



บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและความเป็นมา

การประเมินราคาที่ดินนับว่าเป็นวิชาชีพแขนงหนึ่งที่เกิดขึ้นมาไม่ยาวนานในประเทศไทย โดยวิชาชีพทางการประเมินราคาที่ดินนั้นมีความสำคัญต่อธุรกิจและหน่วยงานของรัฐเป็นอย่างมาก ในธุรกิจภาคเอกชนมีความจำเป็นในวิชาชีพประเมินราคาที่ดิน เช่น การวิเคราะห์ราคาหลักประกัน เพื่อการจำนองของที่อยู่อาศัยอันเป็นหน้าที่สำคัญของสถาบันการเงินต่าง ๆ การวิเคราะห์ศักยภาพของที่ดินที่ตน และมูลค่าที่ดินก่อนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และการประเมินราคาที่ดินของหน่วยงานรัฐ เพื่อวัตถุประสงค์การจัดเก็บค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม เป็นรายได้สำคัญยิ่งของรัฐบาล เพื่อให้มีความถูกต้องและเป็นธรรมต่อเจ้าของที่ดินกับองค์กรรัฐ รวมทั้งจะเป็นฐานข้อมูลที่ดินที่หน่วยงานของรัฐต่างๆ สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการวิเคราะห์โครงการต่างๆ

การประเมินราคาที่ดินในปริมาณมากๆในพื้นที่เดียวกัน ต้องใช้ทรัพยากรบุคคลและเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สินมาก ซึ่งหน่วยงานทั่วไปจะไม่มีเจ้าหน้าที่เพียงพอและเวลาที่มากพอในการทวงถาม และในบางกรณีในพื้นที่เดียวกันจะมีทรัพย์สินคล้ายคลึงกันเป็นจำนวนมาก ซึ่งการประเมินราคาทรัพย์สินสามารถที่รวบรวมปัจจัยบางปัจจัยของที่ดินแล้วประมวลผลศักยภาพของปัจจัยที่ดินนั้นจะสามารถประเมินราคาที่ดินนั้นได้ในเพียงครั้งเดียว ทำให้หน่วยงานต่างๆสามารถประเมินราคาได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว ถูกต้อง ดังนั้น เมื่อราคาที่ดินประเมินมีความใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจริงตามสภาพทรัพย์สินแล้ว ย่อมจะทำให้ผลที่ได้จากการประเมินราคาสามารถนำไปใช้ได้กับหน่วยงานต่างๆ ทั้งด้านภาษีหรือด้านการจัดกลุ่มเศรษฐกิจของเมือง ซึ่งจะเห็นได้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญยิ่งและมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคม วิทยานิพนธ์นี้มุ่งศึกษาปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อเสนอแนะข้อคิดเห็นในการประเมินราคาที่ดินแบบปริมาณมากๆทั่วไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาบทบาทของประเมินราคาทรัพย์สินต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งรูปแบบในประเทศ และต่างประเทศ จากเอกสาร ตำรา และบทความ
3. ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้จะพิจารณาประเมินราคาประเภทที่อยู่อาศัยโดยกรณีที่ดินนี้ สามารถจำแนกออกเป็น 5 ส่วนดังนี้

1. ศึกษากระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดิน

จะเป็นการศึกษาวิธีการประเมินราคาของกรมที่ดิน และรวบรวมเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมทั้งปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดิน

2. ศึกษากระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานอื่นๆ

การศึกษาระบบการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานอื่น เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเป็นการศึกษาโดยการสอบถามเจ้าหน้าที่ที่ประเมินราคาของธนาคาร และรวบรวมเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับวิธีและปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคาร

3. ศึกษากระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ

เป็นการศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศมาเลเซีย และประเทศออสเตรเลียโดยจะศึกษาจากเอกสาร ตำรา และบทความของประเทศมาเลเซีย และประเทศออสเตรเลีย

4. ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การศึกษาโดยใช้แบบสอบถามข้อคิดเห็นถึงประเมินราคาทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนเพื่อทราบปัจจัยด้านการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย

5. การทดลองเปรียบเทียบการประเมินราคากับกรมที่ดินและบริษัทเอกชน

การทดลองนำค่าจากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินทำการประเมินราคาที่ดินตัวอย่างและเปรียบเทียบกับกับราคาประเมินกรมที่ดิน และราคาประเมินภาคเอกชน รวมทั้งศึกษาระดับราคาซื้อขายที่ดินทั่วไปในบริเวณที่ศึกษา เพื่อทราบข้อเท็จจริงและความถูกต้องของการศึกษา

วิธีการดำเนินการศึกษา

วิธีการดำเนินการศึกษาสามารถแบ่งออกเป็น 2 แบบได้ดังนี้

1. แบบปฐมภูมิ

การใช้แบบสอบถามเพื่อศึกษาปัจจัยในการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และเปรียบเทียบกับปัจจัยที่หน่วยงานรัฐและเอกชนสร้างขึ้นในแบบสำรวจเพื่อใช้ประเมินราคาที่ดินจากนั้นนำแบบสอบถามให้แก่นักประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้ความคิดเห็นในด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

2. แบบทุติยภูมิ

จะเป็นการศึกษาโดยการรวบรวมแบบสำรวจจากบริษัทประเมินราคาที่เป็นทั้งของต่างประเทศ บริษัทประเมินราคาในประเทศ และสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน และศึกษาวิธีการประเมินและวิเคราะห์ข้อมูลที่ดินของต่างประเทศจากเอกสาร ตำรา บทความ รายงาน ของต่างประเทศที่ได้ปฏิบัติกันมา

การเปรียบเทียบและวิเคราะห์ข้อมูลของปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อราคาที่ดิน และการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อทราบถึงปัจจัยที่แท้จริงและศักยภาพของปัจจัยแต่ละตัว จากนั้นจะทดสอบและประมวลผลศักยภาพของปัจจัยแต่ละปัจจัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

งานวิจัยนี้ เพื่อประโยชน์ต่อวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยสามารถจำแนก
ได้ดังนี้

1. ทราบถึงปัจจัยของการประเมินราคาที่ดินของเอกชนทั้งต่างประเทศ และ
ในประเทศ และสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน
2. ได้ปัจจัยในการประเมินราคาที่ดิน
3. ทราบถึงศักยภาพของปัจจัยแต่ละตัวที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางประเมินราคาที่ดินแบบปริมาณมาก