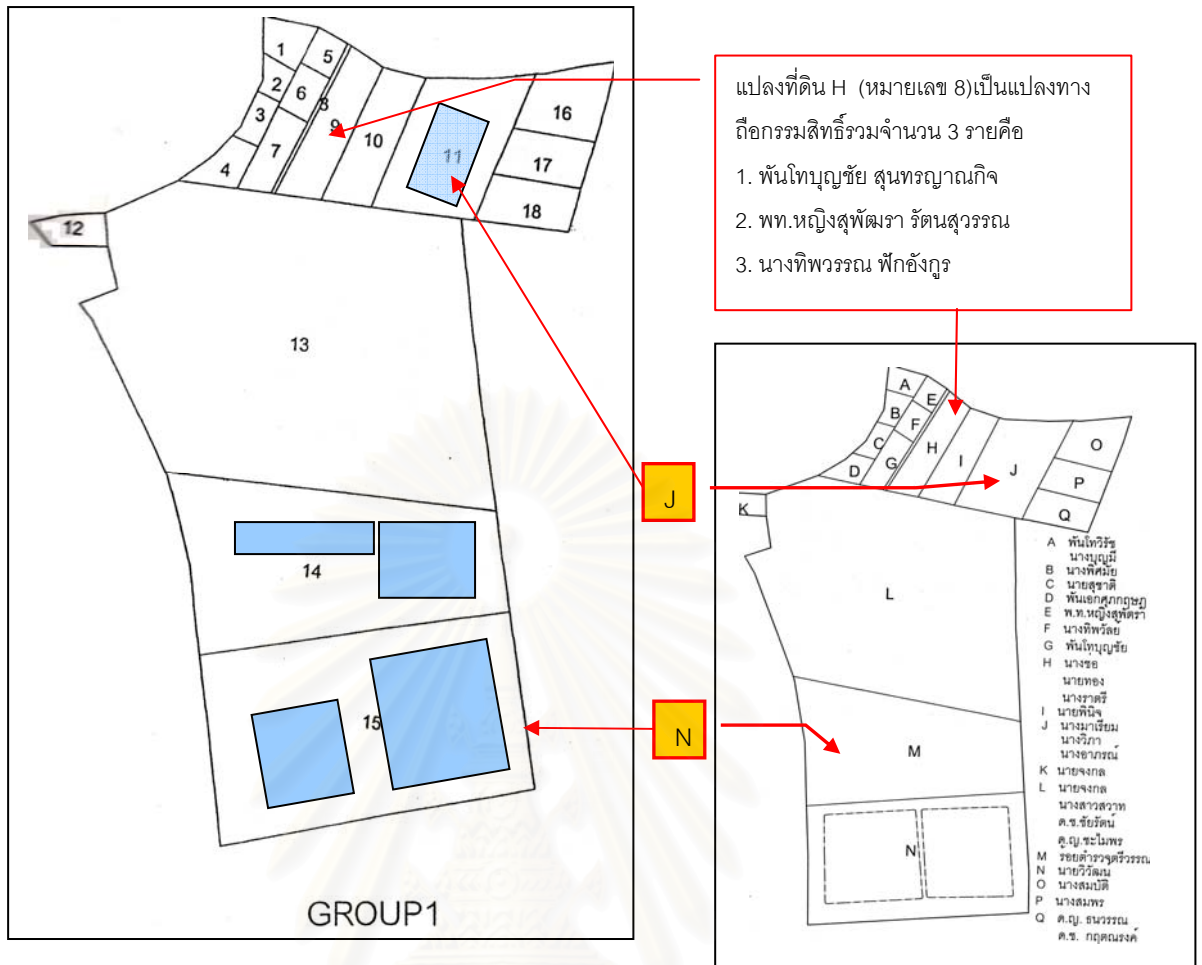
**ครั้งที่ 16. 4 มีนาคม พ.ศ. 2546** การประชุมคณะกรรมการสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมครั้งที่ 2/2546

แจ้งผลการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษาโดยบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพโรซอล จำกัด ครั้งที่ 2 พบว่าอัตราการสละที่ดินเฉลี่ยทั้งโครงการประมาณร้อยละ 32.29 ของพื้นที่ทั้งหมด และกรณีที่ดินบางแปลงซึ่งถูกถนน จ.1 ตัดผ่านทั้งหมด หากเป็นการจัดรูปที่ดินนับที่ดินที่ถูกถนนตัดผ่านเป็นพื้นที่ขายซึ่งรวมอยู่ในอัตราการสละที่ดินรวมแล้ว และราคาที่ดินบริเวณที่ถูกถนนพาดผ่านไม่เกิน 4000 บาท/ตรว โดยมีราคาประเมิน 2600บ/ตรว ซึ่งที่ดินแปลงเล็กที่อยู่ในแนวจะได้ค่าชดเชยไม่มากนักและได้เฉพาะส่วนที่แนวเวนคืนผ่าน แต่หากเป็นการจัดรูปจะทำให้สามารถย้ายตำแหน่งที่ดินได้ที่ดินแปลงเล็กที่อาจเกิดขึ้นจากการเวนคืน จะได้รับการย้ายตำแหน่งเพื่อให้ได้พื้นที่เหลือเพิ่มมากขึ้น และได้ชี้แจงว่าไม่ควรนำหลักการเวนคืนมารวมกันกับหลักการจัดรูปที่ดิน ชี้แจงการขอขบประมาณสนับสนุนจากหน่วยงานราชการ และเน้นเรื่องการเจรจากับเจ้าของที่ปากทางคือที่ดินของนายบัญชา ครอบศิริกุล

**ครั้งที่ 17. 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2546** การประชุมแกนนำสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวม

แจ้งผลการเจรจากับนายบัญชา ครอบศิริกุลซึ่งได้แสดงเจตจำนงเป็นหนังสือเพื่อเข้าร่วมโครงการในวันที่ 3 เมษายน 2546แล้วโดยเงื่อนไขในการเข้าร่วมคือการได้รับพื้นที่ในเขตพื้นที่ซึ่งสงวนไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์จำนวน 1 แปลง 124 ตรว.แทนที่ดินเดิมโดยไม่ต้องสละที่ดินเช่นเจ้าของที่ดินแปลงอื่นซึ่งสละประมาณ 22-32%ของเนื้อที่ทั้งหมด

แจ้งเรื่องกรอบการออกแบบผังที่ดินใหม่โดยสำนักผังเมืองเสนอผังทางเลือก ซึ่งเกี่ยวข้องกับปรับปรุงสภาพพื้นที่บ่อน้ำในโครงการแปลง J (หมายเลข 10)และ N (หมายเลข 14)ซึ่งมีผลต่อต้นทุนโครงการที่ไม่เท่ากันและสัดส่วนการสละที่ดินไม่เท่ากัน โดยที่ประชุมมีมติให้ทุกแปลงถูกปรับปรุงสภาพพื้นที่ยกเว้นแปลงบ่อน้ำในแปลง N (หมายเลข 14)



ภาพที่ 5.22 แปลงที่ดินและบ่อน้ำภายในแปลงที่ดินในโครงการ

ครั้งที่ 18. 19 มิถุนายน พ.ศ. 2546 การประชุมเจ้าของที่ดินภายในพื้นที่ดำเนินการเบื้องต้นของโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณระยะที่ 1 ช่วงแรก

เจ้าของที่ดินเข้าร่วมการประชุมทั้งสิ้น 11 แปลงโดยเจ้าของที่ดินทุกแปลงให้ความเห็นชอบในสัดส่วนการสละที่ดิน ที่ตั้ง รวมถึงรูปแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินและเห็นว่าควรปรับแก้เนื้อที่ก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินของแปลงที่ดิน H (หมายเลข 8) ซึ่งเป็นแปลงทางที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมของพันโทบุญชัย สุนทรญาณกิจ, พท.หญิงสุพัฒรา รัตนสุวรรณและนางทิพวรรณ พักอังกฤษโดยมีอัตราส่วนถือครองกรรมสิทธิ์คือ 2:1:1 ทำให้ผังที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย

**ครั้งที่ 19. 26 มิถุนายน พ.ศ. 2546** การประชุมเจ้าของที่ดินภายในพื้นที่ดำเนินการเบื้องต้นของโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณระยะที่ 1 ช่วงแรก

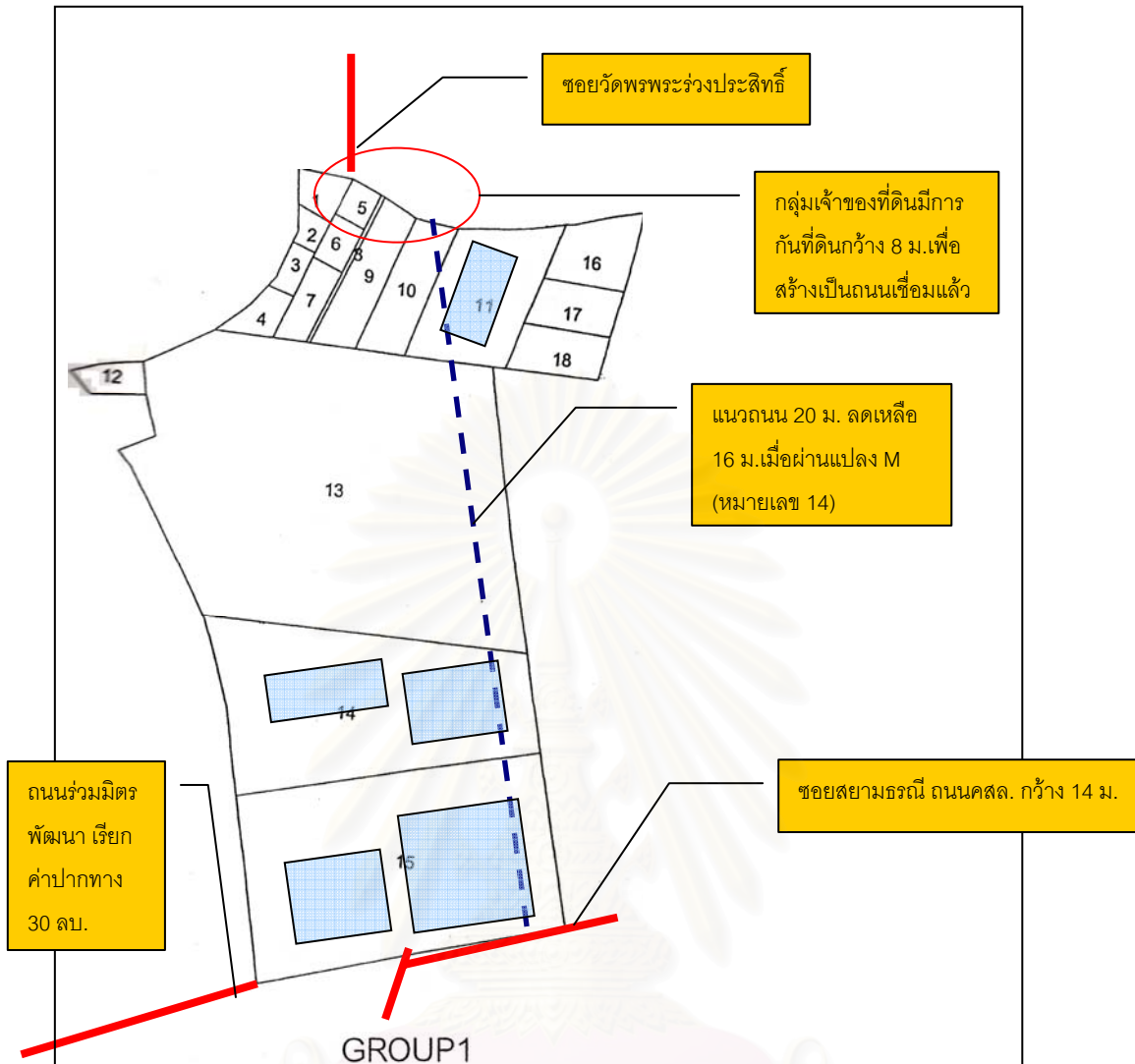
เพื่อชี้แจงผังโครงข่ายถนนและแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินหลังโครงการ เนื่องจากนายจنگกล ทองโอฟาร์ที่ขอให้มีการทบทวนการประเมินมูลค่าที่ดินหลังโครงการของตน ซึ่งเดิมประเมินเสมือนว่าถนนสาย จ.1 เสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่ในทางปฏิบัติมีความล่าช้าในการก่อสร้างถนนสายดังกล่าว และคาดว่าจะไม่สอดคล้องกับแผนการดำเนินโครงการ จึงเห็นควรปรับหลักการประเมินโดยพิจารณาว่าหลังจัดรูปแล้วยังคงไม่มีถนนสาย จ.1 เข้าสู่โครงการ โดยพิจารณาว่าหากหลังโครงการจัดรูปเสร็จสิ้นแล้วมีการก่อสร้างถนนสายนี้โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก็ให้นำหลักการเวนคืนที่ดินมาใช้และเจ้าของที่ดินจะได้รับค่าชดเชยเป็นการบุคคล ไม่เกี่ยวกับโครงการจัดรูปที่ดิน และได้มีการสรุปให้สำนักผังเมืองคำนวณค่าก่อสร้างถนน 8 เมตรสำหรับเป็นทางเข้าออกพื้นที่ภายในโครงการและให้เห็นเป็นรูปธรรมในเบื้องต้น โดยต้องทำสัญญายินยอมระหว่างเจ้าของที่ดินจะกันพื้นที่ดินสำหรับก่อสร้างถนน 20 เมตรภายหลัง และสำรวจแนวก่อสร้างถนน 20 เมตรว่าต้องถมบ่อน้ำข้างเคียงหรือไม่เพื่อนำมาใช้ในการจัดรูปแปลงใหม่ โดยแนวถนนห่างจากขอบพื้นที่โครงการฝั่งตะวันออกประมาณ 30-40 ม.

**ครั้งที่ 20. 29 สิงหาคม พ.ศ. 2546** การประชุมเพื่อระดมความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณ ครั้งที่ 1/2546

มีเจ้าของที่ดินเข้าร่วมการประชุมทั้งสิ้น 10 แปลง ที่ประชุมรับทราบการปรับผังที่ดินใหม่เนื่องจากมีการประเมินมูลค่าที่ดินเสมือนว่าหลังโครงการเสร็จสิ้นยังไม่ได้มีการก่อสร้างถนนสาย จ.1 และการก่อสร้างถนน 8 เมตรภายในโครงการที่เจ้าของที่ดินต้องรับผิดชอบ โดยยังไม่สรุปว่าจะเป็นการรับผิดชอบร่วมกันทั้งหมดหรือเฉพาะแปลงที่มีถนนผ่าน อย่างไรก็ตามกรรมการกลางเห็นว่าเจ้าของที่ดินไม่ควรรับภาระซ้ำซ้อน เนื่องจากเป็นแนวเดิมของถนน 20 เมตร ซึ่งสำนักผังเมืองได้เตรียมเสนอให้ภาครัฐช่วยรับผิดชอบบางส่วน

ด้านถนนภายในโครงการ 20 เมตรในแนวเหนือใต้จะมีการก่อสร้างห่างจากขอบพื้นที่โครงการประมาณ 30-40 เมตร และมีแนวถนน 16 เมตรผ่านแปลง M (หมายเลข 14) รอคการเชื่อมต่อกับถนนสาย จ. 1 เพื่อให้เกิดเป็นโครงข่าย และมีการพิจารณาเปรียบเสมือนว่ายังไม่มีการใช้พื้นที่เพื่อก่อสร้างถนนสาย จ.1 เมื่อโครงการแล้วเสร็จ ซึ่งเจ้าของที่ดินเห็นชอบด้วยในผังจัดรูปที่ดินแปลงใหม่และอัตราการสละที่ดินรายแปลงและขอให้มีการหารือรอบกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่ถึงความเป็นไปได้ในการก่อสร้างถนน 8 เมตร





ภาพที่ 5.23 ผังแนวคิดแนวถนน 20 ม.ภายในโครงการ

ด้านการเชื่อมต่อถนนภายในโครงการกับซอยร่วมมิตรพัฒนา พบว่าเจ้าของที่ดินปากทาง ซึ่งเป็นเจ้าของถนนส่วนบุคคล เรียกค่าชดเชยเป็นจำนวนเงิน 30 ล้านบาทเพื่อแลกกับการยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ด้านการเชื่อมต่อถนนภายในโครงการกับซอยพระร่วงประสิทธิ์ กำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับเจ้าของที่ดินซึ่งยินดีให้ตัดถนนผ่านแต่มีข้อแลกเปลี่ยนซึ่งจะมีการพิจารณาภายหลัง และในขณะนี้เจ้าของที่ดินได้กันที่ดินไว้แล้วจำนวน 8 เมตรซึ่งกำลังเจรจาขยายเป็น 12 เมตร

ด้านการจัดรูปกรมการกลางเห็นว่าควรปรับให้เหมาะสมกับสังคมไทย โดยภาครัฐควรช่วยเหลือด้านค่าที่ดิน เพื่อลดอัตราเสียสละซึ่งได้รับการชี้แจงว่าการจัดรูปเป็นการร่วมกัน ดำเนินการโดยหน่วยงานรัฐ หน่วยงานท้องถิ่น และเจ้าของที่ดินในการรับภาระ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการสนับสนุน โดยถนนสาย จ.1 รัฐบาลกลางและกรุงเทพมหานคร ร่วมกันรับผิดชอบทั้งค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน กรณีถนนเชื่อมระหว่างชุมชน หน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างซึ่ง

หากต้องการเร่งให้เกิดการพัฒนา เจ้าของที่ดินต้องยกที่ดินให้ดำเนินการก่อสร้าง กรณีที่เป็นถนน  
ขอยเจ้าของที่ดินต้องสละที่ดินและดำเนินการก่อสร้างเอง

ด้านการของบสนับสนุนจากหน่วยงานอื่น ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานนั้นทั้ง  
สำนักงานเขต สำนักงานโยธา รวมถึงสำนักผังเมือง

ด้านผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และอัตราการสละที่ดินรายแปลงเจ้าของที่ดินเห็นด้วย  
และขอให้มีการหารือรอบกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่ถึงความเป็นไปได้ในการก่อสร้างถนน 8  
เมตรก่อนเบื้องต้น

ในการประชุมครั้งนี้มีการพิจารณาผังแม่บทโครงการในพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 (ส่วนที่  
เหลือ) คือส่วนที่เหลือจากการหักการพัฒนาส่วนแรกจำนวน 19 แปลงแล้ว ครอบคลุมเนื้อที่  
226.85 ไร่ 226 แปลง จำนวนเจ้าของที่ดิน 131 ราย โดยมีการกำหนดให้ภาระสละที่ดินของส่วนที่  
เหลือควรมีสัดส่วนใกล้เคียงกับเจ้าของที่ดินในพื้นที่ดำเนินการช่วงแรก โดยมีการชี้แจงเรื่อง  
หลักเกณฑ์การประเมินเรื่องถนนสาย จ.1 ว่าสมควรที่จะใช้แบบเดียวกับพื้นที่พัฒนาระยะแรกที่คิด  
เสมือนว่าไม่มีถนนสาย จ.1 และหากมีการดำเนินการของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลังการจัดรูปแล้ว  
จะใช้เวลาเวนคืนอีกครั้งหนึ่งทำให้อัตราการสละที่ดินลดจากมากกว่าร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 30  
สาเหตุที่การสละที่ดินสูงถึงร้อยละ 50 เนื่องจากต้องมีการกันไว้เพื่อเป็นถนนสาย จ.1 ประมาณ  
กว่าร้อยละ 10 และพื้นที่สวนระดับชุมชนประมาณกว่าร้อยละ 10 ซึ่งสวนชุมชนนี้รัฐสนับสนุน  
เฉพาะค่าก่อสร้างเท่านั้นแต่ที่ดินเจ้าของที่ดินต้องสละเอง และยังคงมีการกันที่ดินไว้เพื่อจัดหา  
ผลประโยชน์และขายให้กับสาธารณูปการบางหน่วยงานเช่น สถานีจ่ายไฟฟ้าย่อย ศูนย์บริการ  
สาธารณสุข ทั้งนี้สัดส่วนการสละที่ดินในพื้นที่พัฒนาช่วงที่ 1 ช่วงแรกน้อยกว่าช่วงที่เหลือเนื่องจาก  
ก่อนพัฒนาโครงการราคาที่ดินทั้งสองพื้นที่ประมาณ 3000 บาท/ตรว แต่หลังจากพัฒนาแล้วพื้นที่  
พัฒนาโครงการช่วงที่ 1 จะมีราคา 13000 บาท/ตรว น้อยกว่าพื้นที่ พัฒนาโครงการช่วงที่เหลือซึ่ง  
จะมีราคา 17000 บาท/ตรว

ด้านแนวทางการจัดหาเงินช่วยเหลือเจ้าของที่ดินในการพัฒนาที่ดินในโครงการอาจทำได้  
โดยการตั้งสหกรณ์ ซึ่งสามารถนำที่ดินมาใช้เป็นหลักประกันกู้เงินได้และการจัดตั้งสหกรณ์เคหะ  
สถานนั้นการจัดทำนิติกรรมไม่ต้องเสียภาษี

**ครั้งที่ 21. 19 กันยายน พ.ศ. 2546 การประชุมเจ้าของที่ดิน**

ไม่มีรายละเอียดในการประชุมครั้งนี้ อย่างไรก็ตามอ้างถึงเอกสารการประชุมวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2546 พบว่าการประชุมครั้งนี้ผู้เข้าร่วมการประชุมเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเล็กเป็นส่วนใหญ่ โดยผังจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ที่น่าเสนอเป็นผังทางเลือกที่พิจารณาเสมือนว่าเมื่อโครงการแล้วเสร็จจะมีถนนสายจ.1 ก่อสร้างแล้วเสร็จด้วย โดยมีแนวถนน 20 เมตรเหนือ-ใต้เชื่อมต่อกับซอยสยามธรณี ห่างจากขอบพื้นที่โครงการฝั่งตะวันออกประมาณ 30-40 เมตร เจ้าของที่ดินล้วนเห็นชอบในผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และอัตราการสละที่ดินรายละเอียด

**ครั้งที่ 22. 22 กันยายน พ.ศ. 2546 การประชุมระหวางเจ้าของที่ดินรายใหญ่และผู้แทนสมาคม**

ไม่มีรายละเอียดในการประชุมครั้งนี้ อย่างไรก็ตามอ้างถึงเอกสารการประชุมวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2546 พบว่าการประชุมครั้งนี้เป็นการนำเสนอผังจัดรูปที่ดินแปลงใหม่โดยมีสาระสำคัญคือการวางแนวถนน 20 เมตรแนวเหนือ-ใต้ในพื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรกจำนวน 3 ผังแนวความคิด โดยผังแนวความคิดที่ได้รับการคัดเลือกคือผังแนวความคิดที่ 3 ซึ่งแนวถนนผ่านแปลงที่ดินฝั่งตะวันออก โดยให้มีความลึก 20 เมตรจากแนวเขตฝั่งตะวันออกของโครงการเพื่อหลีกเลี่ยงการก่อสร้างผ่านพื้นที่บ่อน้ำซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูง โดยแนวถนน 20 เมตรนี้จะดำเนินการก่อสร้างเป็นถนน 8 เมตรก่อนเพื่อให้เกิดรูปธรรมในการดำเนินโครงการตามความเห็นที่ประชุมเดิมซึ่งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เจ้าของที่ดินบางรายจะเป็นผู้รับผิดชอบ ด้านกำไรที่อาจเกิดขึ้นจากการขายพื้นที่ส่วนเกิน จะทำการกระจายคืนเจ้าของที่ดินอย่างเป็นทางการ

**ครั้งที่ 23. 11 ตุลาคม พ.ศ. 2546 การประชุมเพื่อระดมความคิดเห็นจากเจ้าของโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน**

ประเด็นของที่ประชุมพบว่าอุปสรรคของการดำเนินงานของสมาคมได้แก่ การที่หน่วยงานราชการยังขาดการสนับสนุนการดำเนินโครงการอย่างจริงจัง

ด้านการสนับสนุนจากหน่วยงานภายนอก ได้แจ้งที่ประชุมว่ากรุงเทพมหานครจะสนับสนุนค่าก่อสร้างในโครงการหากถนนภายในโครงการสามารถเชื่อมโยงเป็นโครงข่ายที่ประชาชนทั่วไปได้รับประโยชน์ด้วย และโครงการหนองบัวมนมีสิทธิในการขอใช้เงินกู้จากงบประมาณซึ่งจัดสรรไว้เป็นกองทุนสำหรับจัดรูปที่ดิน ซึ่งได้มีการตั้งไว้ในปี พ.ศ. 2536 จำนวน 50 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันมียอดเงินจำนวน 72 ล้านบาท

ด้านค่าใช้จ่าย ชี้แจงว่าเจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องสละเป็นตัวเงินแต่สละเป็นที่ดินซึ่งจะนำมาบริหารและขายเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการ

ด้านการเสนอผังแนวความคิดในการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ได้เสนอข้อสรุปผังจัดรูปที่ดินจากการประชุมวันที่ 22 กันยายน พ.ศ. 2546 ในการวางแนวถนน 20 เมตร ทิศทางเหนือ-ใต้ โดยในขั้นแรกจะมีการก่อสร้างถนน 8 เมตรก่อนซึ่งได้มีการดำเนินการสำรวจภาคสนามแล้ว หากมีการปรับเปลี่ยนแนวถนน จะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นและการปรับแนวถนน 20 เมตรในแนวเหนือ-ใต้นี้ส่งผลให้อัตราการสละที่ดินเพิ่มจากแนวเดิมประมาณ 1-2% จากเดิมที่เคยแจ้งและมีเจ้าของที่ดินบางรายลงลายมือชื่อยินยอมสละที่ดินแล้ว ดังนั้นเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจึงจำเป็นต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินทุกคนได้ทราบ

ด้านอัตราการเสียสละรายละเอียดของแปลง J หรือแปลงหมายเลข 10 เนื่องจากก่อนเข้าร่วมโครงการมีสภาพเป็นบ่อลึกประมาณ 2.5 เมตร มีค่าใช้จ่ายในการถมบ่อประมาณ 21 ล้านบาท และราคาที่ดินหลังจัดรูปจะเพิ่มขึ้นจาก 1605 บาท/ตรว. เป็น 10101บาท/ตรว ซึ่งทำให้ต้องมีอัตราการสละที่ดินสูง ส่วนกรณีเจ้าของที่ดินบางแปลงไม่ต้องการให้ที่ดินของตนใกล้กับโรงเรียนอนุบาลซึ่งอยู่ในผังแม่บท จะมีการวางผังจัดรูปใหม่ หากเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นชอบด้วย ในด้านถนน 8 เมตรซึ่งเจ้าของที่ดินคือคุณวรรณ ชันชื่อในการสละทุนส่วนตัวในการก่อสร้างเพื่อให้เกิดการดำเนินงานอย่างเป็นรูปธรรมซึ่งจะไม่ได้รับเงินคืน ซึ่งขั้นตอนนี้ไม่ได้รวมอยู่ในการจัดรูปที่ดิน และอัตราการสละที่ดินรายละเอียดสามารถเพิ่ม-ลดได้ขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของที่ดินว่าต้องการถนนขนาดเท่าใดและบริการพื้นฐานใดบ้าง ซึ่งมูลค่าที่ดินขึ้นอยู่กับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในประเทศญี่ปุ่นโครงการจัดรูปที่ดินส่วนใหญ่จะมีอัตราการสละที่ดินสูงกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด

ด้านการนำการเวนคืนมาใช้ในพื้นที่ประสบปัญหาการจราจรติดขัด ยังไม่ต้องการให้มีการนำมาใช้ควรใช้การจัดรูปที่ดินก่อน

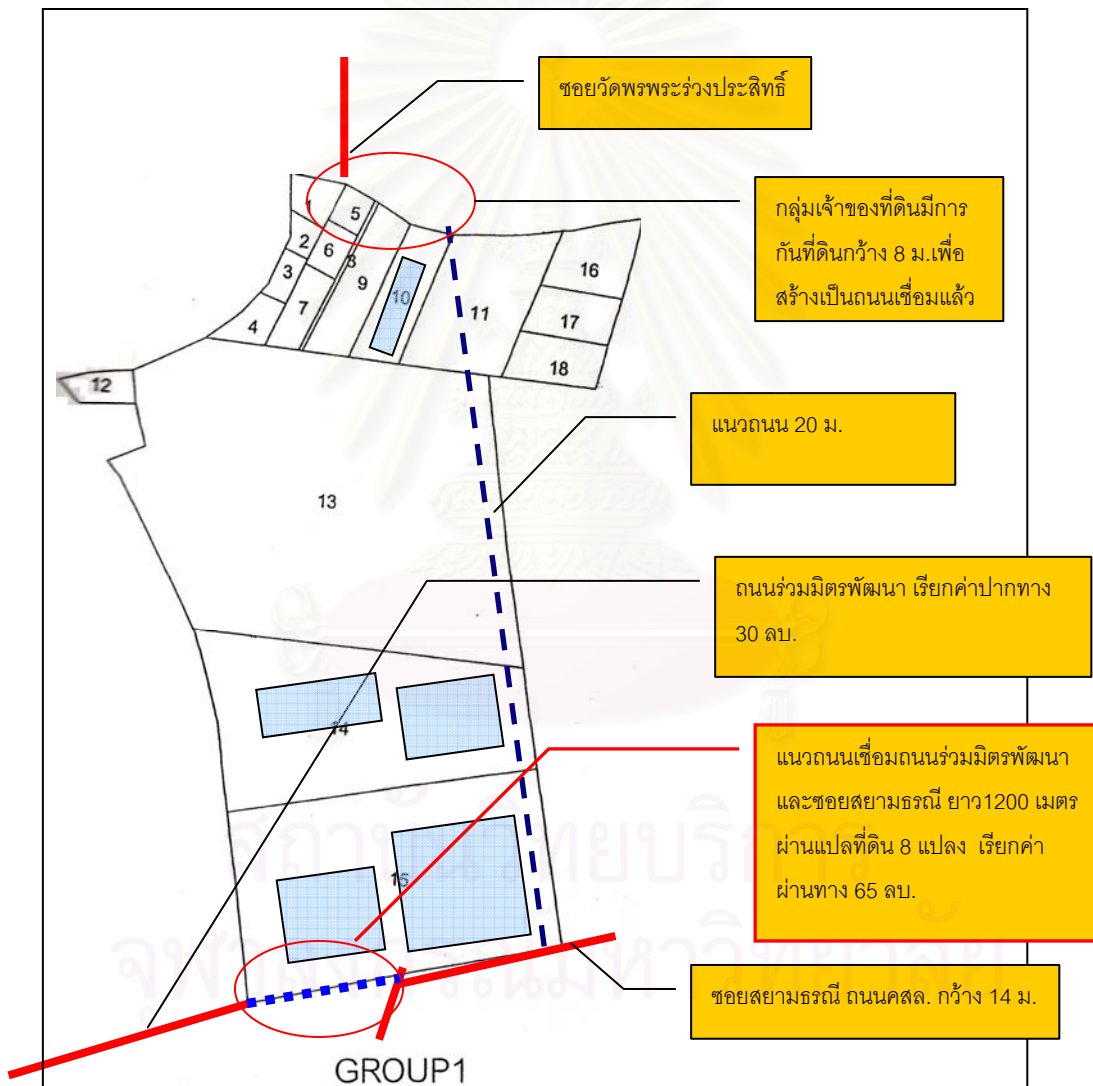
**ครั้งที่ 24. 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547** การประชุมเจ้าของที่ดินบริเวณพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน ครั้งที่1/2547

การประชุมครั้งนี้เป็นการประชุมเจ้าของที่ดินทั้งหมดในพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ทั้งส่วนแรกจำนวน 19 แปลงและส่วนที่เหลือ

ได้มีการชี้แจงร่างกฎหมายพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินแก่ที่ประชุมและหลักการและสัดส่วนการสนับสนุนโครงการจัดรูปที่ดินจากงบประมาณของกรุงเทพมหานครเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่โครงการ ว่าแนวโน้มของถนนสายจ.1 ซึ่งเป็นถนนตามผังเมืองรวมอาจมีการสนับสนุนทั้งหมด และในส่วนถนนที่สามารถเชื่อมโยงเป็นเครือข่ายกับถนนภายนอกโครงการก็จะได้รับการสนับสนุนเช่นเดียวกัน แต่สัดส่วนการสนับสนุนขึ้นอยู่กับการพิจารณาของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยยึดหลักผู้ได้รับประโยชน์ต้องรับภาระ

เช่นเดียวกับกรณีสวนสาธารณะในโครงการ และกรณีการก่อสร้างถนน 8 เมตรก่อนในเบื้องต้นนั้น จะไม่นำค่าใช้จ่ายมาคิดในโครงการ

ด้านผังแนวคิดใหม่ที่น่าเสนอพบว่าเจ้าของที่ดินเห็นด้วยประมาณร้อยละ 80 โดยยึดหลักที่ว่าในการพิจารณาพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรกคิดเสมือนว่าถนนสาย จ.1 ยังไม่มีการก่อสร้างซึ่งต่างจาก ส่วนอื่นที่นำถนนสายจ.1 เข้ามาพิจารณาด้วย ซึ่งข้อดีของการจัดรูปคือเมื่อมีการก่อสร้างถนนสายจ.1 แล้วเจ้าของที่ดินเพียงแต่ย้ายตำแหน่งต่างจากการเวนคืนที่เจ้าของที่ดินแปลงเล็กจะได้รับความเดือดร้อนจากแนวเวนคืน



ภาพที่ 5.24 การเชื่อมต่อกับโครงข่ายถนนภายนอก



ด้านการเชื่อมต่อกับโครงข่ายถนนภายนอก ด้านการเชื่อมระหว่างถนนภายในโครงการกับภายนอกโครงการอยู่ระหว่างการเจรจา อย่างไรก็ตามจากปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณถนนวัดคูบอนทำให้เกิดแนวทางที่จะขอเชื่อมถนนร่วมมิตรพัฒนาและซอยสยามธรณีซึ่งเป็นโครงข่ายถนนนอกโครงการความยาว 1200 เมตร พบว่าต้องผ่านที่ดิน 8 แปลงในหมู่บ้านโดยมีการประชุมเจ้าของที่ดินจำนวน 5 ราย ซึ่ง 3 รายยินยอมอุทิศที่ดินบางส่วนในการตัดถนน ทั้งนี้มีการเรียกค่าผ่านทางจำนวน 65 ล้านบาท

ด้านความคืบหน้าถนน จ. 1 ซึ่งแบ่งเป็น 3 ช่วงโดยช่วงที่ผ่านโครงการจัดรูปที่ดินเป็นช่วงที่ 3 ซึ่งในแนวพระราชกฤษฎีกาที่ประกาศปี พ.ศ. 2545 ไม่ครอบคลุมถึงพื้นที่โครงการ ทั้งนี้กรุงเทพมหานครได้มีการปรับแนวและอยู่ในขั้นตอนการนำเสนอกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณา ซึ่งได้มีการชี้แจงค่าเวนคืนว่าจะได้รับหลังจากมีการเข้าสำรวจและตั้งกรรมการกำหนดราคา จากนั้นจึงเรียกเจ้าของที่ดินมาเจรจาค่าชดเชย กรรมการกลางไม่เห็นด้วยในการเวนคืนควรขอพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ประกาศใช้ ทั้งนี้ได้มีการเสนอว่าควรให้มีการก่อสร้างในช่วงที่ผ่านโครงการจัดรูปที่ดินก่อนเพื่อเร่งให้เกิดโครงการจัดรูปที่ดินอย่างเป็นรูปธรรมโดยเร็ว

ด้านการเสนอเพื่อให้โครงการมีการดำเนินงานได้อย่างรวดเร็วโดยมีการเจรจาขอซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างในโครงการกับนอกโครงการ

ด้านพื้นที่ส่วนกลางระหว่างการดำเนินการจะเป็นกรรมสิทธิ์ของสมาคม

ด้านการถมบ่อน้ำเห็นควรให้มีการศึกษาการนำขยะมาถมที่ดินเพื่อเป็นทางเลือกในการลดค่าใช้จ่ายโครงการ

ด้านราคาประเมินที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน เจ้าหน้าที่พบว่าต้องใช้เวลาเจรจายาวนานพอสมควร โดยมีคำถามหลักคืออัตราการสละที่ดินของตนเป็นเท่าใด การขอให้ปรับลดอัตราการสละที่ดินของตน และการไม่ต้องการย้ายตำแหน่งแปลงที่ดินจากเดิม ดังนั้นจึงต้องมีการขอความเห็นชอบของเจ้าของที่ดินทุกแปลงในราคาประเมินที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปว่าสมเหตุสมผลและยอมรับได้หรือไม่ ซึ่งจะแบ่งแปลงที่ดินออกเป็นบล็อกตามแนวถนน และแบ่งซอยย่อยออกไปเป็นแปลงมาตรฐาน โดยแปลงที่ติดถนนจ. 1 มีมูลค่า 30,000 บาท/ตรว. แปลงที่ติดถนนกว้าง 12 เมตรมีมูลค่า 11,000-12,000 บาท/ตรว. แปลงที่ติดถนน 9 เมตร มีมูลค่า 9,000 บาท/ตรว. โดยมูลค่าที่ดินส่วนใหญ่ก่อนจัดรูปมีมูลค่าประมาณ 3,900 บาท/ตรว. แต่หลังจัดรูปแล้วจะมีมูลค่า 14,000 บาท/ตรว. ซึ่งที่ประชุมเห็นชอบในราคาประเมินที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน และมอบหมายให้สำนักผังเมืองไปดำเนินการประเมินราคาที่ดินโดยละเอียดในลำดับต่อไป

ด้านผังแนวความคิดได้มีการชี้แจงกระบวนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่(Replotting)อีกครั้ง โดยเฉพาะในกรณีที่ดินแปลงเล็ก หากมีการจัดรูปอาจต้องมีการย้ายตำแหน่ง ซึ่งการสละที่ดินแต่ละแปลงเป็นไปตามสัดส่วนและเหตุผล สามารถปรับลดหรือเพิ่มได้แต่ต้องอยู่บนพื้นฐานของ ความ

พอใจร่วมกันของเจ้าของที่ดินทุกรายในโครงการ และยังพบว่าเนื่องจากจำนวนแปลงที่ดินในพื้นที่ การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงที่เหลือมีมากกว่า 200 แปลง ซึ่งอัตราการสละที่ดินมีความแตกต่างกัน ตั้งแต่ ร้อยละ 20-50 จึงต้องมีการพิจารณาโดยละเอียดอีกครั้งแต่โดยประมาณการแล้วสละที่ดิน ประมาณร้อยละ 30 ของจำนวนที่ดินทั้งโครงการ สำหรับอัตราการสละที่ดินโดยละเอียดของแต่ละ แปลงจะดำเนินการต่อไป โดยที่ประชุมมีมติว่าอัตราการสละที่ดินรายแปลงจะเลื่อนไปเสนอในครั้ง ต่อไปโดยมีรูปแบบการเสนอเป็นกลุ่มย่อย เพื่อสะดวกต่อการเจรจาขอความเห็นและขอให้มีการ ทบทวนกรณีแปลงที่ดินมีขนาดเล็กและเป็นรั้วกัวยเดี่ยวอีกครั้ง

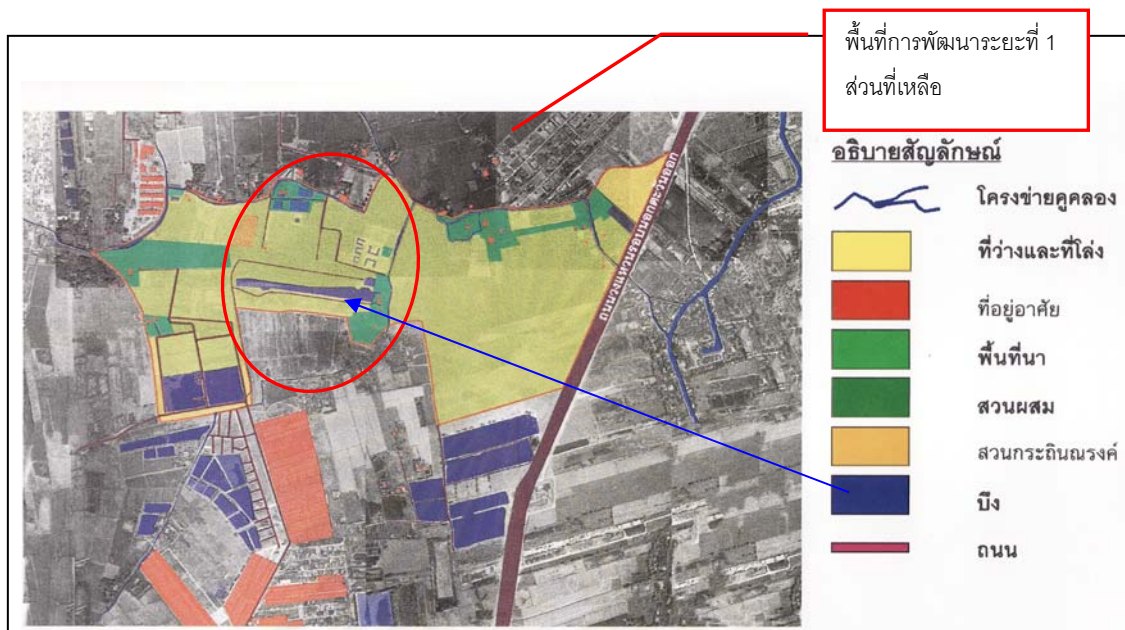
**ครั้งที่ 25. 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2547** การประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2547 ของสมาคมจัดรูป ที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการหนองบัวมน

ที่ประชุมเห็นด้วยกับการปรับแนวถนนเหนือ-ใต้ให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาของสำนัก โยธาจาก 20 เมตรเป็น 14 เมตร เนื่องจากสำนักโยธา กรุงเทพมหานครได้วางผังแม่บทการจราจร และขนส่งกำหนดโครงการก่อสร้างถนนเชื่อมต่อซอยสยามธรณี-จตุโชติความยาว 2.95 กม.ขนาด กว้าง 9.5 ม. ระยะเวลาในการดำเนินการปีงบประมาณ พ.ศ.2560-2561 โดยสำนักโยธาจะ สนับสนุนถนนในงบประมาณดังกล่าว และโครงการจะสนับสนุนถนนส่วนที่มีความกว้างเกิน 9.5 เมตรเองซึ่งสำนักผังเมืองจะดำเนินการประสานงานกับสำนักการโยธาเพื่อให้ได้มาซึ่งบ่อก่อสร้าง ทั้งหมดของถนน 14 เมตรและเร่งให้นำงบประมาณมาใช้เร็วขึ้น

**ครั้งที่ 26. 5 กันยายน พ.ศ. 2547** การประชุมเจ้าของที่ดินบริเวณพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ส่วนที่เหลือ โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนครั้งที่ 2/2547

ด้านความคืบหน้าถนนสายจ.1 แจ้งที่ประชุมเรื่องการประกาศพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน ถนนสายจ.1(ถนนพหลโยธิน-ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช-ถนนนิมิตรใหม่)แล้ว

ด้านร่างผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ได้ชี้แจงว่าจากถนนภายในโครงการมีหลายขนาด โดย ถนนสายจ.1 มีเขตทาง 60 เมตร มีเนื้อที่ ร้อยละ 11.58 ของพื้นที่ทั้งหมด ถนนขนาด 16 เมตรและ ถนนขนาด 9 เมตร มีเนื้อที่ร้อยละ 24.38 ของพื้นที่ทั้งหมด ทั้งนี้มีเงื่อนไขว่าถนนสาย จ.1 จะได้รับ เงินเวนคืนค่าที่ดิน สาเหตุที่มีถนนจำนวนมากในผังแม่บทเนื่องจากสภาพพื้นที่เดิมมีถนนน้อยมาก และมีแปลงที่ดินจำนวนมากที่ติดกับถนน ประกอบกับแปลงที่ดินส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก ดังนั้น ในการจัดรูปที่ดินใหม่ซึ่งทุกแปลงจะต้องเข้าถึงได้จากถนนจึงจำเป็นต้องมีถนนย่อยหลายสายเพื่อ เข้าถึงที่ดินแต่ละแปลง อีกทั้งภายในพื้นที่โครงการมีบ่อน้ำหลายแห่ง โดยบ่อใหญ่จำเป็นต้องถม ดันบางส่วนเพื่อการพัฒนาอย่างเต็มที่ และจากข้อจำกัดของบ่อน้ำจึงจำเป็นต้องพัฒนาเป็น สวนสาธารณะ โดยเทียบเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 6.67 ของพื้นที่ทั้งหมด อีกทั้งยังต้องมีการ สละที่ดินบางส่วนเพื่อสร้างศูนย์บริการสาธารณะสุข สถานีจ่ายไฟฟ้าย่อย จึงทำให้อัตราการสละ ที่ดินของพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ส่วนที่เหลือสูงกว่าพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก



ภาพที่ 5.25 โครงข่ายถนนและสภาพบึงก่อนเข้าร่วมโครงการจัดสรร

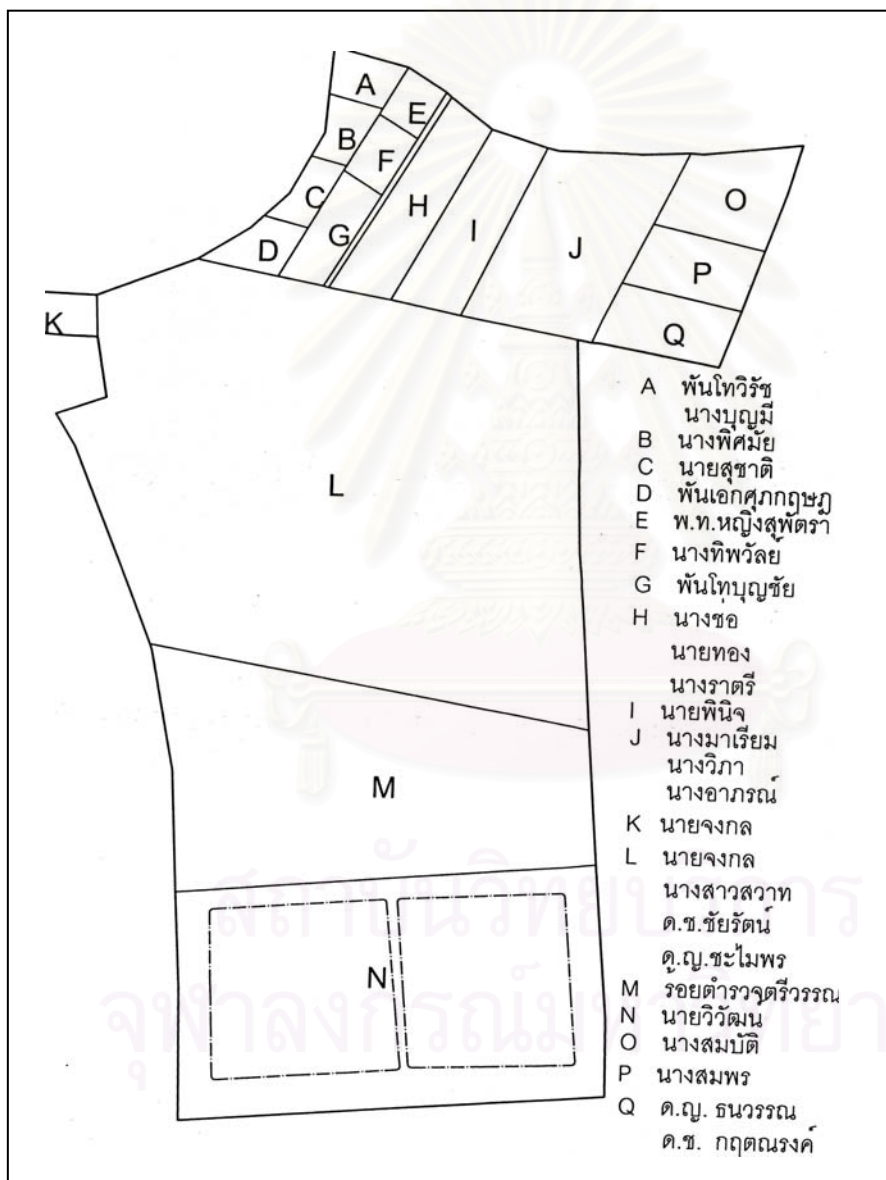
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ด้านหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอัตราสละที่ดินรายแปลง อ้างอิงจากการจัดรูปของญี่ปุ่น ซึ่งจากข้อกำหนดของแปลงที่ดินส่วนใหญ่มีขนาดเล็กประมาณ 100 ตรว. และสภาพพื้นที่ที่เป็นบ่อน้ำ ซึ่งมีมูลค่าก่อนจัดรูปที่ดินต่ำ ซึ่งแปลงที่เป็นบ่อน้ำมีมูลค่าที่ดินประมาณ 1,300 บาท/ตรว. ในขณะที่แปลงที่ดินซึ่งไม่ใช่บ่อน้ำมีมูลค่าประมาณ 3,209 บาท/ตรว. ในขณะที่ที่ดินหลังจัดรูปมีมูลค่าประมาณ 9,000-11,000 บาท/ตรว.

ที่ประชุมเสนอให้ลดต้นทุนโครงการ โดยปรับถนนขนาด 12 เมตร เป็น 9 เมตร และไม่ควรถมแปลงที่เป็นบ่อน้ำขนาดใหญ่ซึ่งหากมีข้อจำกัดมากอาจตัดออกจากพื้นที่โครงการ และเสนอให้มีการนำแปลงที่ดินในพื้นที่พัฒนาเฟส 1 ช่วงแรกมาร่วมพิจารณาด้วยเนื่องจากเจ้าของที่ดินในเฟส 1 ช่วงแรกสามารถมาใช้บริการจากสวนสาธารณะ ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีจ่ายไฟฟ้าย่อย อย่างไรก็ตามเจ้าของที่ดินในเฟสที่ 2 ต้องร่วมรับภาระของเจ้าของที่ดินในช่วงแรกด้วยเช่นพื้นที่การก่อสร้างถนนขนาด 14 เมตรเพื่อความเหมาะสม อย่างไรก็ตามกรมการที่ปรึกษาเห็นว่าควรพิจารณาเรื่องการนำพื้นที่การพัฒนาส่วนที่ 1 มาร่วมรับภาระให้ดีเนื่องจากเจ้าของที่ดินในพื้นที่พัฒนาส่วนที่ 1 ส่วนใหญ่ยอมรับในสัดส่วนการสละที่ดินแล้ว หากนำมาพิจารณาใหม่อาจไม่เหมาะสม

ด้านแผนการดำเนินการขั้นต่อไป เพื่อความถูกต้องของข้อมูลทางกายภาพประกอบการคำนวณสัดส่วนการสละที่ดิน จึงจำเป็นต้องสำรวจขอบเขตที่ดินรายละเอียด ตรวจสอบงานระดับและจัดทำแผนที่ ซึ่งทางสำนักผังเมืองได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาคือ บจก. แอสตีคอน คอร์ปอเรชั่น เพื่อดำเนินการต่อไป

ด้านพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 ซึ่งจะบังคับใช้ในวันที่ 28 ธันวาคม 2547 ทางเจ้าของที่ดินต้องมีการเตรียมการเพื่อปรับเปลี่ยนสมาคมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดรูปเพื่อพัฒนาพื้นที่



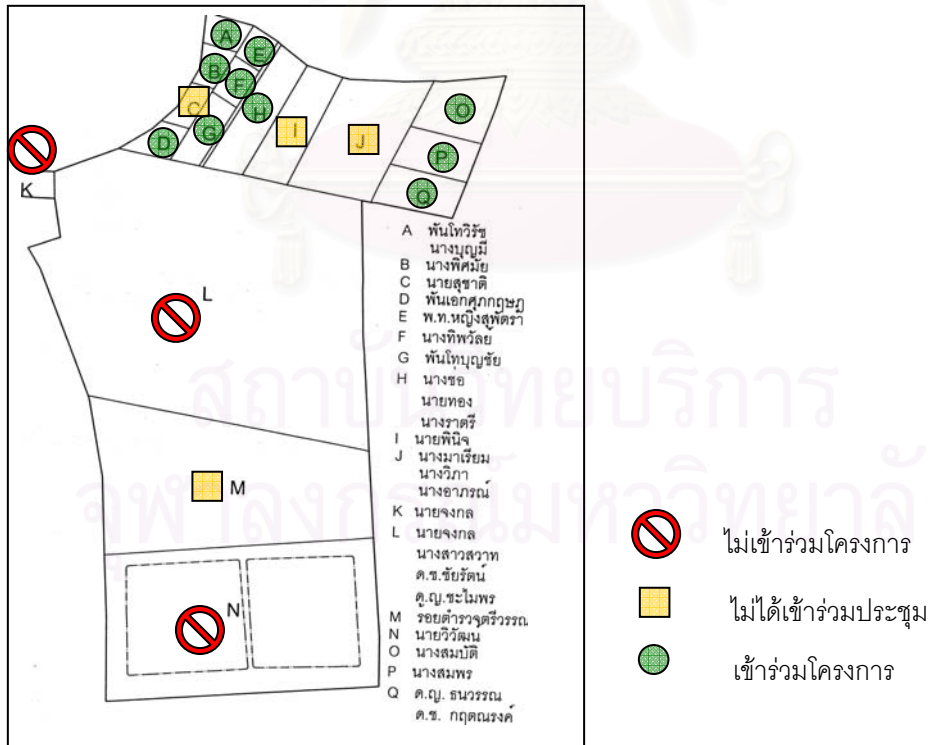
ภาพที่ 5.26 ผังที่ดินก่อนการจัดรูประยะที่ 1 ช่วงที่ 1 5 กันยายน พ.ศ. 2547  
ที่มา: กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



ครั้งที่ 27. 17กันยายน พ.ศ. 2548 การประชุมกลุ่มย่อยโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน  
 ด้านพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา พ.ศ.2547 ได้มีผลบังคับใช้ในวันที่ 28  
 ธันวาคม พ.ศ.2547 ดังนั้นจึงได้แจ้งว่าจะมีการปรับเปลี่ยนสมาคมให้อยู่ภายใต้กฎหมายนี้โดยที่  
 ประชุมมีมติให้จัดทะเบียนใหม่ครอบคลุมพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก อย่างไรก็ตามมีปัญหา  
 เรื่องการยื่นจดทะเบียนใหม่เนื่องจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งต้องลงนามใน  
 การจดทะเบียนสมาคมภายใต้ พรบ.จัดรูปที่ดินยังไม่ได้จัดตั้ง

ด้านการสำรวจและประเมินสภาพพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินได้ดำเนินการว่าจ้างบริษัทที่  
 บริการคือบริษัทดำเนินการ โดยเจ้าของที่ดินมีมติมอบอำนาจให้เจ้าหน้าที่ผังเมืองเป็นผู้ยื่นเรื่องขอ  
 รังวัดสอบเขตที่ดิน

ด้านผลการดำเนินงานพบว่าปัญหาในพื้นที่การพัฒนาระยะที่1 ช่วงแรกคือ ที่ดินปากทาง  
 เรียกร้องค่าผ่านปากทางราคาสูงประกอบกับเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่คือคุณจงกล ทองโอฬารและ  
 คุณวิวัฒน์ บุญมาเลิศเปลี่ยนใจไม่เข้าร่วมโครงการ เนื่องจากได้รับผลประโยชน์จากแนวก่อสร้าง  
 ในอนาคต ซึ่งได้ยืนยันรายชื่อเจ้าของที่ดินผู้เข้าร่วมโครงการจำนวน 12 ราย โดยกรณีของคุณ  
 จงกล ทองโอฬารและคุณวิวัฒน์ บุญมาเลิศ ประสงค์ที่จะไม่เข้าร่วมโครงการจำเป็นต้องส่งหนังสือ  
 อย่างเป็นทางการมาแจ้งความจำนงค์



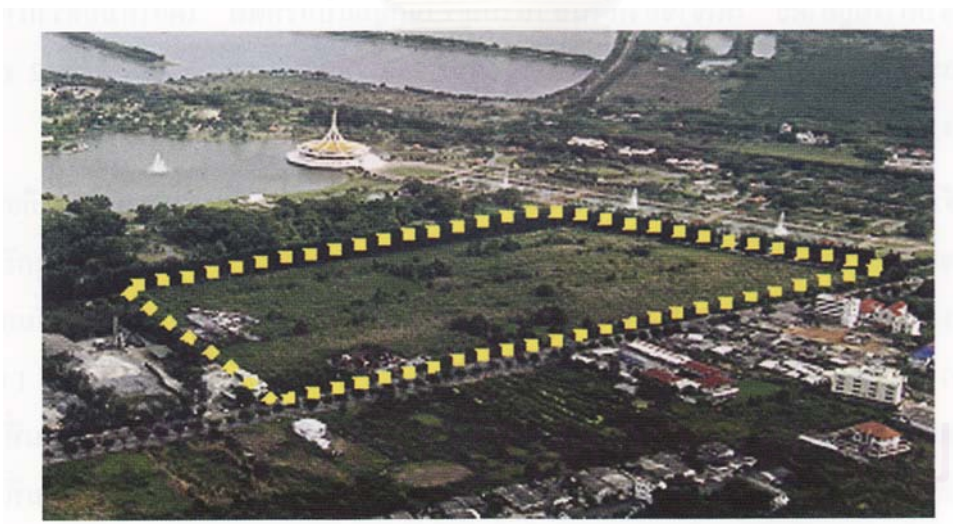
ภาพที่ 5.27 แปลงที่ยืนยันเจตจำนงเข้าร่วมโครงการ 17กันยายน พ.ศ. 2548



### 5.3 ความเป็นมาและภาพรวมของโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9

พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ 61 ไร่ 3 งาน 92.2 ตารางวา แบ่งเป็น 59 แปลงที่ดิน ตั้งอยู่ในเขตหนองบอน เขตประเวศ บริเวณพื้นที่โครงการ ตั้งอยู่ติดกับถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103) ห่างจากถนนศรีนครินทร์ ประมาณ 2.5 กิโลเมตร และเนื่องจากบริเวณดังกล่าวถูกปิดล้อมด้วยพื้นที่สวนหลวง ร.9 และมีที่ดินของกรุงเทพมหานครเป็นแนวยาวขนานกับถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 กั้นอยู่บริเวณพื้นที่โครงการจึงเป็นพื้นที่ที่ตาบอด สามารถเข้าถึงพื้นที่โดยทางเดินคันดินกว้างประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร ข้างลำรางสาธารณะประโยชน์ด้านที่ติดกับแนวกำแพงคอนกรีตของศูนย์ก่อสร้างและบูรณะถนน 3 กรุงเทพมหานคร

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการ ส่วนใหญ่เป็นที่ว่าง ที่ลุ่มน้ำท่วมขัง และทางตอนใต้ของพื้นที่โครงการมีชุมชนแออัดประมาณ 40 หลังคาเรือน เป็นอาคารไม้มีสภาพเก่า ซึ่งตำแหน่งของอาคารที่อยู่อาศัยในชุมชนนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1. ปลุกสร้างบนพื้นที่เอกชน 2. ปลุกสร้างบนพื้นที่ลำรางสาธารณะประโยชน์ และในชุมชนนี้มีเจ้า ของที่ดินในโครงการการจัดรูปที่ดินอยู่อาศัยเพียง 2 ราย ส่วนที่เหลือมากกว่า 90% จะเป็นลูกจ้างที่ทำงานในสวนหลวง ร.9 เช่าพื้นที่ การเดินทางเข้าออกของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ใช้พื้นที่บริเวณลำรางสาธารณะประโยชน์ซึ่งสภาพปัจจุบันมีการถมที่จนกลายเป็นทางที่ชุมชนใช้ในการเข้าออกสู่ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9



ภาพที่ 5.28 แสดงพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9

### 5.3.2 ความก้าวหน้าโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9

การดำเนินการจัดประชุมเจ้าของที่ดินทั้งหมด 10 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

#### ครั้งที่ 1. 12 มีนาคม พ.ศ.2543

ประเด็นในการประชุม บรรยายถึงแนวทางการพัฒนาเมืองแบบเดิมที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ทั้งวิธีการจัดสรรที่ดิน การซื้อที่ดิน การเวนคืนที่ดิน และเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างและข้อดีของการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินและวิธีเดิม อีกทั้งเน้นให้เห็นว่าวิธีการจัดรูปที่ดินต้องอาศัยความร่วมมือ ระหว่างภาครัฐและเอกชนเป็นสำคัญการดำเนินการจึงจะสำเร็จได้ นอกจากนี้ยังกล่าวถึงแนวทางการดำเนินโครงการโดยเสนอทางเลือก 2 ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่โครงการและชี้แจงให้เห็นค่าจ่ายโครงการที่จะเกิดขึ้น และแหล่งที่มาของเงินทุนเพื่อใช้บริหารโครงการ

#### ครั้งที่ 2 2 เมษายน พ.ศ.2543

ประเด็นในการประชุม กรณีที่ดินของเจ้าของที่ดินบางราย ซึ่งมีขนาดเล็กอยู่แล้ว หากพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องสละพื้นที่บางส่วน ฉะนั้นที่ดินที่เหลืออยู่จะที่มีขนาดเล็กใช้ก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งมีแนวทางแก้ไขหลายวิธี ได้แก่ เจ้าของที่ดินชำระเงินเพื่อให้ได้ที่ดินที่มีขนาดใหญ่ขึ้น หรือขายให้ผู้อื่น หรือหากเจ้าของที่ดินรายนั้นมีที่ดินหลายแปลงรวมกับที่ดินแปลงอื่นเพื่อแปลงที่ดินให้ได้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของเจ้าของที่ดิน ภาครัฐได้เข้าไปช่วยเหลือด้านการเงินแก่โครงการ เฉพาะในกรณีที่เป็นการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์ต่อประชาชนส่วนรวมเท่านั้น การประเมินมูลค่าที่ดิน ที่ใช้ในการจัดรูปที่ดิน จะใช้วิธีการคำนวณจากค่าถนน ซึ่งเป็นค่าดัชนีตามแนวทางของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งยึดหลักการของความเป็นธรรมและเสมอภาค การประเมินมูลค่าที่ดินกรณีของแปลงที่ดินที่ติดภาระจำยอมนั้น มูลค่าประเมินย่อมต่ำกว่าแปลงที่ไม่ติดภาระจำยอม

#### ครั้งที่ 3 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2543

ประเด็นในการประชุม บรรยายเรื่องวิธีการขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรณีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง ข้อจำกัดของการพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 มีการเสนอผังแนวความคิดในการพัฒนาของโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ว่าผังที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินมีด้วยกัน 2 ผังแนวความคิด โดยมีมติที่ประชุมคือ เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการดำเนินการจัดรูป

#### ครั้งที่ 4 29 มกราคม พ.ศ. 2544

ประเด็นในการประชุม 1. ผังความคิดในการพัฒนา และการกำหนด ที่ตั้งของแปลงที่ดินภายหลังการพัฒนาชี้แจงว่าแนวความคิดในการวางผัง ที่สำนักผังเมืองเสนอไว้มี 5 ทางเลือก โดยทั้ง 5 ทางเลือกนี้ จะแตกต่างกันที่รูปแบบการวางโครงข่ายระบบถนนและการจัดกลุ่มแปลงที่ดิน อัตราปันส่วนที่ดินของโครงการ จะพิจารณาจากปัจจัย 2 ตัว คือพื้นที่สาธารณะและพื้นที่จัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ได้จัดทำตารางเปรียบเทียบอัตราปันส่วนที่ดิน ทั้ง 5 ทางเลือกไว้แล้ว ในการคิดอัตราปันส่วนที่ดินรายแปลงจำเป็นต้องทราบข้อมูลราคาที่ดินทั้งก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินก่อน ซึ่งขณะนี้สำนักผังเมืองได้ดำเนินการจ้างบริษัทที่ปรึกษาการใช้งบประมาณของกรุงเทพมหานคร เพื่อให้เกิดความเป็นกลางในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง และชี้แจงค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินและ อัตราปันส่วนที่ดินของโครงการที่เสนอนั้น ยังไม่ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในส่วนค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ขอให้สำนักผังเมืองคิดอัตราปันส่วนที่ดินใหม่ โดยรวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินลงได้ด้วย ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องค่าธรรมเนียมการโอน และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่ยังขาดความชัดเจน

#### ครั้งที่ 5 18 สิงหาคม พ.ศ. 2545

ประเด็นในการประชุมการจัดประชุมเพื่อสอบถามความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินในการเข้าร่วมโครงการจำนวน 3 ครั้ง ซึ่งเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ยินดีเข้าร่วมโครงการ และเสนอให้สำนักผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการประสานงานในการจัดประชุม และจัดทำผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป ด้านการจ้างที่ปรึกษาดำเนินการสำรวจและประเมินราคาที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 สำนักผังเมืองจ้างปรึกษา ได้แก่ บริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอไพโรซอล จำกัด ด้านผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ได้จัดทำผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่จำนวน 3 ผังแนวความคิด ด้าน การประเมินราคาที่ดินเพื่อการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ นายแคล้ว ทองสม (บริษัทที่ปรึกษา) กล่าวชี้แจงว่าการประเมินราคาที่ดินเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน ในพื้นที่โครงการบริเวณที่ดินตาบอด ตารางวาละ 8500 บาท ที่ดินตาบอดใกล้ถนนใหญ่ ตารางวาละ 10,000บาท และที่ดินริมถนนตารางวาละ 20,000 บาท ซึ่งการประเมินราคาเพื่อการจัดรูปที่ดินจะมีวิธีการประเมินที่แตกต่างกับการประเมินราคาทั่วไป เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูล ชื่อ ชาย ที่ดิน โดยรอบพื้นที่โครงการจำนวน 100 แปลงขึ้นไป มาจัดทำเป็นสูตรคณิตศาสตร์ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งสามารถประเมินราคาที่ดินได้คราวละหลายแปลงและสามารถปรับเปลี่ยนได้ตลอดเวลาตามผังแม่บทโครงการ ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินได้แก่ การเข้าถึง ลักษณะของถนนและแปลที่ดิน โดยที่ราคาประเมินของบริษัทที่ปรึกษาก่อนการจัดรูปที่ดินจะประเมินเป็นรายบล็อก ซึ่งตามทางเลือกที่ 3 ราคาที่ดินจะสูงที่สุด ด้านการประเมินราคาค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจัดรูป เกณฑ์ ที่นำมาใช้ในการประมาณราคาค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอ้างอิง

จากทางราชการ ประเด็นปัญหาที่พบ เจ้าของที่ดินบางรายไม่พอใจในอัตราการปันส่วนที่ดิน และค่าธรรมเนียมต่างๆในการดำเนินโครงการยังไม่สามารถสรุปให้ชัดเจนได้

#### ครั้งที่ 6 19 มกราคม พ.ศ.2546

ประเด็นในการประชุม ด้านการเสนอผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่จำนวน 3 ทางเลือก และหลังจากการประชุม พบว่าเจ้าของที่ดินทุกคนที่เข้าร่วมประชุมยินดีเข้าร่วมโครงการ ยกเว้นกลุ่มตระกูลกตัญญูตานนท์ที่ยังไม่ให้อำนาจและจากการสอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินในที่ประชุม เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2545 ในประเด็นเกี่ยวกับผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ และความเหมาะสมของอัตราการสละที่ดิน สรุปได้ว่าเจ้าของที่ดินทุกคนต้องการสละที่ดินในอัตราส่วนที่น้อยที่สุด และเจ้าของที่ดินในกลุ่มเดียวกันที่มีความต้องการรวมกลุ่มกัน สำนักผังเมืองจึงได้จัดทำผังแนวความคิดทางเลือกใหม่เพิ่มเติม จำนวน 2 ทางเลือก ซึ่งจะทำให้เจ้าของที่ดินสละที่ดินในอัตราส่วนน้อยที่สุด และเน้นหลักการของการรวมกลุ่มแปลงที่ดิน ได้แก่ ผังทางเลือกที่ 4 สละที่ดินประมาณร้อยละ 18.77 และผังทางเลือกที่ 5 สละที่ดินประมาณร้อยละ 18.77 และผังทางเลือกที่ 5 สละที่ดินประมาณ 19.71 ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ เนื่องจากยังไม่พอใจกับอัตราการสละที่ดิน

#### ครั้งที่ 7 30 สิงหาคม พ.ศ. 2546

ประเด็นในการประชุม สรุปผลการรวบรวมหนังสือเจตจำนง ขณะนี้มีเจ้าของที่ดินส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ แล้ว จำนวน 28 ราย จาก 35 ราย หรือร้อยละ 80 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดในพื้นที่โครงการ โดยคิดเป็นจำนวนแปลงที่ดินร้อยละ 86.44 สำหรับแปลงที่ดินที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ มีทั้งสิ้น 8 แปลง ได้แก่ที่ดินของกลุ่มตระกูลกตัญญูตานนท์ จำนวน 6 แปลง (แปลงที่ดินที่ 35, 36, 37, 38, 39, 43) เจ้าของที่ดินแปลงที่ 42 และเจ้าของที่ดินแปลงที่ 22 นายอรรถสิทธิ์ กตัญญูตานนท์ (แปลงที่ 35) กล่าวชี้แจงว่ายังไม่ส่งหนังสือเจตจำนงเพราะว่าจากการประชุมครั้งที่แล้วได้ระบุอัตราการเสียที่ดินเฉลี่ยของโครงการประมาณ 18 – 19 % แต่ตัวเลขที่ตระกูลกตัญญูตานนท์ต้องเสียคือ 28 – 30 % ซึ่งถือว่ามากเกินไป จึงขอเสนอว่าเดิมในการคำนวณจะนำเรื่องมูลค่าที่มาเป็นประเด็นหลัก ทำไมไม่ลองคิดให้ที่ดินทุกแปลงมีอัตราส่วนในการเสียที่ดินเท่ากันประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ เนื่องจากยังไม่พอใจกับอัตราการสละที่ดิน และความชัดเจนในอัตราการสละที่ดิน



### ครั้งที่ 8 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547

ประเด็นในการประชุม มีเจ้าของที่ดินส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ แล้ว จำนวน 29 ราย จาก 35 ราย หรือร้อยละ 82 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด สำหรับแปลงที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ มีทั้งสิ้น 7 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินที่ 35, 36, 37, 38, 39, 42 และ 43 กรณีแปลงที่ดินที่ 42 ซึ่งติดจำนองที่ธนาคารอยู่ ฝากให้สมาคมเป็นผู้เจรจากับธนาคารด้วยกรมโยธาธิการ และผังเมืองก็ประสบปัญหานี้เช่นกันทางแก้ไขก็คือเชิญเจ้าหน้าที่ของธนาคารเข้าร่วมประชุมด้วย ซึ่งส่วนใหญ่ก็รับความเห็นชอบ ด้านรายละเอียดผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ได้เสนอผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ที่ประชุม อัตราการสละที่ดินเฉลี่ยโครงการ คือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการคือ ร้อยละ 27.04 ส่วนอัตราการสละที่ดินรายแปลงพิจารณาจากมูลค่าที่ดินก่อนและหลังจัดรูปที่ดิน ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ซึ่งบางรายอยู่ในระหว่างการตัดสินใจ และรอดูข้อเสนอที่จะได้รับจากสำนักผังเมือง รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการที่สูงมาก

### ครั้งที่ 9 12 กันยายน พ.ศ.2547

ประเด็นในการประชุม เรื่องสรุปผลการรวบรวมหนังสือเจตจำนงขณะนี้เจ้าของที่ดินส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการแล้ว จำนวน 31 ราย จาก 36 ราย เป็นร้อยละ 86 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด (มีผู้ถือกรรมสิทธิ์เพิ่มจาก 35 เป็น 36 ราย เนื่องจาก แปลงที่ดินที่ 23 มีการจดทะเบียนผู้ถือกรรมสิทธิ์อีก 1 ราย) สำหรับแปลงที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ มีทั้งสิ้น 6 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินที่ 35, 36, 37, 38, 42 และ 43 ด้านเรื่องผังทางเลือกเพิ่มเติม ได้เสนอร่างผังทางเลือกเพิ่มเติมที่มีการปรับขยายขอบเขตผังให้ครอบคลุมแปลงที่ดินของผู้ที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าโครงการด้วย โดยบรรยายถึงการคิดอัตราการปันส่วนที่ดินอัตราการเพิ่มมูลค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายโครงการ

### การประชุมครั้งที่ 10 เมื่อวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2548

เจ้าของที่ดินและตัวแทนการมาประชุม รวม 20 ราย สำนักผังเมืองได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (บริษัท แอสตีคอน คอร์ปอเรชั่น จำกัด) เพื่อดำเนินการสำรวจขอบเขตที่ดินรายแปลง โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมดสำนักผังเมืองเป็นผู้รับผิดชอบ และมอบให้บริษัทที่ปรึกษาเป็นผู้ดำเนินการยื่นคำร้องขอวัสดุขอบเขตแปลงที่ดินกับสำนักงานที่ดินเรื่องการปรับเปลี่ยนรูปแบบของสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 และ เรื่องการกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการที่ชัดเจนประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ซึ่งบางรายอยู่ระหว่างการตัดสินใจและรอดูข้อเสนอที่จะได้รับจากสำนักผังเมือง รวมถึงปัญหาความชัดเจนในอัตราการสละที่ดินเฉลี่ย ยังไม่มีอัตราการสละที่ดินแต่ละแปลง



## บทที่ 6

### พื้นฐานการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย

#### 6.1 กลไกราคาและมูลค่าของสินค้าปกติ และที่มาของราคาตลาด

กลไกราคาของสินค้าปกติและมูลค่าของสินค้าสามารถอธิบายได้ด้วยกฎของอุปสงค์  
อุปทานดังต่อไปนี้

1) อุปสงค์ของผู้บริโภค(demand) คือแนวโน้มความต้องการซื้อสินค้า  
ของผู้บริโภค โดยจำนวนสินค้า(Q) ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ จะมีความสัมพันธ์ตรงข้ามกับราคาของ  
สินค้า(P) คือเมื่อสินค้ามีราคาสูงขึ้น ผู้บริโภคจะทำการซื้อสินค้าลดลง โดยสามารถแสดงได้ด้วย  
เส้น D ทั้งนี้อุปสงค์ของผู้บริโภคจะขึ้นอยู่กับอรรถประโยชน์ที่ตนได้รับจากสินค้านั้น หรืออาจแสดง  
ความสัมพันธ์ได้ว่า

$$\text{อุปสงค์ของผู้บริโภค} = \text{อรรถประโยชน์ที่ได้รับจากการบริโภคสินค้า}$$

2) อุปทานของผู้ผลิต (supply) คือแนวโน้มความต้องการผลิตของผู้ผลิต  
สินค้า โดยจำนวนสินค้า(Q) ที่ผู้ผลิตต้องการผลิต จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคา  
สินค้า(P) คือเมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ผู้ผลิตจะมีความต้องการผลิตสินค้ามากขึ้น โดยสามารถ  
แสดงได้ด้วยเส้น S ทั้งนี้อุปทานของผู้ผลิตจะขึ้นอยู่กับอรรถประโยชน์ที่ผู้ผลิตได้จากการผลิต  
สินค้านั้น ซึ่งโดยทั่วไปคือกำไรซึ่งจะแปรผันตามต้นทุนการผลิตและราคาขาย โดยสามารถสรุป  
ความสัมพันธ์ต่างๆได้ดังนี้

$$\text{อุปทานของผู้ผลิต} = \text{อรรถประโยชน์ที่ได้รับจากการผลิตสินค้า}$$

$$\text{อรรถประโยชน์ที่ได้รับจากการผลิตสินค้า} = \text{กำไร}$$

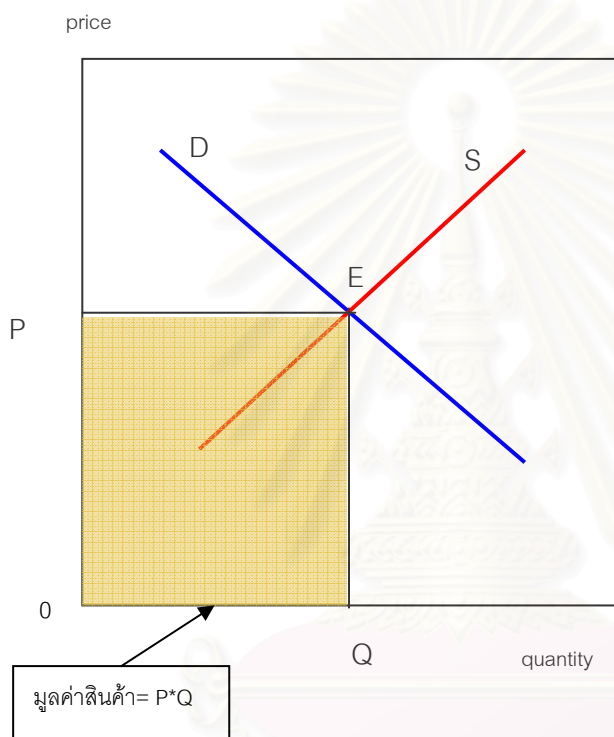
$$\text{กำไร} = \text{มูลค่าสินค้าที่ขายได้} - \text{มูลค่าต้นทุนทั้งหมด}$$

$$\text{มูลค่าสินค้า} = \text{ราคาขาย} \times \text{จำนวนสินค้า}$$

$$\text{ดังนั้น อุปทานของผู้ผลิต} = (\text{ราคาขาย} \times \text{จำนวนสินค้า}) - \text{ต้นทุนการผลิตทั้งหมด}$$

3) จุดที่ทำการซื้อขาย หรือเราเรียกว่าจุดดุลยภาพ(E)เป็นจุดที่จะเกิดการซื้อขายขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเกิดจากราคาเสนอซื้อของผู้ซื้อทำการเสนอซื้อสินค้าในจำนวนหนึ่งเท่ากับราคาเสนอขายของสินค้าจำนวนนั้นของผู้ผลิต หรือกล่าวได้ว่าเป็นจุดที่มีอุปสงค์และอุปทานเท่ากัน ซึ่งแสดงด้วยจุดดุลยภาพ(E) ซึ่งเป็นจุดตัดระหว่างเส้นอุปสงค์(D) และเส้นอุปทาน(S) และจำนวนสินค้า(Q)

โดยความสัมพันธ์สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 6.1 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์และอุปทานสินค้าปกติ

จากแผนภาพสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

ความต้องการซื้อสินค้าของผู้ซื้อหรืออุปสงค์แสดงด้วยเส้น D จะมีค่าลดลงเมื่อราคาสินค้าเพิ่มขึ้นทำให้ความชันของเส้น D มีค่าความชันเป็นลบซึ่งแสดงด้วยเส้นอุปสงค์ D จะลาดลงจากขวาไปซ้าย

ความต้องการขายสินค้าของผู้ผลิตแสดงด้วยเส้น S จะมีค่าเพิ่มขึ้นเมื่อราคาสินค้าเพิ่มขึ้นทำให้ความชันของเส้น S มีค่าความชันเป็นบวก ซึ่งแสดงด้วยเส้นอุปสงค์ S จะลาดขึ้นจากซ้ายไปขวา

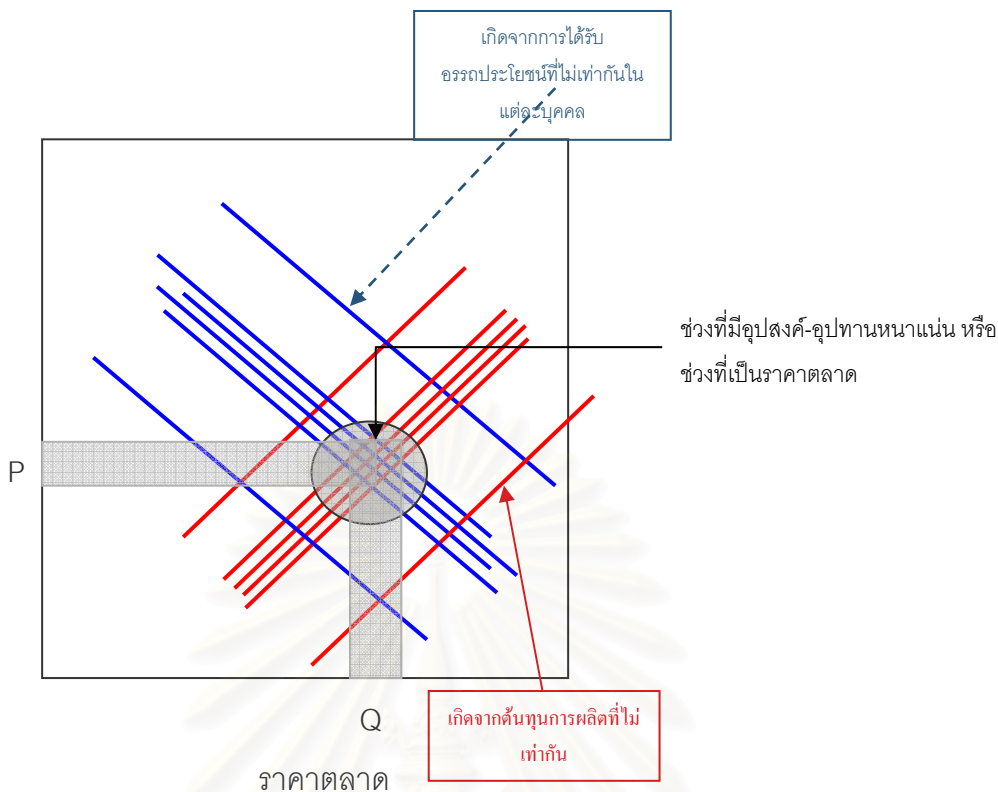
ราคาของสินค้าคือจุดที่ความต้องการซื้อของผู้ซื้อและความต้องการขายของผู้ผลิตมีค่าเท่ากันพอดี หรือจุดที่อุปสงค์ D เท่ากับอุปทาน S ที่จุด E ซึ่งเป็นจุดตัดของเส้นอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งเรียกว่าจุดดุลยภาพ ซึ่งแสดงถึงจุดที่ตลาดมีความสมดุลกันระหว่างความต้องการซื้อกับความ ต้องการขายจะได้ราคาเท่ากับ P บาทและมีจำนวนสินค้าเท่ากับ Q หน่วย ซึ่งเป็นราคาที่ผู้ผลิตและผู้ซื้อที่มีความต้องการเท่ากันซึ่งกล่าวได้ว่าเกิดสภาพตลาดที่มีดุลยภาพ โดยทั้งนี้เราสามารถคำนวณหามูลค่ารวมของสินค้าได้จากความสัมพันธ์ดังต่อไปนี้

$$\text{มูลค่าสินค้า} = \text{ราคา} \times \text{จำนวนสินค้า}$$

$$\text{มูลค่าสินค้า} = P \times Q$$

ซึ่งแสดงในรูปมูลค่าสินค้าคือ พื้นที่สี่เหลี่ยม OPEQ

6.1.1.2 ราคาตลาด (market value) เกิดจากในสภาพความเป็นจริงบุคคลมีความต้องการไม่เท่ากันหรือมีอุปสงค์ต่อสินค้าชนิดหนึ่งๆแตกต่างกันไปในแต่ละบุคคลเนื่องจากแต่ละบุคคลได้รับอรรถประโยชน์หรือคุณประโยชน์จากสินค้าชนิดเดียวกันไม่เท่ากัน และผู้ผลิตก็มีความสามารถในการผลิต ต้นทุนการผลิตที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้นเส้นอุปสงค์และอุปทานของบุคคลโดยรวมที่มีต่อสินค้าชนิดหนึ่งภายในตลาดจึงมีจำนวนมากและมีตำแหน่งที่แตกต่างกัน ซึ่งจากข้อเท็จจริงเช่นนี้ทำให้สินค้าชนิดหนึ่ง เกิดอุปสงค์ และ อุปทานจำนวนมาก ซึ่งจุดตัดระหว่างเส้นอุปสงค์และอุปทานแต่ละชุดทำให้เกิดราคาของสินค้าชนิดนั้นๆจำนวนมาก แต่จะมีช่วงระดับราคาหนึ่งซึ่งมีความหนาแน่นมากที่สุด หรือกล่าวได้ว่าเป็นช่วงของระดับราคาที่บุคคลจำนวนมากเห็นพ้องต้องกันว่าสินค้าชนิดนั้นควรจะมีราคาอยู่ในช่วงราคานี้ ซึ่งเราเรียกช่วงราคานี้ว่า ราคาตลาด ดังที่แสดงด้วยแนวเส้นสีเทาในรูป



แผนภาพที่ 6.2 แสดงช่วงของราคาตลาด

ซึ่งในที่นี้ยังแสดงให้เห็นอีกว่า มีอุปสงค์และอุปทานจำนวนหนึ่งซึ่งอยู่นอกช่วงความหนาแน่นนั้น ซึ่งทำให้เกิดราคาสูงกว่าปกติหรือต่ำกว่าปกติมาก อธิบายได้ว่าเกิดจากผู้ซื้อหรือผู้ผลิตนั้นมองว่าตนได้รับอรรถประโยชน์จากสินค้าชนิดนั้นแตกต่างจากบุคคลส่วนใหญ่ โดยอธิบายได้ว่า ราคาที่เสนอมีความสัมพันธ์โดยตรงกับอรรถประโยชน์ที่จะได้รับจากสินค้าชนิดนั้น กรณีที่ผู้ซื้อมีความต้องการสินค้าชนิดนั้นมากจะทำให้ผู้ซื้อยอมจ่ายราคาจำนวนมากเพื่อให้ได้ครอบครองสินค้าชนิดนั้น ส่งผลให้ราคาเสนอซื้อของผู้ซื้อจะมีราคาสูงมากในขณะที่ผู้ซื้ออีกรายไม่มีความจำเป็นใดๆที่จะต้องได้มาซึ่งสินค้าชนิดนั้นเป็นพิเศษ ก็จะไม่ทำการเสนอซื้อหรือเสนอซื้อในราคาต่ำมาก เช่นเดียวกันกับผู้ผลิตซึ่งจะได้รับอรรถประโยชน์จากกำไรของสินค้า ดังนั้นหากสินค้าใดให้กำไรมากย่อมจะมีความต้องการผลิตมาก

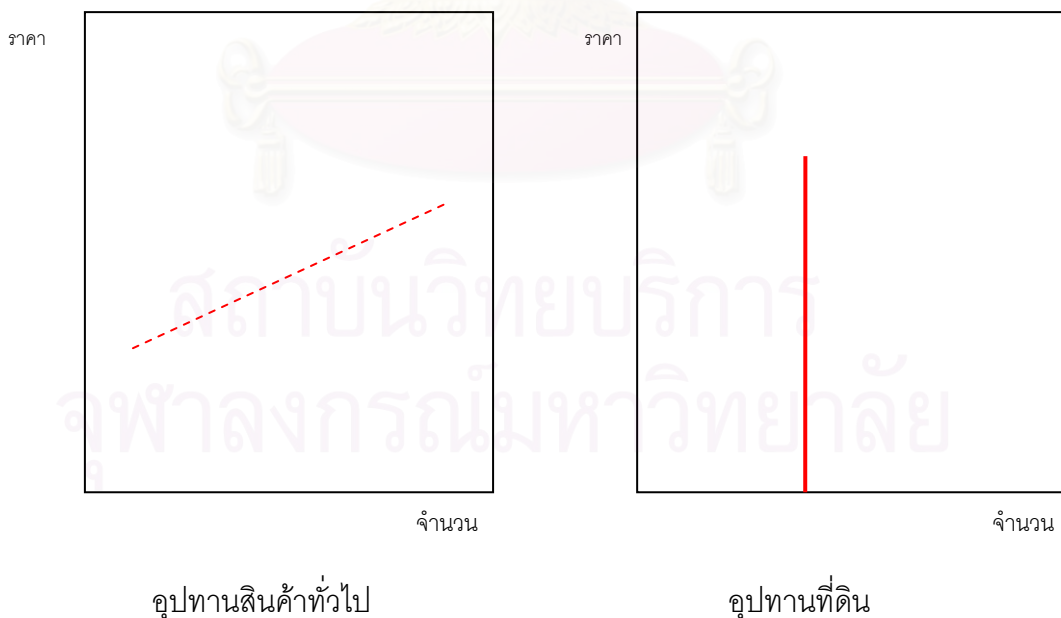
ซึ่งในข้อเท็จจริง ความสามารถในการตั้งราคาขายและต้นทุนการผลิตสินค้าของแต่ละผู้ผลิตมีความแตกต่างกัน ส่งผลโดยตรงต่อกำไรที่แตกต่างกันในแต่ละผู้ผลิต ทั้งนี้รวมถึงแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจที่ต่างกันส่งผลต่อระดับการยอมรับได้ของอัตราส่วนกำไรในแต่ละผู้ผลิตอีกด้วย ดังนั้นจะทำให้อุปทานของผู้ผลิตต่อสินค้าแตกต่างกันไปแม้จะเป็นสินค้าชนิดเดียวกัน ราคาที่แตกต่างจากราคาตลาดเนื่องจากมีคุณลักษณะเฉพาะหรือวัตถุประสงค์เฉพาะอาจเรียกได้อีก

อย่างหนึ่งว่าเป็นราคาของผู้ลงทุน(Investor value) ซึ่งมักจะเกิดจากการมองกำไรในอนาคตที่ไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ลงทุนมองว่าตนสามารถตั้งราคาขายได้สูงกว่าตลาด หรือมีต้นทุนการผลิตต่ำกว่าตลาด ดังนั้นส่งผลให้การคาดการณ์กำไรในอนาคตไม่เท่ากันส่งผลให้อุปสงค์ของผู้ซื้อ หรืออุปทานของผู้ผลิตบางส่วนแตกต่างกันไปจากกลุ่มใหญ่ของตลาด และทำให้ราคาที่เสนอซื้อหรือขายมีความแตกต่างกันไปจากกลุ่มตลาด

### 6.2 การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินทั่วไปด้วยกฎอุปสงค์-อุปทาน

กลไกราคาของที่ดินเกิดจากกฎของอุปสงค์และอุปทานเช่นเดียวกับสินค้าโดยทั่วไป แต่มีลักษณะพิเศษคือ

อุปทานของที่ดินมีจำนวนคงที่ เนื่องจากโดยปกติแล้วจำนวนที่ดินไม่สามารถเพิ่มขึ้นได้ เนื่องจากเราไม่สามารถผลิตที่ดินได้ ดังนั้นที่ดินในตลาดที่ดินจึงมีจำนวนจำกัด ซึ่งเป็นข้อสมมุติฐานสำคัญในการวิเคราะห์ แม้ในความเป็นจริงแล้วเราสามารถเพิ่มจำนวนที่ดินในตลาดที่ดินใหม่ได้จากการออกโฉนดที่ดินเพิ่ม หรือทำการถมพื้นที่บางส่วน แต่โดยทั่วไปในเมื่อวิเคราะห์ให้ถือข้อสมมุติฐานว่าจำนวนที่ดินในตลาดในช่วงระยะเวลาที่พิจารณามีจำนวนจำกัด ดังนั้นไม่ว่าจะมีความต้องการในที่ดินเพิ่มมากขึ้นหรือลดลง จำนวนที่ดินในตลาดจะยังคงมีจำนวนเท่าเดิมซึ่งแสดงในแผนภาพได้ว่าจำนวนของที่ดิน(Q) จะขนานกับแกน Y นั่นเอง



ภาพที่ 6.3 อุปทานของที่ดินเทียบกับอุปทานสินค้าทั่วไป



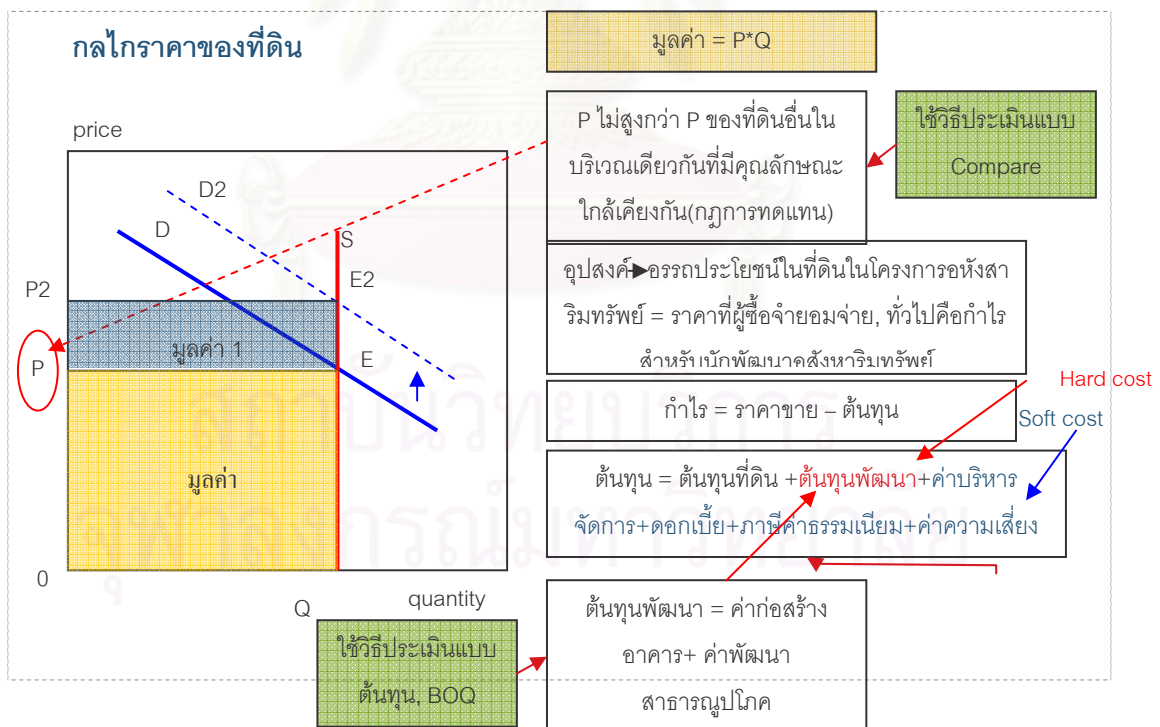
อุปสงค์ของผู้ซื้อที่มีต่อที่ดิน จะแปรผันตามการอรรถประโยชน์หรือคุณประโยชน์ที่ผู้ซื้อจะได้รับจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้นๆ แสดงให้เห็นว่าที่ดินผืนเดียวกันหากมีการใช้ประโยชน์ต่างกัน เช่นในที่ดินเดียวกัน ชาวนามองว่าอรรถประโยชน์ที่ดินจะได้รับคือกำไรที่ได้จากการใช้ที่ดินผืนนั้นทำนา ดังนั้นชาวนามองว่าราคาที่ดินตนเองจะซื้อที่ดินคือมูลค่าของกำไรทั้งหมดที่จะได้รับจากการทำนา ในขณะที่นักพัฒนาที่ดินซึ่งมองว่าในที่ดินผืนเดียวกัน อรรถประโยชน์ที่ดินจะได้รับคือกำไรที่ได้จากการพัฒนาที่ดิน ดังนั้นราคาที่ดินที่นักพัฒนาที่ดินจะยอมซื้อที่ดินผืนนั้นจะเท่ากับมูลค่าของกำไรที่คาดว่าจะได้รับจากการพัฒนาผืนดินนั้นสามารถแสดงได้ดังนี้

อุปสงค์ต่อที่ดิน = อรรถประโยชน์ที่จะได้รับจากที่ดินนั้น

อรรถประโยชน์ที่จะได้รับที่ดิน = มูลค่าของกำไรที่จะได้รับจากที่ดินนั้น

มูลค่าของกำไรที่จะได้รับจากที่ดิน = (ราคาที่ดิน x จำนวนที่ดิน) - ต้นทุนทั้งหมด

ดังนั้นเมื่อนำความสัมพันธ์ของอุปสงค์และอุปทานมาของที่ดินข้างต้นมาเพื่อหา ราคาของที่ดินจะได้ความสัมพันธ์ดังนี้



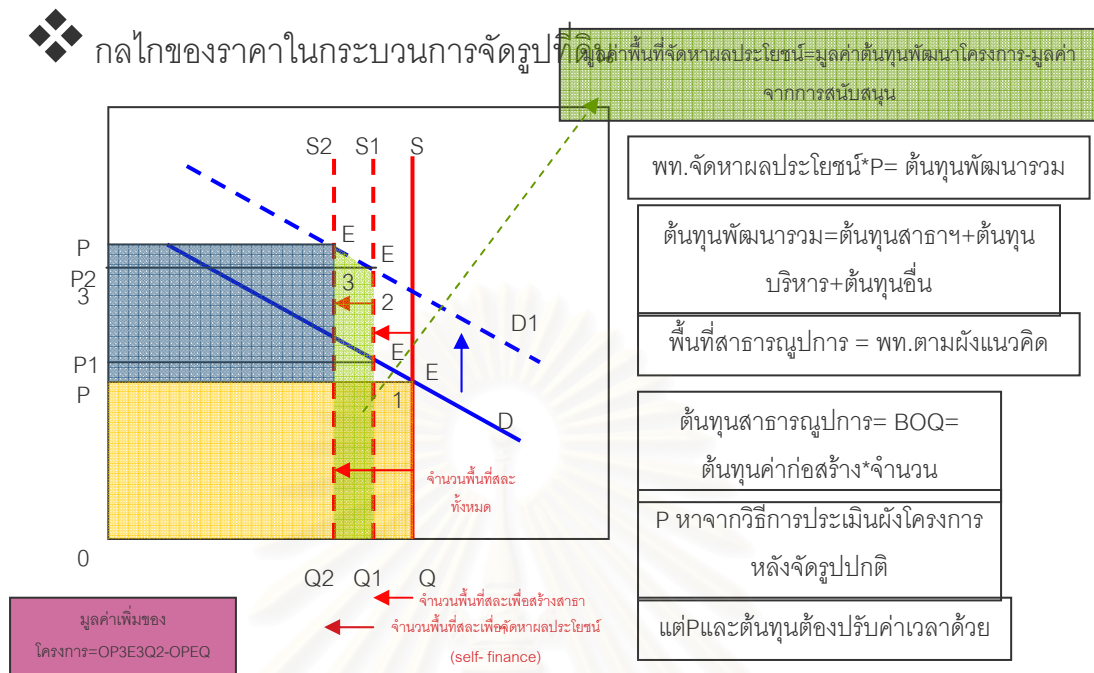
แผนภาพที่ 6.4 แสดงกลไกของราคาที่ดิน

จากแผนภาพข้างต้นอธิบายได้ว่า

1. อุปทานของที่ดินในตลาดมีจำนวนเท่ากับ  $Q$  หน่วย จากการที่ที่ดินไม่มีการเพิ่มขึ้นจะทำให้เส้นอุปทาน  $S$  ซึ่งแสดงจำนวนที่ดินมีจำนวนเท่าเดิมตลอดเวลา ซึ่งจะได้แนวเส้นขนานกับแนวแกน  $Y$
2. อุปสงค์ของที่ดินขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในรูปเส้น  $D$  แสดงถึงอุปสงค์การใช้ที่ดินเริ่มแรก ซึ่งอุปสงค์ในที่ดินจะเท่ากับอรรถประโยชน์ที่ได้จากที่ดินนั้น หรือเรียกว่า คุณประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ที่ดินนั้น
3. ราคาของที่ดินคือจุดตัดระหว่าง เส้นอุปสงค์  $D$  และเส้นอุปทาน  $S$  ที่จุดดุลยภาพ  $Q$  ซึ่งจะได้ราคาเท่ากับ  $P$  ซึ่งราคา  $P$  นี้จะไม่สูงไปกว่าราคาตลาดของที่ดินในบริเวณนั้นที่มีลักษณะและวัตถุประสงค์การใช้งานใกล้เคียงกัน เนื่องจากหากมีราคาที่สูงกว่า ผู้ซื้อจะเปลี่ยนไปซื้อที่ดินแปลงอื่นแทน ซึ่งเป็นผลจากกฎการทดแทนทางเศรษฐศาสตร์ โดยผลจากความสัมพันธ์ในข้อนี้เป็นพื้นฐานของวิธีการประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด (compare)

จากความสัมพันธ์ของอุปสงค์ซึ่งเท่ากับอรรถประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ที่ดิน ในกรณีของนักพัฒนาที่ดินอรรถประโยชน์ของการพัฒนาที่ดินคือกำไร ซึ่งเท่ากับมูลค่าการพัฒนาทั้งหมด หักออกด้วยต้นทุนทั้งหมด

### 6.3 กลไกของราคาในกระบวนการจัดรูปที่ดิน



แผนภูมิที่ แสดงกลไกราคาในกระบวนการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินมีผลทำให้ความสามารถในการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้นดังนั้นเส้นอุปสงค์จะยกระดับขึ้นไปจาก D เป็น D1 และจากการที่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดหาผลประโยชน์และสร้างสาธารณูปโภคทำให้จำนวนที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินจะลดลงจาก Q เป็น Q1 จากการกันไว้เป็นพื้นที่ถนน และสาธารณูปโภคอื่นเช่นสวน จากนั้นจะต้องมีการกันพื้นที่จำนวนหนึ่งเพื่อจัดให้เป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์จะทำให้พื้นที่ดินในโครงการลดลงอีกครั้งจาก Q1 เป็น Q2ซึ่งทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นจากก่อนจัดรูปที่ดิน P เป็น P3 เมื่อมีการจัดรูปที่ดินแล้ว โดยมูลค่าขายหรือให้เช่าของพื้นที่จัดหาผลประโยชน์จะมีจำนวนเท่ากับมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งเราสามารถหาได้จากประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ ในส่วนของราคาก่อนและหลังจัดรูปเราทราบได้จากวิธีการประเมินราคาทางอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังนั้นเราจึงสามารถคำนวณพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ได้จากการแทนค่าในสมการ

$$\text{พื้นที่จัดหาผลประโยชน์ราคาที่ดินหลังจัดรูป} = \text{มูลค่าต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมด}$$

หากมีการสนับสนุนจากหน่วยงานภายนอกเท่ากับต้นทุนการพัฒนาโครงการลดลง ดังนั้นจึงนำมูลค่าการสนับสนุนไปหักออกจากต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมด

## 6.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินนั้น จะตั้งอยู่บนฐานของประโยชน์ที่จะได้รับจากการพัฒนาด้านบริการพื้นฐานเป็นหลัก และใช้ปัจจัยทางกายภาพซึ่งมองเห็นหรือวัดได้ในการประเมินทั้งก่อนและหลังโครงการ ในประเทศที่มีประสบการณ์ด้านการจัดรูปที่ดิน เช่น ประเทศญี่ปุ่นได้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินที่แสดงออกเป็นค่าดัชนี หรือค่าตัวเลขที่ยังมิได้บ่งบอกเป็นราคาหรือตัวเงิน ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงการเปรียบเทียบเป็นราคาค่าเงิน เนื่องจากราคาค่าเงินสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งโครงการจัดรูปที่ดินแต่ละโครงการต้องอาศัยระยะเวลาในการดำเนินโครงการนานหลายปี จึงไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ เพราะอาจจะทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งของราคาที่ดินที่เกิดขึ้นได้ ดังนั้นการประเมินมูลค่าที่ดินในการจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่นจึงนิยมใช้การประเมินเป็นค่าดัชนีแทนราคาค่าเงิน ด้วยวิธีการประเมินที่เรียกว่าการประเมินด้วยค่าถนน หรือ Street Values Method

ฉะนั้น วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน ได้แก่

- 1) เพื่อหาอัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของแปลงที่ดินก่อนและหลังโครงการ การคำนวณอัตราส่วนมูลค่าเพิ่มจะใช้มาตรฐานในการประเมินมูลค่าที่ดิน ซึ่งได้รับผลจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในโครงการจัดรูปที่ดิน
- 2) เพื่อกำหนดขนาดของพื้นที่จัดหาประโยชน์ (Reserve land)
- 3) เพื่อใช้ในการคำนวณขนาดแปลงที่ดินใหม่ (Report area) ในโครงการ โดยต้องประเมินที่ดินเป็นรายแปลงทุกแปลงที่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน
- 4) เพื่อสร้างความเป็นธรรม (Equity) ในการออกแบบจัดรูปที่ดินใหม่ จะต้องกำหนดแปลงลงในพื้นที่บล็อกที่กำหนดไว้ตั้งแต่ในแผนดำเนินงาน ทั้งนี้หากมีปัญหาไม่สามารถจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ได้ หรือมีปัญหาระหว่างขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน (อาทิ ไม่สามารถจัดรูปแปลงที่ดินลงในบล็อกที่เหมาะสมได้ หรือเจ้าของที่ดินประสงค์จะย้ายไปอยู่บล็อกอื่น) ก็สามารถดำเนินการได้ โดยการจ่ายหรือเรียกเก็บค่าชดเชย ดังนั้น การประเมินมูลค่าเพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับผู้เข้าร่วมโครงการจึงเป็นส่วนสำคัญ

ในโครงการจัดรูปที่ดินมีวิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน 3 วิธีคือ

1) การใช้ทักษะในการประเมินมูลค่าที่ดิน(Skill method) เป็นวิธีการประเมินจากความชำนาญและประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเงื่อนไขและเกณฑ์การในการพิจารณามูลค่าที่ดิน จะขึ้นอยู่กับทักษะและความชำนาญของผู้ประเมินเอง

2) การประเมินมูลค่าที่ดินแบบกลุ่มพื้นที่(Zone value method) เป็นการประเมินแบบกลุ่มพื้นที่ ด้วยการกำหนดแปลงที่ดินมาตรฐานในพื้นที่โครงการบนแผนที่ แล้วจึงกำหนดหรือลากเส้นชั้นราคาที่ดิน(Price contour line) ผ่านแปลงที่ดินเหล่านั้น โดยพิจารณาจากราคาซื้อขายในตลาด ซึ่งที่ดินที่อยู่ในเส้นชั้นเดียวกันจะมีมูลค่าที่ดินเท่ากัน

3) การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยค่าถนน(street value method) ค่าถนนคือมูลค่าประเมินที่ดินต่อหน่วยของแปลงมาตรฐานที่กำหนดขึ้นจากความสัมพันธ์ของถนนที่ผ่าน หรือถนนที่ใกล้เคียงกับแปลงที่ดินนั้นซึ่งจะกำหนดเป็นจุดตามช่วงระยะของถนน ซึ่งในการนำมาใช้ประเมินเป็นรายแปลงนั้นต้องพิจารณาถึงปัจจัยทางกายภาพอื่นอีกหลายประการเช่น ความลึกของแปลงที่ดิน รูปร่างของแปลงที่ดิน การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยค่าถนนแพร่หลายเพราะ

- (1) สามารถประเมินมูลค่าที่ดินเป็นจำนวนมากในระยะเวลาสั้น
- (2) ลดการเบี่ยงเบนในการประเมินจากการวินิจฉัยของผู้ประเมินแต่ละคน
- (3) เป็นวิธีที่เป็นไปตามหลักวิชาการ ซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือเจ้าของที่ดิน

สามารถเข้าใจได้ง่าย

(4) สามารถเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ก่อนและหลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ณ ตำแหน่งเดียวกันได้



ขั้นตอนการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยค่าถนน มีรายละเอียดดังนี้

1) การคำนวณค่าถนน

ค่าถนนสามารถคำนวณได้จากสูตรต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \text{ค่าถนน} &= \text{สัมประสิทธิ์ถนน} + \text{สัมประสิทธิ์การเข้าถึง} + \text{สัมประสิทธิ์ที่ดิน} \\ &= (t.F(W) + \sum X) + (\sum (m.F(s))) + (u.F(P.Q) + \sum Y) \end{aligned}$$

1.1) สัมประสิทธิ์ถนน คือ ค่าดัชนีของแปลงที่ดินที่เกิดจากการได้รับคุณประโยชน์จากลักษณะสภาพของถนนที่ติดหน้าแปลงที่ดิน เช่น ในเรื่องของระบบโครงข่ายถนน ความกว้าง โครงสร้างถนน ความลาดเอียง ความโค้ง ผิวถนนและทัศนียภาพของถนน เป็นต้น ซึ่งมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{สัมประสิทธิ์ถนน} = t.F(W) + \sum X$$

$t.F(W)$  = ค่าคุณลักษณะตามประเภทของถนน

$t$  = ค่าประเภทของถนน เช่น สายประธาน สายหลัก สายรอง สายย่อย ทางตัน เป็นต้น

$F(W)$  = ฟังก์ชันความกว้างถนน =  $W / (W + C)$

เมื่อ  $C$  = ค่าคงที่ ซึ่งกำหนดโดยพิจารณาความกว้างของถนนที่แคบที่สุดที่มีอยู่ในพื้นที่โครงการ

$W$  = ความกว้างถนน

$X$  = ค่าลักษณะและสภาพของถนน เช่น สภาพของผิวจราจรทางเท้า และไม่ประดับ เป็นต้น

$\sum X$  = ผลรวมค่าสภาพถนน

1.2) สัมประสิทธิ์การเข้าถึง คือ ค่าดัชนีของแปลงที่ดินที่เกิดจากการได้รับประโยชน์จากสาธารณูปการต่าง ๆ ที่มีอยู่รอบแปลงที่ดิน โดยพิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าถึง และสามารถแสดงให้เห็นได้ทั้งทางบวกและทางลบ ซึ่งมีสูตรการคำนวณดังนี้

สัมประสิทธิ์ถน	=	$\sum (m.F(s))$
m	=	ค่าแสดงระดับการได้รับประโยชน์หรือเสียประโยชน์ที่เกิดจากสาธารณูปการ
F(s)	=	ค่าคุณลักษณะที่มีผลให้ค่า m ลดลงอย่างต่อเนื่อง
		ตามระยะทางที่ห่างจากสาธารณูปการ
เมื่อ F(s)	=	$(S-s/(S-R))^n$ เมื่อ $(s \geq R)$
	=	1 เมื่อ $(s < R)$
เมื่อ S	=	ระยะทางที่มีผลกระทบจากสาธารณูปการ (เมตร)
R	=	ระยะทางมาตรฐานที่มีผลกระทบ
s	=	ระยะทางจากตำแหน่งที่กำหนดค่าถนจนถึงที่ตั้งสาธารณูปการ (เมตร)
n	=	ค่าถดถอยของความสะดวก

1.4) สัมประสิทธิ์ที่ดิน คือ ค่าดัชนีของแปลงที่ดินที่เกิดจากการได้รับคุณประโยชน์จากสภาพของแปลงที่ดินเอง เช่น สภาพทั่วไป สภาพความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ เป็นต้น ซึ่งมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

สัมประสิทธิ์ที่ดิน	=	$u.F(P.Q) + \sum Y$
u.F(P.Q)	=	ค่าการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระดับการดูแลรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ
u	=	ฟังก์ชันความหนาแน่นของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
	=	$1 + \sqrt{(P/P_0) \times (Q/Q_0)}$

เมื่อ P	=	พื้นที่สาธารณะในโครงการ (%)
Po	=	อัตราส่วนหรือค่ามาตรฐานพื้นที่สาธารณะ (%)
Q	=	ความหนาแน่นของถนนในโครงการ (ความยาว/พื้นที่)
Qo	=	ค่ามาตรฐานความหนาแน่นของถนน (ความยาว/พื้นที่)
$\Sigma Y$	=	ผลรวมค่าสาธารณูปโภค แสดงมูลค่าและการเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์อันมีผลมาจากการพัฒนาสาธารณูปโภค และองค์ประกอบทางกายภาพอื่น ๆ ที่มีผลโดยตรงต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เมื่อได้ค่าถนนแต่ละจุดแล้วต้องทำการปรับค่าถนนให้มีค่าที่ง่ายในการเปรียบเทียบและการคำนวณในที่นี้ได้ปรับค่าสูงสุดได้เท่ากับ 1,000 และค่าอื่น ๆ ใช้เทียบบัญญัติไตรยางศ์

## 6.5 การประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนโครงการ

6.5.1 การประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนการจัดรูปที่ดินขั้นแรก เป็นการคำนวณเพื่อหามูลค่าที่ดินแต่ละแปลงโดยเปรียบเทียบเป็นค่าดัชนี โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดินเป็นรายแปลง = (ค่าถนน) x (อัตราค่าปรับค่าปัจจัยของที่ดินแต่ละแปลง)

1) แปลงที่ดินติดถนนปกติ (Ordinary Lot) หมายถึง แปลงที่ดินที่ติด

ถนนด้านเดียว

ค่าดัชนีแปลงที่ดินต่อหน่วย = ค่าถนน x ค่าถดถอยตามความลึก (DRBD,  
(Unit Index) Decrease Ratio By Depth)

ค่าดัชนีแปลงที่ดินรวม = ค่าดัชนีแปลงที่ดินต่อหน่วย x เนื้อที่แปลงที่ดิน

2) แปลงหัวมุม (Corner Lot) หมายถึง แปลงที่ดินที่ตั้งอยู่บริเวณทางแยกที่มีถนนสองสายมาพบกับ มีลักษณะเป็นมุมถนน

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ต้องกำหนดว่าถนนด้านใดเป็นถนนด้านหน้า (โดยพิจารณาจากค่าถนนที่สูงที่สุด) ถนนด้านข้างและต้องเพิ่มค่า “ดัชนีคุณประโยชน์เพิ่ม (Additional Vantage) จากถนนด้านข้าง”

$$\begin{aligned} \text{ค่าดัชนีแปลงที่ดินต่อหน่วย} &= \text{ค่าถนน} \times \text{ค่าถดถอยตามความลึก} + \\ &((\text{ค่าถนนด้านข้าง} \times \text{ความยาวด้านที่ติดถนน} \\ &\text{ข้างแปลง} \times \text{ค่าสัมประสิทธิ์ถนนข้างแปลง}) / \\ &\text{เนื้อที่แปลงที่ดิน}) \end{aligned}$$

3) แปลงที่ดินที่ติดถนนสามด้าน หมายถึง แปลงที่ดินที่มีถนนติดสามด้าน

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ต้องกำหนดว่าถนนด้านใดเป็นถนนด้านหน้า (โดยพิจารณาจากค่าถนนที่สูงที่สุด) ถนนด้านข้างและถนนด้านหลัง ตามลำดับ และต้องเพิ่มค่า “ดัชนีคุณประโยชน์เพิ่ม (Additional Vantage) จากถนนด้านข้างและจากถนนด้านหลัง”

$$\begin{aligned} \text{ค่าดัชนีแปลงที่ดินต่อหน่วย} &= \text{ค่าถนน} \times \text{ค่าถดถอยตามความลึก} + \\ &((\text{ค่าถนนด้านข้าง} \times \text{ความยาวด้านที่ติดถนน} \\ &\text{ข้างแปลง} \times \text{ค่าสัมประสิทธิ์ถนนข้างแปลง}) / \\ &\text{เนื้อที่แปลงที่ดิน}) + \\ &((\text{ค่าถนนด้านหลัง} \times \text{ความยาวด้านที่ติดถนน} \\ &\text{หลังแปลง} \times \text{ค่าสัมประสิทธิ์ถนนหลังแปลง}) / \\ &\text{เนื้อที่แปลงที่ดิน}) \end{aligned}$$

4) แปลงที่ดินที่ติดถนนทั้งด้านหน้าและด้านหลัง (Through Lot) หมายถึง แปลงที่ดินที่มีถนนขนานทั้งหน้าและหลังในการประเมินมูลค่าที่ดิน ต้องกำหนดว่าถนนด้านใดเป็น ถนนด้านหน้า (โดยพิจารณาจากค่าถนนที่สูงที่สุด) และถนนด้านหลัง และต้องเพิ่มค่า “ดัชนี คุณประโยชน์เพิ่ม (Additional Vantage) จากถนนด้านหลัง”

$$\begin{aligned} \text{ค่าดัชนีแปลงที่ดินต่อหน่วย} &= \text{ค่าถนน} \times \text{ค่าถดถอยตามความลึก} + \\ &((\text{ค่าถนนด้านหลัง} \times \text{ความยาวด้านที่ติดถนน} \\ &\text{หลังแปลง} \times \text{ค่าสัมประสิทธิ์ถนนหลังแปลง}) / \\ &\text{เนื้อที่แปลงที่ดิน}) \end{aligned}$$

5) แปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกหรือแปลงตาบอด (Isolated Lot) หมายถึง แปลงที่ดินที่ไม่ติดถนนเลย

$$\begin{aligned} \text{ค่าดัชนีแปลงที่ดินต่อหน่วย} &= \text{ค่าถนน} \times \text{ค่าถดถอยตามความลึก} \times \\ &\text{ค่าสัมประสิทธิ์ไม่ติดถนน} \end{aligned}$$

การปรับค่าปัจจัยสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนโครงการ

เมื่อได้ค่าดัชนีรายแปลงจากการคำนวณข้างต้นแล้ว ในกรณีที่ที่ดินมี ปัจจัยอื่น ๆ แตกต่างกัน อันมีผลกระทบต่อแปลงที่ดินจนทำให้มูลค่าที่ดินเกิดความแตกต่างกัน เช่น ระดับของพื้นที่ รูปร่างแปลงที่ดิน การติดแม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น ก็ให้นำปัจจัยเหล่านั้นมา คำนวณเป็นค่าปัจจัยเพิ่มเติม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบทั้งด้านบวกหรือด้านลบ ก็ได้



$$\text{มูลค่าที่ดินรายแปลง} = (\text{ค่าดัชนีแปลงที่ดินต่อตารางเมตร} \times \text{ค่าปัจจัย}) + (\text{ค่าปัจจัยเพิ่ม} \times \text{พื้นที่แปลงที่ดิน})$$

$$\text{ค่าปัจจัยเพิ่ม} = \text{ความยาวของแปลงที่ดินด้านที่ติดกับปัจจัยเพิ่ม} \times \text{ค่าปัจจัย}$$

### 6.5.2 การประเมินมูลค่าที่ดินรายบล็อกหลังโครงการ (Block Evaluation Method)

เป็นการนำค่าที่คำนวณได้จากการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลง มาลงในผังความคิด ซึ่งได้จัดกลุ่มที่ดินให้เป็นบล็อกที่ดินแล้วจากการออกแบบผังความคิดนั้น เนื่องจากในโครงการจัดรูปที่ดินจะต้องประเมินมูลค่าที่ดินของพื้นที่โครงการ ทั้งก่อนและหลังโครงการ ขั้นตอนนี้ยังไม่ได้กำหนด ตำแหน่งที่ตั้ง รูปร่างและขนาดพื้นที่อย่างชัดเจน ดังนั้นจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าเป็นรายแปลงได้ เหตุที่ต้องมีการประเมินมูลค่าเป็นรายบล็อกก็เพื่อให้ได้มูลค่าประเมินหลังโครงการใกล้เคียงกับมูลค่าจริงที่สุด

การประเมินมูลค่าเป็นรายบล็อก เป็นการคำนวณมูลค่าของบล็อกอย่างคร่าว ๆ ด้วยดัชนี ค่าถนนสายต่าง ๆ ที่ล้อมรอบบล็อกนั้น ๆ โดยจะต้องทำก่อนที่จะออกแบบจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ จึงเป็นการประเมินมูลค่าอย่างคร่าว ๆ แต่จะส่งผลให้การประเมินมูลค่าโครงการใกล้เคียงมูลค่าจริง การประเมินมูลค่ารายบล็อกจะสมมติที่ตั้งของแปลงที่ดินที่จะจัดรูปใหม่ อาทิบริเวณแปลงหัวมุม (corner lot) ในบล็อก และจัดแบ่งแปลงที่ดินออกเป็นหกถึงแปดแปลงดังรูปข้างล่าง แล้วจึงประเมินมูลค่าบล็อกตามวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลงด้วยดัชนีค่าถนน (Street Value)

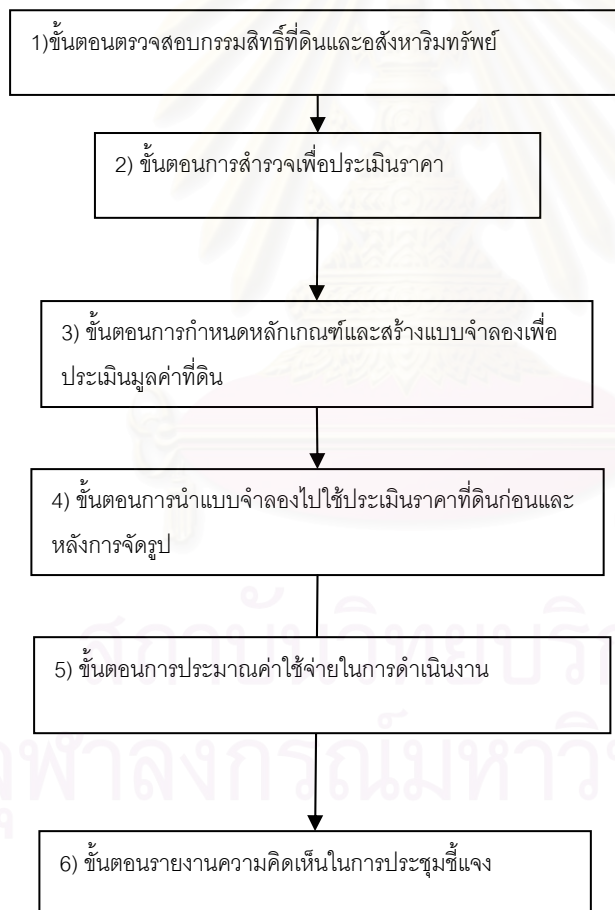
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 7

### การประเมินมูลค่าที่ดินและการคำนวณอัตราเสียสละที่ดินภาคปฏิบัติ

#### 7.1 กระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินภาคปฏิบัติ

กระบวนการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 ได้ทำการศึกษากระบวนการสำรวจและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์จากรายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินอสังหาริมทรัพย์และการใช้แบบจำลองประเมินมูลค่าที่ดินและการประมาณค่าใช้จ่ายโครงการจัดรูปที่ดิน ของบริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ ซอลจำกัดซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 และพบว่าบริษัทที่ปรึกษาได้ใช้กระบวนการซึ่งแบ่งออกเป็น 6 ขั้นตอนหลักดังต่อไปนี้



แผนภาพที่ 7.1 แสดงขั้นตอนการศึกษาของบริษัทที่ปรึกษา

โดยสามารถสรุปรายละเอียดขั้นตอนต่างๆได้ดังต่อไปนี้



(1) ส่วนที่ 1 ใช้สำหรับเทียบอ้างอิงเลขแปลงที่ดินระหว่างฐานข้อมูลที่แตกต่างกัน เนื่องจากการได้มาซึ่งข้อมูลมาจากหลายฝ่ายคือ ฝ่ายจัดรูปที่ดิน(ผจร) ฝ่ายที่ปรึกษาฝ่ายบริษัทคอนซัลแทนท์ออฟเทคโนโลยีจำกัด(cot)ดังนั้นจึงจำเป็นต้องบันทึกไว้เพื่อเปรียบเทียบโดยบันทึกเลขแปลง

(2) ส่วนที่ 2 เป็นรายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในแปลงที่ดินนั้น

(3) ส่วนที่ 3 เป็นรายละเอียดที่ดินซึ่งบันทึกจากข้อมูลในโฉนดใช้เพื่อหาทำเลที่ตั้งแปลงที่ดินรวมถึงการสืบค้นข้อมูลที่ดินกับสำนักงานที่ดิน

(4) ส่วนที่ 4 เป็นส่วนเนื้อที่แปลงที่ดิน ซึ่งมีการบันทึกทั้งในรูปแบบไร่-งาน-ตรว. และแบบแปลงเป็น ตรว.เพื่อความสะดวกในการคำนวณ

## 2) ขั้นตอนการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในแปลงที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รายแปลง

บริษัทที่ปรึกษาได้ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดินและข้อมูลเกี่ยวข้องที่จำเป็นสำหรับโครงการจัดรูปที่ดินโดยแยกเป็นหัวข้อดังนี้

(1) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ แยกได้ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7.2 ข้อมูลประเภทผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการหนองบัวมนและสวนหลวง ร.9

ประเภทผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนแปลง สวนหลวง ร.9	จำนวนแปลง หนองบัวมน
บุคคลธรรมดา	26	266
นิติบุคคล	20	13
กรรมสิทธิ์รวม	6	35
ทางสาธารณประโยชน์	4	3
<b>รวม</b>	<b>56</b>	<b>317</b>

(2) กรรมสิทธิ์บรรยายส่วน

(3) การได้มาของที่ดิน แบ่งออกได้ดังนี้

- ขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้
- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่น(บุคคลธรรมดา)
- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยนิติบุคคล

(4) การจัดลำดับแปลงที่ดินใหม่ เพื่อความรวดเร็วในการหาตำแหน่งแปลงที่ตั้งของที่ดินเนื่องจากข้อมูลเดิมจัดเรียงตามเลขที่โฉนด ทำให้เลขประจำไม่เรียงลำดับในแผนที่ ที่ปรึกษาจึงได้เรียงลำดับเลขใหม่

(5) จำนวนปีที่ถือครอง

สำหรับขั้นตอนนี้พบว่าบริษัทที่ปรึกษาได้เพิ่มช่องแบบฟอร์มอีกส่วนคือ ส่วนที่ 5 ใช้เพื่อประโยชน์ด้านสืบค้นข้อมูลทางนิติกรรม ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษี ค่าธรรมเนียมอื่น

ส่วนที่ 1			ส่วนที่ 2	ส่วนที่ 3						ส่วนที่ 4			ส่วนที่ 5			
แปลงที่	แปลงที่	แปลงที่	ชื่อผู้ถือข้อมูลกรรมสิทธิ์	ระวาง	โฉนด	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	เนื้อที่			เนื้อที่	ประเภทการได้มา	อัตราส่วนถือครอง	จำนวนปีถือครอง
ฝจร	ปรึกษา	cot							ไร่	งาน	ตรว.	ตรว.				

ตารางที่ 7.3 แสดงแบบฟอร์มการบันทึกข้อมูลเพื่อใช้ทางนิติกรรม

### 7.1.2 ขั้นตอนการสำรวจเพื่อการประเมินราคา

ในขั้นตอนนี้เป็นการสำรวจเก็บข้อมูลทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานข้อมูลประกอบการประเมินราคา ประกอบด้วย ขั้นตอน คือ

#### 1) ขั้นตอนงานตรวจสอบ และประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

ในขั้นตอนนี้บริษัทที่ปรึกษาได้ตรวจสอบรายงานสำรวจและประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์บริเวณโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 ซึ่งสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครได้เคยว่าจ้างบริษัทคอนซัลแตนท์ ออฟเทคโนโลยี



จำกัด ทำการสำรวจและการประเมินราคาเพื่อกำหนดค่าทดแทนความเสียหายต่ออาคาร สิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ แต่ไม่ได้มีการระบุรายละเอียดว่าสิ่งปลูกสร้างและพืชผลต้นไม้ที่ตั้งอยู่บนแปลงใด ใครเป็นเจ้าของผู้เช่าหรือเจ้าของที่ดิน ดังนั้นบริษัทที่ปรึกษาจึงดำเนินการสำรวจภาคสนาม โดยบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างและข้อมูลต้นไม้เป็นรายละเอียดพร้อมถ่ายภาพให้เห็นสภาพที่ตั้งและทำเลที่ตั้งของที่ดินแต่ละแปลงดังนี้

(1) ข้อมูลที่ดิน ประกอบด้วย เครื่องหมายที่ดิน ชื่อเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าทางเข้าออก การเข้าถึง ลักษณะของทาง ไฟฟ้าประปา โทรศัพท์ การใช้น้ำ การใช้ประโยชน์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ลักษณะการเพาะปลูก พันธุ์พืชหลักที่ปลูก การปรับปรุงดิน สัญญาเช่า ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของที่ดิน รูปถ่ายที่ดิน รูปถ่ายสิ่งปลูกสร้าง ละแวกที่แสดงตำแหน่งที่ดิน

(2) รายการทดแทนสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ รหัสบ้าน ประเภทสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอย พร้อมสรุปค่าเสียหายจากการจัดรูปที่ดิน กรณีต้องรื้อถอนและปลูกใหม่ โดยใช้ข้อมูลที่สำนักผังเมืองมีอยู่ โดยที่ปรึกษาได้แบ่งหมวดหมู่ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างใหม่ให้ชัดเจนได้ดังนี้

-ค่ารื้อถอน

-ค่าวัสดุเสียหายจากการรื้อถอน

-ค่าขนย้ายวัสดุและเครื่องใช้

-ค่าก่อสร้างใหม่

-ค่าเสียหายอื่น

-ค่าทดแทนทั้งหมด

(3) ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ โดยบริษัทที่ปรึกษาได้ทำการสำรวจเพื่อจำแนกรายแปลงว่ามีต้นไม้ประเภทใด จำนวนกี่ต้น ราคาต่อหน่วยและราคารวมโดยยึดรหัสต้นไม้ตามแผนผังที่สำนักผังเมืองมีอยู่ ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

-ลักษณะสวนผสม

-ต้นไม้เดี่ยวหรือปลูกตามคันนา/คันลอม

- (4) ค่าใช้จ่ายในการขอไฟฟ้า ค่าธรรมเนียมในการติดตั้งมาตรวัดใหม่ อ้างอิงจากการไฟฟ้านครหลวง
- (5) ค่าใช้จ่ายในการย้ายและติดตั้งระบบประปาใหม่ อ้างอิงจากการไฟฟ้านครหลวง

## 2) สํารวจราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในโครงการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องใช้ราคาประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงไปคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแต่ละแปลงเพื่อกำหนดค่าใช้จ่ายโครงการ เนื่องจากยังไม่มีพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมื่อออกมาใช้ในขณะที่บริษัทที่ปรึกษาได้ทำการศึกษา จึงจำเป็นต้องดำเนินการตามหลักการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามปกติ ซึ่งการจัดรูปที่ดินอาจทำได้ 4 วิธีคือ

(1) วิธีการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดิน กำหนดให้เจ้าของที่ดินทุกรายโอนที่ดินให้สมาคม ทำการรับวัดรวมแปลง แบ่งแปลงใหม่แล้วโอนกลับให้เจ้าของที่ดินแต่ละราย ซึ่งวิธีนี้ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน 2 ครั้ง

(2) วิธีจดทะเบียนสิทธิรวม กำหนดให้เจ้าของที่ดินแต่ละรายเข้าถือกรรมสิทธิรวมในที่ดินแต่ละแปลง ทำการรังวัดรวมแปลง แบ่งแปลงใหม่แล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิรวม วิธีนี้มีการประเมินราคาทุนทรัพย์ครั้งเดียวคือครั้งแรกตอนจดทะเบียนสิทธิรวม

(3) รวบรวมพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ที่ปรึกษาได้พิจารณาเห็นว่าสำหรับโครงการนี้วิธีที่ 3 มีความเป็นไปได้มากที่สุดเพราะจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงในการจดทะเบียน

(4) วิธีจดทะเบียนแบ่งขายและอู่ทศที่ดินบางส่วนเป็นสาธารณประโยชน์ เป็นทางเลือกใหม่สำหรับโครงการจัดรูปที่ดินซึ่งมีขนาดเล็กหรือโครงการขนาดใหญ่ที่มีการแบ่งเฟสเล็กหลายเฟส เมื่อได้จัดทำผังแบ่งแปลงใหม่เป็นที่ยุติแล้วให้ช้อนทับลงบนผังที่ดินก่อนการจัดรูปเพื่อแบ่งส่วนเกินจากส่วนของตนขายให้กับเจ้าของที่ดินรายอื่น หรืออู่ทศให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่เป็นวิธีการที่ค่อนข้างจะยุ่งยากในการคำนวณภาษีต่างๆเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผังจัดรูปที่ดินใหม่หลายๆผังทางเลือก

ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คัดลอกราคาประเมินที่ดินรายแปลงจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

### 7.1.3 ขั้นตอนการกำหนดหลักเกณฑ์และสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน

#### 1) การกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อสร้างแบบจำลอง

1.1) หลักเกณฑ์การสร้างแบบจำลอง ที่ดินในโครงการจัดรูปเป็นที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก เจ้าของที่ดินใช้ทางเข้าออกในสภาพทางจำเป็น โดยที่ปรึกษาได้ตรวจสอบข้อมูลซื้อขายจากสำนักงานที่ดินและข้อมูลเสนอขายที่ดินในภาคสนามที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งก่อนและหลังจัดรูปที่ดิน โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS for Windows ทำการวิเคราะห์สร้างแบบจำลองตามขั้นตอนการวิจัย ประกอบกับการใช้ประสบการณ์ด้านประเมินราคาที่ดิน เพื่อประเมินราคาที่ดินทั้งก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน

1.2) หลักเกณฑ์การออกแบบสำรวจข้อมูลซื้อขาย ที่ปรึกษาได้ออกแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่โดยรอบโครงการประกอบด้วยราคาซื้อขายที่ดินและประเภทของสัมปสิทธิ์ตัวแปรที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนทั้งนี้พบว่า

-ราคาซื้อขายที่ดิน ใช้ราคาทีวีเคราะห์จากราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ราคาสูงสุดคือที่ดินที่ตั้งอาคารพาณิชย์ รองลงมาเป็นที่ดินที่ตั้งบ้านเดี่ยว และต่ำที่สุดเป็นราคาที่ดินเปล่า

-ในส่วนประเภทของสัมปสิทธิ์ตัวแปรที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการสวนหลวง ร.9 พบว่าที่ปรึกษาได้มีการจัดหมวดหมู่หลักตามรูปแบบการคำนวณด้วยวิธี Street value และได้ทำการวิจัยเพื่อหาตัวแปรและค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลที่ปรึกษาได้ออกแบบโดยใช้ประสบการณ์ส่วนตัว เพื่อเลือกปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลเพื่อใช้ในการเก็บเป็นฐานข้อมูลในการคำนวณดังโดยแยกเป็นหมวดหมู่ที่ 1 Access Coefficients, หมวดที่ 2 Street Coefficients และหมวดหมู่ที่ 3 Land Coefficients

1.3) หลักเกณฑ์การหามูลค่าอาคารออกจากราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ปรึกษาใช้ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรและอัตราค่าเสื่อมของสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2544

1.4) หลักเกณฑ์ราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาใช้ข้อมูลซื้อขายจากสำนักที่ดินกรุงเทพมหานคร ลงที่ตั้งแปลงซื้อขายในแผนที่ระวาง ยูทีเอ็ม ที่ถ่ายสำเนาจากกองรังวัดและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งแผนที่มีจุดอ่อนคือไม่ได้ลงระวางแปลงแบ่งแยกใหม่ หลังจากถ่าย

จากกรรมที่ดิน ทำให้เสียเวลามากในการลงที่ตั้ง ซึ่งที่ปรึกษาให้ความเห็นว่าต่อไปควรขอถ่ายรวางที่เป็นปัจจุบันจากสำนักงานที่ดิน แต่มีปัญหาที่พบคือต้องถ่ายคลุมพื้นที่ทั้งหมดเพราะราคาซื้อขายมักกระจายอยู่ทั่วไป นอกจากนี้ที่ปรึกษายังได้ใช้ข้อมูลเสนอขายที่พบในพื้นที่มาประกอบด้วย

1.5) หลักเกณฑ์การกำหนดความลึกมาตรฐานของแปลงที่ดิน กำหนดจากความลึกของแปลงที่ดินโดยเฉลี่ยรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งที่ปรึกษาได้พิจารณาว่าโครงการจัดรูปที่ดิน มีการจัดประเภทการใช้ที่ดิน ประเภทต่างๆ คือประเภทพาณิชยกรรม ประเภทที่อยู่อาศัย ประเภทอุตสาหกรรมและอื่นๆ

## 2) ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดิน

บริษัทที่ปรึกษาได้ขอข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดินย้อนหลังไปไม่เกิน 3 ปีโดยมีโครงสร้างข้อมูลประกอบด้วย

(1) เครื่องหมายที่ดิน ประกอบด้วย จังหวัด อำเภอ เลขโฉนด ตำบล ระบายยูทีเอ็ม ระบายศูนย์กำเนิด มาตราส่วนแผนที่ระบาย เลขที่ดิน เนื้อที่ดิน

(2) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

(3) วันที่ซื้อขาย

(4) ราคาซื้อขาย ประกอบด้วยทุนทรัพย์จดทะเบียนซึ่งเป็นราคาจากผู้ซื้อผู้ขายแจ้ง จำนวนโฉนดที่ซื้อขายพร้อมกัน ราคาประเมินที่ดิน ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

(5) ระบายแผนที่ยูทีเอ็ม มีจุดอ่อนคือระบายไม่เป็นปัจจุบัน

(6) การใช้แผนที่บางกอกไคด์ประกอบด้วยแผนที่ระบาย เนื่องจากมีข้อสงสัยและข้อถกเถียง ซึ่งอยู่ในรูปแผนที่อิเล็กทรอนิกส์ สะดวกต่อการวัดระยะในแผนที่

(7) การบันทึกข้อมูลภาคสนาม

(8) การสอบถามราคาจริงจากผู้ซื้อ มีความยากลำบากที่ผู้ซื้ออาจบอกความจริงส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะบอกราคาตามที่แจ้งไว้ ข้อมูลราคาซื้อขายที่นำมาใช้จึงคัดเลือกเฉพาะที่แจ้งสูงกว่าราคาประเมิน

(9) การวิเคราะห์ราคาขาย(sale analysis) กรณีเป็นราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ปรึกษาได้หักราคาส่งปลูกสร้างเพื่อให้ได้ราคาที่ดินต่อตารางวา ความแม่นยำ

อยู่ที่ความถูกต้องของการสำรวจภาคสนามในการคาดคะเนอายุอาคารเพื่อหักค่าเสื่อม โดยใช้ราคาค่าก่อนสร้างจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งมีราคา ต่ำ กลาง สูง เพราะมีความเหมาะสมกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งมีราคาต่ำและมีราคากลางเพียงราคาเดียว

### 3) ขั้นตอนการสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินราคาที่ดิน

1) ขั้นตอนการหาสมการ Multiple Regression เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินรายถนน(street value calculation)บริษัทที่ปรึกษาได้นำตัวแปรต่างๆที่ได้จากการสำรวจตัวแปรที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินเข้าสู่โปรแกรม SPSS เพื่อให้พิจารณาตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงต่อราคาที่ดิน เข้าสู่สมการ Multiple Regression โดยใช้วิธี Stepwise ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 เพื่อตรวจสอบความสัมพันธ์กับราคาที่ดินและสุดท้ายใช้วิธี enter ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 เช่นเดียวกันทั้งนี้เพื่อนำประสบการณ์ของที่ปรึกษาเข้ามาผนวกด้วยเพื่อให้ได้แบบจำลองที่มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยพบว่าสมการที่ได้คือ

โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมน

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าถนน} = & 10135(\text{ค่าคงที่}) - 2.228x(\text{ระยะห่างจากถนนสายหลักหน่วยเป็นเมตร.}) \\ & + 2818.24x(\text{เขตทาง หน่วยเป็นเมตร.}) + 2085.629x[(\text{ผิวจราจรคอนกรีตตัวแปรเต็ม})] - 242.299x(\text{ความลึกแปลงที่ดิน หน่วยเป็นเมตร.}) \\ & + 2791.06 * [\text{ถมดิน ตัวแปรเต็ม}] \end{aligned}$$

โครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าถนน} = & 19861(\text{ค่าคงที่}) + 26075x(\text{ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเข้าข่ายการพาณิชย์}) \\ & \text{ตัวแปรเต็ม}) + 3048x(\text{คุณภาพทรัพย์สินส่วนกลาง ตัวแปรเต็ม.}) + 1346x(\text{เขตทาง หน่วยเป็น}) \\ & \text{เมตร.}) - 124x(\text{ความลึกแปลงที่ดิน หน่วยเป็นเมตร.}) - 966x(\text{ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน หน่วยเป็น}) \\ & \text{กิโลเมตร.}) - 1000 * (\text{ถมที่ ตัวแปรเต็ม.}) \end{aligned}$$

จากสมการที่ได้พบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินมีลักษณะเฉพาะตัวในแต่ละพื้นที่ส่งผลให้ตัวแปรที่มีอิทธิพลไม่เหมือนกัน โดยมีค่าน้ำหนักหรือค่าอิทธิพลแตกต่างกันซึ่งสามารถพิจารณาได้จากค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรนั้น



### 7.1.4 ขั้นตอนการนำแบบจำลองไปใช้ประเมินราคาที่ดินก่อนและหลังการจัดรูป

1) การปรับปรุงแบบจำลองก่อนนำมาใช้ เนื่องจากค่าที่ได้จากสมการเป็นค่าของแปลงที่มีรูปร่างที่ดินมาตรฐานโดยมีราคาประเมิน ณ.ปัจจุบัน แต่ในการนำไปใช้จริงแปลงที่ดินอาจมีขนาดใหญ่หรือเล็กกว่าแปลงที่ดินมาตรฐาน และอาจมีรูปร่างไม่ปกติเช่นเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู หรือรูปสามเหลี่ยมชายธง ดังนั้นก่อนการนำค่าที่ได้จากสมการไปใช้ต้องมีการปรับแก้ด้วยดัชนีปรับแก้กรณีที่ดินมีรูปร่างไม่ โดยมีการแยกประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทจะมีความอ่อนไหวต่อค่า DRbD ที่ไม่เท่ากันโดยการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่พักอาศัยค่า DRbD จะมีอัตราการลดลงน้อยกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นอาคารพาณิชย์ อีกทั้งยังต้องมีการปรับค่าของเงินตามเวลา เนื่องจากโครงการจัดรูปที่ดินเป็นโครงการที่มีระยะเวลานานหลายปี ดังนั้นในความเป็นจริงต้องมีการคิดถึงอัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นต้นทุนทางการเงิน อัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเพื่อคำนวณหาราคาที่ดินในปีที่จะมีการขายที่ดินซึ่งสงวนไว้จัดหาผลประโยชน์ อัตราเพิ่มของค่าก่อสร้างและต้นทุนอื่นเช่นดอกเบี้ย ดังนั้นค่าที่ได้จึงต้องมีการปรับแก้อีกครั้งทั้งนี้พบว่าบริษัทที่ปรึกษาได้มีการนำตัวปรับแก้มาใช้ 3 รูปแบบคือ

(1) อัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินตามระยะความลึก มีสมมุติฐานที่ว่าถ้าที่ดินทุกแปลงมีรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ตั้งอยู่บนถนนเดียวกัน บล็อกเดียวกันมูลค่าต่อหน่วยจะลดลงเมื่อความลึกแปลงที่ดินมีมากกว่าแปลงที่ดินมาตรฐาน เนื่องจากไม่เหมาะสมในการสร้างอาคารหรือมีการใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ โดยบริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบตารางอัตราส่วนลดมูลค่าตามระยะความลึกกับหน่วยงานอื่นคือสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, หลักเกณฑ์การคำนวณราคาที่ดินส่วนที่เหลือราคาลดลงตามมาตรา 21 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530, หลักสูตรการพัฒนาเมืองภายใต้ความช่วยเหลือของไจก้า จากแนวทางทั้งสามพบว่าบริษัทที่ปรึกษาได้พัฒนาตารางอัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินตามระยะความลึกใหม่สำหรับโครงการนี้โดยเฉพาะโดยแบ่งออกเป็น 6 ประเภทคือ

-อัตราส่วนลดมูลค่าตามระยะความลึกสำหรับพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ความลึกมาตรฐาน 30 ม.

-อัตราส่วนลดมูลค่าตามระยะความลึกสำหรับที่อยู่อาศัยความลึกมาตรฐาน 20 ม.

-อัตราส่วนลดมูลค่าตามระยะเวลาความลึกสำหรับที่ดินซึ่งไม่มี  
ทางเข้า-ออกความลึกมาตรฐาน 30 ม.

-อัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินต่อหน่วยสำหรับรูปแปลงสามเหลี่ยม  
โดยแบ่งรูปสามเหลี่ยมออกเป็น 2 ประเภทคือรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนนและรูปสามเหลี่ยมยอด  
ติดถนน

-อัตราส่วนลดมูลค่าประโยชน์แปลงมุมกรณีมุมไม่ตั้งฉาก

-อัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินต่อหน่วยกรณีแปลงสี่เหลี่ยมไม่ตั้งฉาก

(2) ดัชนีปรับแก้กรณีที่ไม่ใช่แปลงปกติ แบ่งออกได้เป็น

-อัตราส่วนลดลงของมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินตามยอดกับที่ดินติด  
ถนน ณ ความลึกจากถนนเท่ากันเหลือ 85%

-อัตราส่วนเพิ่มของมูลค่าถนนด้านข้างกรณีแปลงมุมและ  
อัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของแปลงมุมจากถนนด้านข้าง กรณีที่มุมตัดกันกำหนดให้เพิ่ม 75% กรณีเกิด  
จากถนนหักศอกกำหนดให้เท่ากับ 37.5%

(3) กรณีคำนวณเพื่อประเมินราคาที่ดินหลังการจัดรูปต้องมีการปรับ  
มูลค่าตามเวลาให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดินที่ได้จากแบบจำลองเป็นราคาที่ดินหลัง  
การจัดรูปที่ดิน แต่ความเป็นจริงแล้วโครงการจัดรูปที่ดินยังไม่ได้เริ่มดำเนินการ ซึ่งมูลค่าที่ได้จาก  
แบบจำลองเป็นมูลค่าในอนาคต(Future value) ดังนั้นจึงต้องปรับให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน(Present  
value) โดยใช้สูตร

$$FV = PV(1+I)^n$$

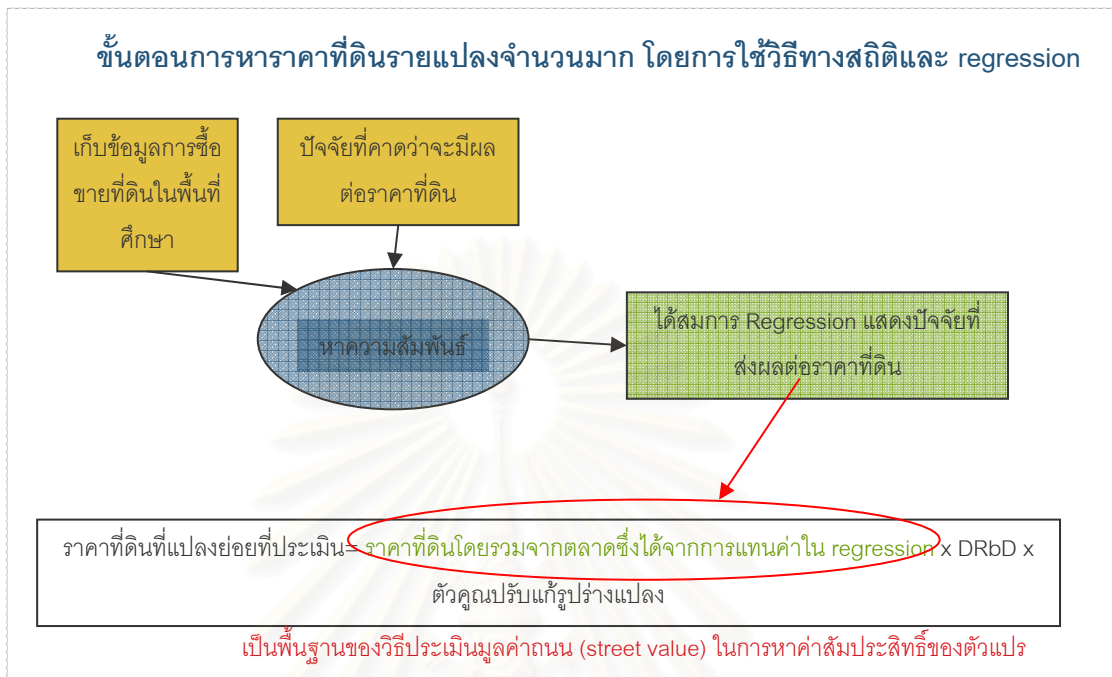
โดยที่ FV = มูลค่าที่ดินในอนาคตเมื่อโครงการแล้วเสร็จ คำนวณได้จากแบบจำลอง

PV = มูลค่าที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินปัจจุบัน ณ.เวลาที่คำนวณ

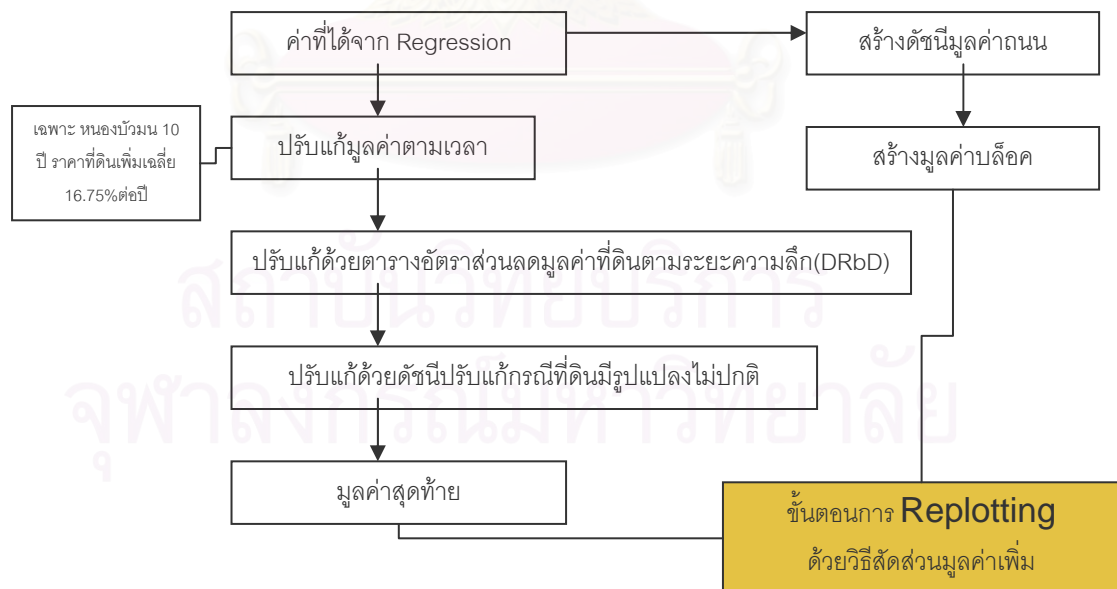
N = เวลาที่คาดคะเนว่าจะเกิดโครงการจัดรูปที่ดินแล้วเสร็จ

I = อัตรามูลค่าเพิ่มที่ดินต่อปี ที่ปรึกษาคำนวณอัตราเพิ่มมูลค่าที่ดินของถนนวง  
แหวนรอบนอก พบว่า 10 ปีที่ผ่านมาราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสุทธิเฉลี่ย 16.75%ต่อปี

โดยสามารถสรุปขั้นตอนการวิจัยเพื่อหามูลค่าที่ดินของบริษัทที่ปรึกษาในทั้งโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 ได้ดังนี้



ภาพที่ ขั้นตอนการวิจัยหาราคาที่ดินของบริษัทที่ปรึกษา



ภาพที่ 7.2 ขั้นตอนการนำแบบจำลองไปใช้

2) การนำแบบจำลองไปใช้คำนวณมูลค่าที่ดิน

(1) มูลค่าที่ดินก่อนจัดรูปที่ดิน = (มูลค่าถนนที่ได้รับจากสมการ) × (อัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินตามระยะเวลาความลึก) × (ดัชนีปรับแก้กรณีที่ไม่ใช่แปลงปกติ) × (จำนวนที่ดินก่อนจัดรูป)

(2) มูลค่าที่ดินหลังการจัดรูป = (มูลค่าถนนที่ได้รับจากสมการ) × (อัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินตามระยะเวลาความลึก) × (ดัชนีปรับแก้กรณีที่ไม่ใช่แปลงปกติ) × (การปรับมูลค่าตามเวลาให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน) × (จำนวนที่ดินหลังจัดรูป)

(3) การคำนวณหาดัชนีมูลค่าถนน (street value Index) เนื่องจากการนำมูลค่าที่ดินไปใช้มักไม่นิยมใช้มูลค่าในรูปแบบตัวเงิน เนื่องจากจะสร้างความยากลำบากในการเจรจากับเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่ใช้เป็นหน่วยเปรียบเทียบหรือดัชนี ในทางปฏิบัติจะกำหนดให้ถนนที่มีมูลค่าสูงสุดก่อนจัดรูปที่ดินเท่ากับ 1000 หน่วย ทั้งนี้ในการหาดัชนีมูลค่าถนนทำได้โดย นำมูลค่าถนนเส้นที่ต้องการหาดัชนีมาหารด้วยถนนเส้นที่มีมูลค่าสูงสุดก่อนจัดรูปแล้วคูณด้วย 1000 จะได้ดัชนีค่าถนนเส้นนั้น ซึ่งแสดงได้ดังต่อไปนี้

$$\text{ดัชนีถนนเส้นที่ต้องการหา} = \frac{\text{มูลค่าถนนเส้นที่ต้องการหา}}{\text{มูลค่าถนนเส้นที่มีค่าสูงสุดก่อนจัดรูป}} \times 1000$$

### 3) การนำไปใช้ในการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่

คำนวณหามูลค่าที่ดินก่อนจัดรูปก่อน

(1) ทำได้โดยการนำผังที่ดินก่อนจัดรูปมาคำนวณหามูลค่าถนนจากสมการจะได้มูลค่าถนน

(2) นำมูลค่าถนนมาคูณกับพื้นที่ของแปลงที่ดินนั้นและทำการคูณกับอัตราปรับค่าที่เกี่ยวข้องจะได้มูลค่าที่ดินแปลงนั้นก่อนการจัดรูป

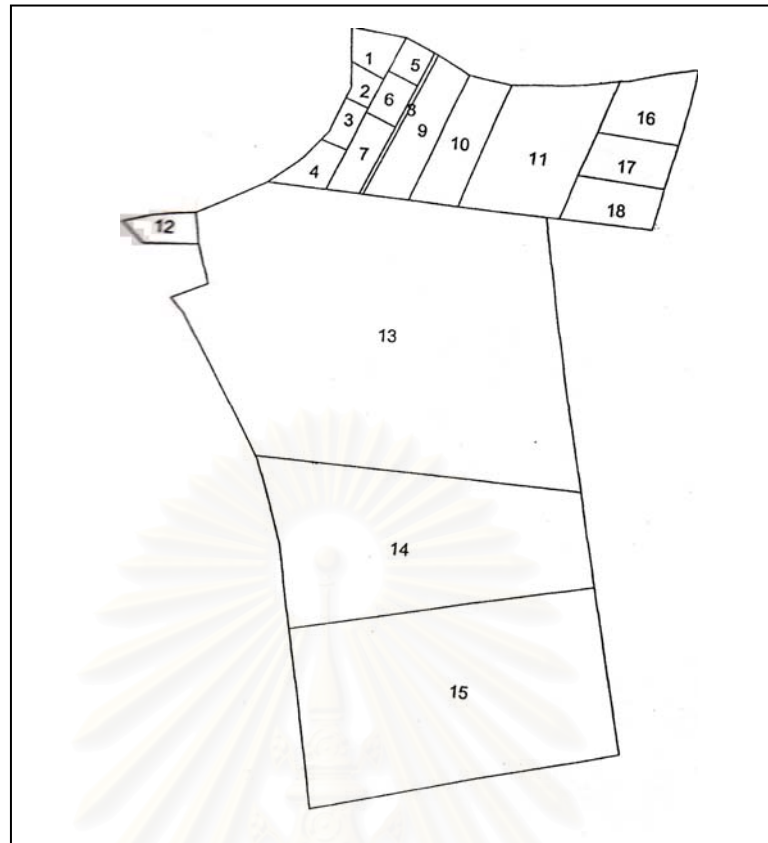
จากนั้นนำผังแนวความคิดหลังจัดรูปที่ดินที่ต้องการหามูลค่ามาคำนวณ โดยในขั้นตอนนี้ผังแนวความคิดจะถูกแบ่งเป็นบล็อกจากการมีถนนตัดผ่าน กรณีที่บล็อกที่เกิดจากถนนตัดผ่านมีขนาดใหญ่ ให้ชอยเป็นบล็อกย่อยภายในบล็อกหลักเพื่อสะดวกในการคำนวณ

(3) นำผังแนวความคิดมาทำการหามูลค่าถนนของถนนในผังทุกเส้นก่อน โดยแบ่งถนนออกเป็นช่วง ตามบล็อกของผังแนวความคิดหากบล็อกไหนยาวอาจมีการคิดมูลค่าถนนสองจุดบนถนนที่ผ่านบล็อกนั้น เพื่อความละเอียด

(4) นำมูลค่าถนนมาคูณกับพื้นที่ของแปลงที่ดินนั้นซึ่งโดยมากจะอยู่ในรูปของบล็อกย่อยภายในบล็อกหลักและทำการคูณกับอัตราปรับค่าที่เกี่ยวข้องและคำนวณหามูลค่าปัจจุบันจะได้มูลค่าที่ดินแปลงนั้นก่อนการจัดรูป ในกรณีที่ผังแนวความคิดเป็นบล็อกใหญ่แปลงที่ดินภายในบล็อกเดียวกันอาจมีค่าถนนที่ไม่เท่ากัน และรูปร่างรวมถึงการได้ประโยชน์จากการติดมุมหรือถนนสองด้านย่อมไม่เท่ากัน และเมื่อรวมทุกบล็อกย่อยในบล็อกหลักจะได้มูลค่าของบล็อกหลักนั้น ทั้งนี้มูลค่าบล็อกจะแสดงว่าที่ดินที่จะนำมาตั้งอยู่บนบล็อกนี้มีมูลค่าเป็นเท่าใด

(5) ทำการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ โดยการนำแปลงที่ดินที่ต้องการจัดมาทดลองวางลงบนบล็อกที่จัดไว้ตามผังแนวความคิด แล้วทำการคำนวณมูลค่าของแปลงที่ดินนั้นหลังการจัดรูป ทั้งนี้ค่าที่ได้จากการคำนวณมูลค่าก่อนและหลังจัดรูปที่ดินจะถูกนำไปใช้คำนวณอัตราการเสียสละรายแปลงอีกครั้งหนึ่งซึ่งในขั้นตอนการคำนวณอัตราการเสียสละรายย่อยอาจใช้วิธีการคำนวณด้วยวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มหรือสัดส่วนพื้นที่ก็ได้ แต่หากค่าที่ได้รับค่อนข้างสูงหรือเจ้าของที่ดินไม่ยอมรับต้องมีการขยับผังความคิดและดำเนินการคำนวณใหม่นับจากขั้นตอนที่ (2) อีกครั้งหนึ่ง

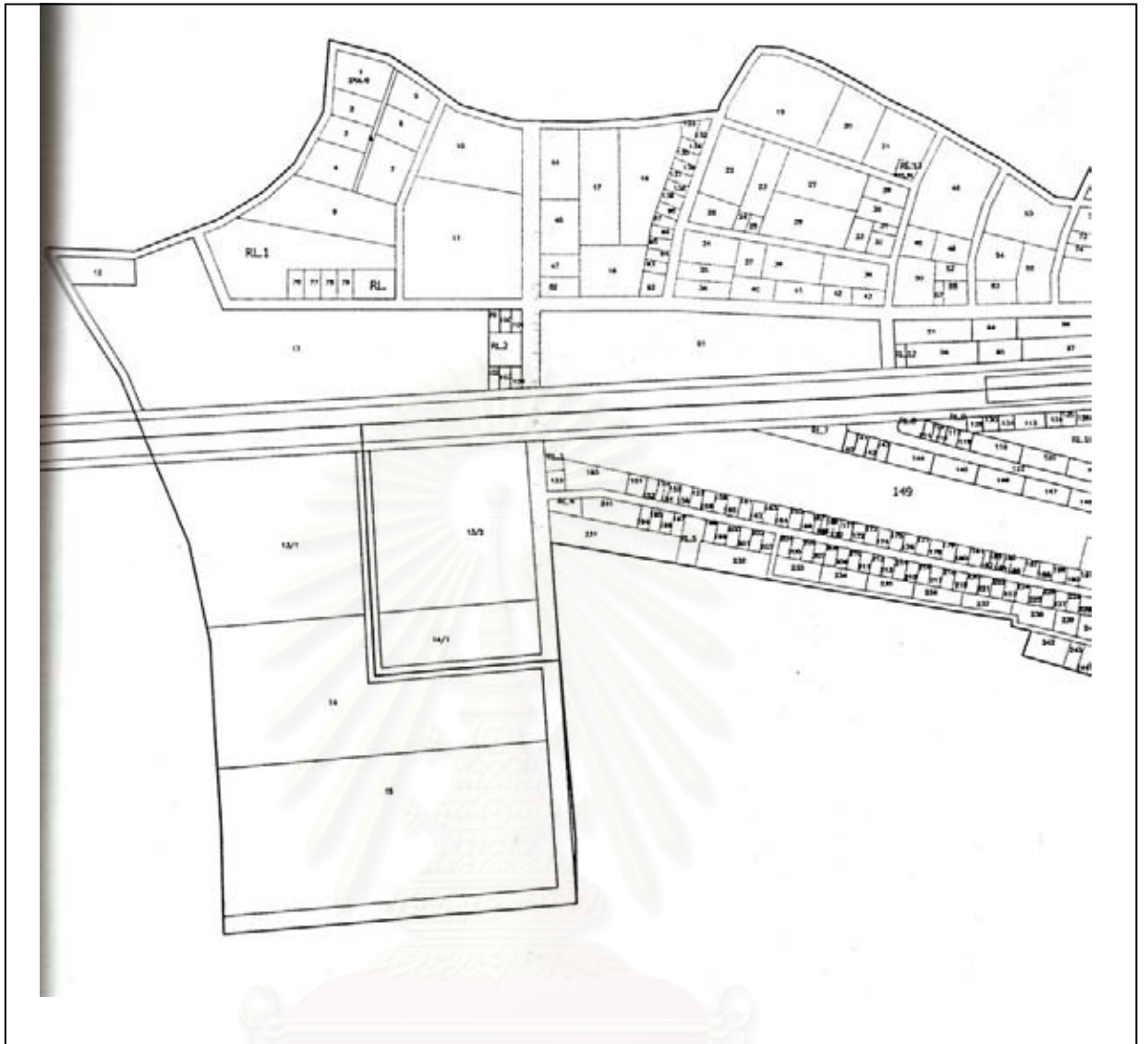




แผนภาพที่ 7.3 แสดงแปลงที่ดินก่อนเข้าโครงการจัดรูปที่ดิน

ที่มา: บริษัทไทยอินเตอร์แมสแอฟไพโรซอลจำกัด

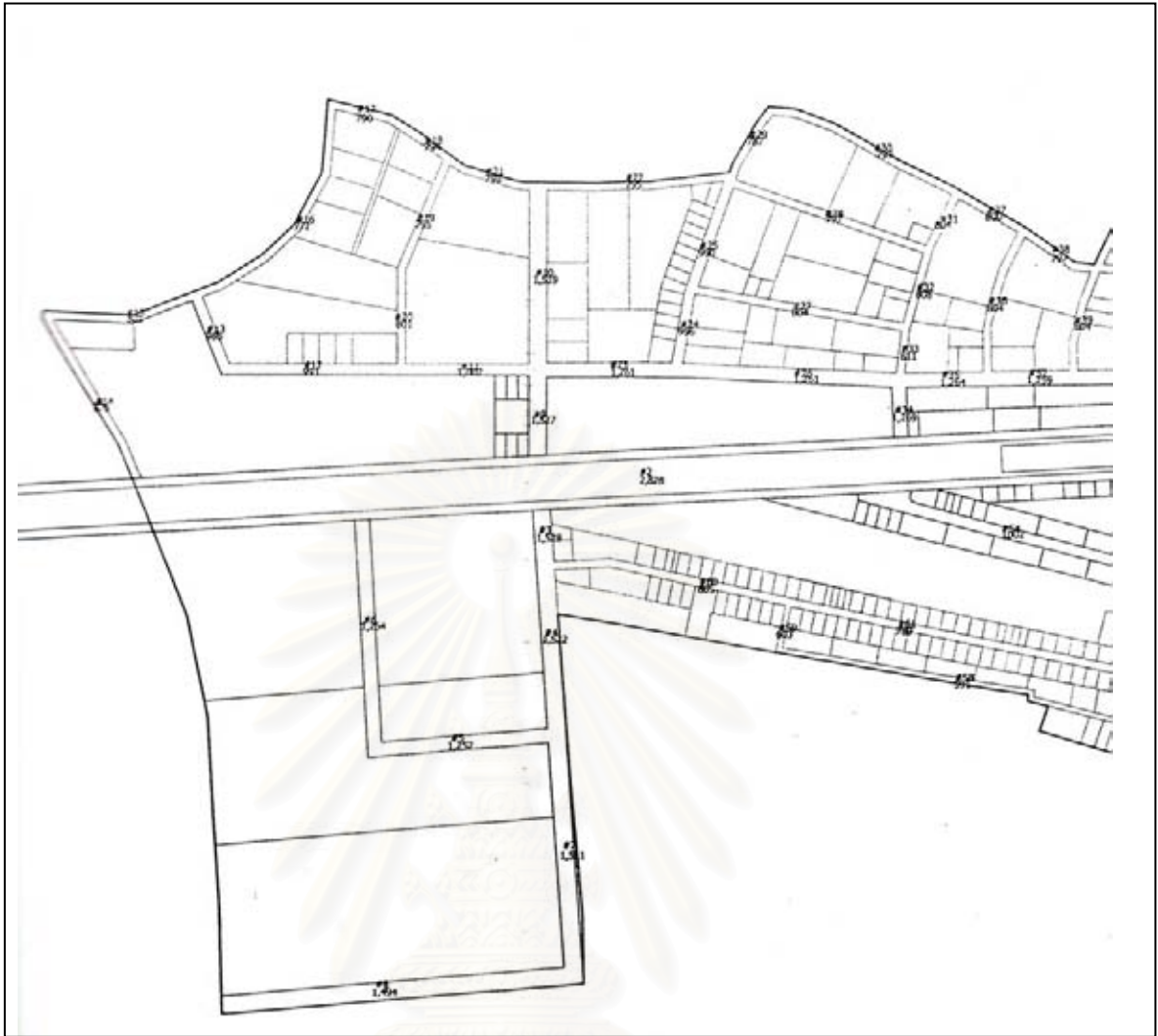
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพที่ 7.4 แสดงหมายเลขแปลงที่ดิน ผังแนวความคิดที่ 1

ที่มา: บริษัทไทยอินเตอร์แมสแอฟไพเราะซอลจำกัด

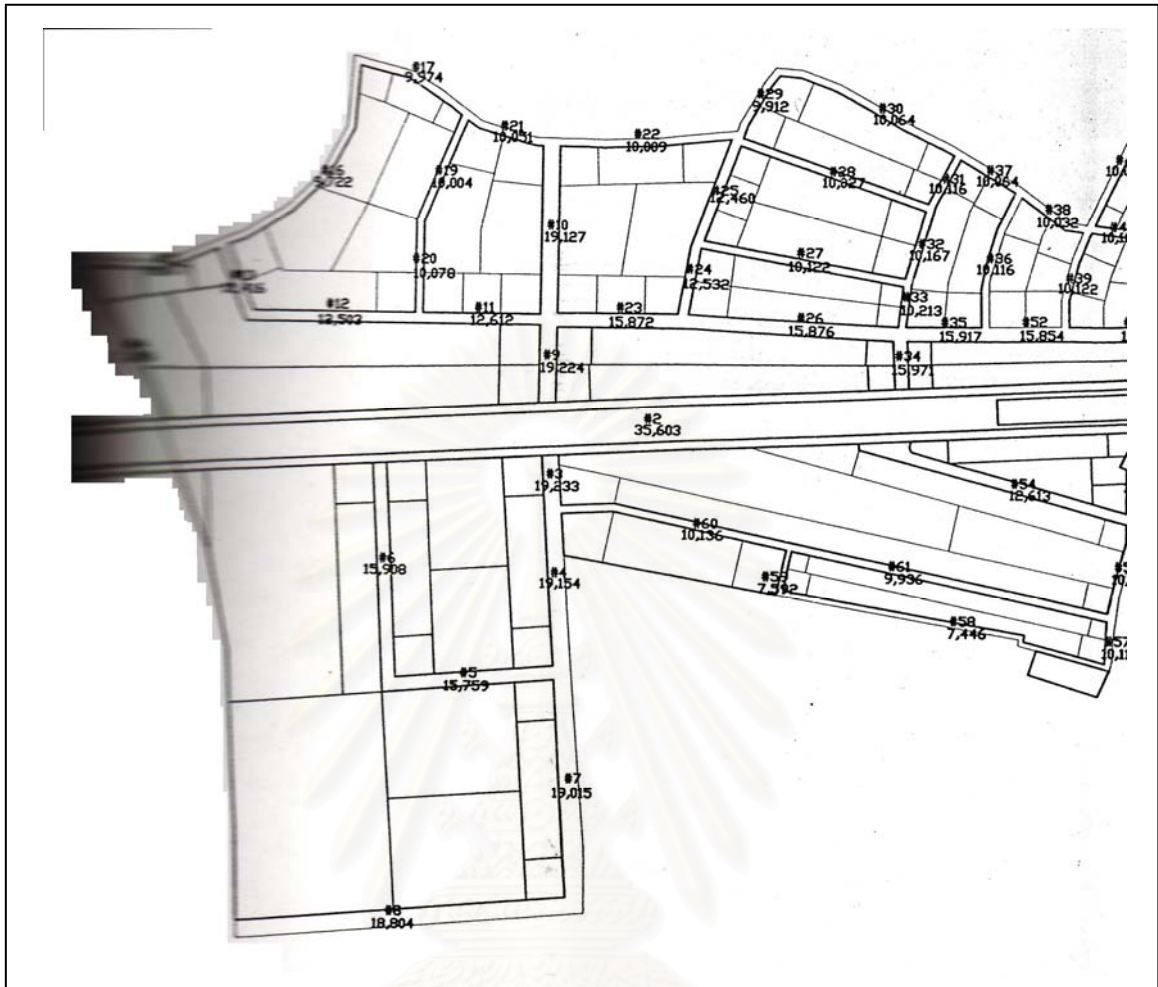
ศูนย์บริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพที่ 7.5 แสดงดัชนีมูลค่าถนนจากผังแนวความคิดที่ 1

ที่มา: บริษัทไทยอินเตอร์แมสแอฟไพเราะซอลจำกัด

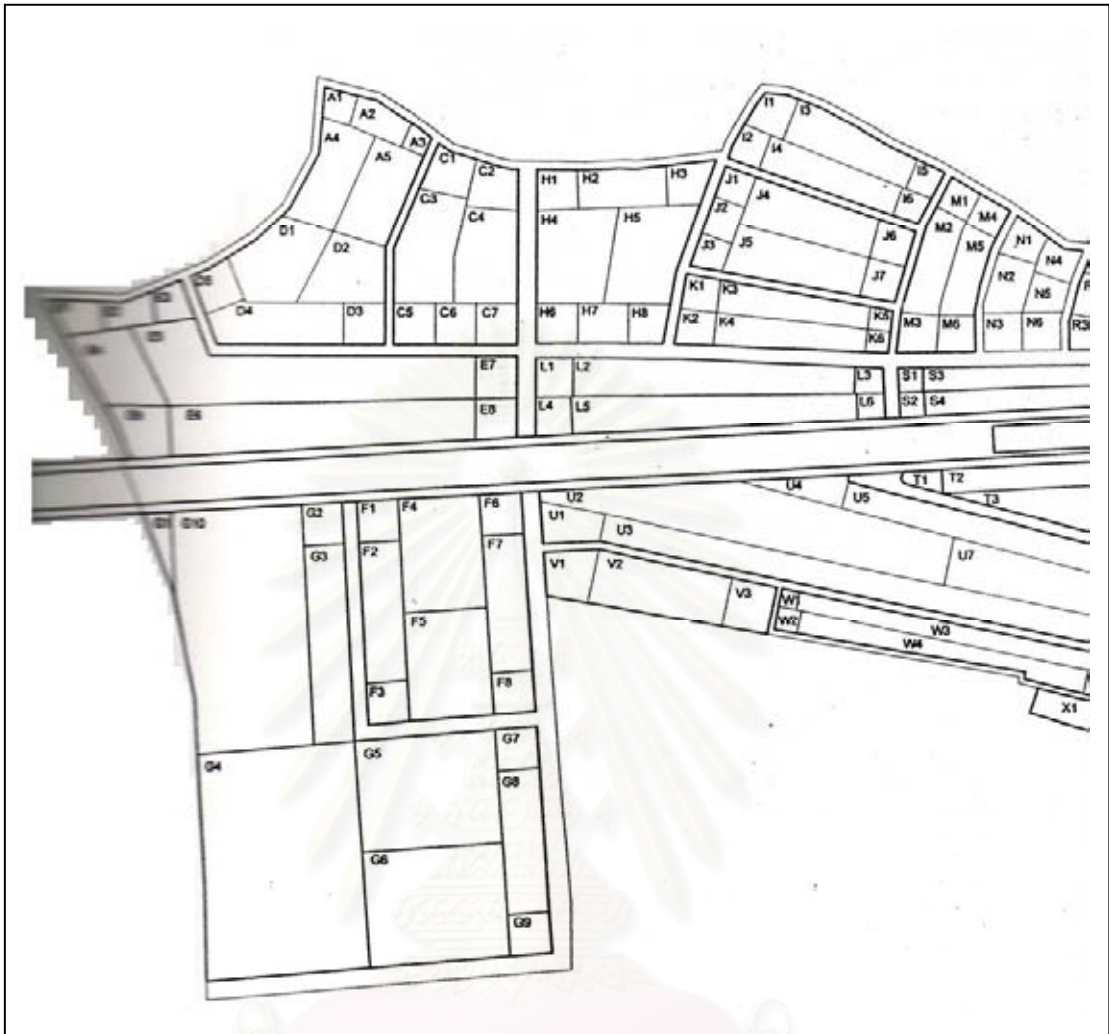
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพที่ 7.6 แสดงมูลค่าบล็อคจากผังแนวความคิดที่ 1

ที่มา: บริษัทไทยอินเตอร์แมสแอฟไพเราะซอลจำกัด

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพที่ 7.7 แสดงชื่อบล็อกจากผังแนวความคิดที่ 1

ที่มา: บริษัทไทยอินเตอร์แมสแอฟไพเราะซอลจำกัด

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 7.1.5 ขั้นตอนการประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 พบว่าบริษัทที่ปรึกษาได้กำหนดประเภทของค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นตลอดโครงการดังนี้

- 1) ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ประกอบด้วยถนน สะพาน ค่าก่อสร้างและแรงงาน ก่อสร้างถนนอิงจากกรมเศรษฐกิจพาณิชย์ โดยปรับลดราคาบางส่วนตาม เงื่อนไขส่วนลดปกติในท้องตลาด ค่าดำเนินการ กำไร และภาษีอ้างอิงจาก ค่า f factor ตามที่ทางราชการกำหนดไว้
- 2) ค่าออกแบบถนนและสาธารณูปโภค ออกแบบโดยใช้อัตราร้อยละ 1
- 3) ค่าถมดิน ใช้ราคาถมที่เอกชนใช้
- 4) ค่าบริหารโครงการ คำนวณค่าบริหารโครงการโดยวิธีกำหนดบุคคลากรและ คิดค่าจ้างเป็นรายเดือนตลอดอายุโครงการ 5 ปี ค่าดำเนินการอื่นในการ บริหารโครงการคำนวณโดยนำค่าจ้างแรงงานในแต่ละตำแหน่ง คูณด้วยค่า สัมประสิทธิ์ตัวคูณ 2
- 5) ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 6) ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้
- 7) ค่าธรรมเนียมการขอใช้และติดตั้งมาตรวัดกระแสไฟฟ้าใหม่
- 8) ค่าธรรมเนียมการขอใช้และติดตั้งมาตรวัดน้ำประปาใหม่
- 9) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าอากรและภาษีเงินได้จากการ ขาย โดยค่าค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ของราคา ประเมินทุนทรัพย์ ค่าอากรแสตมป์ อัตราร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินทุน ทรัพย์หรือราคาซื้อขายหากสูงกว่า ภาษีเงินได้ขอสงวนสิทธิ์คิดดังนี้

- การขายขอสงวนสิทธิ์อันเป็นมรดกสำหรับบุคคลธรรมดาคิดจาก ราคาประเมินทุนทรัพย์หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้ สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เท่าใดให้คำนวณภาษี

ตามภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คุณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง เป็นเงินภาษี  
ทั้งสิ้น

- การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับบุคคลธรรมดาที่ได้มาด้วยทางอื่น คิด  
จากราคาประเมินทุนทรัพย์หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามอัตราที่กำหนด  
เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้  
ผลลัพธ์เท่าใดให้คำนวณภาษีตามภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คุณด้วย  
จำนวนปีที่ถือครอง เป็นเงินภาษีทั้งสิ้น

- การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับนิติบุคคล คิดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย  
จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายหากสูงกว่าอัตราร้อยละ 1

10) ค่ารั้งวัด คำนวณตามอัตราค่ารั้งวัดที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครของกรมที่ดิน

#### 7.1.6 ขั้นตอนรายงานความคิดเห็นในการประชุมชี้แจง

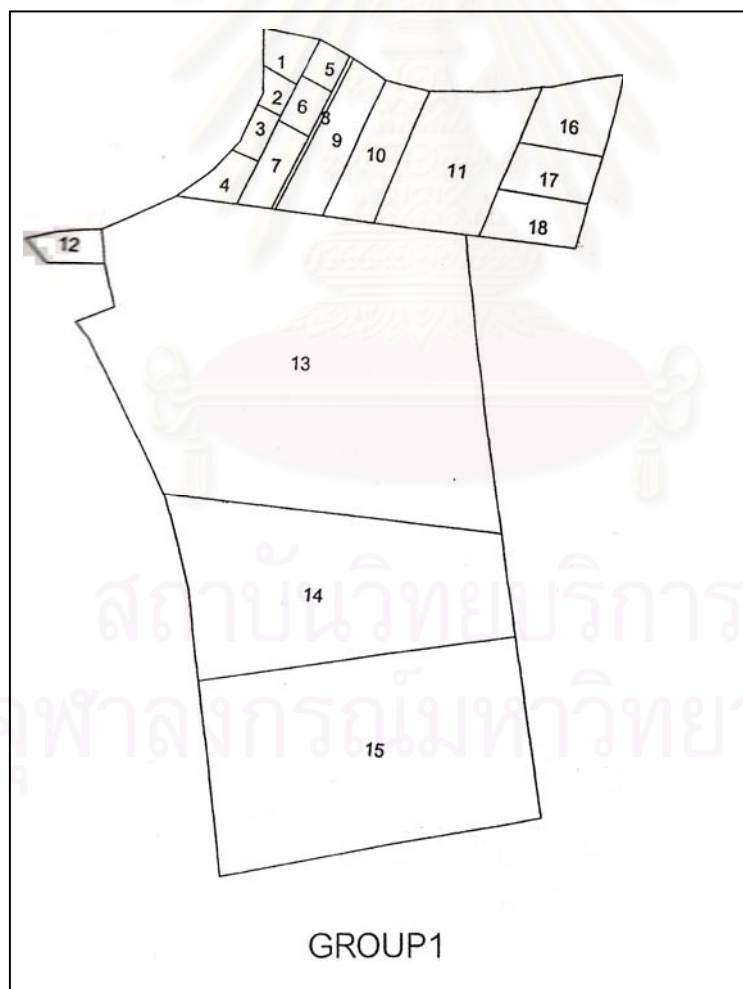
พบว่าที่บริษัทที่ปรึกษาเข้าร่วมกับสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร จัดประชุมรับ  
ฟังความคิดเห็นและสร้างความเข้าใจกับเจ้าของที่ดิน โครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและ  
โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 โครงการละ 2 ครั้งมีประเด็นหลักคือการสร้างความ  
เข้าใจกับเจ้าของที่ดินด้านที่มาของกระบวนการประเมินมูลค่า การวิเคราะห์ราคาที่ดิน การนำ  
แบบจำลองเพื่อประเมินค่าไปใช้ และได้ตั้งราคาประเมินที่ดินก่อนจัดรูปทุกแปลงรวมถึงชี้แจง  
ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมถึงแนวทางการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งต้องมีการเสียค่าธรรมเนียมการโอน  
และภาษี รวมถึงการนำเสนอผลการประเมินรายบล็อครวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้อง และทำความเข้าใจ  
กับเจ้าของที่ดินเกี่ยวกับการแบ่งบล็อก โดยประโยชน์ของการประเมินมูลค่าที่ดินรายบล็อก  
และรายงานมาตรฐานคือเพื่อให้เจ้าของที่ดินใช้เป็นแนวทางเลือกที่ตั้งแปลงที่ดินหลังการจัดรูป  
แปลงที่ดินใหม่ ทำให้เจ้าของที่ดินทราบมูลค่าที่ดินเบื้องต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 7.2 การคำนวณอัตราการเสียสละที่ดินรวมทั้งโครงการ

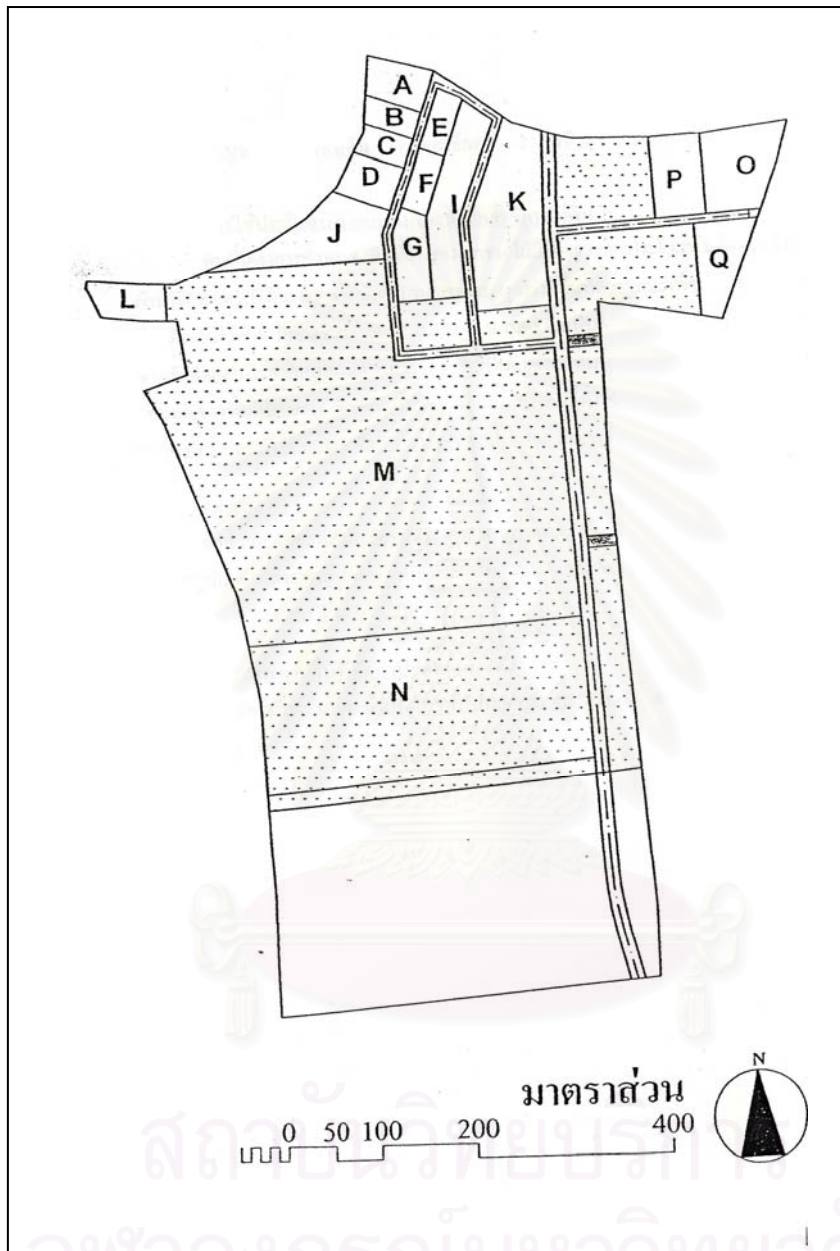
เป็นการคำนวณเพื่อหาจำนวนที่ดินซึ่งจะต้องกันไว้เพื่อก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงกันไว้เพื่อเป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์(Reserved land) โดยค่าที่ได้จะเป็นจำนวนที่ดินที่ต้องเสียสละของทุกแปลงร่วมกัน ซึ่งเป็นค่าเสียสละที่ดินรวมของทั้งโครงการ ซึ่งไม่มีการแยกเป็นรายแปลง โดยอาจเรียกว่าเป็นอัตราการสละที่ดินเฉลี่ยรวมทั้งโครงการก็ได้ ทั้งนี้เป็นการเสนอต่อกลุ่มของเจ้าของที่ดินเพื่อให้ได้รับการยอมรับอัตราการสละที่ดินในภาพรวมของโครงการจัดรูปที่ดินก่อน จากการศึกษา การคำนวณอัตราการเสียสละที่ดินซึ่งพบในงานวิจัยของ พิรพรรณ พงศ์ไพบุลย์ ซึ่งได้ศึกษาเรื่องการบริหารจัดการโครงการจัดรูปที่ดินและการออกแบบจัดรูปที่ดินใหม่ โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน กรณีศึกษาพื้นที่โครงการระยะที่ 1 ช่วงแรก มีกระบวนการคำนวณอัตราการเสียสละที่ดินดังนี้

- 1) การจัดทำข้อมูลกรรมสิทธิ์เดิมของเจ้าของที่ดินและผังที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการ



ภาพที่ ผังที่ดินก่อนเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนพื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 ช่วงแรก

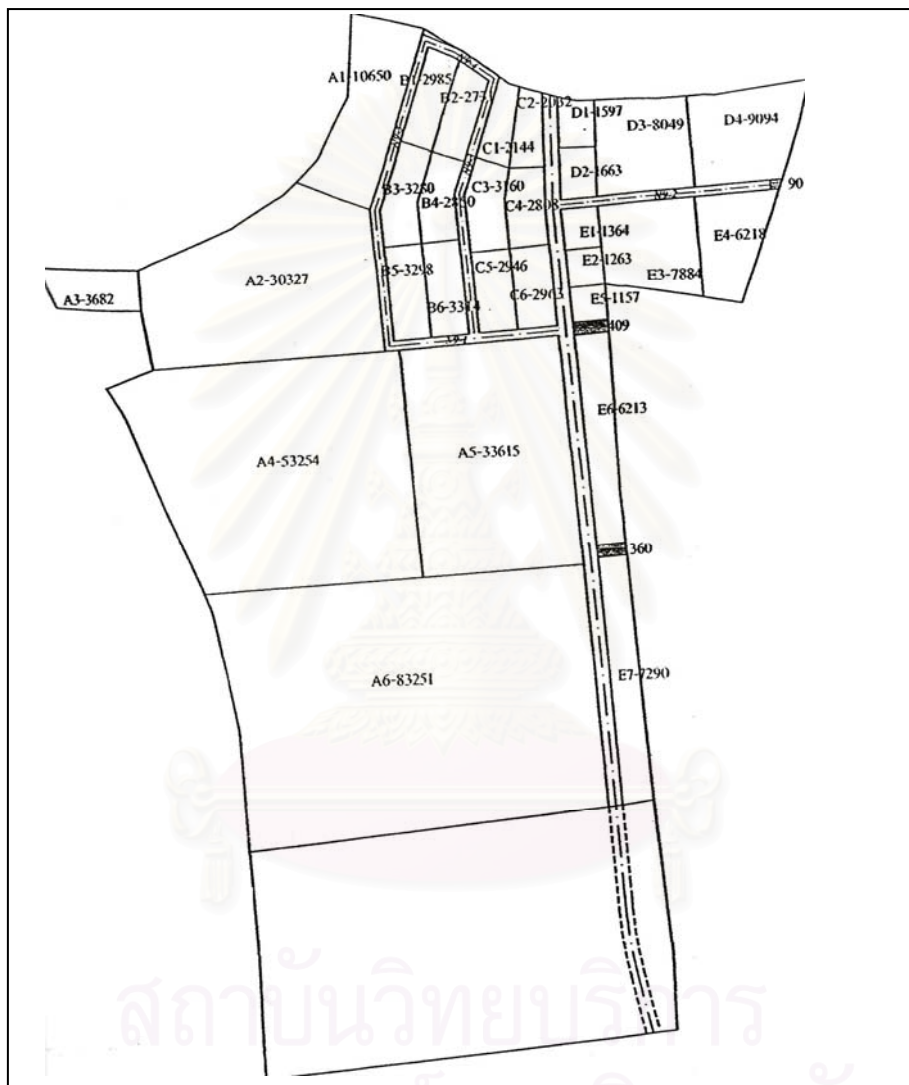
2) ออกแบบผังแนวความคิดของโครงการใหม่เพื่อนำเสนอ โดยผังแนวความคิดนี้เป็นผังทางเลือกที่จะนำเสนอเพื่อการจัดรูปที่ดิน และเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ก่อนและหลังจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ ผังแนวความคิดโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณะระยะที่ 1 ช่วงแรก

3) ประเมินราคาที่ดินของผังที่ดินก่อนการจัดรูปและผังแนวความคิดซึ่งเป็นผังหลังการจัดรูปแล้ว โดยการใช้วิธีประเมินมูลค่าถนนวน ซึ่งจะได้ราคาที่ดินก่อนและหลังจัดรูป รวมถึงมูลค่าที่ดินรายแปลง และรายบล็อก ซึ่งคำนวณได้จากการนำราคาที่ดินซึ่งประเมินได้จากมูลค่าถนนวนหรืออาจใช้ดัชนีมูลค่าถนนวนหากต้องการคำนวณในรูปแบบของดัชนีแทนการคำนวณในรูปแบบตัวเงิน

คุณด้วยจำนวนพื้นที่ของแปลงที่ดินนั้น จะได้มูลค่าที่ดินแปลงนั้น หรือหากคุณด้วยจำนวนพื้นที่ของบล็อกที่ดินซึ่งเป็นกลุ่มของที่ดินที่ จะได้มูลค่าบล็อกนั้นออกมา โดยมากบล็อกที่ดินจะใช้ในกรณีคำนวณผังแนวความคิดเพื่อใช้เป็นเครื่องช่วยในการจัดรูปที่ดินใหม่ เนื่องจากตำแหน่งต่างๆของบล็อกที่ดินในผังแนวความคิด จะบอกถึงราคาประเมินของบล็อกนั้น ทำให้ง่ายต่อการคำนวณมูลค่าแปลงที่ดินในผังแนวความคิดการจัดรูปที่ดินใหม่



ภาพที่ ผังมูลค่าบล็อกของผังแนวความคิดโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณะระยะที่ 1 ช่วงแรก

4) ประมาณค่าใช้จ่ายโครงการโดยคำนวณจากผังแนวความคิด โดยค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการสามารถคำนวณได้จากประมาณการค่าพัฒนาโครงการ(BOQ) ซึ่งต้นทุนค่าใช้จ่ายต้องรวมถึงค่าบริหารจัดการและค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆ ซึ่งได้จากการศึกษาของ



บริษัทที่ปรึกษาโครงการ พบว่าจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้น 210,489,017 บาท

5) คำนวณพื้นที่ซึ่งต้องสละเพื่อจัดสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่นถนน สวนสาธารณะ โดยคำนวณเนื้อที่จากผังแนวความคิดได้โดยตรง

6) ประมาณการพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ คำนวณจากความสัมพันธ์ของมูลค่าต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการ ต้องเท่ากับมูลค่าที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งมูลค่าที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์คำนวณได้จากราคาประเมินที่ดิน คูณกับจำนวนพื้นที่ดินที่ต้องจัดไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ซึ่งในขั้นตอนนี้เราทราบราคาหลังการจัดรูปแล้วจากขั้นตอนที่ 3 ซึ่งเป็นการประเมินราคาที่ดินหลังโครงการโดยการใช้วิธีการประเมินมูลค่าถนน เพื่อคำนวณหาราคาที่ดินหลังการจัดรูป ในขั้นตอนนี้พบว่ามึงบสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างถนน 14 เมตรจำนวน 50,979,375 ล้านบาท ทำให้ความต้องการในการหารายได้จากการขายพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ซึ่งปกติจะเท่ากับต้นทุนค่าก่อสร้างลดลงจากการได้รับเงินสนับสนุนโครงการโดยต้องการรายรับจากการขายพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ในโครงการเพียง 159,509,683 ล้านบาท ส่งผลให้ขนาดพื้นที่ซึ่งต้องสละเพื่อจัดหาผลประโยชน์เล็กน้อย ซึ่งเป็นผลดีต่อการยอมรับอัตราเสียสละที่ดินของเจ้าของที่ดินเนื่องจากสละที่ดินน้อยลง

7) คำนวณสัดส่วนการสละที่ดิน(contribution ratio) เพื่อทราบสัดส่วนการสละที่ดินเฉลี่ยทั้งโครงการ โดยในผังนี้พบว่าต้องสละที่ดินเฉลี่ยทั้งโครงการประมาณร้อยละ 23.15 ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ซึ่งต้องสละเพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ร้อยละ 5.78 พื้นที่เพื่อจัดหาผลประโยชน์ร้อยละ17.37

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 7.3 การออกแบบร่างผังจัดรูปที่ดินใหม่

ขั้นตอนนี้เป็นกรคำนวณพื้นที่ดินหลังการจัดรูปของที่ดินแต่ละแปลง เนื่องจากการจัดรูปที่ดินใหม่ตามผังแนวความคิดต้องมีการย้ายแปลงที่ดิน และมีการปรับปรุงสภาพทางกายภาพ รวมถึงการทำถนนใหม่เข้าสู่แปลงที่ดินแต่ละแปลง ซึ่งอาจติดถนนที่มีความกว้างไม่เท่ากัน ทำให้มูลค่าของที่ดินแต่ละแปลงเมื่อมีการจัดรูปใหม่แล้วจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ซึ่งตามหลักของการจัดรูปที่ดินซึ่งต้องให้ผู้ที่ได้รับผลประโยชน์เป็นผู้จ่ายค่าพัฒนา โดยในโครงการจัดรูปที่ดินใช้การจ่ายด้วยมูลค่าของที่ดินแทนการจ่ายด้วยเงินสด ทำให้ต้องมีการคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลง เพื่อจะหาจำนวนที่ดินซึ่งแต่ละแปลงต้องจ่ายหรือสละให้กับโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมถึงกันไว้เพื่อจัดเป็นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์เพื่อขายด้วย ดังนั้นในขั้นตอนนี้จึงเป็นการกระจายอัตราการเสียสละที่ดินรวม ซึ่งคำนวณจากขั้นตอนการคำนวณหาอัตราการเสียสละที่ดินรวมทั้งโครงการ มาสู่เจ้าของที่ดินแต่ละแปลงในโครงการ โดยต้องมีการคำนวณอัตราการเสียสละที่ดินรายแปลงของที่ดินแต่ละแปลงก่อนเพื่อที่จะได้ทราบว่าแต่ละแปลงสมควรที่จะต้องสละที่ดินเท่าใดจากผลประโยชน์มูลค่าเพิ่มที่ได้รับ ซึ่งในแต่ละแปลงอาจมีอัตราการสละที่ดินรายแปลงไม่เท่ากัน เมื่อได้อัตราส่วนการเสียสละของที่ดินแต่ละแปลงแล้วจึงนำพื้นที่ก่อนเข้าร่วมโครงการทำการคูณเพื่อหาจำนวนที่ดินซึ่งต้องสละของแต่ละแปลง และจะได้พื้นที่คงเหลือสุทธิของที่ดินแต่ละแปลงหลังจากการจัดรูปที่ดิน

#### 7.3.1 แนวความคิดในการการคำนวณหาอัตราการเสียสละที่ดินรายแปลงย่อย

แนวความคิดในการคำนวณหาอัตราการเสียสละที่ดินรายแปลงย่อย มี 2 แนวความคิดที่ใช้ในการกระจายความรับผิดชอบต้นทุนการพัฒนาของโครงการสู่แปลงที่ดินย่อยในโครงการคือ

- 1) แนวความคิดวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม (proportional evaluation replotting calculation method)

พบในโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 โดยแนวความคิดของวิธีนี้คือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าแปลงที่ดินแต่ละแปลงจะเป็นไปในแนวทางเดียวกับอัตรามูลค่าเพิ่มของที่ดินทั้งหมด ยกเว้นพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ของโครงการ โดยใช้ฐานความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินซึ่งประเมินก่อนโครงการเทียบกับมูลค่าที่ดินซึ่งประเมินจากผังแนวความคิดในการจัดรูปที่ดินใหม่ โดยมูลค่าของแปลงที่ดินที่จัดรูปใหม่จะเปลี่ยนไปตามตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ รวมถึงการเข้าถึงสาธารณูปโภคและ

การปรับปรุงสภาพทางกายภาพด้วย ซึ่งปกติเราทราบราคาประเมินที่ดินก่อนและหลังจัดรูปจากการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีมูลค่าถนอมอยู่แล้ว โดยมีสูตรที่ใช้ในการคำนวณการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ด้วยแนวความคิดวิธีสัดส่วนมูลค่าดังนี้

$$E_i = (A_i \times a_i \times (1 - d) \times Y) / e_i$$

เมื่อ  $E_i$  = ขนาดพื้นที่แปลง  $i$  หลังโครงการ

$A_i$  = ค่าดัชนีแปลงที่ดินแปลง  $i$  หลังโครงการ

$e_i$  = ค่าดัชนีแปลงที่ดินแปลง  $i$  ก่อนโครงการ

$d$  = ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนการสละที่ดิน คำนวณได้จาก

$d = 1 - (\text{พื้นที่จัดรูปแปลงที่ดินใหม่จากผังแนวคิด/พื้นที่ก่อนการจัดรูป})$

$y$  = อัตราส่วนมูลค่าเพิ่มของแปลงที่ดิน (Increase Ratio)

=  $e_o / a_o$

เมื่อ  $e_o$  : ค่าเฉลี่ยดัชนีแปลงที่ดินหลังโครงการ

$a_o$  : ค่าเฉลี่ยดัชนีแปลงที่ดินก่อนโครงการ

โดย สัดส่วนมูลค่าเพิ่ม (Proportional ratio หรือ  $\alpha$ ) คือ สัดส่วนของมูลค่ารวมของแปลงที่ดินที่จัดรูปใหม่หลังโครงการ ต่อมูลค่ารวมของที่ดินก่อนโครงการ ซึ่งค่านี้จะกระจายให้กับแปลงที่ดินที่เข้าร่วมโครงการด้วยอัตราส่วนเดียวกัน สามารถคำนวณได้จาก

$$\begin{aligned} \alpha &= (1-d) y \\ &= (E_i \cdot e_i) / (a_i \cdot a_i) \\ &= \frac{(A_i \cdot a_i)}{e_i} \times \alpha \end{aligned}$$

ฉะนั้น  $E_i = \frac{(A_i \cdot a_i)}{e_i} \times \alpha$

เมื่อ  $(A_i \cdot a_i) \times \alpha$  คือ ดัชนีกำหนดพื้นที่การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ หรือ Replottable index

จึงกล่าวได้ว่า

$$\text{พื้นที่หลังโครงการ} = \frac{\text{ดัชนีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่}}{\text{ดัชนีมูลค่าที่ดินต่อหน่วยหลังโครงการ}}$$

อย่างไรก็ตาม เราไม่สามารถหาค่าดัชนีมูลค่าเพิ่มที่ดินหลังโครงการได้ตั้งแต่เริ่มโครงการ เพราะค่านี้จะเปลี่ยนไปตามตำแหน่งที่ตั้ง รูปร่างแปลงที่ดินใหม่ ดังนั้นก่อนที่จะกำหนดตำแหน่งของแปลงที่ดินใหม่ จึงจำเป็นต้องคำนวณหลาย ๆ ครั้ง เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินสูงสุด

## 2) แนวความคิดวิธีสัดส่วนพื้นที่วิธีสัดส่วนพื้นที่ (Area Replotting Calculation Method)

(1) หลักการ : วิธีการออกแบบจัดรูปแปลงที่ดินใหม่เป็นการกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินแปลงใหม่ที่จัดให้แก่เจ้าของที่ดินภายหลังโครงการต้องมีที่ตั้งในตำแหน่งเดิม โดยการสละที่ดินจะแบ่งเป็นสองส่วน คือ การสละที่ดินเพื่อการพัฒนาเป็นถนน หรือเพื่อสาธารณูปโภคต่าง ๆ และการสละที่ดินเพื่อการจัดหาประโยชน์ในโครงการจัดรูปที่ดินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) พื้นที่ที่ได้รับคุณประโยชน์เพิ่ม (Additional Vantage Area) การพิจารณาพื้นที่สามารถจัดรูปแปลงที่ดินได้ (Replottable Area) จะคำนึงถึงคุณประโยชน์ของแปลงที่ดินที่ใดจากการแปลงที่ดินติดถนนหรือไม่ติดถนน และจากความกว้างของถนน การคำนวณหาพื้นที่ที่สามารถจัดรูปแปลงที่ดินได้ ทำโดยการบวกเพิ่มพื้นที่บางส่วนของความกว้างของที่ดินที่ติดกับแปลงที่ดินก่อนโครงการ โดยทั่วไปพื้นที่ที่ได้รับคุณประโยชน์เพิ่มจะเท่ากับ  $\frac{1}{2}$  ของความกว้างของถนน กรณีที่ถนนกว้างไม่เกิน 9.00 เมตร

หากถนนกว้างกว่า 9.00 เมตร

การคำนวณความกว้างของถนนที่ได้รับคุณประโยชน์เพิ่ม (Additional Vantage Width)

$$= (w \times \frac{1}{4}) + 2.25 \text{ เมตร}$$

เมื่อ w คือ ความกว้างของถนน (เมตร)

(ข) พื้นที่ที่ต้องสละร่วมกัน (Aggregated Contribution Area) ในโครงการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เจ้าของที่ดินผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องสละพื้นที่บางส่วนเพื่อใช้ในการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ของโครงการและพื้นที่เพื่อจัดหาประโยชน์ ซึ่งพื้นที่ทั้งหมดที่เจ้าของที่ดินจะต้องสละนี้เรียกว่า พื้นที่ที่ต้องสละร่วมกัน ซึ่งแบ่งเป็นสองประเภทด้วยกัน

คือ พื้นที่ที่สละเพื่อใช้เป็นถนน (Frontage Contribution) และพื้นที่ที่สละเพื่อใช้เป็นสาธารณะประโยชน์ร่วมกัน (Communal Contribution)

พื้นที่ที่สละเพื่อใช้เป็นถนน(Frontage Contribution) คุณประโยชน์ของแปลงที่ดินจะแตกต่างกันไปตามความกว้างของถนนที่ติดอยู่กับแปลงที่ดินนั้น ๆ ซึ่งหากใช้มาตรฐานพื้นที่ได้รับคุณประโยชน์เพิ่ม (Additional Vantage Area) ตามที่กล่าวมาข้างต้น แปลงที่ดินที่อยู่ติดถนนทั้งสองฟากจะได้รับคุณประโยชน์เท่ากับ  $\frac{1}{2}$  ของความกว้างของถนนที่ติดกับแปลงที่ดินนั้น ในกรณีที่ถนนกว้างมาก ๆ ประโยชน์ที่เกิดกับแปลงที่ดินจะไม่จำกัดสำหรับที่ดินที่ติดถนนเท่านั้น พื้นที่ที่สละเพื่อเป็นถนนดังกล่าว ก็จะใช้เป็นสาธารณะประโยชน์อื่นร่วมกันได้อีกด้วย

ด้วยเหตุนี้ พื้นที่ที่สละเพื่อสาธารณะประโยชน์ จะกำหนดจากความกว้างถนนที่ติดแปลงที่ดิน และความยาวของด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงนั้น ๆ จะเรียกว่าพื้นที่ที่สละเพื่อใช้เป็นถนน

หลักเกณฑ์การพิจารณาความกว้างของถนนที่ต้องสละ

กรณีถนนด้านหน้า (Frontage)

ถ้าถนนกว้างไม่เกิน 9.00 เมตร ความกว้างของถนนที่ต้องสละ =  $w \times \frac{1}{2}$

ถ้าถนนกว้างเกิน 9.00 เมตร ความกว้างของถนนที่ต้องสละ =  $(w \times \frac{1}{20} + 4.05 \text{ เมตร})$

กรณีนำถนนด้านข้าง (Side street) และ/หรือ ถนนด้านหลัง (Rear street) มาใช้เป็นด้านที่ติดถนน(Additional Vantage Width and Contribution Width of Side and Rear Street)

ประเภท	Additional Vantage Width and Contribution Width
Corner Lot ( + Shape )	15% ของ Additional Vantage Width and Contribution Width ของ Side Street
Corner Lot ( T Shape )	10% ของ Additional Vantage Width and Contribution Width ของ Side Street
Corner Lot ( L Shape )	5% ของ Additional Vantage Width and Contribution Width ของ



	Side Street
Real Street	30% ของ Additional Vantage Width and Contribution Width ของ Side Street

เมื่อ  $w$  คือ ความกว้างของถนน (เมตร)

แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ง่ายต่อการคำนวณ Mr. Toshihiko ITO (ผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่นประจำสำนักผังเมือง) ได้เสนอแนะตามตารางข้างล่างนี้

ในกรณีของญี่ปุ่น	Frontage	Side
ถนน ตรอก ซอย (Access Road) กรณีถนนกว้างน้อยกว่า 12.00 เมตร	$W \times 1/2$	$W \times 1/4$
ถนนสายหลัก (Arterial Road) กรณีถนนกว้างตั้งแต่ 12.00 เมตรขึ้นไป	ไม่เกิน 6.00 เมตร	ไม่เกิน 3.00 เมตร

พื้นที่ที่สละเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Communal Contribution) พื้นที่ที่สละเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ก็คือ พื้นที่ที่เจ้าของที่ดินสละบางส่วนเพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคสาธารณูปการร่วมกัน ทั้งนี้รวมไปถึงพื้นที่จัดหาประโยชน์ นอกเหนือไปจากการสละที่ดินเพื่อใช้เป็นถนนตามที่กล่าวมาแล้วนี้ ซึ่งจะต้องทราบพื้นที่ที่ต้องสละเสียก่อนที่จะพิจารณาหาพื้นที่ที่สามารถจัดรูปที่ดินได้ก่อนโครงการ

Communal Contribution = Public Facilities – Frontage Contribution

Repotting Datum Area = Building Lot before Project + Additional

Vantage

Communal Contribution Ratio = Communal Contribution / Repotting Datum

Area

การสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่จัดหาประโยชน์ (Reserve Land Contribution)

พื้นที่จัดหาประโยชน์ = (ค่าใช้จ่ายโครงการ – รายได้ของโครงการ  
(เงินอุดหนุนฯ)/ราคาที่ดินต่อหน่วยหลัง  
โครงการ

Tentative Entitled Area = Replotting Datum Area –  
(Frontage Contribution Area + Communal  
Contribution Area)

Reserve Land Contribution Ratio = Reserve Land Area / Tentative Entitled  
Area

(2) การคำนวณเพื่อการออกแบบจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ด้วยวิธีสัดส่วนพื้นที่  
วิธีการคำนวณพื้นที่ออกแบบจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ มีข้อดีข้อเสีย  
ดังต่อไปนี้

- มีความเป็นเหตุเป็นผลสามารถสร้างความเข้าใจให้เจ้าของที่ดินได้ ทั้ง  
ในเรื่องพื้นที่ที่ได้รับคุณประโยชน์เพิ่มและพื้นที่ที่ต้องสละ  
เหมาะสมมาก

- หากความแตกต่างของมูลค่าที่ดินแต่ละแปลงไม่มากนักวิธีการนี้จะ  
บ่อยครั้งว่าคุณประโยชน์ที่เกิดขึ้นไม่เกี่ยวกับความกว้างของถนนแต่อย่างใด

ในทางทฤษฎีแล้ว พื้นที่ที่ต้องสละเพื่อใช้เป็นสาธารณะประโยชน์  
ร่วมกันนั้นจะต้องเท่ากับพื้นที่ที่ต้องสละ แต่มีข้อสังเกตว่า จะมีปัญหาในการสร้างความสมดุลของ  
การสละที่ดิน เมื่อมูลค่าที่ดินในโครงการมีความแตกต่างกันมาก

$$E_i = (A_i + W_i) - B_i - C_i$$

$$= (A_i + W_i) \times (1 - b_i - d_c)$$

โดย  $A_i$  คือ ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินก่อนโครงการ

$E_i$  คือ ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินหลังโครงการ

$W_i$  คือ พื้นที่ที่ได้รับคุณประโยชน์เพิ่ม

$B_i$  คือ พื้นที่ด้านหน้าที่ต้องสละเพื่อใช้เป็นถนน

bi คือ อัตราส่วนพื้นที่ด้านหน้าที่ต้องสละเพื่อใช้เป็นถนน  $bi = Bi / (Ai + Wi)$

Ci คือ พื้นที่ที่ต้องสละเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

dc คือ อัตราส่วนพื้นที่ที่ต้องสละเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน  $dc = Ci / (Ai + Wi)$

(2.1) การคำนวณหาพื้นที่ที่ได้รับคุณประโยชน์เพิ่ม (Additional Vantage area) ต้องพิจารณา ดังนี้

(2.1.1) แปลงที่ดินแปลงใดติดถนนบ้าง

(2.1.2) ความกว้างของถนน

(2.1.3) รูปแปลงที่ดินซึ่งติดถนน ว่ามีลักษณะเช่นใดเป็นแปลงที่ดินปกติ (Ordinary Lot) แปลงที่ดินรูปธง แปลงที่ดินหัวมุมถนน แปลงสามเหลี่ยม แปลงที่ดินถนนทั้งด้านหน้าและด้านหลัง แปลงที่ดินติดถนนสามด้านและอื่น ๆ

(2.1.4) วัดหน้ากว้างและความลึกของแปลง

(2.1.5) การคำนวณหา Additional Vantage area ต้องสอดคล้องตามข้อกำหนด ซึ่งความลึกของแปลงที่ดินควรน้อยกว่า 40.00 เมตร ฉะนั้นเมื่อมีการออกแบบผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ต้องปรับความลึกของรูปแปลงให้ลึกประมาณ 40.00 เมตร ดังนั้นในเบื้องต้นร่างผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ควรลึก 40.00 เมตร

การปรับค่า Additional Vantage สามารถกระทำได้โดย “การปรับค่าความลึกของแปลงที่ดิน” ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว

ความลึกของแปลงที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม 50.00 เมตร

ความลึกของแปลงที่ดิน สำหรับแปลงที่ดินปกติ (regular lot) 30.00 เมตร

ความลึกของแปลงที่ดิน สำหรับแปลงที่ดินขนาดเล็ก 20.00 เมตร

(2.2) การคำนวณหาพื้นที่ที่สละเพื่อใช้เป็นถนน (Frontage contribution Area) (ร่างเป็นรายบล็อก ดำเนินการดังนี้

(2.2.1) ลากเส้นจากศูนย์กลางของพื้นที่บล็อก

(2.2.2) วัดความลึก

(2.2.3) ความกว้างของถนน

(2.2.4) รูปแปลงที่ดินซึ่งติดถนน ว่ามีลักษณะเช่นใดเป็น แปลงที่ดินปกติ (Ordinary Lot) แปลงที่ดินรูปธง แปลงที่ดินหัวมุมถนน แปลงสามเหลี่ยม แปลงที่ติดถนนด้านหน้า และด้านหลัง แปลงที่ดินติดถนนสามด้านและอื่น ๆ

(2.2.5) วัดความยาวของถนน

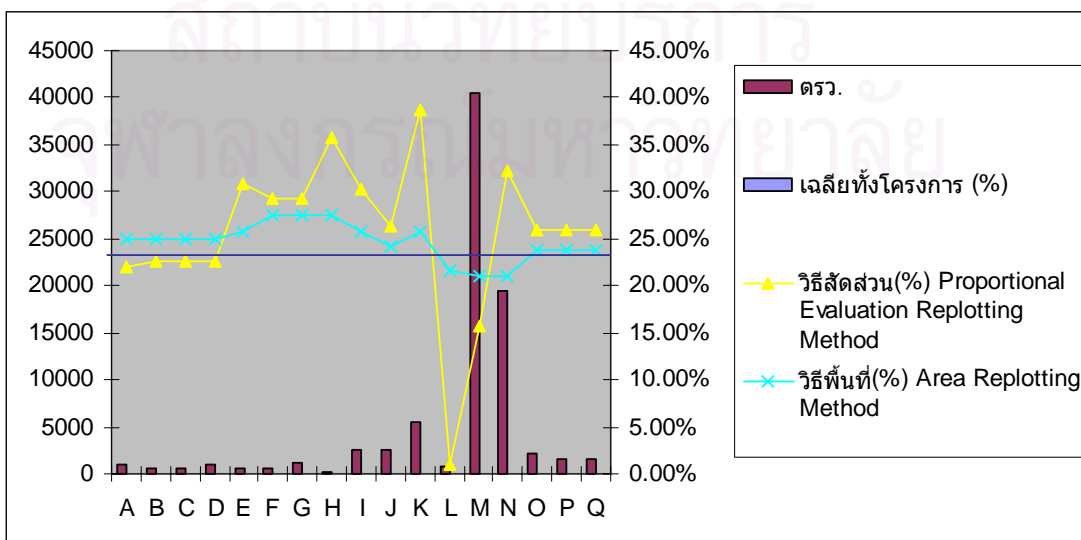
(2.2.6) การคำนวณหา Frontage contribution Area ต้องสอดคล้องตามข้อกำหนด ซึ่งความลึกของแปลงที่ดินควรน้อยกว่า 40.00 เมตร ฉะนั้นเมื่อมีการออกแบบผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ต้องปรับความลึกของรูปแปลงให้ลึกประมาณ 40.00 เมตร ดังนั้นในเบื้องต้นร่างผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ควรลึก 40.00 เมตร

(2.2.7) ปรับสัดส่วนการสละที่ดินเพื่อใช้เป็นถนน โดยปรับค่าความลึกของแปลงที่ดิน เพื่อให้สัดส่วนการสละที่ดินเพื่อใช้เป็นถนนลดลง แต่อย่างไรก็ตามในการวางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ จำเป็นต้องออกข้อกำหนดการกำหนดแปลงที่ดินใหม่

### 7.3.2 ผลการเปรียบเทียบระหว่างแนวความคิดในการการคำนวณหาอัตราการเสียสละที่ดินรายแปลงย่อยทั้งสองวิธี

พบว่าโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณเป็นโครงการเดียวที่ใช้วิธีการคำนวณหาอัตราการเสียสละพื้นที่ต่างกันคือวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มและวิธีสัดส่วนพื้นที่ ในผังเดียวกัน คือผังแนวคิดโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณระยะที่ 1 ช่วงแรกซึ่ง ให้อัตราการสละที่ดินรายแปลงย่อยแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดดังนี้

แผนภูมิที่ เปรียบเทียบอัตราการสละรายแปลงระหว่างวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มและวิธีสัดส่วนพื้นที่



จากแผนภูมิแสดงให้เห็นว่าอัตราการสละที่ดินที่รับทราบในตอนแรกคืออัตราสละที่ดินรวมของโครงการได้ประกาศว่าจะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 23.15 แต่เมื่อมีการคำนวณอัตราสละที่ดินรายแปลงย่อยด้วยวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มพบว่าอัตราการสละที่ดินรายแปลงต่างกันมาก ตั้งแต่ ร้อยละ 15 ถึงร้อยละ 37 ยกเว้นในแปลง L ซึ่งเป็นแปลงเข้าร่วมในกรณีพิเศษเนื่องจากเป็นแปลงปากทางในการเชื่อมถนนภายนอกโครงการเข้าสู่ภายในโครงการ จึงได้รับสิทธิพิเศษ ในขณะที่การคำนวณด้วยวิธีสัดส่วนพื้นที่ให้ค่าที่เกาะกลุ่มกันมากกว่า ซึ่งค่าที่ได้อยู่ระหว่างร้อยละ 21 ถึงร้อยละ 28 ซึ่งในกรณีนี้แปลง L ไม่ได้ได้รับสิทธิพิเศษ ซึ่งอาจมีผลต่อการไม่ยินยอมเข้าร่วมโครงการได้ จะเป็นผลให้โครงข่ายถนนในโครงการไม่เชื่อมต่อกับภายนอกในเส้นทางด้านนี้ ทำให้อาจต้องมีการขอซื้อค่าที่ดินปากทางเพื่อเชื่อมต่อในอนาคตหากแปลง L ไม่ยินยอมเข้าร่วมโครงการ

ทั้งนี้จากวิธีการคำนวณทั้งสองวิธีแสดงให้เห็นว่าในผังแนวคิดเดียวกัน การคำนวณอัตราเสียสละรายแปลงต่างกันส่งผลให้การสละที่ดินรายแปลงต่างกันอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งการเลือกใช้วิธีใดในโครงการเป็นการพิจารณาของผู้เชี่ยวชาญเห็นว่าเหมาะสมต่อความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ แต่ทั้งนี้อยู่ในหลักการเดียวกันคือการยอมรับเห็นชอบร่วมกันของเจ้าของแปลงที่ดินทุกแปลง

### 7.3.3 การเสนอทางเลือกใหม่ในการคำนวณอัตราสละที่ดินรายแปลง

จากการศึกษาพบว่าวิธีการคำนวณเดิมซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานแนวความคิดของผู้ที่ได้รับประโยชน์เป็นผู้จ่าย ดังนั้นจึงทำให้กระบวนการคำนวณอัตราสละที่ดินรายแปลงถูกออกแบบมาเพื่อตอบสนองแนวคิดดังกล่าว ทำให้ต้องมีการคำนวณมูลค่าที่ดิน 2 ครั้งเพื่อหามูลค่าเพิ่มที่เจ้าของที่ดินจะได้รับโดยหาได้จากการต้องคำนวณหามูลค่าก่อนจัดรูปและหลังจัดรูปเพื่อเปรียบเทียบส่วนต่างที่ได้รับเพิ่มจากการจัดรูปแล้วจึงนำส่วนต่างที่ได้มาคำนวณเป็นอัตราสละที่ดินรายแปลงอีกทีหนึ่ง ซึ่งเป็นกระบวนการที่ซับซ้อนและมีจุดยุ่งยากคือมูลค่าเพิ่มจะเปลี่ยนแปลงไปตามผังจัดรูปที่ดินที่เสนอ ต้องคำนวณใหม่ทุกครั้งโดยอ้างอิงจากผังแนวคิดในการประเมินมูลค่าเพิ่มรายแปลงเพื่อนำมาคำนวณอัตราสละที่ดินรายแปลง

ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางใหม่ในการคำนวณเพื่อลดความยุ่งยากของกระบวนการคำนวณที่ซับซ้อนและต้องแปรผันตามผังที่ดินของวิธีการคำนวณแบบเดิมด้วยการนำเสนอมุมมองใหม่ของแนวคิดในการคำนวณ เนื่องจากผู้วิจัยเห็นว่าปัญหานี้เป็นปัญหาด้านการจัดการทางด้านมุมมองในการประเมินซึ่งยึดกับแนวความคิดพื้นฐานคือผู้ที่ได้รับประโยชน์เป็นผู้จ่าย โดยผู้วิจัยเสนอมุมมองทางการจัดการ โดยมองว่าจุดมุ่งหมายสำคัญของโครงการจัดรูปที่ดินคือการดำเนิน



โครงการให้สำเร็จบนพื้นฐานของการยอมรับของเจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นมุมมองด้านการเน้นผลลัพธ์ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินได้อย่างรวดเร็ว ลดข้อขัดแย้งด้านความแตกต่างระหว่างอัตราเสียสละรวมที่ประกาศในตอนแรกกับอัตราเสียสละรายแปลงย่อย และต้องเป็นกระบวนการที่ไม่ซับซ้อน เข้าใจง่าย หรือเจ้าของที่ดินมีความคุ้นเคยอยู่บ้างแล้วจึงได้เสนอการคำนวณอัตราการเสียสละที่ดินรายแปลงย่อย 2 วิธีคือวิธีอัตราส่วนมูลค่าหุ้นและวิธีอัตราส่วนเฉลี่ยโดยใช้ฝั่งแนวคิดของโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมณระยะที่ 1 ช่วงแรกเป็นผังศึกษา เนื่องจากต้องการใช้เปรียบเทียบผลลัพธ์กับวิธีการคำนวณเดิมคือวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มและวิธีสัดส่วนพื้นที่ซึ่งได้รับการศึกษาแล้วในผังนี้

1) วิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้น แนวความคิดหลักของวิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้นคือการนำแนวคิดด้านการลงทุนในรูปแบบบริษัทมาประยุกต์ใช้งาน โดยใช้มูลค่าที่ดินก่อนจัดรูปแปลงเป็นมูลค่าของหุ้น ทั้งนี้แต่ละคนจะถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากับมูลค่าที่ดินของตนเองต่อมูลค่าของที่ดินทั้งหมดก่อนเข้าโครงการดังนี้

สัดส่วนมูลค่าหุ้นของที่ดินแปลงย่อย = (มูลค่าที่ดินแปลงย่อยก่อนเข้าโครงการ/มูลค่าที่ดินรวมก่อนเข้าโครงการ)

โดยใช้แนวคิดของบริษัทจะพบว่าเมื่อได้กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานจะทำการเฉลี่ยกำไรและขาดทุนลงสู่หุ้นแต่ละหุ้นเท่าๆกันเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจะคิดจากหุ้นแต่ละส่วนเท่าๆกัน ดังนั้น เมื่อเราได้สัดส่วนมูลค่าหุ้นในตอนแรกแล้ว จะทำการแปลงกลับเป็นจำนวนพื้นที่ดินซึ่งต้องสละ โดยการนำสัดส่วนมูลค่าหุ้นนั้นคูณกับจำนวนที่ดินซึ่งต้องสละรวมทั้งโครงการเพื่อจัดหาผลประโยชน์จะได้จำนวนที่ดินซึ่งหุ้นนั้นๆต้องรับผิดชอบตามส่วนของตนสามารถแสดงความสัมพันธ์และผลลัพธ์ที่ได้จากตารางคำนวณได้ดังนี้

จำนวนที่ดินที่ต้องสละ = สัดส่วนมูลค่าหุ้น x จำนวนที่ดินที่ต้องสละรวมทั้งโครงการ

ตารางที่ การคำนวณสัดส่วนมูลค่าหุ้นและพื้นที่ซึ่งต้องสละ

Lot No.	รหัส	มูลค่าก่อนจัดรูป	สัดส่วนมูลค่าหุ้น ที่ดินแปลงย่อย ต่อที่ดินรวม	มูลค่าที่ดินหลังจัดรูป ยังไม่หักส่วนสละ	พื้นที่ซึ่งต้องสละจาก สัดส่วนหุ้น ก่อนจัดรูป	อัตราการ สละ จากวิธี สัดส่วนหุ้น รายแปลง
1	A	2,989,347	0.97%	8,425,882	184.64608	20.49%
2	B	1,743,389	0.57%	5,059,270	107.6857	19.90%
3	C	1,743,389	0.57%	5,059,270	107.6857	19.90%
4	D	2,903,500	0.94%	8,425,882	179.34346	19.90%
5	E	2,052,752	0.67%	7,161,727	126.79443	19.90%
6	F	2,015,855	0.65%	6,829,010	124.5154	19.83%
7	G	3,556,636	1.15%	12,048,636	219.6864	19.83%
8	H	479,673	0.16%	2,490,196	29.628432	12.94%
9	I	8,426,916	2.73%	29,068,314	520.51404	19.90%
10	J	6,790,505	2.20%	24,632,035	419.43613	15.92%
11	K	17,120,515	5.55%	70,296,713	1057.5006	19.45%
12	L	4,501,103	1.46%	3,634,560	278.02429	33.91%
13	M	157,299,890	51.00%	433,403,895	9716.1051	24.04%
14	N	75,552,510	24.50%	240,955,667	4666.7301	24.04%
15	O	8,778,660	2.85%	24,704,373	542.24058	24.04%
16	P	6,226,000	2.02%	17,536,832	384.56779	24.04%
17	Q	<b>6,226,000</b>	<b>2.02%</b>	<b>17,536,832</b>	384.56779	24.04%
รวม		<b>308406637.1</b>	<b>100.00%</b>	<b>917,269,092.75</b>	19049.672	

ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ทดลองเปรียบเทียบว่ามูลค่าที่ดินก่อนจัดรูปและหลังจัดรูปมีผลต่อสัดส่วนมูลค่าหุ้นอย่างไร โดยการคำนวณหาสัดส่วนมูลค่าหุ้นหลังการจัดรูป คำนวณจาก การนำราคาประเมินหลังจัดรูปคูณด้วยพื้นที่หลังการจัดรูปด้วยวิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้น เพื่อหามูลค่าของที่ดินหลังจัดรูปเป็นรายแปลง แล้วจึงนำมาหารด้วยมูลค่ารวมของทุกแปลงหลังการจัดรูป พบว่าไม่มีความแตกต่างกันมากนักระหว่างก่อนจัดรูปและหลังจัดรูป

ตารางที่ 7.2 เปรียบเทียบสัดส่วนหุ้นก่อนจัดรูปและหลังจัดรูป

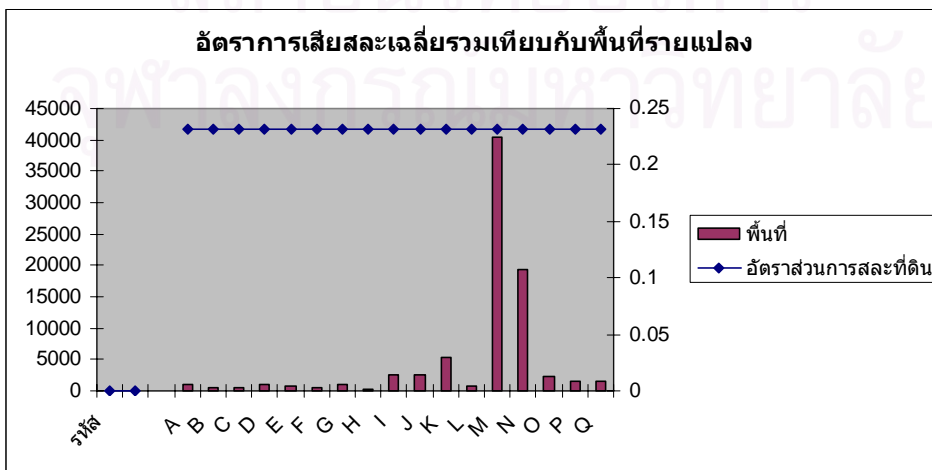
สัดส่วนหุ้นหลังจัดรูป	สัดส่วนหุ้นก่อนจัดรูป
0.92%	0.97%
0.55%	0.57%
0.55%	0.57%
0.92%	0.94%
0.78%	0.67%
0.74%	0.65%
1.31%	1.15%
0.27%	0.16%
3.17%	2.73%

สัดส่วนหุ้นหลังจัดรูป	สัดส่วนหุ้นก่อนจัดรูป
2.69%	2.20%
7.66%	5.55%
0.40%	1.46%
47.25%	51.00%
26.27%	24.50%
2.69%	2.85%
1.91%	2.02%
<b>1.91%</b>	<b>2.02%</b>
<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

2) วิธีอัตราการเสียสละเฉลี่ยรวม ได้รับแนวความคิดจากทฤษฎีทางสังคมซึ่งสอดคล้องกับผลจากการวิจัยที่พบว่าเจ้าของที่ดินทุกแปลงยินดีรับอัตราการสละที่ดินรวมเนื่องจากมีความใกล้เคียงกับกลุ่ม และมีบางแปลงไม่รับอัตราการสละรายแปลงย่อยเมื่ออัตราการสละรายแปลงของตนมากกว่ากลุ่มหรืออัตราการสละที่ดินรวมซึ่งเป็นค่าที่คาดหวังไว้ตอนแรกมากเกินไป ซึ่งเป็นการใช้มุมมองแบบเน้นผลลัพธ์(Result Orientation) โดยการใช้อัตราการเสียสละรายแปลงย่อยเท่ากับอัตราการเสียสละรายแปลงรวม ซึ่งลดขั้นตอนในการคำนวณและลดขั้นตอนประกาศอัตราเสียสละรายแปลง โดยคาดหวังในการลดเวลาการคำนวณและข้อขัดแย้งจากการยอมรับค่าที่ได้จากอัตราเสียสละรายแปลงย่อย สามารถแสดงความสัมพันธ์และผลของการคำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราการเสียสละเฉลี่ยรวม} = \text{อัตราการเสียสละเฉลี่ยรายแปลง}$$

แผนภูมิที่ 7.6 แสดงอัตราการเสียสละเฉลี่ยรวม



### 7.3.4 การเปรียบเทียบผลลัพธ์วิธีการคำนวณอัตราการสละที่ดินรายแปลงระหว่างวิธีเดิมและวิธีใหม่

จากตารางการคำนวณพบว่าจำนวนที่ดินคงเหลือหลังการจัดรูปโครงการมีค่าใกล้เคียงกัน ด้านมูลค่าพบว่าวิธีพื้นที่มีมูลค่าสูงสุดและมีวิธีสัดส่วนมูลค่าให้ค่าที่ดินต่ำสุด ในขณะที่วิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้นและวิธีสัดส่วนเฉลี่ยให้ค่าเท่ากัน ในด้านมูลค่าเพิ่มพบว่ามูลค่าจากการจัดรูปที่ดินเพิ่มจาก 308 ล้านบาทเป็น 698 ล้านบาทด้วยวิธีสัดส่วนมูลค่าซึ่งให้ค่าต่ำสุด ในขณะที่วิธีเฉลี่ยรวมและวิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้นให้ค่า 704 และ 705 ล้านบาทตามลำดับ ค่าสูงสุดเป็นของวิธีพื้นที่ 714 ล้านบาท และยังพบอีกว่าวิธีสัดส่วนมูลค่าหุ้นทำให้สัดส่วนของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหลังการจัดรูปเปรียบเทียบกับก่อนจัดรูปมีค่าสูงที่สุดคือ 2.5 ในขณะที่วิธีเฉลี่ยรวม, วิธีพื้นที่และวิธีสัดส่วนมูลค่าให้ค่า 2.4, 2.3 และ 2.2 ตามลำดับ โดยมีผลลัพธ์แสดงได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7.4 เนื้อที่ดินหลังที่ต้องสละรายแปลงด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด

แปลงที่	รหัส	เนื้อที่ต้องสละ(ตรา)			
		วิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม	วิธีพื้นที่	วิธีสัดส่วนหุ้น	วิธีเฉลี่ยรวม
1	A	198.9	225.3	184.6	208.6
2	B	122.4	135.3	107.7	125.2
3	C	122.4	135.3	107.7	125.2
4	D	203.8	225.3	179.3	208.6
5	E	197.0	164.0	126.8	147.5
6	F	184.4	172.3	124.5	145.4
7	G	325.4	304.0	219.7	256.5
8	H	81.8	63.1	29.6	53.0
9	I	793.9	673.6	520.5	605.4
10	J	692.7	636.1	419.4	609.8
11	K	2106.3	1403.8	1057.5	1258.7
12	L	8.6	177.8	278.0	189.8
13	M	6346.6	8513.3	9716.1	9358.2
14	N	6255.8	4083.2	4666.7	4494.8
15	O	583.4	535.8	542.2	522.3
16	P	413.8	380.3	384.6	370.4
17	Q	413.8	380.3	384.6	370.4
รวม		19051.0	18208.8	19049.7	19049.7

จากตารางพบว่าวิธีสัดส่วนหุ้น วิธีเฉลี่ยรวม และวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่มมีเนื้อที่การสละที่ดินรวมใกล้เคียงกัน แต่วิธีพื้นที่กลับให้ผลลัพธ์ต่ำกว่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื้อหาจัดหาผลประโยชน์ไม่เพียงพอกับมูลค่าต้นทุนรวมได้ โดยค่าที่แตกต่างอาจเกิดจากการคำนวณทับซ้อนในขั้นตอนการคำนวณได้ เนื่องจากการคำนวณที่ซับซ้อน ทั้งนี้เนื่องจากประเมินราคาที่ได้จากผังการจัดรูปใกล้เคียงกันเพราะมีผังแนวคิดเดียวกัน และมูลค่าถนนที่ใช้ประเมินเป็นมูลค่าเดียวกัน

ตารางที่ 7.3 แสดงเนื้อที่ดินรายแปลงหลังจากการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด

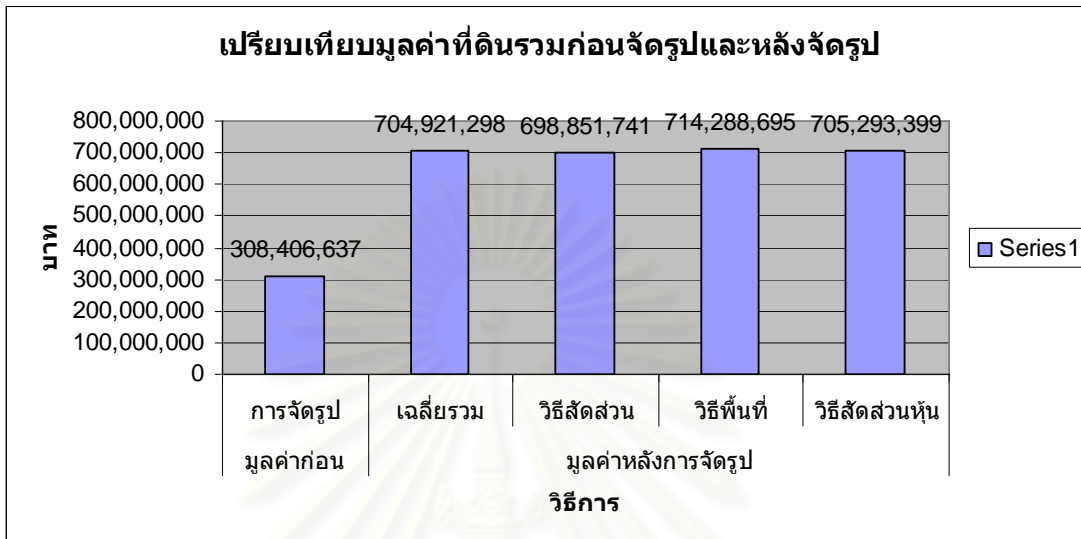
แปลงที่	รหัส	เนื้อที่หลังจัดรูป(ตรว.)			
		วิธีสัดส่วน มูลค่าเพิ่ม	วิธีพื้นที่	วิธีสัดส่วนหุ้น	วิธีเฉลี่ยรวม
1	A	702.1	675.8	716.4	692.4
2	B	418.6	405.8	433.3	415.8
3	C	418.6	405.8	433.3	415.8
4	D	697.2	675.8	721.7	692.4
5	E	440.0	473.0	510.2	489.5
6	F	443.6	455.7	503.5	482.6
7	G	782.6	804.0	888.3	851.5
8	H	147.2	165.9	199.4	176.0
9	I	1821.1	1941.4	2094.5	2009.6
10	J	1941.3	1997.9	2214.6	2024.2
11	K	3330.7	4033.2	4379.5	4178.3
12	L	811.4	642.2	542.0	630.2
13	M	34077.4	31910.7	30707.9	31065.8
14	N	13160.2	15332.8	14749.3	14921.2
15	O	1672.6	1720.2	1713.8	1733.7
16	P	1186.2	1219.7	1215.4	1229.6
17	Q	1186.2	1219.7	1215.4	1229.6
รวม		63237.0	64079.2	63238.3	63238.3

จากตารางพบว่าวิธีการสัดส่วนพื้นที่ให้ที่ดินคงเหลือมากที่สุดอย่างไรก็ตามด้วยข้อสังเกต  
เรื่องจากผลการคำนวณที่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญของอัตราการสละที่ดินด้วยวิธีสัดส่วนพื้นที่ ทำ  
ให้ที่ดินคงเหลือจากวิธีนี้สูงกว่าวิธีอื่น

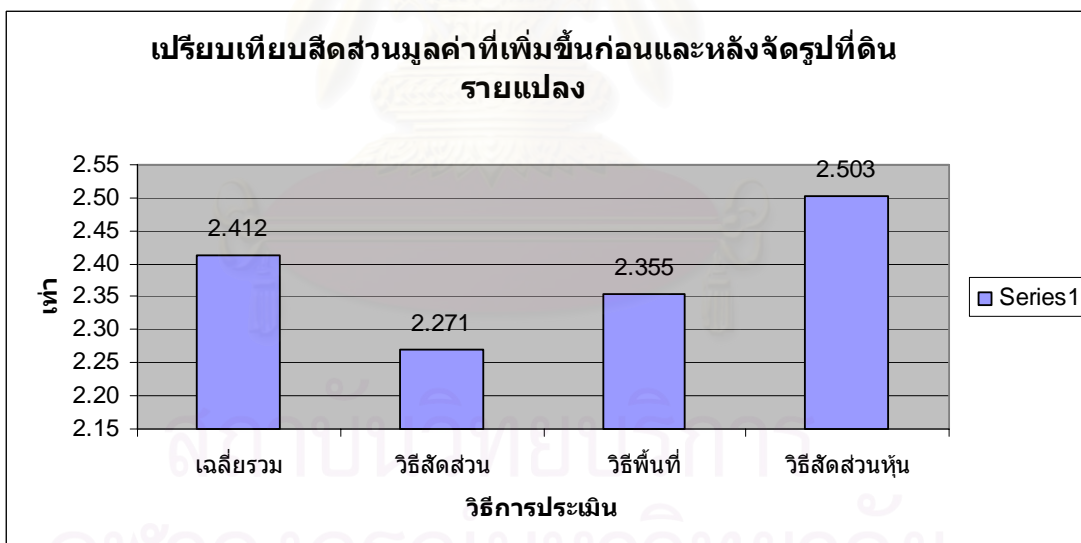
สำหรับมูลค่าที่ดินรวมหลังการจัดรูปที่เพิ่มขึ้นพบว่ามูลค่ารวมของที่ดินเพิ่มขึ้นจากก่อน  
การจัดรูปซึ่งมีมูลค่าประมาณ 300 ล้านบาทเป็น 700 ล้านบาท โดยที่มีสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของ  
มูลค่าโดยรวมทั้งโครงการประมาณ 2.2-2.5 เท่าโดยมีวิธีสัดส่วนหุ้นมีมูลค่าโดยรวมเพิ่มมากขึ้น  
เป็นอันดับ 1 านสัดส่วนการเพิ่มขึ้นเป็นรายแปลงพบว่าทั้งสี่วิธีมีสัดส่วนการเพิ่มขึ้นในแนวโน้มและ  
ทิศทางเดียวกัน โดยแสดงรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้



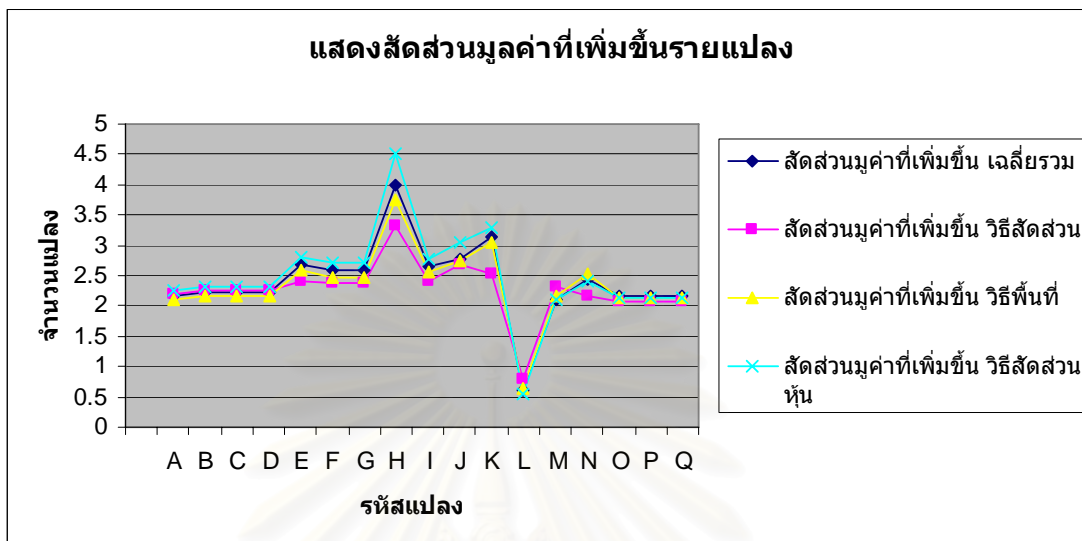
แผนภูมิที่ 11 เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินรวมก่อนการจัดรูปและหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด



แผนภูมิที่ 7.13 เปรียบเทียบสัดส่วนมูลค่าเพิ่มขึ้นของที่ดินรวมหลังการจัดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด



แผนภูมิที่ 7.12 เปรียบเทียบสัดส่วนมูลค่าเพิ่มของที่ดินรายแปลงหลังการจ้ดรูปด้วยวิธีการประเมินทั้งหมด



### 7.3.5 ความเห็นผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ด้านการจัดรูปที่ดินต่อวิธีการคำนวณอัตราการเสียสละรายแปลงย่อยแบบใหม่

1) นายแคล้ว ทองสม ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง และผู้แทนบริษัทที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9 ให้ความเห็นว่าวิธีการคำนวณแบบใหม่จำเป็นต้องได้รับการทดลองเพื่อทดสอบผลตอบรับจากกลุ่มเจ้าของที่ดินและเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินงานเนื่องจากเป็นวิธีใหม่ อย่างไรก็ตามการคำนวณอัตราการเสียสละรายแปลงย่อยไม่มีวิธีใดผิดหรือถูก ขึ้นอยู่กับการยอมรับของเจ้าของที่ดินเป็นสำคัญ ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ในการนำไปศึกษาเพิ่มเติมเพื่อทดลองใช้ภาคปฏิบัติจริงอีกครั้งหนึ่ง

2) นายปรีดี บุรณศิริ อดีตผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติซึ่งดำรงตำแหน่งในขณะที่โครงการจัดรูปบริเวณถนนร่มเกล้า ให้ความเห็นว่า วิธีการคำนวณด้วยสัดส่วนหุ้นมีความคล้ายคลึงกับการจัดตั้งบริษัทและการจัดตั้งเป็นสหกรณ์ เจ้าของที่ดินและเจ้าหน้าที่มีแนวโน้มที่จะคุ้นเคยกับวิธีนี้ ซึ่งเห็นว่าการนำไปใช้ได้จริงในทางปฏิบัติต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมด้านรายละเอียดเรื่องข้อปฏิบัติว่าเหมือนหรือแตกต่างจากบริษัทหรือสหกรณ์อย่างไร

## บทที่ 8

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

#### 8.1 สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษากระบวนการประเมินในปัจจุบันพบว่า เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จากโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเขตสวนหลวงและหนองบัวมน เห็นด้วยกับการจัดรูปที่ดินและพอใจกับอัตราส่วนเสียสละเฉลี่ยรวม อย่างไรก็ตามพบปัญหาด้านการยอมรับของเจ้าของที่ดินในบางแปลงที่มีอัตราการเสียสละรายแปลงน้อยกว่าอัตราการเสียสละรวม ในด้านเจ้าหน้าที่พบว่าวิธีการที่ใช้ในปัจจุบันต้องใช้เวลาในการทำงานและมีความซับซ้อนในการคำนวณ อีกทั้งไม่สามารถแสดงอัตราส่วนการเสียสละที่เปลี่ยนแปลงได้ในทันทีเพื่ออธิบายในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง ด้านกระบวนการจัดรูปที่ดินพบว่า เมื่อใช้แนวความคิดในการประเมินที่แตกต่างกันจะให้ผลลัพธ์ด้านจำนวนการสละที่ดินรวมใกล้เคียงกันทั้งสองวิธี ในขณะที่จำนวนของที่ดินซึ่งต้องสละรายแปลงย่อยของเจ้าของที่ดินกลับแตกต่างกันมาก เนื่องจากแนวความคิดและมุมมองในการกระจายการรับภาระตามประโยชน์ส่วนเพิ่มที่แตกต่างกัน

#### 8.2 อภิปรายผลการวิจัย

การไม่ยอมรับอัตราส่วนการเสียสละรายแปลงย่อยสามารถอธิบายได้ด้วยแนวความคิดด้านสังคมศาสตร์ว่าด้วยเรื่องพฤติกรรมการตัดสินใจโดยสรุปได้ว่าเจ้าของที่ดินไม่ยอมรับอัตราการเสียสละที่แตกต่างจากตอนแรก หรือแตกต่างจากกลุ่ม หรือต้องการผลประโยชน์ที่เห็นเร็วกว่าจากการเวนคืน รวมทั้งการตั้งกลุ่มเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของตนเอง ทั้งนี้การที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมุมมองได้ต้องเป็นการเปลี่ยนทัศนคติของกลุ่มเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นกระบวนการที่ต้องใช้เวลา และการให้ข้อมูลเพื่อโน้มน้าว สำหรับด้านเจ้าหน้าที่ซึ่งอาจยังยึดติดกับรูปแบบการประเมินหรือการคำนวณแบบเดิมเนื่องจากความคุ้นเคยกับกระบวนการ และเห็นว่ากระบวนการเดิมมีความถูกต้องที่สุดแล้ว ในการปรับมุมมองการคำนวณใหม่อาจเป็นเรื่องที่ต้องใช้เวลาเช่นเดียวกันกับกลุ่มเจ้าของที่ดิน อย่างไรก็ตามในการที่จะโน้มน้าวให้ทั้งกลุ่มของเจ้าของที่ดินและกลุ่มของเจ้าหน้าที่เห็นชอบด้วยกับแนวทางการคำนวณอัตราเสียสละรายแปลงย่อยใหม่ ต้องใช้เวลาในการปรับทัศนคติ เนื่องจากยังไม่มี ความคุ้นเคยกับกระบวนการคำนวณแบบใหม่ ซึ่งต้องการเวลาในการรับข้อมูลเพื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลเดิมและประสบการณ์ในอดีตที่มักจะมีมุมมองด้านการปกป้องตัวเอง โดยทฤษฎีที่ใช้อธิบายพฤติกรรมของกลุ่มเจ้าของที่ดินและเจ้าหน้าที่สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 8.1 แสดงแนวความคิดด้านสังคมศาสตร์ว่าด้วยเรื่องพฤติกรรมการตัดสินใจ

กลุ่มที่	ผู้เกี่ยวข้อง	ปัญหา	ทฤษฎีที่ใช้อธิบาย
1	เจ้าหน้าที่	การยื่นหยัดความถูกต้อง ในแนวทางการประเมิน เดิม การพยายามอธิบาย ว่าเจ้าของที่ดินไม่เข้าใจ กระบวนการ เห็นแก่ ประโยชน์ส่วนตัว	- Consistency Theory
	เจ้าหน้าที่	การไม่เปลี่ยนวิธีการ ดำเนินการประเมินอัตรา การสละรายแปลงย่อยใหม่	- Sunk-Cost Effect - Mere Exposure Theory
2	เจ้าของที่ดิน	เจ้าของที่ดินบางแปลงไม่ ยอมรับอัตราการสละราย แปลงย่อยทั้งที่มูลค่าที่ดิน ของตนเองเพิ่มขึ้นหาก โครงการดำเนินงานสำเร็จ	- Hyperbolic discounting - Bounded Rationality
	เจ้าของที่ดิน	การพยายามหาผู้ที่มีอัตรา การเสียสละรายแปลงน้อย กว่าตน การพยายามหา ข้อสนับสนุนว่าการ ประเมินที่ของตนมีความ เสียเปรียบ	- Confirmation Bias - Bias blind spot - Information Bias - Perceptual Contrast Effect - Involvement
	เจ้าของที่ดิน	การรวมกลุ่มของเจ้าของ ที่ดินบางแปลงในการไม่ ยอมรับอัตราเสียสละที่ กลุ่มของตนเสียเปรียบ	- Minority Influence - Group Polarization Phenomenon - Groupthink - Persuasive Arguments Theory - Risky Shift Phenomenon
	เจ้าของที่ดิน	การไม่ตัดสินใจในฝั่ง แนวความคิดที่ไม่มีความ ชัดเจนในอัตราเสียสละ	- Ambiguity Effect - Heuristic-Systematic Persuasion Model

กลุ่มที่	ผู้เกี่ยวข้อง	ปัญหา	ทฤษฎีที่ใช้อธิบาย
		รายแปลง	- Bounded Rationality
3	เจ้าหน้าที่, เจ้าของที่ดิน	ความเป็นไปได้ในการ ยอมรับแนวทางการ ประเมินใหม่	- Choice-supportive bias - Elaboration Likelihood Model - Heuristic-Systematic Persuasion Model - Information Processing Theory - Explanatory Coherence - Mere Exposure Theory Involvement

### 8.3 ข้อเสนอแนะ

การนำงานวิจัยไปใช้ ในงานวิจัยชิ้นนี้มีจุดมุ่งหมายที่จะนำเสนอแนวทางการประเมินแบบใหม่เพื่อเป็นเครื่องมือหรือทางเลือกที่เพิ่มขึ้นสำหรับการประเมินเพื่อจัดรูปที่ดินโดยมุ่งลดความขัดแย้งระหว่างอัตราเสียสละรายแปลงซึ่งเป็นปัญหาในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามการนำไปใช้ควรต้องมีการศึกษาเพิ่มเติม รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้จากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดรูปที่ดินอีกทีหนึ่งควรศึกษาผลการตอบรับแนวทางใหม่จากกลุ่มเจ้าของที่ดินซึ่งเข้าร่วมโครงการ และความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยอื่นเช่น รายได้ อายุ ขนาดครอบครัว จำนวนปีในการถือครอง มูลค่าที่ดิน ตำแหน่งแปลงว่ามีผลต่อการยอมรับอัตราการเสียสละของกลุ่มเจ้าของที่ดินอย่างไร เพื่อนำข้อมูลและผลวิจัยที่ได้มาทำการเพื่อปรับปรุง เพิ่มเติม หาความสัมพันธ์ให้เป็นเครื่องมือที่นำไปใช้ได้จริงและจัดทำตารางคำนวณหรือโปรแกรมคำนวณมาตรฐานเพื่อใช้ในการประเมินผลลัพธ์ที่ได้จากกระบวนการประเมินด้วยวิธีทั้งหมด เพื่อเลือกใช้กระบวนการประเมินที่จะนำไปใช้ในโครงการได้อย่างเหมาะสมต่อไป



## รายการอ้างอิง

- การเคหะแห่งชาติ, ฝ่ายโครงการเมืองใหม่, กองผังเมืองและสิ่งแวดล้อม. การพัฒนาเมืองใหม่ในประเทศไทยปี 2540. (ม.ป.ท.), 2540.
- กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์. กระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาโครงการบริเวณสวนหลวงร.9 กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- กรมธนารักษ์, สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. คู่มือการประเมินราคาที่ดิน วิธีการประเมินราคายาบิล็อคและรายแปลง. (ม.ป.ท.), 2545
- กรมธนารักษ์, สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. คู่มือการประเมินราคาที่ดิน วิธีการประเมินราคายาบิล็อคและรายแปลง. (ม.ป.ท.), 2545
- เคอีนากาโน. คู่มือการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง. (ม.ป.ท.), 2537.
- ไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอล. รายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวงร.9. (ม.ป.ท.), 2546.
- ไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอล. รายงานฉบับสมบูรณ์งานสำรวจและประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน. (ม.ป.ท.), 2546.
- ไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอล. การใช้แบบจำลองประเมินมูลค่าที่ดินและการประมาณค่าใช้จ่ายโครงการจัดรูปที่ดิน. (ม.ป.ท.), 2546.
- พีรวรรณ พงศ์ไพบูลย์. การบริหารจัดการโครงการและการออกแบบจัดรูปที่ดินใหม่ โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน: กรณีศึกษาพื้นที่การพัฒนาในระยะที่ 1 ช่วงแรก. (ม.ป.ท., ม.ป.ป.).
- รัตนา สายคณิต. เศรษฐศาสตร์เพื่อการจัดการ. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดินและการจัดรูปที่ดินใหม่. (ม.ป.ท., ม.ป.ป.).
- สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. คู่มือการจัดรูปที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 3. (ม.ป.ท., ม.ป.ป.).

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. ความรู้อยู่เบื้องต้นเกี่ยวกับวิธีการพัฒนาเมือง และการจัดรูปที่ดิน. (ม.ป.ท., ม.ป.ป.).

อัศวิน พิษณุโยธิน. การประมาณราคาและงบประมาณโครงการ. เอกสารทางวิชาการ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (ม.ป.ท., ม.ป.ป.).

Ainslie, G. W..Specious reward: A behavioral theory of impulsiveness and impulsive control. Psychological Bulletin. 1975.

Alex Ramon Q.Cabanilla. Financing Land Readjustment Programs : The Case of The Philippines. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.

Arkes, H. and Blumer, C. The Psychology of Sunk Cost. Organizational Behavior and Human Decision Processes 35. 1985

Banasopit Mekvichai. Application of Land Readjustment Technique for the BMA's Urban Development. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.

Baron, J., Beattie, J., and Hershey, J. C.. Heuristics and biases in diagnostic reasoning: II. Congruence, information, and certainty. Organizational Behavior and Human Decision Processes. 1998.

Chaivat Arunotivivat. "Land Readjustment" as a Solution Responding to the Present Urban Development Conditions. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.

Chantana Chanond. The Thai National Housing Authority's Experience with Land Readjustment for Housing and New Town Development. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.

Chaiken, S., Wood, W., and Eagly, A. H. (1996). Principles of persuasion. In E.T. Higgins and A. Kruglanski (Eds.), Social psychology: Handbook of basic mechanisms and processes. New York: Guilford Press.

- Chi-rong Hsieh. The Legal System of The Urban Land Consolidation in Taiwan, The Republic of China. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.
- Colin R. Evans. Urban Land Readjustment in Western Australia. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.
- Festinger, L.. A theory of cognitive dissonance. Stanford University Press. Stanford, CA 1957.
- Fischhoff, B. and Beyth-Marom, R.. Hypothesis evaluation from a Bayesian perspective. Psychological Review. 1983.
- Frank Schnidman. Educating Government Officials about Land Readjustment. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.
- Frisch, D., & Baron, J.. Ambiguity and rationality. Journal of Behavioral Decision Making. 1988.
- Hisakazu Odashima. Financing Support System for Promoting Land Readjustment Project. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.
- Jibgar joshi. Experience on Land Readjustment in Kathmandu : Its Encouraging Factors and Constraints. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.
- Mather, M., & Johnson, M. K.. Choice-supportive source monitoring: Do our decisions seem better to us as we age? .Psychology and Aging 15. 2000.
- Mather, M., Shafir, E., and Johnson, M. K.. Misrememberance of options past: Source monitoring and choice. Psychological Science 11. 2000.
- McGuire, W. J.. Theoretical foundations of campaigns. In R. E. Rice and C. K. Atkin (eds.), Public communication campaigns. (2nd edn.). Newbury Park, CA: Sage.1989.

- Miller, R. L.. Mere exposure, psychological reactance and attitude change. Journal of Abnormal and Social Psychology. 1976.
- Morikuni Akiguchi. Development of Land Readjustment and International Cooperation. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.
- Moscovici, S. and Nemeth. Minority influence. In C. Nemetn (ed.), Social psychology: Classic and contemporary integrations (pp. 217-249), Chicago: Rand McNally.1974.
- Moscovici, S. and Zavalloni, M. The group as a polarizer of attitudes. Journal of Personality and Social Psychology. 1969
- Nad Darga Talkulputra. Financing System of Land Consolidation in Indonesia. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.
- National Land Agency (BPN) Republic of Indonesia. Land utilization could increase the quality of environment. Land readjustment in Indonesia. Indonesia, 2002
- National Land Agency (BPN) Republic of Indonesia. Land Readjustment (L/R) in Indonesia. Land readjustment in Indonesia. Indonesia, 2002
- Petty, R. E. and Cacioppo, J. T.. Communication and persuasion: Central and peripheral routes to attitude change, New York: Springer-Verlag. 1986.
- Pronin, E., Gilovich, T. D., & Ross, L.. Objectivity in the eye of the beholder: Divergent perceptions of bias in self versus others. Psychological Review. 2004.
- Pruitt, D.G..Choice Shifts in Group Discussion: An Introductory Review, Journal of Personality and Social Psychology , Vol. 20, No. 3.1971
- Rainer Muller-Jokel. The Development of the Legal Land Readjustment System in Germany. The 9<sup>th</sup> International Seminar on Land Readjustment & Urban Development. Bangkok, 1997.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอภิชาติ โมฬีชาติ เกิดเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2521 ที่จังหวัดอุบลราชธานี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สถาปัตยกรรมบัณฑิตสาขาสถาปัตยกรรม จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เมื่อ พ.ศ.2544 ปริญญาโท Master of Arts in International Economics and Finance จากคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2548 เข้ารับการอบรมหลักสูตร Pocket MBA มหาวิทยาลัยบูรพาในปีพ.ศ. 2547 วุฒิบัตรการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และวุฒิบัตรรวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ.2550 จากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ด้านการทำงานเริ่มฝึกงานในตำแหน่งนักวิจัยประจำกองแผนงาน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง หลังจบการศึกษาปริญญาตรีเข้าทำงานในตำแหน่ง สถาปนิกสังกัดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ต่อมาได้เข้าทำงานในตำแหน่งสถาปนิกที่ Half & half Design เป็นเวลา 3 ปี และตำแหน่งพัฒนาธุรกิจ บริษัทดับเบิลเคโปรดักส์จำกัดในช่วงเวลาสั้นๆ จากนั้นได้เริ่มทำงานด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทรอยแอสแกรนด์อเมเนิตี้แอสเซทจำกัดในตำแหน่งผู้จัดการด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ก่อนจะย้ายมาทำงานปัจจุบันในตำแหน่งผู้จัดการที่ปรึกษา-วิจัย ฝ่ายการตลาดสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ธนาคารเกียรตินาคินจำกัด(มหาชน)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย