

ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม : กรณีศึกษา
แปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



นางสาวนิติพร สุขศิริ

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต


สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

VARIATIONS BETWEEN MARKET VALUE AND OFFICIAL APPRAISAL VALUE FOR LAND
TRANSACTION REGISTRATION : A CASE STUDY ON LAND PLOTS FOR REAL ESTATE
DEVELOPMENT IN PATHUMWAN DISTRICT , BANGKOK METROPOLIS.



Miss Nitiporn Suksiri

ศูนย์วิทยพัทยากร
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 2009

Copyright of Chulalongkorn University

52Q178

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมิน
จดทะเบียนสิทธินิติกรรม : กรณีศึกษาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวนิติพร สุขศิริ


สาขาวิชา

เคหการ

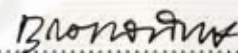
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก


รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บันทิต จุลาสัย)

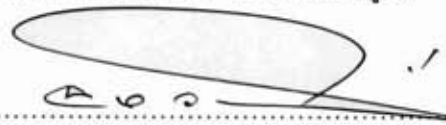
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา นีร์ญโร)


..... กรรมการ
(ศาสตราจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)


..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร. ฉงศ์ จงยศยิ่ง)

นิติพร สุขศิริ : ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม : กรณีศึกษาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร. (VARIATIONS BETWEEN MARKET VALUE AND OFFICIAL APPRAISAL VALUE FOR LAND TRANSACTION REGISTRATION : A CASE STUDY ON LAND PLOTS FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT IN PATHUMWAN DISTRICT, BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ. มานพ พงศทัต, 109 หน้า.

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อหาความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมของแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในเขตปทุมวัน ที่มีการประเมินราคาช่วงปี พ.ศ.2549 ถึง พ.ศ.2551 กรณีศึกษา ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า และ ที่ดินเพลินจิตอาเขตเก่า ซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลงนี้ มีมูลค่าตลาดสูงกว่าราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมมาก โดยใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลจากบริษัทประเมินราคาเอกชน ซึ่งทำให้ทราบมูลค่าตลาด และสำนักงานประเมินราคา กรมธนารักษ์ ซึ่งทำให้ทราบราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม รวมทั้งใช้การสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคา จาก นักวิชาการ ภาครัฐ และเอกชน

ผลการศึกษา สรุปได้ดังนี้

1. ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมของที่ดินทั้ง 3 แปลง มีความแตกต่างกัน ประมาณ 66% ถึง 72% ในขณะที่การประเมินราคาปกติทั่วไป มีความแตกต่างของราคาเพียง 15% ถึง 20%

2. สาเหตุที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม แตกต่างกัน มี 3 สาเหตุ คือ

2.1 วิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยมูลค่าตลาด จะทำการสำรวจสภาพตลาดของอสังหาริมทรัพย์แต่ละพื้นที่ ณ วันที่ต้องการประเมินมูลค่าตลาด เพื่อหาราคาซื้อขายจริง ดังนั้นราคาเสนอขายจึงเป็นราคาปัจจุบัน ขณะที่ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม จะทำการสำรวจพื้นที่ก่อนที่จะออกประกาศราคาในช่วงปีใดปีหนึ่ง ดังนั้นข้อมูลราคาจะเป็นข้อมูลย้อนหลังประมาณ 3 ปี หรืออาจใช้ราคาที่ผู้ซื้อขายแจ้งไว้ที่สำนักงานที่ดินในเขตนั้นๆ ณ วันที่มีการซื้อขาย

2.2 ปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการประเมินราคา โดยมูลค่าตลาดพิจารณาจากปัจจัยหลัก 5 ปัจจัย และปัจจัยย่อย 20 ปัจจัย ขณะที่ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม พิจารณาจากปัจจัยหลัก 2 ปัจจัย และปัจจัยย่อย 3 ปัจจัย

2.3 วิธีการคำนวณหาราคาประเมิน การประเมินมูลค่าตลาดใช้ทฤษฎีการประเมิน โดยใช้วิธี " เปรียบเทียบข้อมูลตลาด " (Market Data Approach) โดยการหาข้อมูลซื้อ/ขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ แล้วนำมาหาค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เพื่อให้ได้มูลค่าตลาด ขณะที่การประเมินราคาจดทะเบียนสิทธินิติกรรม กำหนดราคาโดยใช้สูตรที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินแต่ละประเภท ตามมาตรฐานของกรมธนารักษ์

3. ปัจจัยพิเศษที่ทำให้ราคาของที่ดินแปลงกรณีศึกษาทั้ง 3 แปลง มีความแตกต่างกันมากกว่าปกติ ประกอบด้วย 5 ปัจจัย คือ 1) ปัจจัยด้านอัตราผลตอบแทน ที่ผู้ลงทุนสามารถทำผลกำไรได้อัตราผลตอบแทนที่สูง 2) ปัจจัยด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมและผู้มาประมูล(Goodwill) 3)ปัจจัยด้านความสามารถเพิ่มขยายธุรกิจ 4) ปัจจัยด้านอุปสงค์และอุปทานของที่ดินที่มีจำกัดแต่มีผู้ต้องการมาก และ 5) ปัจจัยด้านประชากร ซึ่งประชากรในพื้นที่อยู่ในกลุ่มระดับผู้มีรายได้สูง

ดังนั้น การประเมินราคาที่ดินที่อยู่ในย่านพาณิชย์กรรมที่มีปัจจัยพิเศษมาเกี่ยวข้อง นักประเมินควรใช้วิธีประเมินราคาด้วยวิธีการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Method) เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาเพื่อการลงทุน นอกจากนี้ สิ่งนี้นักประเมินควรศึกษาเพิ่มเติมคือ การศึกษานาปัจจัยพิเศษต่างๆ เพื่อนำมาประเมินร่วมกับปัจจัยหลักปกติเนื่องจากแต่ละพื้นที่มีปัจจัยพิเศษที่อาจแตกต่างกันไป และเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาประเมิน

ภาควิชา:.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติส: *นิติพร สุขศิริ*.....
 สาขาวิชา:.....เคหการลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก:.....
 ปีการศึกษา:.....2552.....

5074258225 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : VALUATION / MARKET VALUE / APPRAISAL / REAL ESTATE

NITIPORN SUKSIRI : VARIATIONS BETWEEN MARKET VALUE AND OFFICIAL APPRAISAL VALUE FOR LAND TRANSACTION REGISTRATION : A CASE STUDY ON LAND PLOTS FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT IN PATHUMWAN DISTRICT, BANGKOK METROPOLIS. THESIS PRINCIPAL ADVISOR : ASSOC. PROF. MANOP BONGSADAD, 109 pp.

This study aims to find variations between the market values and the official appraisal values for land transaction registration of particular land plots in the Pathumwan district between 2006 - 2008. The land plots in this case study involve the British Embassy, the former Cambodian Embassy, and the former Ploenchit Arcade. The market values of these three land plots are much higher than the official appraisal values. The valuation data used in this study was collected from three sources: private appraisal companies, the Bureau of Property Valuation in the Treasury, and interviews with academic valuation experts

Findings of this study are:

1. The variations between market values and official appraisal values of these three land plots differ within the range of 66% to 72%, whereas in other cases the two values differ within the range of 15% to 20%.

2. Three reasons why the market values and official appraisal values are different are:

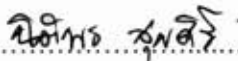
2.1 Differences in the field survey methods and field data collection methods. The market values are calculated based on the up-to-date survey of the real estate market, while the official appraisal values out of date by up to 3 years.

2.2 Factors involved in valuation process. There are 5 main factors and 20 minor factors involved in the calculation of the market values whereas the calculation of official appraisal values only takes into account 2 main factors and 3 minor factors.

2.3 Different valuation calculation methods. Market values are calculated according to a valuation theory using the Market Data Approach. The selling prices of land plots in the same area are compared and calculated using a Weighted Quality Score (WQS.) The official appraisal values, on the other hand, are calculated by using fixed formulas set for different types of land according to standards set by the Treasury Department.

3. There are five special factors accounting for the extreme variations of the three land plots: 1) rate of return, 2) goodwill, 3) business expansion prospects, 4) Land supply and demand, and 5) population factors since the residents in these areas are in the high income bracket.

Accordingly, for the land valuation in a business area in which special factors are involved, Appraisers should study all the special factors and take them into consideration along with the main factors.

Department :..... Housing..... Student's Signature : 

Field of Study :..... Housing..... Principal Advisor's Signature : 

Academic Year :.....2009.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ได้รับความช่วยเหลือจากท่านรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก และ อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ ซึ่งท่านกรุณาสละเวลา ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ อีกทั้งยังช่วยแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆ ของงานวิจัยเสมอมา จึงขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูง

ผู้วิจัยขอขอบคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กมลทพิพ พานิชภักดิ์ ผู้เป็นประธานกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ และกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ให้คำแนะนำอย่างดียิ่ง เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอขอบคุณผู้ที่ให้ความช่วยเหลือ ให้สัมภาษณ์ และอนุเคราะห์ข้อมูลต่างๆทุกท่าน ผู้วิจัยขอขอบคุณ อาจารย์แคล้ว ทองสม ที่ให้คำปรึกษา มาโดยตลอด

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณคุณบิดา มารดา อาจารย์ ผู้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ทุกท่าน และเพื่อนๆเคนการ ที่ให้กำลังใจ และให้ความสนับสนุนตลอดมาตั้งแต่เริ่มทำวิทยานิพนธ์ จนกระทั่งวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จด้วยดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญแผนภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์.....	7
ขอบเขตงานวิจัย.....	8
คำถามในงานวิจัย.....	9
คำนิยามศัพท์.....	10
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง.....	12
การประเมินราคา.....	12
การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์.....	15
มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินครวละมากแปลง.....	17
คำอธิบายมาตรฐานที่ 8.....	18
แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน.....	22
ทฤษฎีพื้นฐานของราคาที่ดิน.....	25
ปัจจัยพื้นฐานของราคาที่ดิน.....	27
พลังอำนาจ (Forces) หรือเหตุปัจจัย (Factor).....	29
อุปทานและอุปสงค์ของที่ดินในทางเศรษฐกิจ.....	37
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	38

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 3	
วิธีดำเนินการวิจัย.....	40
การศึกษาข้อมูล.....	40
ขอบเขตงานวิจัย.....	41
เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	43
วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล.....	45
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	45
วิธีดำเนินการวิจัย.....	46
บทที่ 4	
สภาพทั่วไปของแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขต	49
ปทุมวันกรุงเทพมหานคร.....	
ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับสภาพของที่ดินบริเวณเขตปทุมวัน และกฎหมาย...	49
ขอบเขตที่ดินบริเวณเขตปทุมวัน.....	49
ด้านกฎหมาย.....	50
สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณแปลงกรณีศึกษา.....	53
ที่ดินแปลงสถานทูตอังกฤษ.....	53
ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชา.....	58
ที่ดินบริเวณเพลิตจิตอาณาเขต.....	62
หลักการประเมินมูลค่าตลาดกับราคาประเมินสิทธินิติกรรม.....	69
บทที่ 5	
ผลการศึกษา.....	86
ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติ	86
กรรม.....	
สาเหตุที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่าง	89
กัน.....	
ปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่าง	95
กันมากกว่าปกติ.....	
บทที่ 6	
สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	99
สรุปผลการศึกษา.....	99
อภิปรายผล.....	103
ข้อเสนอแนะ.....	105

สารบัญ

	หน้า
ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	105
รายการอ้างอิง.....	106
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	109



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงแปลงที่ดินที่เหลือในเขตปทุมวัน..... 6
ตารางที่ 3.1	แสดงระยะเวลาในการดำเนินงานวิทยานิพนธ์..... 43
ตารางที่ 4.1	แสดงรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินสถานทูตอังกฤษ..... 54
ตารางที่ 4.2	แสดงอาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ..... 55
ตารางที่ 4.3	แสดงรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินสถานทูตกัมพูชา..... 59
ตารางที่ 4.4	แสดงอาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ..... 60
ตารางที่ 4.5	แสดงรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินเพลินจิตอาเขต..... 63
ตารางที่ 4.6	แสดงอาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น..... 64
ตารางที่ 4.7	แสดงข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับราคาซื้อขาย 70
ตารางที่ 4.8	แสดงค่าการถ่วงน้ำหนัก (WQS) ที่ดินแปลงสถานทูตอังกฤษ..... 71
ตารางที่ 4.9	แสดงข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับราคาซื้อขาย 73
ตารางที่ 4.10	แสดงค่าการถ่วงน้ำหนัก (WQS) ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชา..... 74
ตารางที่ 4.11	แสดงข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับราคาซื้อขาย ข้างเคียงแปลงเพลินจิตอาเขตเก่า..... 76
ตารางที่ 4.12	แสดงค่าการถ่วงน้ำหนัก(WQS) ที่ดินแปลงเพลินจิตอาเขตเก่า..... 77
ตารางที่ 4.13	การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายน้อย..... 79
ตารางที่ 4.14	การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายมาก..... 80
ตารางที่ 4.15	การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายเกินมาตรฐาน..... 81
ตารางที่ 4.16	การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ใช้ราคาซื้อขายสอบทาน..... 82
ตารางที่ 4.17	แสดงราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมรายแปลงสถานทูตอังกฤษ.... 83
ตารางที่ 4.18	แสดงราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมรายแปลงสถานทูตกัมพูชา.... 84
ตารางที่ 4.19	แสดงราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมรายแปลงเพลินจิตอาเขต 84
ตารางที่ 5.1	แสดงความแตกต่างระหว่างราคาตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียน สิทธินิติกรรมแปลงสถานทูตอังกฤษ..... 86
ตารางที่ 5.2	แสดงความแตกต่างระหว่างราคาตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียน สิทธินิติกรรมแปลงสถานทูตกัมพูชา..... 87
ตารางที่ 5.3	แสดงความแตกต่างระหว่างราคาตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิ นิติกรรมแปลงเพลินจิตอาเขตเก่า..... 87

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 5.4	แสดงสรุปผลความแตกต่างระหว่างราคาตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแปลงกรณีศึกษา.....	89
ตารางที่ 5.5	แสดงปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาตลาดแบบ WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS).....	93
ตารางที่ 5.6	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคา.....	94
ตารางที่ 5.7	แสดงสรุปการเปรียบเทียบปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาจาก 3 แหล่งข้อมูล.....	95
ตารางที่ 5.8	แสดงสรุปปัจจัยพิเศษ.....	96



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการประเมินราคา..... 13



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี ค.ศ.1985-2009	3
ภาพที่ 1.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปทุมวัน.....	5
ภาพที่ 1.3 แสดงแปลงที่ดินที่เหลือในเขตปทุมวัน.....	6
ภาพที่ 1.4 แสดงความแตกต่างของมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม.....	7
ภาพที่ 1.5 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	8
ภาพที่ 1.6 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาในเขตปทุมวัน.....	11
ภาพที่ 3.1 แสดงแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน.....	42
ภาพที่ 3.2 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย.....	47
ภาพที่ 3.3 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา.....	48
ภาพที่ 4.1 แผนที่เขตปทุมวัน.....	50
ภาพที่ 4.2 มังเมืองรวมกรุงเทพ.....	51
ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ.....	55
ภาพที่ 4.4 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ ด้านหน้า.....	56
ภาพที่ 4.5 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ ถนนเพลินจิต.....	56
ภาพที่ 4.6 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ ถนนวิฑู.....	57
ภาพที่ 4.7 ภาพถ่ายถนนเพลินจิต.....	57
ภาพที่ 4.8 ภาพถ่ายทางอากาศ.....	58
ภาพที่ 4.9 ภาพถ่ายทั่วไปถนนราชดำริ.....	60
ภาพที่ 4.10 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตกัมพูชา.....	61
ภาพที่ 4.11 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตกัมพูชา ด้านหน้าถนนราชดำริ.....	61
ภาพที่ 4.12 ภาพถ่ายถนนเพลินจิต.....	65
ภาพที่ 4.13 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า.....	65
ภาพที่ 4.14 ภาพถ่ายซอยนาเลิศ.....	66
ภาพที่ 4.15 ภาพถ่ายซอยนาเลิศ ผ่านด้านข้างของแปลงกรณีศึกษา.....	66
ภาพที่ 4.16 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มุมมองจากสถานีรถไฟฟ้า BTS...	67
ภาพที่ 4.17 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มุมมองจากสถานีรถไฟฟ้า BTS...	67

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4.18 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มุมมองจากสถานีรถไฟฟ้า BTS...	68
ภาพที่ 4.19 ภาพถ่ายทางอากาศ.....	68



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศในแง่ของมูลค่าการลงทุนพัฒนา การจัดทำบัญชี หรือต่อสถาบันการเงิน ดังนั้นผู้ประเมินราคาควรมีความรอบคอบ รอบรู้ และให้ความสำคัญกับข้อมูลที่มีผลต่อการประเมินราคา โดยเฉพาะการประเมินราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาอย่างรวดเร็วและรุนแรง ปัจจุบันกำลังเติบโตอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ใจกลางเมือง เป็นที่ต้องการของนักลงทุนและนักพัฒนาอย่างมาก การประเมินราคาจึงต้องให้ความสำคัญกับข้อมูลด้านปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

โดยการประเมินราคาที่ดินจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ การประเมินราคาที่ดินของทางราชการ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดเก็บภาษีอากร ค่าธรรมเนียม การชดเชยค่าเวนคืน กับการประเมินราคาที่ดินของภาคเอกชน ซึ่งเป็นการประเมินราคาเพื่อการซื้อ-ขาย การเช่า การพัฒนาที่ดิน การลงทุนประกอบกิจการ หรือการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การให้ประโยชน์ทางด้านการประเมินค่าทรัพย์สินปัจจุบันมีมากมายหลายวัตถุประสงค์ ไม่ว่าจะเป็นวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อ-ขาย เพื่อการลงทุน เพื่อการร่วมทุน เพื่อการจำนอง จำนำ การเช่า เพื่อการเวนคืน คิดภาษี การแบ่งมรดก หรือในปัจจุบันนี้ที่ไม่ทำให้เกิดรายได้ (NPLs) ทั้งหลายที่ใช้ในการตั้งสำรอง การโอนชำระหนี้ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เป็นต้น การประเมินราคาคือการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value)

ราคาประเมินของทางราชการ หรือมีชื่ออย่างเป็นทางการว่า "บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม" นั้น ทางราชการปรับปรุงทุกรอบ 4 ปี บัญชีราคานี้มีไว้เพื่อการคำนวณภาษีโดยเฉพาะในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างๆ เช่น การซื้อขาย การจำนอง และการโอนทรัพย์สินในกรณีอื่นๆ ฯลฯ บัญชีราคานี้ไม่ใช่ราคาตลาด ส่วนมากจะต่ำกว่าราคาตลาด แต่ไม่มีสัดส่วนที่แน่นอน ดังนั้น การจะนำราคาประเมินทางราชการนี้ไปใช้เพื่ออ้างอิงประกอบการซื้อ-ขาย ทรัพย์สิน ก็ทำได้ถ้าผู้ซื้อ และ ผู้ขาย ยินยอมพร้อมใจกันทั้ง 2 ฝ่าย

ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินถือเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนของการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก ดังนั้นเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน โดยเฉพาะในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเป็นไปอย่างรุนแรง และรวดเร็ว ย่อมส่งผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรงและรวดเร็วเช่นกัน การประเมินราคาที่ดินจึงมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการดำเนินงานทั้งของภาครัฐบาลและภาคเอกชน

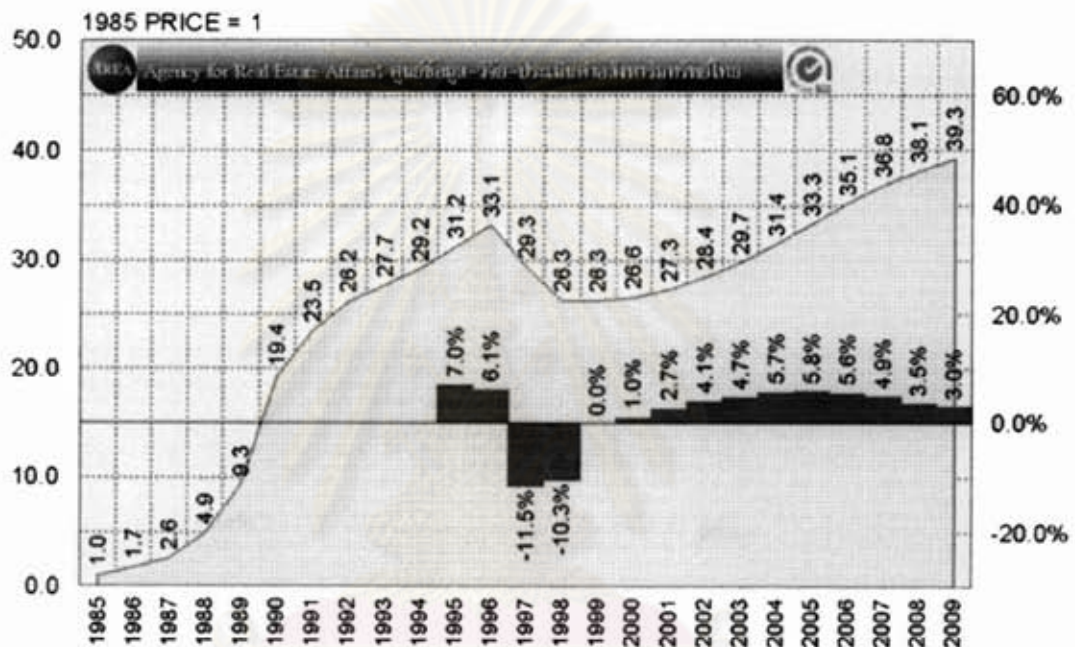
ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งของการลงทุนดำเนินกิจการ ทั้งทางด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และ พาณิชยกรรม การประเมินราคาที่ดินที่ได้มาตรฐานทั้งภาครัฐบาล และ ภาคเอกชน สามารถใช้อ้างอิงได้ จึงเป็นสิ่งสำคัญ เพราะจะก่อให้เกิดผลดีกับการลงทุนของธุรกิจ เอกชนและประเทศชาติโดยส่วนรวม (ศุภายันต์ สุภาวงศ์วันดี ,2549, หน้า1)

ปัญหาราคาที่ดินถือว่าเป็นปัญหาที่สำคัญ เนื่องจากราคาที่ดินเปรียบเสมือนเครื่องวัด หรือตัวประเมินมูลค่าที่ดินที่มีความสำคัญ สำหรับหน่วยงานต่าง ๆ เช่น การให้สินเชื่อ และ สนับสนุนการลงทุน ของสถาบันการเงิน การใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าชดเชย แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อใช้ประโยชน์ทางด้านสาธารณะ หรือใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เป็นต้น ถ้าหากราคาที่ดินไม่สามารถสะท้อน ราคาที่แท้จริงได้แล้ว ย่อมไม่สามารถทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจดำเนินไปได้อย่างมีเหตุผล เช่น ราคาที่ดินแพงเกินไป ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการจัดหาที่ดิน นอกจากนี้ถ้าการลงทุนอยู่ในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัว อาจทำให้ผู้ประกอบการได้รับผลตอบแทนไม่คุ้มกับการลงทุน ผู้ประกอบการอาจตัดสินใจไม่จัดทำโครงการเลยก็ได้ (สมบัติ พันธวิศิษฎ์, 2544, หน้า 3)

เมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2528-2539 เพิ่มขึ้นถึงประมาณ 30 เท่า การที่ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเช่นนี้ อาจเนื่องมาจากการเปลี่ยนฐานเศรษฐกิจของประเทศจากประเทศเกษตรกรรมเป็นประเทศอุตสาหกรรม ที่ดินจึงมีศักยภาพเพิ่มขึ้นจากแต่เดิมที่ใช้ทำการเกษตรกรรมเท่านั้น อย่างไรก็ตามราคาที่ดินได้ตกต่ำลงไปในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 จนกระทั่งปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา ราคาที่ดินมีการกระเด้งขึ้นตามลำดับ แม้ว่าในช่วงปี พ.ศ. 2548-2549 และปี พ.ศ. 2549-2550 ที่คาดว่าอัตราการขยายตัวของราคา จะลดน้อยลงไปกว่าเดิม แต่ก็ยังมีการเปลี่ยนแปลงในทางบวก คือ ราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้น ไม่ได้ตกต่ำลงไปในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ สำหรับการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พบว่า ในช่วงเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541-2549 ราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 29.7% หรือหนึ่งในสามจากราคาปี 2541 อัตราการเพิ่มขึ้นนี้ถือว่าไม่มากนัก เนื่องจากในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำสุดขีด (พ.ศ. 2539-2541) ราคาที่ดินลดลงไปถึง 20% แสดงว่า

ขณะนี้ราคาเพิ่มขึ้นกว่าปี 2539 ไม่มากนัก อัตราการเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2546-2547 และ 2547-2548 คือประมาณ 5.6% และ 5.8% ตามลำดับ แต่อัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2548-2549 คือประมาณเพียง 4.0% ซึ่งน้อยกว่าเมื่อสองปีก่อน ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาในปี 2549 ประกอบกับปัญหาทางการเมือง สำหรับปี 2550 คาดว่า ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร จะเพิ่มขึ้นเพียง 3.1% ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจเป็นสำคัญ (ดร.โสภณ พรโชคชัย และนายวสันต์คงจันทร์ , 2549)

LAND PRICE CHANGES IN THE BMR, 1985 - 2009



AREA Agency for Real Estate Affairs: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (AREA) 1

ภาพที่ 1.1 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี ค.ศ. 1985 – 2009

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (AREA)

จากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นและมีความแตกต่างจากราคาประเมินสูงมากเช่นนี้ ย่อมมีผลทั้งสองทางในทางหนึ่ง ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสูงขึ้น ทำให้รัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้มากขึ้น ทั้งทรัพย์สินซื้อขายที่อยู่ในครอบครองของสถาบันการเงินต่างๆ ก็มีมูลค่าสูงขึ้น และราคาประเมินที่ดินใกล้เคียงกับราคาซื้อขายในตลาด ทำให้ประชาชนทราบราคาที่ดินที่แน่นอน ทำให้สามารถกำหนดราคาซื้อ, ขาย หรือ เช่าได้ง่ายขึ้น แต่อีกมุมหนึ่ง ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้น ก็ส่งผลกระทบต่อธุรกิจบ้านจัดสรร ทั้งในแง่ของประกอบการและผู้ซื้อบ้าน ในแง่ผู้ประกอบการ การปรับราคาประเมินที่ดินจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่สูงขึ้น แต่อาจจะไม่มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการเท่าไร

นัก เพราะทั่วไปจะตัดสินใจซื้อที่ดินโดยพิจารณาจากโอกาสในการทำกำไรมากกว่า ถึงราคาที่ดินแพงมาก แต่ถ้ามั่นใจว่าซื้อแล้วทำโครงการ ขายได้ มีกำไร ก็จะซื้อ ตรงกันข้าม ถึงราคาที่ดินจะถูกมาก แต่ถ้าคิดว่าพัฒนาโครงการแล้วขายไม่ได้ก็คงไม่มีใครซื้อ และปกติราคาซื้อขายที่ดินในตลาดมักเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทางราชการอยู่แล้ว นั่นคือ แม้ราคาจะสูงกว่าแต่ผู้ประกอบการก็ยอมรับได้ ซึ่งทั่วไปเฉลี่ยจะสูงกว่าราคาประเมิน 15-20% ดังนั้น ถึงจะปรับราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น ก็ยังซื้อที่ดินอยู่ดี เพียงแต่ต้องซื้อในราคาที่สูงกว่าเดิม ซึ่งจะทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการสามารถ ผลักภาระต้นทุนดังกล่าวให้กับผู้ซื้อด้วยการปรับราคาขายบ้านได้อยู่แล้ว ในแง่ผู้ซื้อบ้าน คือ ผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ ทั้งในแง่ต้องซื้อบ้านในราคาที่สูงขึ้น และยังมีภาระที่ต้องเสียภาษี ค่าโอนกรรมสิทธิ์แพงขึ้นด้วย และโดยเฉพาะหากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงเวลาที่ต้องชำระในอัตราเต็ม ไม่มีการลดหย่อนด้วยแล้ว ภาระค่าใช้จ่ายด้านนี้สูงไม่น้อยทีเดียว(ดร.โสภณ พรโชคชัย และนายवलันต์ คงจันทร์ , 2549)

ในช่วงปี พ.ศ. 2549 - 2551 ราคาที่ดินทั้งในเขตเมืองและชนบทขยับตัวสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ สาเหตุสำคัญอย่างหนึ่งก็คือ การขยายตัวอย่างรวดเร็วของเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งส่งผลให้เกิดความต้องการที่ดินสำหรับการก่อสร้างโรงงานและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในช่วงดังกล่าวนี้ การเก็งกำไรในที่ดิน (Land speculation) ก็เกิดขึ้นด้วย อันมีผลให้อุปสงค์ที่ดินสูงขึ้นไปอีก ยิ่งไปกว่านั้นการคาดหมายว่าจะมีภาวะเงินเฟ้อเกิดขึ้น การขยายตัวของเมืองมีส่วนผลักดันให้ราคาที่ดินสูงขึ้นด้วย การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินอย่างมากนี้ ย่อมก่อให้เกิดผลกระทบตามมา ตัวอย่างที่ชัดเจนได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อคนเมืองที่จะทำให้มีโอกาสมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเองน้อยลง รวมทั้งต้นทุนการลงทุนด้านที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรมและบริการจะสูงขึ้นด้วย ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของสินค้าและบริการสูงขึ้นอันจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศด้วย

พื้นที่เขตปทุมวันมีลักษณะการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภท เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นการรื้อและสร้างใหม่ ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจแม้ว่ากิจกรรมส่วนใหญ่จะชะลอลง แต่พื้นที่พาณิชย์กรรมยังคงมีการพัฒนาเพิ่มขึ้นในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง เกิดการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่เน้นกลุ่มเป้าหมายในระดับบนมากขึ้น



ภาพที่ 1.2 : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปทุมวัน
ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

ในพื้นที่เขตปทุมวันนี้ ที่ดินแต่ละแปลงมีการใช้ประโยชน์แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดิน นักลงทุน นักพัฒนา ความสามารถในการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินยังมีความแตกต่างกันไปอีก ขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ดิน ถนนผ่านหน้าที่ดิน ความกว้างของถนน และ ขอย ข้อกฎหมาย ข้อกำหนดต่างๆ เป็นปัจจัยหลัก และสำคัญต่อการพัฒนาเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดในที่ดินแปลงนั้นๆ อีกทั้งที่ดินในเขตปทุมวันมากกว่าครึ่งยังเป็นที่ดินของทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทรัพย์สินส่วนพระองค์ต่างๆ และ ที่ดินของพระคลัง เป็นต้น จึงทำให้ที่ดินที่เป็นของประชาชนที่มีเอกสารสิทธิครอบครองอยู่มีไม่มากนัก และที่ดินแปลงที่จะนำมาพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดมี 7 แปลง ที่เหลือเป็นที่ดินของทรัพย์สินจุฬา ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ ทรัพย์สินส่วนพระองค์ ใน 7 แปลงดังกล่าว มีเพียง 3 แปลงที่มีการซื้อขายกันสูงกว่าแปลงอื่นๆ 2 ถึง 3 เท่าตัว ได้แก่ ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า และที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า ซึ่งราคาทั้ง 3 แปลงนี้แตกต่างจากแปลงอื่นอย่างมาก

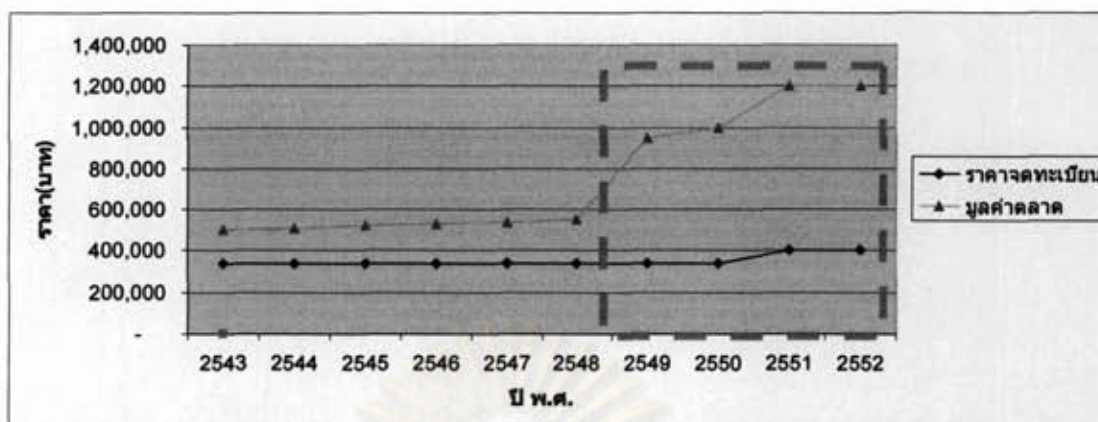


ภาพที่ 1.3 : แสดงแปลงที่ดินที่เหลือในเขตปทุมวัน
ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

ตารางที่ 1.1 : แสดงแปลงที่ดินที่เหลือในเขตปทุมวัน

แปลงที่	แปลงที่ดินที่เหลือในเขตปทุมวัน	เนื้อที่ดิน	ราคาขาย
1	เอ็มบาสซี พลาซ่า	2-0-63	ให้เช่า
2	ที่ดิน (ข้างสยามกมลการชอนเกษมสันต์1)	3-1-17	530,000/ตร.ว
3	ที่ดิน (บ.ภูมิตะวันหรือโกดังสะพานหัวช้าง)	1-3-31	400,000/ตร.ว
4	ที่ดิน (ของโรมอนแลนด์หรือสถานทูตกัมพูชาเก่า)	4-1-21.9	1,000,000/ตร.ว.
5	ที่ดิน (เซ็นทรัลหรือสถานทูตอังกฤษบางส่วน)	9-0-00.5	950,000/ตร.ว.
6	ที่ดิน (ของโรมอนแลนด์หรือเพลินจิตอาเขตเก่า)	10-2-92.4	1,200,000/ตร.ว.
7	ที่ดิน (ชอยนายเลิศ)	0-2-34	350,000/ตร.ว.

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ในเขตปทุมวันของผู้วิจัย



ภาพที่ 1.4 : แสดงความแตกต่างของมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ในเขตปทุมวันของผู้วิจัย

ดังนั้นเพื่อเป็นประโยชน์ในด้านการประเมินราคาสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้อง และเป็นแนวทางในการประกอบการตัดสินใจและวางแผนพัฒนาธุรกิจที่ดินของนักลงทุนภาคเอกชน ตลอดจนเป็นประโยชน์ต่อการจัดเก็บภาษี และเป็นข้อมูลประกอบการวางแผนและจัดการด้านประโยชน์สาธารณะของหน่วยงานรัฐบาลในอนาคต ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม : กรณีศึกษาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ขึ้น

ทั้งนี้ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงมูลค่าตลาดของที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงปี 2549 ถึง พ.ศ. 2551 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เขตปทุมวัน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินอย่างรวดเร็ว และตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่มีความต้องการพื้นที่สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์สูง

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษาความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร แตกต่างกัน

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

เนื้อหาที่ศึกษาเป็นการหาความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดซึ่งเป็นของบริษัทประเมินราคาเอกชน และราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ซึ่งเป็นของสำนักประเมินราคา กรมธนารักษ์ ทั้งนี้ได้ศึกษาในแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน ที่สามารถซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้เท่านั้น แปลงกรณีศึกษา 3 แปลง คือ ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า และที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า ที่มีการประเมินราคาในปี พ.ศ.2549 ถึง พ.ศ.2551



ภาพที่ 1.5 : แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

1.3 คำถามในงานวิจัย

จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่า ที่ดินที่เหลือในเขตปทุมวันที่เป็นที่ดินที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้ มีเหลือ 7 แปลง และทั้ง 7 แปลงนี้ มีเพียง 3 แปลง ที่มีการซื้อขายไปแล้ว ในราคาที่สูง ได้แก่ ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินบริเวณสถานทูตกัมพูชา และที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า ผู้วิจัยจึงเกิดคำถามว่า ที่ดินทั้ง 3 แปลงดังกล่าวนี้ มีปัจจัยใดที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมต่างกันมาก และทำไมจึงเกิดปัจจัยเช่นนั้น

ตารางที่ 1.6 : แสดงความแตกต่างราคาซื้อขายของที่ดินในเขตปทุมวัน

แปลงที่ดินที่เหลือในเขตปทุมวัน	ประเภท	เนื้อที่ดิน	ราคาขาย	หมายเหตุ
เอ็มบาสซี พลาซ่า	ค้าขาย	2-0-63	-	-
ที่ดิน (ข้างสยามกมลการชอนเกษมสันต์1)	ประกาศ ขาย	3-1-17	530,000/ตร.ว	ที่ดินว่าง เปล่า
ที่ดิน (บ.ภูมิตะวันชื่อโกดังสะพานหัวช้าง)	ขายไปแล้ว	1-3-31	400,000/ตร.ว	สภาพเป็น โกดัง
ที่ดิน (โรมอนแลนด์ชื่อสถานทูตกัมพูชาเก่า)	ขายไปแล้ว	4-1-21.9	1,000,000/ตร.ว.	รอการ พัฒนา
ที่ดิน (เซ็นทรัลชื่อสถานทูตอังกฤษบางส่วน)	ขายไปแล้ว	9-0-00.5	950,000/ตร.ว.	รอการ พัฒนา
ที่ดิน (เพลินจิตอาเขตเก่า)	ขายไปแล้ว	10-2-92.4	1,200,000/ตร.ว.	รอการ พัฒนา
ที่ดิน (ซอยนายเลิศ)	ประกาศ ขาย	0-2-34	350,000/ตร.ว.	ที่ดินว่าง เปล่า

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

1.5 คำนิยามศัพท์

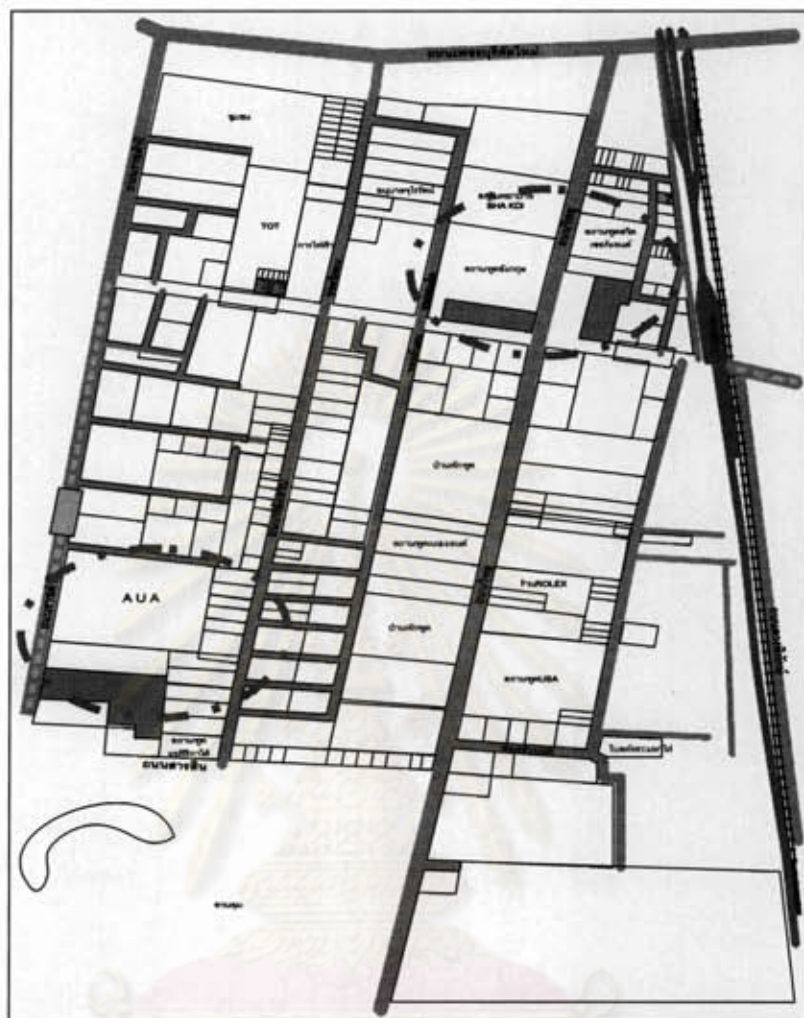
1.5.1 มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าตลาดเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันในระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

1.5.2 ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม หมายถึง ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

1.5.3 กรณีศึกษาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง แปลงที่ดินว่างเปล่าที่มีขนาดตั้งแต่ 4 ไร่ ขึ้นไป ที่สามารถนำมาพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน

1.5.4 เขตปทุมวัน หมายถึง พื้นที่ที่ทำการศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าตลาดและราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ประกอบด้วย ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า และที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 1.6 : แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาในเขตปทุมวัน

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ให้เป็นข้อมูลการประกอบการตัดสินใจและวางแผนพัฒนาธุรกิจที่ดินของนักลงทุนภาคเอกชน

1.6.2 ให้เป็นข้อมูลเพื่อประโยชน์ต่อการจัดเก็บภาษี และเป็นข้อมูลประกอบการวางนโยบายผังเมืองและจัดการด้านประโยชน์สาธารณะของหน่วยงานรัฐบาล

1.6.3 ให้เป็นประโยชน์ทางวิชาการในด้านการประเมินราคาของภาครัฐและภาคเอกชน

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาครั้งนี้มีแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ มูลค่าตลาด ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดิน เมือง และโครงสร้างของเมือง ระบบคมนาคมขนส่ง ระบบราคาที่ดิน ซึ่งขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของที่ดิน โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์และอุปทาน อันส่งผลกระทบต่อราคาที่ดิน ผู้วิจัยได้ศึกษาดำเนินการและงานวิจัย แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคา

2.1.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

2.1.3 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคร่าวละมากแปลง (Standard for Mass Appraisal)

2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน

2.1.5 ทฤษฎีพื้นฐานของราคาที่ดิน

2.1.6 ปัจจัยพื้นฐานของราคาที่ดิน

2.1.7 พลังอำนาจ (Forces) หรือเหตุปัจจัย (Factors)

2.1.8 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.1.9 อุปทานของที่ดิน (Supply of land)

2.1.10 อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for land)

2.1.11 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจในการลงทุน

2.1.12 อุปทานและอุปสงค์ของที่ดินในทางเศรษฐกิจ

2.1.1 การประเมินราคา

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา (The American Institute of Real Estate Appraisers) ได้ให้คำจำกัดความของการประเมินราคา (Appraisal) คือ "การสรุปผลวิธีการและเทคนิคในการประเมินราคา โดยผู้ประเมินได้นำข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญมาพิจารณาเปรียบเทียบตาม ขั้นตอนการประเมินราคา เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ของมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคา"

จากคำจำกัดความข้างต้น จะเห็นได้ว่าการประเมินราคานั้นต้องทำเป็นขั้นตอนและรูปแบบในการประเมินโดยวิเคราะห์จากข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เพื่อจะได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินนั้นให้ถูกต้อง หรือใกล้เคียงกับความเป็นจริง กระบวนการประเมินราคา (Appraisal Process) คือ การกำหนดขั้นตอน วิธีการ การวางแผน รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินตามรายงานการประเมินราคา (นิพัทธ์ จิตรประสงค์ , 2534 , หน้า1)



แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการประเมินราคา

วิธีการประเมินราคาของภาครัฐและเอกชนที่นำมาใช้ในทางปฏิบัติ ในการประเมินราคาทั้งของภาครัฐและเอกชนจะมีวิธีการอยู่ 3 วิธี ที่ถือเป็นหัวใจสำคัญ ซึ่งครอบคลุมวิธีการและแนวคิดต่างๆ โดยได้มีการปรับใช้และแตกแขนงออกไป อย่างไรก็ตาม วิธีการทั้ง 3 วิธีนี้ จะต้องทำการศึกษาเพื่อให้เกิดความเข้าใจเป็นอย่างดี จะได้นำไปปรับใช้ได้อย่างเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยวิธีการดังกล่าวจะมีรายละเอียดต่างๆ กัน ดังนี้(ไพโรจน์ ชิงศิลป์ , 2538)

2.1.1.1 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Data Approach) นักประเมินราคาจะศึกษาสภาพและราคาซื้อขายทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน และประเมินราคาทรัพย์สินในราคาที่เหมาะสมของแต่ละตลาดขณะนั้น ซึ่งวิธีนี้เป็นประโยชน์สำหรับผู้ที่ต้องการทราบมูลค่าของทรัพย์สินในขณะนั้น

จากการรวบรวมข้อมูลการขายทรัพย์สินที่จะใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินราคา จะพิจารณาเปรียบเทียบกันในเรื่องต่อไปนี้

2.1.1.1.1 เปรียบเทียบทางด้านกายภาพ ได้แก่ รูปร่าง พื้นที่ภูมิประเทศ สถานที่ตั้งสิ่งก่อสร้างบนพื้นดิน ความพอเพียง และความต้องการในอนาคต

2.1.1.1.2 เปรียบเทียบในด้านสังคม ได้แก่ สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะเพื่อนบ้าน ตลอดจนการดำรงชีวิตของสังคมบริเวณนั้น

2.1.1.1.3 เปรียบเทียบข้อมูลทางตลาด ได้แก่ ระดับค่าเช่า ราคาขายทั้งในปัจจุบัน และที่คาดคะเนว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งแหล่งที่มาของข้อมูลตลาด ผู้ทำการประเมินจำเป็นที่จะต้องหาจากแหล่งต่างๆ ที่ทำการเสนอไว้ เช่น

- (1) จากผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน
- (2) จากแหล่งใกล้เคียงกับสถานที่ทำการประเมินราคา
- (3) จากหนังสือพิมพ์ หรือเอกสาร ที่มีข่าวสารเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน
- (4) จากนายหน้าผู้ประเมินราคา
- (5) การประมุขชายที่ดิน
- (6) ราคาประเมินจากกรมธนารักษ์

ดังนั้นในการนำข้อมูลมาเปรียบเทียบโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงความละเอียดเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาทำการวิเคราะห์

2.1.1.2 วิธีคิดจากรายได้ของทรัพย์สิน (Income Capitalization Approach) สำหรับหลักเกณฑ์ของวิธีคิดจากรายได้ของทรัพย์สินคือ มูลค่าของทรัพย์สินควรเท่ากับ มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินนั้นในอนาคต และมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะ

ได้รับในอนาคตทั้งหมด หมายถึง ผลรวมของรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินในอนาคตและคำนวณกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน มีสูตรคำนวณที่เป็นแบบมาตรฐาน คือ

$$v = I/R$$

กำหนดให้

$$v = \text{มูลค่าของทรัพย์สิน}$$

$$I = \text{รายได้สุทธิ}$$

$$R = \text{อัตราผลตอบแทน}$$

ในการคำนวณโดยวิธีคิดจากรายได้ของทรัพย์สิน มีตัวแปรที่สำคัญๆ ดังนี้

2.1.1.2.1 การประมาณรายได้ รวมรายได้ทั้งหมดต่อปี ซึ่งได้จากการคาดคะเนรายได้

2.1.1.2.2 การประมาณการรายจ่ายในการดำเนินงาน

2.1.1.2.3 อัตราผลตอบแทนที่ใช้ในการแปลงรายได้เป็นมูลค่า

2.1.1.2.4 การแปลงรายได้เป็นมูลค่า

2.1.1.3 วิธีต้นทุน (Cost Approach) การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนจะเป็นการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดิน ซึ่งในการหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนมีขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

2.1.1.3.1 คำนวณหาราคาทดแทนใหม่ของอาคาร

2.1.1.3.2 หักออกด้วยค่าเสื่อมราคา

2.1.1.3.3 รวมมูลค่าที่ดิน และสิ่งควบที่ดินอื่นๆ

ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน

2.1.1.4 วิธีคิดมูลค่าส่วนเหลือหลังหักทุนการพัฒนา (Land Residual Earning Approach) หรือวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการพัฒนา หรือในกรณีที่ไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดได้ เช่น ที่ดินที่เหมาะสมแก่การจัดทำโครงการบ้านจัดสรร ที่ดินในเมืองที่มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

2.1.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Property Valuation) หมายถึง กระบวนการในการวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ ที่ดินเปล่า คอนโดมิเนียม อย่างละเอียดรอบคอบ และมีเหตุผล เพื่อทราบมูลค่าตลาดยุติธรรมที่เหมาะสม โดยทำการตรวจสอบสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) วิเคราะห์ตรวจสอบทำเลที่ตั้ง

ทรัพย์สิน สภาพแวดล้อมโดยรอบ ตรวจสอบสิ่งอำนวยความสะดวก ตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เช่น ผังเมือง การเวนคืน การรอนสิทธิ การอายัด การตรวจสอบสิทธิในการถือครองที่ดิน ตามกฎหมาย การตรวจสอบภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่มีของทรัพย์สิน การตรวจสอบสภาพและความสะดวกของทางเข้าออก การตรวจสอบสิทธิของทางเข้าออกตามกฎหมาย การสืบค้นและการวิเคราะห์ข้อมูลตลาด เพื่อทราบมูลค่าตลาดยุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สิน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดราคาซื้อขาย การตีราคาบ้านว่าควรจะซื้อขายในราคาเท่าใด หรือเพื่อใช้เป็นหลักประกันในการปล่อยสินเชื่อ และกำหนดวงเงินสินเชื่อ ซึ่งการประเมินราคาสามารถนำไปใช้ในกิจกรรมต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้ (เว็บไซต์ คอนโด แอนด์ อพาร์ทเมนท์, 2551 , หมวด : อสังหาริมทรัพย์)

- (1) การประเมินราคา เพื่อนำไปใช้ในกิจกรรมการซื้อ การขาย การตีราคาแลกเปลี่ยน
- (2) การประเมินราคา เพื่อนำไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน เช่นนำไปจำนองพิจารณาวงเงินกู้
- (3) การประเมินราคา เพื่อนำไปใช้ในการจ่ายเงินชดเชย เช่น กรณีที่มีการเวนคืนที่ดิน
- (4) การประเมินราคา เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางในการเก็บภาษี หรือกำหนดราคาประเมินราชการ
- (5) การประเมินราคา เพื่อนำไปใช้ในการบันทึกบัญชี
- (6) การประเมินราคา เพื่อประมาณการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น ประมาณค่าเช่า

- (7) การประเมินราคา เพื่อวัตถุประสงค์ของบริษัท เช่น การนำเข้าตลาดหลักทรัพย์
- (8) การประเมินราคา เพื่อนำไปใช้ในการประกันภัย เป็นต้น

ซึ่งมูลค่าที่ประเมินราคานั้น อาจจะไม่ใช่ว่าราคาซื้อขาย โดยอาจจะสูงกว่า เท่ากัน หรือต่ำกว่าราคาซื้อขายก็ได้ เนื่องจากมูลค่าที่ประเมินราคานั้นไม่อิงกับกระแส และภาวะอารมณ์ของผู้ซื้อผู้ขาย แต่จะเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวตามปัจจัยพื้นฐาน ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และตามสภาวะเศรษฐกิจ โดยมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคามีองค์ประกอบดังนี้

- (1) ผู้ซื้อและผู้ขายพึงพอใจ และเต็มใจที่จะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- (2) ความเหมาะสมของราคาอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นราคาที่เหมาะสมในการซื้อขายที่เวลาอันเหมาะสมตามสภาวะเศรษฐกิจในช่วงระยะเวลาที่ประเมินราคานั้นๆ
- (3) ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ มากพอ และมีความรอบคอบเพื่อเหตุผลในการตัดสินใจซื้อขาย ทั้งสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อม

ผลกระทบทางกฎหมาย และตามความต้องการ (Demand and Supply) ในสภาพตลาดปกติที่ว่า
ไป

(4) การซื้อขายเกิดขึ้นอย่างยุติธรรม ไม่มีการข่มขู่บังคับผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรืออิทธิพล
ใดๆ

2.3 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง (Standard for Mass Appraisal) เพื่อใช้เป็นคู่มือปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลง สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ. 2549

มีทั้งหมด 28 มาตรฐาน ประกอบด้วย

มาตรฐานที่ 1 กระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลงครั้งแรก (Valuation)

มาตรฐานที่ 2 การตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลทะเบียนที่ดิน

มาตรฐานที่ 3 การจัดกลุ่มข้อมูลซื้อขายเบื้องต้นจากฐานข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

มาตรฐานที่ 4 การวิเคราะห์ราคาซื้อขายเบื้องต้น (Preliminary Sales Analysis)

มาตรฐานที่ 5 การลงที่ตั้งข้อมูลราคาซื้อขายและการสำรวจภาคสนาม

มาตรฐานที่ 6 การวิเคราะห์หาราคาซื้อขายที่ความลึกมาตรฐานสำหรับกลุ่มที่ดินที่ไม่ใช่หมู่บ้าน
จัดสรร

มาตรฐานที่ 7 การวิเคราะห์หาราคาซื้อขายที่มีความลึกมาตรฐานสำหรับกลุ่มที่ดินหมู่บ้านจัดสรร

มาตรฐานที่ 8 การกำหนดมูลค่าที่ดินของกลุ่มที่มีข้อมูลซื้อขาย

มาตรฐานที่ 9 การกำหนดมูลค่าถนน (Street Value)

มาตรฐานที่ 10 การกำหนดประเภทของมูลค่าที่ดินในแต่ละถนน/ซอย

มาตรฐานที่ 11 การวัดระยะความลึกของแปลงที่ดิน (Depth)

มาตรฐานที่ 12 อัตราส่วนร้อยละของมูลค่าที่ดินต่อหน่วยตามระยะความลึก (DRbD)

มาตรฐานที่ 13 อัตราส่วนปรับแก้มุมเอียง

มาตรฐานที่ 14 อัตราส่วนปรับลดมูลค่าที่ดินรูปสามเหลี่ยม

มาตรฐานที่ 15 อัตราส่วนมูลค่าที่ดินตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรฐานที่ 16 การคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลง

มาตรฐานที่ 17 มูลค่าที่ดินต่อหน่วยของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก (Isolated Lot)

มาตรฐานที่ 18 ที่ดินว่างเปล่าติดถนนมีความลึกมาก

มาตรฐานที่ 19 ที่ดินที่พัฒนาแล้วติดถนนมีความลึกมาก

มาตรฐานที่ 20 ที่ดินว่างเปล่าเจ้าของเดียวกันหลายโฉนดติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน

- มาตรฐานที่ 21 ที่ดินแปลงใหญ่แบ่งเช่าหลายราย
 มาตรฐานที่ 22 การเปิดเผยมูลค่าที่ดินต่อตารางวา
 มาตรฐานที่ 23 การควบคุมคุณภาพ (Quality Control)
 มาตรฐานที่ 24 การประเมินราคาที่ดินรายแปลงแบ่งแยกใหม่หรือแปลงที่ดินตกสำรวจ
 มาตรฐานที่ 25 การแบ่งกลุ่มตลาดย่อย และการปรับราคาประเมินที่ดิน (Revaluation)
 มาตรฐานที่ 26 การจัดทำรายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง
 มาตรฐานที่ 27 การบันทึกข้อมูลแปลงที่ดินและการลงทะเบียนที่ดินรายแปลง
 มาตรฐานที่ 28 การจัดทำบัญชีราคาประเมินรายแปลง

ที่ดินแปลงกรณีศึกษาใช้การประเมินราคาที่ดินรายแปลง มาตรฐานที่ 8

คำอธิบายมาตรฐานที่ 8

การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม

2.1.3.1 การกำหนดมูลค่าที่ดินของกลุ่มที่มีข้อมูลราคาซื้อขายหรือ Active Area : AA ให้ใช้ราคากลาง ถ้าจำนวนราคาซื้อขายมีน้อย ($n < 30$) ให้ใช้ค่ามัธยฐาน (Median) ถ้ากลุ่ม AA ใดมีจำนวนข้อมูลราคาซื้อขายมาก ($n > 30$) ให้ใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) ในทางปฏิบัติแต่ละกลุ่มจะมีจำนวนข้อมูลราคาซื้อขายน้อยกว่า 30 แปลง จึงต้องใช้ค่ามัธยฐาน

2.1.3.2 กลุ่มที่ดินที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรที่ดินให้ค่ากระจายของข้อมูลโดยวัด COD / COV ไม่เกิน 30% แต่ถ้าเป็นหมู่บ้านจัดสรรให้ใช้ค่า COD / COV ไม่เกิน 15% ในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่ส่วนใหญ่ไม่ได้คำนวณค่า COD / COV แต่จะพิจารณาข้อมูลราคาซื้อขายที่ใกล้เคียงกัน และตัดข้อมูลราคาซื้อขายที่เห็นว่าแตกต่าง (ใช้ความรู้สึก) ออกไป ส่งผลให้จำนวนข้อมูลราคาซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์นั้นน้อยเกินไป ทำให้ราคาประเมินที่ได้ลดความน่าเชื่อถือ จึงขอแนะนำวิธีการคำนวณดังตารางที่ 2.1

COD : Coefficient of Dispersion หมายถึง ค่าการกระจาย

COV : Coefficient of Variation หมายถึง ค่าความแปรปรวน

ตารางที่ 2.1 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายน้อย

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	8,400	1,600	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่างกัน $= \frac{11,600 - 8,400}{8,400} \times 100$ $= 38\%$
2	8,800	1,200	
3	9,330	670	
4	10,000	0	
5	10,670	670	
6	11,200	1,200	
7	11,600	1,600	
รวม	-	6,940	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-1 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

มัธยฐาน (Median) = 10,000

ค่าเฉลี่ยความแตกต่างจากมัธยฐาน (Average absolute deviation : AAD) = $6,940/7 = 991$

ค่าการกระจาย (Coefficient of Dispersion : COD)

$$= \text{AAD} / \text{Median} \times 100 = 991/10,000 \times 100 = 9.91\%$$

จากตารางที่ 2.1 หากเจ้าหน้าที่ใช้ความรู้สึกอาจตัดข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินตารางวาละ 8,400 และ 11,600 บาท ออกจากการวิเคราะห์ แต่จากการวิเคราะห์ข้อมูลชุดนี้ (7 แปลง) มีค่า COD เพียง 9.91 % เท่านั้น

ตารางที่ 2.2 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายมาก

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	3,400	1,600	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่างกัน $= \frac{6,600 - 3,400}{3,400} \times 100$ $= 94\%$
2	3,800	1,200	
3	4,330	670	
4	5,000	0	
5	5,670	670	
6	6,200	1,200	
7	6,600	1,600	
รวม		6,940	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-2 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

$$\text{Median} = 5,000$$

$$\text{AAD} = 6,940/7 = 991$$

$$\begin{aligned} \text{COD} &= 991/5,000 \times 100 \\ &= 19.82\% \end{aligned}$$

เมื่อเปรียบเทียบตารางที่ 2.1 กับ 2.2 จะเห็นว่าค่าความแตกต่างสัมบูรณ์รวมเท่ากันคือ 6,940 บาท แต่ค่ามัธยฐานไม่เท่ากัน ค่า COD จะไม่เท่ากัน

ตารางที่ 2.3 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายเกินมาตรฐาน(COD > 30%)

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	3,000	3,000	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่างกัน = $\frac{20,000 - 3,000}{3,000} \times 100$ = 566.67%
2	6,000	0	
3	20,000	14,000	
รวม	-	17,000	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-3 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

Median = 6,000

AAD = $17,000/3 = 5,667$

COD = $5,667/6,000 \times 100$

= 94.45 % (เกินมาตรฐานที่ 8 COD < 30%)

กลุ่มนี้มีข้อมูลราคาซื้อขายที่เชื่อถือไม่ได้ แต่อาจมีแปลงหนึ่งแปลงใดเชื่อถือได้ จึงมีความจำเป็นต้องตรวจสอบข้อมูลใหม่ ราคาที่ทบทวนใหม่แล้วเรียกว่าราคาสอบทาน เมื่อสอบทานแล้วได้ข้อมูล 1 และ 2 ที่ปรับเข้าสู่ความลึกมาตรฐานตารางวาละ 9,000 และ 12,000 บาท จึงทำการวิเคราะห์ใหม่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.4 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ใช้ราคาซื้อขายสอบทาน

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	9,500	2,500	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่างกัน = $\frac{20,000 - 9,500}{9,500} \times 100$ = 110%
2	12,000	0	
3	20,000	8,000	
รวม	-	10,500	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-4 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

Median = 12,000

AAD = $10,500/3 = 3,500$

COD = $3,500/12,000 \times 100$
= 29.17 % (ได้มาตรฐานที่ 8)

2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน

ในทางสังคมศาสตร์ถือว่า มนุษย์มีบ่อเกิดจากธรรมชาติซึ่งอยู่บนดิน ต้องการปัจจัยในการดำเนินชีวิต หรือที่เรียกว่า ปัจจัยสี่ ซึ่งล้วนแต่อาศัยพื้นดินเป็นแหล่งผลิตทั้งสิ้น ดังนั้นนักสังคมศาสตร์จึงมองว่า เมื่อบริเวณมีความสำคัญอย่างยิ่ง ต่อชีวิตมนุษย์แล้ว มนุษย์ทุกคนก็ควรที่จะมีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดิน หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เหมาะสมพอควรตามอัตภาพ อย่างเช่น ในระบบสังคมนิยม ถือว่า ทุกคนในสังคมควรมีสิทธิในที่ดินเสมอกัน หรือไม่มีใครเป็นเจ้าของที่ดินเลย แต่รัฐเท่านั้นที่เป็นเจ้าของ ในขณะที่ในระบบเสรีนิยม ก็จะมีกลไกของรัฐ และกลไกของราคา เข้ามาจัดการใช้ที่ดินให้ประชากรมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามระดับความเหมาะสม และตามระดับรายได้ นักปรัชญาการเมืองในสมัยโบราณจึงกล่าวว่า "ที่ดินเป็นเครื่องผูกพันคนเข้ากับรัฐ ดังนั้น ปัจจัยด้านการถือครองที่ดิน จะมีผลกระทบต่อความมั่นคงของประเทศ" (สุนิสรา เอื้อวงศ์อภิชาติ, 2545, หน้า 6)

โดยนิยามของที่ดินอาจมีหลายความหมาย ถ้าหากจะนิยามหรือให้ความหมายของที่ดินให้สามารถครอบคลุมสิ่งต่างๆ แล้ว ที่ดินอาจจะมีหลายความหมายได้หลายอย่าง (อ้างถึงในสุนิสา เอื้อวงศ์อภิชาติ, 2545, หน้า 6 - 7) เช่น

2.1.4.1 พื้นที่ที่มีขอบเขตกว้างใหญ่ไพศาล (Space) ในความหมายนี้ได้ครอบคลุมทุกอย่างที่อยู่บนโลก ใต้ผิวโลก ซึ่งประกอบไปด้วยเนื้อดินและแร่ธาตุต่าง ๆ รวมทั้งในห้วงอวกาศในความหมายนี้อาจกล่าวได้ว่า ที่ดินนี้เราไม่สามารถทำลายหรือสร้างขึ้นใหม่ได้อีก

2.1.4.2 ธรรมชาติ (Nature) ที่ดิน คือ สิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติ ซึ่ง ประกอบด้วยแสงแดด ลม ความชื้น อุณหภูมิ การเปลี่ยนแปลงของบรรยากาศ นอกจากนี้ยังหมายรวมถึงความสูงต่ำของที่ดิน เช่น ที่ราบภาคกลาง ที่ราบสูงภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ มนุษย์มีส่วนสัมพันธ์อยู่ด้วยทั้งสิ้น ธรรมชาติบางอย่างมนุษย์ก็สามารถแก้ไขได้ เช่น ความแห้งแล้ง แต่บางอย่างมนุษย์ก็ไม่สามารถแก้ไข หรือ ควบคุมได้ เช่น แผ่นดินไหว

2.1.4.3 ปัจจัยในการผลิตอย่างหนึ่ง (A factor of production) นักเศรษฐศาสตร์ในปัจจุบันถือว่า ที่ดิน เป็นปัจจัยการผลิตอย่างหนึ่ง โดยนำไปประกอบกับปัจจัยอื่น คือ แรงงาน ทูน และการจัดการ เพื่อผลิตสินค้าและบริการต่างๆ เช่น ผลิตผลทางการเกษตร หรือ ผลิตผลทางอุตสาหกรรม

2.1.4.4 สิ่งของที่ใช้ในการบริโภค (A consumption goods) จะเห็นได้ว่า สินค้า หรือ สิ่งของต่างๆ ที่ใช้ในการบริโภคของคน เช่น อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ต่างก็ได้มาทั้งทางตรงและทางอ้อมจากที่ดิน ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า ที่ดิน คือ สิ่งของที่ใช้ในการบริโภค โดยถือว่าเป็นความหมายหนึ่งของ ที่ดิน

2.1.4.5 ทำเล (Location) ในความหมายนี้จะหมายถึง สถานที่ตั้งของที่ดิน เช่น ห่างไกลจากตลาด หรือ แหล่งชุมชนเพียงใด แหล่งที่ตั้งมีความสะดวกในการติดต่อเพียงใด ด้านความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน เช่น ที่ดินในเมือง แพงกว่า ที่ดินชานเมือง ที่ดินชานเมือง 100 ตารางวา แทบไม่มีความหมายอยู่ไกลใช้ประโยชน์อะไรไม่ได้ ที่ดินในเมือง 100 ตารางวา มีความหมายมาก มีทั้งความสำคัญและมูลค่ามหาศาล

2.1.4.6 ทรัพย์สิน (Asset) ในทางกฎหมาย ถือว่าที่ดินเป็นทรัพย์สิน โดยพิจารณาการเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

2.1.4.7 ทูน (Capital) ถ้ามองตามแนวคิดของนักลงทุนแล้ว อาจถือได้ว่า ที่ดิน การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดของโลก สามารถแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ได้ 10 ประเภท (อ้างถึงในสมบัติ พันธวิศิษฎ์, 2544, หน้า 4) คือ

- (1) ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (2) ที่ดินเพื่อการค้าและการอุตสาหกรรม
- (3) พื้นที่เพื่อการเพาะปลูก
- (4) ที่ราบและทุ่งหญ้า
- (5) พื้นที่ป่าไม้
- (6) เขื่อนอ่างเก็บน้ำ
- (7) พื้นที่สาธารณะและพื้นที่เพื่อการพักผ่อน
- (8) ที่ดินเพื่อการขนส่ง
- (9) พื้นที่เพื่อการบริการ
- (10) ที่แห่งแล้งและรกร้างว่างเปล่า

การแบ่งประเภทที่ดินดังกล่าวข้างต้น ยึดหลักว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์เพื่อกิจการใด ที่ดินจะถูกจัดอยู่ในประเภทนั้น เพราะโดยข้อเท็จจริงแล้ว เราไม่สามารถจะแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแยกจากกันโดยเด็ดขาดได้ เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินมักมีหลายวัตถุประสงค์และการใช้มักจะคาบเกี่ยวกันอยู่เสมอ และปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินคือ สมรรถนะของที่ดิน และกฎหมาย หรือกฎระเบียบของแต่ละประเทศ (สมบัติ พันธวิศิษฎ์, 2544, หน้า 4)

แนวคิดเกี่ยวกับคำว่า สมรรถนะของที่ดิน (Land use-capacity) หมายถึง ความสามารถของที่ดินในทีใดที่หนึ่ง ที่ให้ผลตอบแทนได้เหนือต้นทุนในการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น โดยมีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 2 ประการ ที่เป็นตัวกำหนดสมรรถนะของที่ดิน คือ

- (1) ความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้ง (Accessibility)
- (2) คุณภาพของที่ดิน (Resource quality)

แนวคิดเกี่ยวกับสมรรถนะของที่ดินนี้ นักเศรษฐศาสตร์ได้นำไปใช้เปรียบเทียบถึงความสามารถของที่ดินในแต่ละแห่งที่ให้ผลตอบแทนที่ไม่เหมือนกัน เช่น ถ้าเปรียบเทียบประสิทธิภาพของที่ดินการเกษตร หมายถึง การเปรียบเทียบที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ที่ต่างกัน หรือ ถ้าเปรียบเทียบถึงสถานที่ตั้งอยู่ใกล้และไกลตลาด สามารถแสดงถึง สมรรถนะของที่ดินได้ โดยค่าขนส่งที่แตกต่างกัน เมื่อเวลาเปลี่ยนไปสมรรถนะของที่ดินอาจเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยพื้นฐานของที่ดิน อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และความต้องการ เช่น มีการพัฒนาศูนย์กลางทางการตลาด การพัฒนาเส้นทางคมนาคม ปัจจัยเหล่านี้จะเป็นตัวเพิ่มสมรรถนะของที่ดิน

ที่ดินจะมีความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมต่างๆ แตกต่างกันในกรณีที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของทรัพย์สิน จะมุ่งถึงการใช้ประโยชน์ในกิจกรรมที่ให้ประโยชน์สูงสุด ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในรูปทรัพย์สินของรัฐ ส่วนมากจะคำนึงถึงประโยชน์ หรือผลตอบแทนต่อสังคมสูงสุด ผลตอบแทนในที่นี้ อาจเป็นได้ทั้งที่เป็นเงิน ไม่เป็นเงิน หรือทั้งสองอย่างรวมกัน (สมบัติ พันธวิศิษฎ์, 2544, หน้า 4 - 5)

2.1.5 ทฤษฎีพื้นฐานของราคาที่ดิน

ราคาที่ดินถูกใช้เป็นตัวกำหนดทางเลือกในการใช้ที่ดินเพื่อทำกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่ง เมื่อเกิดการเปรียบเทียบ ระหว่างทางเลือกของการใช้ที่ดิน ราคาที่ดินจึงเป็นมูลค่าปัจจุบันของรายได้ หรือรายรับสุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินกิจกรรมบนแปลงที่ดิน ในช่วงระยะเวลาการดำเนินการ รายได้หรือรายรับจะได้จาก ราคาค่าบริการของกิจกรรมบนแปลงที่ดิน ณ เวลาหนึ่งๆ เรียกว่า ค่าเช่า ความหมายของค่าเช่าที่ดิน สามารถแบ่งออกเป็น 3 แนวคิด คือ

2.1.5.1 แนวคิดของนักเศรษฐศาสตร์ สมัย Classic โดย David Ricardo (Ricardo อ้างถึงในสุนิสา เอื้อวงศ์อภิชาติ, 2545, หน้า 13) สรุปว่า ค่าเช่าที่ดิน คือ รายรับส่วนที่เหลือภายหลังจากการหักค่าตอบแทนให้กับปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่ดินทุกอย่างแล้ว แปลงที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์สามารถมีผลผลิตมาก จะมีค่าเช่าสูงกว่า แปลงที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์น้อยกว่า ซึ่งต่อมาได้มีการดัดแปลงข้อสรุปนี้ ไปใช้กับแปลงที่ดินในเขตเมือง ที่เปรียบเทียบความอุดมสมบูรณ์กับระยะทางระหว่างศูนย์กลางเมือง กับที่ตั้งของแปลงที่ดินระยะทางระหว่างจุดดังกล่าวสั้น จะทำให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่งผลผลิตต่ำ ค่าเช่าของที่ดินจะสูง ซึ่งหมายความว่า ค่าเช่าที่ดิน เป็นสัดส่วนกลับของระยะทางระหว่างที่ตั้งกับศูนย์กลางเมือง ภายได้ข้อสมมติฐานที่ว่า ความสมบูรณ์ของที่ดินเท่ากัน ค่าเช่าที่ดิน จึงมีค่าลดลงตามสัดส่วนของระยะทาง จากศูนย์กลางเมืองเป็นวงแหวนที่กว้างขึ้น

2.1.5.2 แนวคิดของนักเศรษฐศาสตร์ สมัย Neo-classic (อ้างถึงในสุนิสา เอื้อวงศ์อภิชาติ, 2545, หน้า 13) ใช้ผลผลิตหน่วยสุดท้าย (marginal production) เป็นตัวกำหนดราคาของปัจจัยการผลิต นั่นคือ ค่าเช่าที่ดินเท่ากับผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่ดิน ซึ่งเท่ากับราคาของผลผลิตต่อหน่วยคูณด้วยปริมาณของผลผลิตหน่วยสุดท้าย ปริมาณพื้นที่ดิน เป็นตัวกำหนดค่าเช่า เนื่องจากเมื่อใช้ที่ดินมากขึ้นในการผลิต ผลผลิตหน่วยสุดท้ายจะเพิ่มขึ้นตามความสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้น ถึงจุดสูงสุด ณ ปริมาณที่ดินจำนวนหนึ่ง เมื่อเพิ่มปริมาณที่ดินขึ้นอีกผลผลิตจะลดลง ตามกฎการลดน้อยถอยลงของผลผลิต

2.1.5.3 แนวคิดอื่น ๆ เช่น Henry George (George อ้างถึงในสุนิสา เอื้องวงศ์อภิชาติ, 2545, หน้า 14) กล่าวว่า ค่าเช่าที่ดิน คือ ผลที่เกิดจากความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจ ที่ตกอยู่กับเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้ทำการลงทุนใดในที่ดิน เพราะที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติ ที่ไม่ได้เกิดจากการลงทุนในการผลิตที่ดิน ค่าเช่าที่ดิน จึงถูกกำหนดจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น ตามความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจ

ทั้ง 3 แนวคิดพิจารณาให้ปริมาณที่ดินเป็นทรัพยากรคงที่ อุปทานของที่ดินไม่มีความยืดหยุ่น ราคาเช่า จึงถูกกำหนดจากอุปสงค์เพียงด้านเดียว แต่ในปัจจุบันปริมาณที่ดินที่ถูกต้องการใช้ เพื่อเป็นปัจจัยในการผลิตใดๆ สามารถปรับปรุงจากที่ดินที่ไม่เหมาะสม ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการใช้ที่ดิน อุปทานที่ดินจึงมีความยืดหยุ่น ตามขนาดของค่าเช่าและราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้เจ้าของที่ดินต้องทำการปรับปรุงที่ดิน ให้มีปริมาณเพิ่มมากขึ้นตามอุปสงค์ ค่าเช่าที่ดินจึงเป็นดุลยภาพของอุปสงค์เพื่อที่ดินและอุปทานของที่ดิน

นักเศรษฐศาสตร์ ชื่อ Hurd (Hurd อ้างถึงในสุวรรณี กลิ่นจันทร์, 2539, หน้า 42) เขียนหนังสือชื่อ Principle of City Land Value เชื่อว่า ในขณะที่มีการพัฒนาในเมือง จะมีการใช้ที่ดินที่อยู่ห่างจากตัวเมืองออกไป เนื่องจากราคาที่ดินถูกกว่า จึงกำหนดให้เกิดอุปสงค์ของที่ดินแยกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกคือ ที่ดินใจกลางเมือง ซึ่งมีราคาสูง และส่วนที่สอง คือ ที่ดินที่อยู่ในชานเมือง ซึ่งมีราคาถูกกว่า

Haig (Haig อ้างถึงในสุวรรณี สุวรรณี กลิ่นจันทร์, 2539, หน้า 43) มีแนวคิดด้านทำเลที่ตั้งของที่ดิน ที่ใช้เพื่อการเกษตรและอุตสาหกรรม มากกว่าวัตถุประสงค์อื่น และได้ศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง เพื่อการค้าจะมีความสำคัญมากน้อยเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ว่าสามารถเข้าถึงชุมชนให้สะดวกรวดเร็วแค่ไหน

Mayer (Mayer อ้างถึงใน สุวรรณี กลิ่นจันทร์, 2539, หน้า 44) นักเศรษฐศาสตร์ชาวฝรั่งเศส ศึกษาได้ข้อสรุปว่า ราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นมากน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของเมือง และนโยบายของรัฐที่จะส่งเสริม หรือควบคุมราคาที่ดินมิให้สูงขึ้น ด้วยการวางแผนจัดสรรการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ต่างๆ กัน

Maisel (Maisel อ้างถึงใน อุทัยวรรณ เขียวถาวร, 2537, หน้า 60) แห่งมหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย ได้แสดงให้เห็นว่า มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตเมืองอยู่หลายปัจจัย คือ

(1) การเพิ่มขึ้นของประชาชน การพัฒนาเมืองก่อให้เกิดการขยายตัวของผังเมืองไปยังชานเมืองเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในชานเมืองต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาที่ดินในเมืองเพิ่มขึ้น

(2) รายได้สูงขึ้น การเพิ่มขึ้นของรายได้ที่แท้จริงของประชาชน (Real income) แสดงให้เห็นถึงกำลังซื้อของประชาชน ที่มีต่อสินค้าและบริการ รวมทั้งที่ดินที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ดินมีปริมาณคงที่ แต่ความต้องการที่ดินมีเพิ่มสูงขึ้น จึงส่งผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น

(3) ภาวะเงินเฟ้อ เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เนื่องจากเมื่อเกิดภาวะเงินเฟ้อเป็นเวลานาน จะมีผลกระทบต่อราคาสินค้าโดยทั่วไปของประเทศ รวมทั้งราคาที่ดินจะสูงขึ้นด้วย

(4) ภาวะขาดแคลนที่ดินชั่วคราว เป็นผลมาจากอุปสงค์ของที่ดินสูงกว่า อุปทานของที่ดิน ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนที่ดินชั่วคราวขึ้น ผลที่เกิดขึ้นเช่นนี้ สามารถอธิบายได้ จากเหตุผล 2 ประการ คือ ประการแรก มีที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้วน้อยมาก ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ประการที่สอง ในช่วงที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น เจ้าของที่ดินมักจะไม่ขายที่ดิน เพราะคาดว่าราคาที่ดินจะสูงขึ้นอีก ทำให้มีการขาดแคลนที่ดินเกิดขึ้นชั่วคราว และราคาที่ดินจะสูงกว่าราคาที่ดินที่ควรจะเป็นจริง

(5) การคาดคะเนในระยะยาว เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีรายได้อยู่ในระดับสม่าเสมอประชาชนต่างคิดว่า ความต้องการที่ดินจะต้องเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เกิดอุปสงค์ต่อที่ดิน ในอนาคตจะต้องมีเพิ่มขึ้นด้วย

2.1.6 ปัจจัยพื้นฐานของราคาที่ดิน

การตัดสินใจเลือกใช้ที่ดินเพื่อทำกิจกรรมใดๆ ผู้ประกอบการยังคงต้องใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ ณ ระดับความพอใจระดับหนึ่ง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากอุปสงค์ที่มากขึ้น ทำให้เกิดมีการพัฒนาที่ดินเป็นอุปทานให้เหมาะสม และสมดุลกับคุณภาพของทั้งสองคือ ราคาสถาปัตยกรรมของที่ดิน องค์ประกอบของปัจจัยพื้นฐาน ที่ทำให้เกิดราคาที่ดิน (อ้างถึงในสุนิสา เอื้อวงศ์อภิชาติ, 2545, หน้า 11 - 12) มีดังต่อไปนี้

2.1.6.1 การเข้าถึง แปลงที่ดินทั่วไป (General accessibility) หมายถึง การคมนาคมที่มีต้นทุนในการติดต่อสื่อสารการขนส่ง หรือ การเดินทางที่รวมถึงระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากแปลงที่ดิน ถึง จุดศูนย์กลางเมือง (Central business district: CBD) หรือ ย่านธุรกิจที่กระจายอยู่ตามบริเวณต่างๆ รอบเขตศูนย์กลางเมือง เช่น ธุรกิจการค้า ที่ต้องการกำลังซื้อมาก ที่ตั้งควรจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง หรือ ย่านชุมชน ธุรกิจโรงงาน ต้องการขนาดของพื้นที่มาก เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงาน ในขณะที่เดียวกัน ต้องพิจารณาถึงความต้องการแรงงาน ที่มีต้นทุนในการเลือกสถานที่ทำงาน เป็นต้นทุนในการเดินทาง เมื่อโรงงานตัดสินใจ ตั้งอยู่ไกลจากชุมชน เพราะราคาที่ดินต่ำสามารถกำหนดขนาดของพื้นที่ดินได้มาก แต่จะต้องจ่ายค่าแรงให้กับแรงงานสูง เพื่อเป็นการชดเชยให้กับแรงงาน ที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่สูงขึ้นกว่าโรงงานที่ตั้งอยู่ใกล้ชุมชน

ดังนั้น ตามทฤษฎีเบื้องต้นของราคาที่ดิน ราคาที่ดินจะมีค่าลดลง เมื่อแปลงที่ดินอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางเมืองมากขึ้น

2.1.6.2 การเข้าถึงแปลงที่ดินลักษณะพิเศษ (Special accessibility) ต้นทุนในการใช้ประโยชน์บนที่ดิน ยังคงถูกพิจารณาแต่เป็นต้นทุนในทางอ้อมที่เกิดจากผลกระทบภายนอกที่เป็น การตัดสินใจในการดำเนินกิจกรรมบนที่ดินแปลงอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบที่ประกอบ หรือส่งเสริม หรือขัดแย้งกัน เช่น การที่ธุรกิจหลายประเภทรวมตัวกันอยู่ในบริเวณเดียวกัน มีผลทำให้เกิดการ ประหยัดต่อขนาดในการใช้สินค้าสาธารณะบางประเภท เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบ โทรศัพท์ ฯลฯ เนื่องจากผู้ใช้มีจำนวนมาก ทำให้ต้นทุนในการติดตั้งมีน้อยกว่า การที่ต้องลงทุน เพียงธุรกิจเดียว อีกทั้งยังสามารถลดต้นทุนในการติดต่อสื่อสารระหว่างธุรกิจที่มีลักษณะเป็นธุรกิจ ที่ประกอบกันเช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กับธุรกิจการเงินการธนาคาร ด้านแรงงานสามารถลด ต้นทุนในการหาแรงงาน หรือฝึกอบรมแรงงาน ที่มีประสิทธิภาพและมีประสพการณ์ เนื่องจาก แรงงานมีทางเลือกในการเลือกทำงานกับธุรกิจที่ให้รายได้สูงสุดในด้านการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การรวมกลุ่มอย่างมีระเบียบทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น

2.1.6.3 ปัจจัยเพิ่มเติม (Additional factor) เป็นปัจจัยที่ทำให้เจ้าของที่ดินมีการตัดสินใจ ในการใช้ที่ดินที่แตกต่างกัน

32.1.6.3.1 ประวัติการพัฒนาและการใช้ที่ดินตั้งแต่อดีต ที่มีผลทำให้รูปแบบการ ใช้ที่ดินแตกต่างกันในแต่ละชุมชน ที่สืบเนื่องกันจากบรรพบุรุษ

2.1.6.3.2 ลักษณะภูมิประเทศ (Topographical feature) ของแปลงที่ดิน เช่น ความสูงต่ำของพื้นที่ดิน รูปทรงของแปลงที่ดิน ธุรกิจบนแปลงที่ดินที่อยู่ข้างเคียง สภาพอากาศ ฯลฯ

2.1.6.3.3 ขนาดพื้นที่ (Size) ของแปลงที่ดินแต่ละแปลงที่มีความเหมาะสมกับ กิจกรรมที่แตกต่างกัน จึงต้องมีการกำหนดขนาดพื้นที่ดินที่ต้องการ ทำให้มีต้นทุนในการแบ่งแยก แปลงที่ดิน หรือต้นทุนการเจรจาในการรวมแปลงที่ดิน เพื่อให้ได้ขนาดของพื้นที่ดินที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพในการดำเนินกิจกรรมการใช้ที่ดิน

2.1.6.4 การเปลี่ยนแปลงที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้แน่นอน (Unforeseen dynamic change) เช่น การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติ การเปลี่ยนเทคนิควิธีการพัฒนา ที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลง รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น เขาอาจจะนำเงิน ไปซื้อรถยนต์ มีผลทำให้การใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย สามารถกระจายออกไปนอกเมืองได้ ส่งผลให้มีการพัฒนาถนนและการคมนาคมเพิ่มขึ้น

2.1.6.5 ปัจจัยทางด้านสถาบัน (Institution factor) เป็นผลมาจากการตัดสินใจของรัฐบาล ในการกำหนดนโยบาย แนวทางในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การสร้างถนน โรงเรียน สาธารณูปโภคต่างๆ ที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง

2.1.7 พลังอำนาจ (Forces) หรือเหตุปัจจัย (Factors)

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งมูลค่าของที่ดินจะมีมากหรือน้อยขึ้นกับ ปัจจัยต่างๆหลายด้าน และมูลค่านี้จะไม่มีความคงที่หรือคงที่ได้เลย แต่ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา ตามกฎของปัจจุปัจจัยในพระพุทธศาสนาการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์นี้ อาจเป็นการเปลี่ยนแปลงในลักษณะของการเพิ่มค่า (Appreciation) หรือการเสื่อมค่า (Depreciation) ก็ได้ บางครั้งมูลค่าที่ดิน ก็เปลี่ยนแปลงไปอย่างช้าๆค่อยเป็นค่อยไป บางครั้งก็ เปลี่ยนไปอย่างรวดเร็วหรืออย่างฉับพลันทันใด ดังนั้นมูลค่าของการประเมิน ณ วันเวลาหนึ่ง จึง มักจะมีความแตกต่างกับการประเมิน ณ วันเวลาหนึ่งที่เปลี่ยนไป ผลการประเมินครั้งหนึ่งๆ จึงถือ ว่ามีความถูกต้องหรือเชื่อถือได้ในช่วงเวลาประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผู้ประเมินหรือผู้ใช้งานผลการ ประเมิน จึงต้องตระหนักถึงพลังอำนาจหรือเงื่อนไขปัจจัยต่างๆที่มากกระทบต่อมูลค่าที่ดินในแต่ละ ช่วงเวลาด้วย พลังอำนาจ (Forces) หรือเหตุปัจจัย (Factors) ที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าที่ดินหรือ ส่งผลทำให้มูลค่าที่ดินเปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา ได้แก่ พลังอำนาจด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม พลังอำนาจด้านเศรษฐกิจ-การเงิน พลังอำนาจด้านประชากรและสังคม พลังอำนาจด้านการเมือง และพลังอำนาจด้านกฎหมายและภาษีอากร (พัลลภ กฤตยานวัช , 25 , หน้า) จะอธิบายพอสังเขป ดังนี้

2.1.7.1 พลังอำนาจด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม(Physical and environmental forces)

2.1.7.1.1 ทำเลที่ตั้ง (Location) นับเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่กำหนดมูลค่าของที่ดิน อย่างไรก็ตาม ทำเลที่ตั้งที่ดีหรือไม่ดีมีปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องหลายประการ ดังนี้

(1) ระยะทางใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมืองหรือแหล่งชุมชน (Distance from city center) โดยทั่วไป มูลค่าของที่ดิน จะกระจายตามระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป ยิ่งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง (city center) มูลค่าที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น หากอยู่ชานเมือง (suburb) ไกลออกไปมากสู่ย่านชนบท (rural area) มากเท่าใด มูลค่าก็จะลดลงเท่านั้น

(2) ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล (Municipal area) หรือในเขตการปกครองท้องถิ่น มูลค่าจะสูงกว่าที่ดินที่อยู่นอกเขตออกไป เนื่องจากการมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการได้รับบริการทั้งหลายจากรัฐจะแตกต่างกัน

3) ระยะทางห่างจากถนนและเส้นทางคมนาคมขนส่ง (Distance from road and transport system) หากที่ดินอยู่ติดหรือใกล้มีถนน (ถนนหลวง ถนนสายหลัก สายรอง ซอย) หรือแนวเส้นทางคมนาคมมากเพียงใด (เช่น เส้นทางรถไฟฟ้า รถใต้ดิน แม่น้ำ ลำคลอง ทะเล เป็นต้น) มูลค่าก็จะสูงมากเพียงนั้น

(4) สภาพถนนที่ผ่านที่ดิน (Quality of road) มูลค่าที่ดินสูงหรือต่ำ ขึ้นกับสภาพถนนที่ผ่านหน้าที่ดินด้วย เช่นประเภทของถนน (ถนนหลวง ถนนสายหลัก สายรอง ซอย ตรอก) ความกว้างของถนน (รถวิ่งได้กี่เลน) รวมทั้งสภาพของพื้นผิวถนนด้วย (ถมดิน ถมหินลูกรัง ลาดยาง คอนกรีต คสล. เป็นต้น)

(5) การเข้าถึงภายนอก หรือความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมเดินทาง ไปมา (Accessibility) สถานที่ทำงานหรือระบบสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการของเมือง (เช่น สถานที่ราชการ ตลาด ศูนย์การค้า ธนาคาร โรงเรียน มหาวิทยาลัย ฯลฯ) ยิ่งที่ดินแปลงใดสามารถเดินทางสู่ภายนอกได้หลายช่องทางและโดยสะดวกรวดเร็ว (แม้ระยะทางจะไกลแต่มีระบบคมนาคมที่ดี เช่น มีระบบรถไฟฟ้าเข้าถึง) ทำให้เสียเวลาเดินทางน้อย หรือเสียค่าใช้จ่ายเดินทาง (travel expense) ที่ต่ำ มากเพียงใด ที่ดินแปลงนั้นก็จะมีมูลค่าเพิ่มมากเพียงนั้น ตรงกันข้าม หากที่ดินมีทางออกสู่ภายนอกน้อยช่องทาง หรือไม่มีทางออกเลยที่เรียกว่าที่ดินตาบอด (blind or inaccessible land) มูลค่าก็จะต่ำ

2.1.7.1.2 กายภาพเฉพาะของตัวแปลงที่ดิน (Site Characteristics)

(1) ขนาดแปลงที่ดิน (Plot size) หากที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมกับการใช้ทำประโยชน์แต่ละประเภท ไม่เล็กเกินไปจนมีข้อจำกัด มูลค่าก็จะสูงขึ้น เช่น แปลงใหญ่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร เพื่อโรงงานอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟหรือเป็นแปลงขนาดกลางหรือเล็กที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุด เพื่ออาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า เป็นต้น

(2) รูปลักษณะของแปลงที่ดิน (Plot shape) หากแปลงที่ดินมีลักษณะปกติที่เป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือสี่เหลี่ยมผืนผ้ามูลค่าจะสูง หากมีรูปร่างไม่เหมาะสม เช่นเป็นสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู หรือลักษณะเว้าแหว่ง ฯลฯ มูลค่าก็จะลดลง

(3) สภาพภูมิศาสตร์ของที่ดิน (Topographic features) ได้แก่ ลักษณะธรรมชาติของความสูงต่ำของแปลงที่ดินที่อาจวัดได้โดยการทำ contour map เช่น ที่ดินที่เป็นพื้นที่

ลุ่ม เป็นแอ่งน้ำ เป็นหุบเขา เนินเขา ความลาดชัน หรือเป็นที่ราบ ซึ่งลักษณะของที่ดินที่แตกต่างกันเหล่านี้ จะทำให้มูลค่าของที่ดินแตกต่างกันไป ทั้งนี้ ตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(4) คุณภาพของเนื้อดิน (Soil quality) สภาพของดิน เช่น เป็นดินทราย, ดินเหนียว ดินร่วน ดินแข็ง ดินอ่อนดินปุ๋ย ดินเปรี้ยว ดินเค็ม เป็นต้น จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (Agricultural uses) หากดินมีคุณภาพดีมีปุ๋ยสูง ไม่เป็นกรดเป็นด่างมากเกินไปสามารถปลูกพืชของงามได้ดี (Fertility) มูลค่าก็จะสูง หรือหากเป็นที่ดินในเขตเมืองเพื่อการปลูกสร้างอาคาร (Building construction) หากเนื้อดินแน่นแข็ง ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างฐานรากอาคารได้มาก แปลงที่ดินนั้นก็จะมีมูลค่าสูงกว่าแปลงที่ดินที่มีสภาพเนื้อดินอ่อน ที่ต้องเจาะฐานรากลึก เป็นต้น

(5) ระดับพื้นผิวของแปลงที่ดิน (Surface elevation) ระดับพื้นผิวของที่ดินอยู่สูงหรือต่ำหรือเสมอจากพื้นถนนที่ผ่านหน้าที่ดินมากน้อยเพียงใด จะส่งผลต่อมูลค่าต่อที่ดินมากเพียงนั้น เนื่องจาก จะส่งผลต่อต้นทุนการถมดินหรือการปรับระดับพื้นที่ให้เหมาะแก่การก่อสร้างอาคารหรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(6) หน้ากว้างของที่ดินที่ติดถนน (Road surfacing and width) ที่ดินเพื่อประโยชน์ทางการค้าพาณิชย์ หรือการพัฒนาที่อยู่อาศัย บางครั้งต้องมีหน้าที่ดินที่ติดกับถนนใหญ่ และมีขนาดกว้างเพียงพอ ไม่เป็นข้อจำกัดในการก่อสร้าง หรือการเข้าออกสู่ถนนด้วยรถยนต์ จึงจะมีมูลค่าสูง

(7) ลักษณะพิเศษด้านกายภาพของแปลงที่ดิน (Special physical features) หากที่ดินมีลักษณะทางกายภาพเป็นพิเศษ เช่น สามารถเข้าออกได้หลายทิศทาง ที่ติดสวนสาธารณะ ติดสนามกอล์ฟ ติดแม่น้ำ ลำคลอง บึง ทะเลสาบ ภูเขา น้ำตก หรือมีวิวทิวทัศน์ธรรมชาติที่สวยงามเป็นพิเศษ เป็นต้น มูลค่าที่ดินก็จะเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ

2.1.7.1.3 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และบริการชุมชน (Infrastructure, facilities and services) ในบริเวณที่ดิน

(1) ระบบสาธารณูปโภค (Infrastructure) เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ในบริเวณที่ดินมีมากน้อยเพียงใด หากมีพร้อมสมบูรณ์ มูลค่าที่ดินก็จะสูง

(2) ระบบสาธารณูปการ (Public facilities) เช่น ตลาด ร้านค้า สวนสาธารณะ สโมสร สนามกีฬา เป็นต้น ในบริเวณที่ดินมีมากน้อยเพียงใด หากมีพร้อมสมบูรณ์มากเพียงใด มูลค่าที่ดินก็จะสูงมากเพียงนั้น

(3) บริการชุมชน (Community services) เช่น บริเวณที่ดินแปลงใด มีบริการชุมชนที่ดีเพียงใดในเรื่องการรักษาความสะอาด การดูแลความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นต้น ที่ดินบริเวณนั้น ย่อมมีมูลค่าสูงขึ้น

2.1.7.1.4 สภาพแวดล้อมของกายภาพโดยรอบ (Physical environment) เช่น ลักษณะความ สะอาดบริสุทธิ์ของอากาศทิศทางพัดของลม อุณหภูมิร้อนหนาวของอากาศ กลิ่น เสียง แสงสว่าง สภาพแหล่งน้ำ ความร่วนซุยของต้นไม้และทัศนียภาพรอบทิศทาง เป็นต้น หากโดยรอบมีสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะและมีธรรมชาติที่สวยงามดีเพียงใดมูลค่าที่ดินก็จะสูงมากเพียงนั้น

2.1.7.1.5 แนวโน้มความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต (Future potential urban growth) ที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพหรือมีแนวโน้มที่เมืองจะขยายตัวหรือเจริญเติบโตมากในอนาคต อันเนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น การขยายตัวของประชากร การพัฒนาถนนและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆของภาครัฐ การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆของภาคเอกชน เป็นต้น

2.1.7.2 พลังอำนาจด้านเศรษฐกิจ-การเงิน (Economic and financial forces)

2.1.7.2.1 ภาวะเศรษฐกิจ (Economic condition) ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและชุมชนมีมากน้อยเพียงใด หากเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมหรือธุรกิจในพื้นที่ต่างๆ ขยายตัวสูง ทำให้ความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาในด้านต่างๆก็จะมีมากขึ้น นอกจากนั้น การจ้างงานด้านต่างๆมีมากขึ้น และจะทำให้ประชาชนมีรายได้ และกำลังซื้อจะสูง มูลค่าที่ดินโดยรวม ก็ จะสูงตามไปด้วย

2.1.7.2.2 อุปสงค์และอุปทานของที่ดิน (Land supply and demand) มูลค่าของที่ดิน ย่อมขึ้นกับอุปสงค์และอุปทานในตลาดโดยตรง หากในตลาดมีภาวะอุปสงค์สูง นั่นคือ มีจำนวนคนที่มีความประสงค์จะซื้อ (want or desire) จำนวนมากและมีกำลังซื้อเพียงพอ (purchasing power or ability to pay) แต่ในตลาดมีที่ดินที่เสนอขายที่จำกัด มูลค่าที่ดินก็จะสูงขึ้น ตรงกันข้ามหากในตลาดมีอุปทานของที่ดินจำนวนมาก ในขณะที่ผู้ต้องการซื้อมีน้อย มูลค่าก็ย่อมลดลง

2.1.7.2.3 ภาวะทางการเงิน (Financial condition) โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ย และนโยบายด้านสินเชื่อ จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดิน ตัวอย่างเช่น หากในระบบสถาบันการเงินมีสภาพคล่องต่ำ อัตราดอกเบี้ยจะสูงจะทำให้ค่าใช้จ่ายในการกู้หรือการชำระเงินกู้เพื่อซื้อที่ดินทำได้ยาก ผู้กู้ก็จะมีน้อย การซื้อขายก็จะน้อย มูลค่าที่ดินก็จะต่ำ นอกจากนี้ หากสถาบันการเงินมีนโยบายจำกัดสินเชื่อ เช่น ไม่ปล่อยเงินกู้ให้กับผู้ซื้อที่ดิน ดังนั้น การซื้อขายที่ดินก็จะทำได้ยาก ผู้มีเงินสดเท่านั้น จึงจะซื้อได้ ผู้ซื้อก็สามารถถวราคาซื้อขายได้ มูลค่าที่ดินก็จะต่ำ

2.1.7.2.4 สภาพคล่องของการซื้อขายเปลี่ยนมือ (Transaction liquidity) ที่ดินแปลงใด มีทำเลที่ดีที่เหมาะสมขนาดแปลงไม่เล็กหรือใหญ่เกินไป เป็นที่นิยมในตลาดสูง เพราะเป็นที่ต้องการของหลายคน สามารถจะทำการซื้อขายเปลี่ยนมือได้ง่าย (แม้จะถูกบังคับจําของขายทอดตลาด ก็มีผู้สนใจจะซื้อ) ที่ดินแปลงนั้น ย่อมมีมูลค่าสูง

2.1.7.3 พลังอำนาจด้านประชากรและสังคม (Population and social forces)

2.1.7.3.1 จำนวนประชากร (Population) โดยทั่วไป หากเมืองใด หรือพื้นที่ใด มีประชากรมาก หรือมีอัตราการขยายตัวของประชากรสูง จะส่งผลให้ความต้องการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือเพื่อการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมอื่นๆสูงตามไปด้วย และหากที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด ก็จะทำให้มูลค่าที่ดินในพื้นที่นั้นๆ สูงขึ้น

2.1.7.3.2 ทศคติและความนิยมทางสังคม (Social attitude and value) หากท้องถิ่นใดหรือชุมชนใด ประชาชนมีทัศนคติต้องมีที่ดินเป็นของตนเอง หรือให้ค่านิยมกับการถือครองที่ดินว่าเป็นสิ่งจำเป็น เช่น เพื่อการสร้างมรดกแก่ลูกหลานการสะสมความมั่งคั่งในอนาคต การแสดงออกซึ่งฐานะชนชั้นหรือฐานะในสังคม เป็นต้น ความต้องการซื้อที่ดินก็จะมีมาก และมูลค่าที่ดินก็จะมีมากตามไปด้วย หรือหากประชาชน มีความนิยมอยู่อาศัยบนที่ดินที่อยู่ริมน้ำ ริมบึง ริมทะเล เป็นต้น ที่ดินบริเวณนี้ มูลค่าก็จะสูงขึ้น

2.1.7.3.3 พฤติกรรมทางสังคมจิตวิทยา ((Social - psychological behavior) บางครั้ง บางท้องถิ่น ความรู้สึกนึกคิด และความเชื่อถือของประชาชนในสังคม จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินด้วย เช่น ความเชื่อเรื่องสิ่งศักดิ์สิทธิ์และโชคลาง ความกลัวเรื่องผีสิง ความเชื่อถือในเรื่องทำเลที่ดินดีร้าย ตามหลักฮวงจุ้ย เป็นต้น ย่อมทำให้ที่ดิน มีมูลค่าสูงหรือต่ำไปตามความเชื่อถือหรือความรู้สึกนึกคตินั้นด้วย เช่น เชื่อว่าที่ดินในทางสามแพร่ง ที่ดินที่มีการฆ่าตัวตายหรือมีอุบัติเหตุเกิดขึ้น ที่ดินใกล้สุสาน เป็นต้น เป็นที่ไมดี มูลค่าจึงลดลง

2.1.7.4 พลังอำนาจด้านการเมืองและความมั่นคงปลอดภัย (Political and security forces)

2.1.7.4.1 นโยบายของรัฐบาล (Government policy) หากรัฐบาลมีนโยบายด้านการพัฒนาเศรษฐกิจสังคม การพัฒนาเมืองใหม่ หรือมีโครงการก่อสร้างถนน เครือข่ายคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค หรือสาธารณูปการในเมืองใด พื้นที่ใด ก็จะส่งผลให้มูลค่าที่ดินเมืองนั้น ย่านนั้น ปรับตัวสูงขึ้น รองรับความเจริญที่จะเกิดขึ้นตามมา

2.1.7.4.2 ความมั่นคงทางการเมือง (Political stability) หากรัฐบาลมีความมั่นคงนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจ พัฒนาเมือง มีความชัดเจน ต่อเนื่อง ย่อมส่งผลให้มูลค่าที่ดินมีเสถียรภาพหรือมีมูลค่าสูงขึ้นตามทิศทางของการพัฒนาเศรษฐกิจและเมือง ตรงกันข้ามหากรัฐบาลไม่มีเสถียรภาพ เช่น เกิดการรัฐประหารขึ้น เกิดการต่อสู้ทางการเมือง ที่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลและนโยบายของรัฐบ่อยครั้ง ย่อมส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และความเชื่อมั่นของประชาชน และส่งผลกระทบต่อทำให้มูลค่าที่ดินลดลง

2.1.7.4.3 ความปลอดภัยและความมั่นคงในชุมชน (Safety and security) หากประเทศใด เมืองใด หรือพื้นที่ชุมชนใด ไร้ความสงบสุข มีการก่ออาชญากรรมสูง มีปัญหาความขัดแย้ง การสู้รบ หรือเกิดภาวะสงครามขึ้น ผู้คนก็จะขาดความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ก็จะละทิ้งถิ่นที่อยู่หรือต้องการขายที่ดินของตนออกไป ซึ่งส่งผลให้มูลค่าที่ดินในบริเวณนั้นลดลง ตัวอย่าง เช่น ปัญหาความไม่สงบที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชายแดนภาคใต้ของไทย เป็นต้น

2.1.7.5 พลังอำนาจด้านกฎหมายและภาษีอากร (Law and taxation forces)

2.1.7.5.1 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง (Urban planning law) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านต่างๆ (Land use zoning) ในผังเมืองรวมตามกฎหมายผังเมือง เช่น เพื่อเป็นที่พักอาศัย การพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม การเกษตร ฯลฯ ย่อมส่งผลให้มูลค่าที่ดินสูงต่ำไปตามศักยภาพของการใช้ที่ดินที่ดีที่สุดและเป็นประโยชน์สูงสุด (highest and best use) ตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ ด้วย เช่น ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินเพื่อการเป็นที่พักอาศัย เป็นต้น

2.1.7.5.2 ข้อจำกัดทางกฎหมายในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน (Land use restrictions) ข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายต่างๆ เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร กฎหมายจัดสรรที่ดิน กฎหมายสิ่งแวดล้อมหรือข้อบัญญัติต่างๆ ขององค์กรปกครองท้องถิ่นตลอดจนข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระยะเวลาขอร่นจากถนน ข้อจำกัดความ

สูง และขนาดอาคาร ข้อนำมาการปลูกสร้างอาคาร หรือเงื่อนไขอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินหรือปลูกสร้างอาคาร ย่อมมีผลกระทบต่อแปลงที่ดินที่อยู่ในข่ายข้อจำกัดเหล่านั้น ให้มีมูลค่าต่ำหรือมีมูลค่าที่ลดลง เพราะทำให้ที่ดินแปลงนั้นๆ ไม่สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดได้ เหมือนกับที่ดินแปลงอื่นซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกัน

2.1.7.5.3 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือการถือครองที่ดิน (Ownership and legal status) ที่ดินที่มีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือการถือครองที่ดินที่แตกต่างกัน เช่น เอกสารสิทธิในที่ดินเป็นใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ นส. 3 นส.3 ก. โฉนดที่ดิน เป็นต้น ย่อมให้ความมั่นคงในเรื่องสิทธิ (เช่น การไม่ถูกแย่งสิทธิ์หรือการถูกรอครอบครองปรปักษ์) แก่ผู้เป็นเจ้าของแตกต่างกัน จึงทำให้มูลค่าของที่ดินแตกต่างกันไปด้วย ตัวอย่างเช่น ที่ดินมีโฉนดย่อมมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินที่มีเอกสารเป็น นส. 3 เป็นต้น

2.1.7.5.4 นโยบายการเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ (Taxation policy) การเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินในอัตราต่างๆ เช่นภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Land and building tax) ภาษีบำรุงท้องที่ (Local improvement tax) ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิและนิติกรรมในการโอนเปลี่ยนมือที่ดิน จะมีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดินในพื้นที่ต่างๆ หรือในช่วงเวลาต่างๆ ด้วย

2.1.7.5.5 ที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ์หรือมีปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ (Restrictions on land rights) ได้แก่ ที่ดินในแนวประกาศจะถูกเวนคืนจากรัฐ ที่ดินที่ติดการจำยอม ที่ดินที่ถูกประกาศบังคับจำหน่ายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี หรือแปลงที่ดินที่มีการรอนสิทธิ์อื่นๆ เช่น มีแนวเสาไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน เป็นต้น รวมทั้งที่ดินที่มีกรณีปัญหาทางกฎหมายหรือมีกรณีข้อพิพาทเกิดขึ้น ที่ดินเหล่านี้ ย่อมมีมูลค่าลดลงกว่าปกติ

2.1.8 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ที่ดินมีความหมาย ซึ่งแต่ละความหมายนั้นขึ้นอยู่กับมุมมองของแต่ละบุคคล แต่ในการศึกษาครั้งนี้สรุปความหมายได้ดังนี้ คือ การใช้ที่ดินเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ที่อยู่อาศัย การเกษตร การพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ เป็นต้น เพื่อให้เกิดประโยชน์มากที่สุดในทางเศรษฐกิจและสนองความต้องการของมนุษย์ในการประกอบกิจกรรมต่าง ๆ โดยมนุษย์จะทำการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ แต่ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด มนุษย์จึงต้องเรียนรู้วิธีการอนุรักษ์เพื่อให้ทรัพยากรที่ดินมีใช้ได้อย่างยาวนานที่สุด (กฤษฎกร ชูยนิรันดรกุล, 2547, หน้า 5)

2.1.9 อุปทานของที่ดิน (Supply of land)

อุปทานของที่ดินที่มีอยู่ถ้ามองแต่ผิวเผิน จะมีปริมาณคงที่ เพราะที่ดินไม่ออกงอกงายขึ้นมาใหม่ อุปทานของที่ดินในแง่ที่เราเรียกว่าอุปทานทางกายภาพของที่ดิน (Physical supply of land) สำหรับนักเศรษฐศาสตร์จะให้ความสนใจเกี่ยวกับอุปทานของที่ดินอีกรูปแบบหนึ่ง ไม่ใช่ทางกายภาพ แต่จะสนใจอุปทานทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic supply of land) ซึ่งมีขนาดเพิ่มลดได้ขึ้นอยู่กับราคาของสินค้าต่าง ๆ (prices) และความต้องการใช้ที่ดิน (demand) หรืออาจกล่าวได้ว่าที่ดินจะมีมูลค่าขึ้นมา เมื่อมนุษย์มีความต้องการที่จะใช้ หรือสนใจที่จะปรับปรุงและพัฒนาที่ดินดั่งนั้น ที่ดินในทางเศรษฐศาสตร์ในแง่ของอุปทาน จึงถูกกำหนดโดยราคา และปัจจัยทางด้านอุปสงค์ อุปทานของที่ดินอาจจะเพิ่ม หรือลดลงได้ซึ่งจะขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์และคุณภาพของที่ดิน และที่ดินนั้น ๆ อยู่ใกล้ไกล ชุมชนเพียงใด หรือที่ดินนั้น ๆ ได้รับการพัฒนาขึ้นมาแล้วหรือยัง (ไกรสร คือประโคน, 2533, หน้า 15 - 16)

2.1.10 อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for land)

อุปสงค์ของที่ดินนั้น คล้ายกับอุปทานของที่ดิน กล่าวคือ อุปสงค์ของที่ดินแบ่งออกได้เป็น

2.1.10.1 อุปสงค์ทางกายภาพของที่ดิน (Physical demand for land) หมายถึง ความต้องการที่ดินจำนวนหนึ่ง เช่น ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้าน เพื่อสร้างโรงเรียน เพื่อนำมาสร้างสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ อุปสงค์ทางกายภาพนี้มีความหมายน้อยมาก เมื่อเทียบกับอุปสงค์ทางเศรษฐกิจ เพราะว่า อุปสงค์ทางกายภาพ ไม่ได้พิจารณาในแง่เศรษฐกิจไว้ด้วย เช่น ต้องการที่ดิน 2 ไร่ เพื่อสร้างที่จอดรถ โดยไม่ได้พิจารณาถึงราคาของที่ดิน หรือ ราคาของค่าเช่าที่จอดรถ ถ้าที่ดินนั้นราคาแพงมาก หากมีเงินไม่เพียงพอที่จะซื้อได้ ที่ดินดังกล่าวอาจจะไม่ได้นำมาสร้างที่จอดรถได้

2.1.10.2 อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic demand for land) ได้แก่ ความต้องการที่ดิน เมื่อพิจารณาราคาของผลผลิต หรือ ราคา หรือ ค่าเช่าของที่ดิน ประกอบเข้าไปด้วย กล่าวคือ ถ้าราคาของผลผลิตสูง อุปสงค์ทางเศรษฐกิจที่ดินก็จะสูงด้วย ในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากที่ดิน เป็นปัจจัยการผลิต ฉะนั้น อุปสงค์ของที่ดิน หรือ อุปสงค์ของปัจจัยการผลิต จะเป็นอุปสงค์แบบต่อเนื่อง (derived demand) หมายถึง ความต้องการที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับราคาผลผลิต นอกเหนือจากราคาของที่ดิน เช่น อุปสงค์ของปัจจัยการผลิต อุปสงค์ของที่ดิน ความต้องการที่ดิน ไม่ได้ขึ้นอยู่กับราคาที่ดินเพียงอย่างเดียว แต่จะขึ้นอยู่กับราคาของผลผลิตว่า จะผลิตจากที่ดินเหล่านั้นด้วย หรืออาจจะขึ้นอยู่กับค่าเช่าของที่ดินแปลงนั้นด้วยก็ได้ (ไกรสร คือประโคน, 2533, หน้า 16 - 17)

2.11 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจในการลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของธุรกิจเพื่อดำเนินงานในโครงการหนึ่งๆ ที่ให้ผลตอบแทนเป็นระยะเวลาที่ยาว นาน เช่น ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เป็นต้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายดำเนินการเพิ่มเติมที่มีอยู่ตลอดโครงการด้วย ซึ่งการเตรียมการเพื่อการลงทุน จะต้องมีการพิจารณาของการจัดทำแผนการใช้จ่ายเพื่อการลงทุน การพิจารณาตัดสินใจในการเพิ่มปริมาณทรัพยากรของธุรกิจ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับกิจการในการบริหารทางการเงิน เรียกว่า วิธีการทำงบประมาณเงินทุน (Capital budgeting) หมายความว่า การลงทุนที่จะได้ผลตอบแทนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป และรายจ่ายในการลงทุนก็จะได้แก่ การลงทุนในที่ดิน อาคาร โรงเรือน เครื่องจักร อุปกรณ์ หรือการเพิ่มทุนหมุนเวียนเป็นการถาวร การทำงบประมาณเงินทุนเป็นกระบวนการวางแผนทางการเงินในระยะยาวที่เกี่ยวกับการพิจารณาเลือกโครงการลงทุนเพื่อแสวงหากำไรให้แก่ธุรกิจ เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างรอบคอบ อันเป็นผลทำให้มูลค่าของกิจการเพิ่มขึ้นได้ในที่สุด การจัดทำงบประมาณการลงทุนจะเป็นการทำงานร่วมกันจากทุกฝ่ายในธุรกิจ ในทางปฏิบัติแล้ว จะเลือกโครงการลงทุนที่

2.1.11.1 ให้ผลตอบแทนแก่ธุรกิจมากที่สุด

2.1.11.2 มีความเสี่ยงภัยในการลงทุนน้อยที่สุด

จะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์ในการเลือกโครงการทั้ง 2 โครงการจะมีความขัดแย้งกันอยู่ เพราะการที่ธุรกิจมีกำไรน้อย ธุรกิจก็จะมีความเสี่ยงภัยในการดำเนินงานน้อยเช่นกัน และถ้าธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานมากย่อมมีความเสี่ยงภัยจากการลงทุนมากเช่นกัน ผู้บริหารของธุรกิจจึงมักจะต้องมีมาตรการในการเลือกว่า ความเสี่ยงระดับใดที่ธุรกิจสามารถจะยอมรับได้ งบประมาณเงินทุนเป็นกระบวนการที่ต้องเกี่ยวข้องกับการใช้จ่ายเงินจำนวนมากในปัจจุบัน เพื่อที่จะให้ได้ผลตอบแทน ซึ่งเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งมีทั้งความเสี่ยงและความไม่แน่นอน การดำเนินธุรกิจจึงต้องตัดสินใจด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหาย (นราทิพย์ ชูติวงศ์ , 2547)

2.1.12 อุปทานและอุปสงค์ของที่ดินในทางเศรษฐกิจ

การที่จะศึกษาเกี่ยวกับที่ดิน โดยเฉพาะทางด้านอุปทานของที่ดินนั้น เนื่องมาจากว่า โดยลักษณะพิเศษของที่ดินแล้ว ที่ดิน เป็นทรัพยากรที่ไม่สามารถที่จะมีปริมาณเพิ่มขึ้น หรือ ลดลงได้ แต่เมื่อคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร จะเห็นได้ได้ว่า อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรนับวันจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ประเทศต่างๆ จึงจำเป็นต้องหันมาสนใจในการควบคุมจำนวนประชากรให้อยู่ในสัดส่วนที่พอเหมาะกับการใช้ทรัพยากรในประเทศ โดยเฉพาะที่ดิน เป็นทรัพยากรที่มนุษย์ทุกคนจำเป็นต้องใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย หากจำนวนประชากรมีมากเกินไป ปัญหาคาราคา

แคลนที่ดินทำกิน และที่ดินเพื่อการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ก็จะมีเกิดขึ้นได้ เมื่อความต้องการที่ดินมีมากขึ้น จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นจนอาจก่อให้เกิดปัญหาราคาที่ดินสูงเกินไป ซึ่งหากไม่ได้รับการแก้ไขอาจทำให้เกิดภาวะ การชะงักงันทางด้านการลงทุนทั้งทางด้านอุตสาหกรรม และทางด้านอื่น ๆ ได้ (ไกรสร คือประโคน, 2533, หน้า 14)

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเกี่ยวกับความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม และ ปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม มีผู้สนใจ ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดิน ไว้ดังนี้

2.2.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

2.2.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการใช้ที่ดิน

2.2.3 ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บ

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2.2.4 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

เจนการ เจนการกิจ (2547) เป็นการศึกษาพัฒนาการ และปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท พบว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ ประกอบด้วย ปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่ ปัจจัยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ และปัจจัยบริการสาธารณะ ส่วนปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ และปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับ **ดรรารวรรณ คชรินทร์ (2539)** ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการใช้ที่ดินบริเวณกลางใจเมือง กรณีอาคารชุดพักอาศัยในช่วงปี พ.ศ.2526 – 2537 และศึกษาแนวโน้มปริมาณการใช้ที่ดินบริเวณนี้ในอนาคตในช่วงปี พ.ศ.2538 – 2542 เป็นการศึกษาปริมาณการใช้ที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท ถนนเพลินจิต ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ และถนนสาทร พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการใช้ที่ดินบริเวณใจกลางเมือง กรณีอาคารชุดพักอาศัย เรียงตามระดับอิทธิพล ดังนี้

1(1) จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

(2) ราคาที่ดินบริเวณใจเมือง

(3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว สำหรับลูกค้าชั้นดี

(4) จำนวนอาคารชุดพักอาศัยในปีที่ล่าช้าไป 1 ปี

และสอดคล้องกับ **ณัฐริ คงจันทร์** (2546) ศึกษาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่อยู่ กรณีศึกษาที่ดินจัดสรรในบริเวณหมู่บ้านลาดพร้าว1 ในพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พบว่า ตัวแปรด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจากมีความสำคัญมาก โดยเรียกลำดับความสำคัญ ดังนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และพักอาศัย ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศูนย์พาณิชยกรรม ระยะห่างจากศูนย์บริการชุมชน รถโดยสารประจำทาง ระยะห่างจากสถาบันราชการ และถนนสายรอง และได้สอดคล้องกับ **สมบัติ พันธวิศิษฎ์** (2544) ศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของจังหวัดนนทบุรีในช่วง พ.ศ. 2528 – 2539 พบว่า ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาที่ดินแต่ละแปลงจากมากไปหาน้อย ได้แก่ มีถนนผ่านหน้าที่ดิน ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ขนาดและรูปร่างของที่ดิน และความสูงต่ำของราคาที่ดินตามลำดับ ส่วนปัจจัยในระดับมหภาคหรือปัจจัยภายนอกที่เป็นตัวกำหนดราคาที่ดิน โดยปัจจัยที่มีความสำคัญจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ความโดดเด่นของทำเลที่ตั้ง ระดับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ ความยากง่ายในการขอสินเชื่อ นโยบายหรือแผนพัฒนาพื้นที่ของหน่วยงานภาครัฐ แนวทางการพัฒนาถนน และสภาพการแก้งำไรที่ดินของนักแก้งำไรที่ดินตามลำดับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหาปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ในพื้นที่เขตปทุมวัน แตกต่างกัน ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะสามารถนำความรู้ที่ได้จากการศึกษามาปรับใช้เป็นแนวทางในการเตรียมการวางแผนการปรับปรุงราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในบริเวณดังกล่าวในครั้งต่อไป โดยในการวิจัยมีขั้นตอนการดำเนินงานเป็น 3 ส่วนหลักๆ ดังนี้

- 3.1. การศึกษาข้อมูล
- 3.2. ขอบเขตงานวิจัย
- 3.3. เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล
- 3.4. วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5. วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.6. วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 การศึกษาข้อมูล

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1.1 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) จากการลงพื้นที่สำรวจ ในพื้นที่เขตปทุมวัน กล่าวคือในพื้นที่เขตปทุมวัน เป็นเขตที่มีการขยายตัวของความเจริญสูงมาก เป็นศูนย์รวมแหล่งธุรกิจ ได้แก่ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คอนโดมิเนียม โรงแรมระดับ 5 ดาว เป็นต้น และที่ดินในเขตปทุมวันมีทั้ง ที่ดินของทรัพย์สินจุฬา ที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินส่วนพระองค์ ที่ดินส่วนพระคลัง ที่ดินที่เป็นส่วนบุคคล สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ มีน้อย ทำให้ราคาซื้อขายที่ดินในเขตปทุมวันนี้ มีราคาขายปรับตัวสูงขึ้น อย่างรวดเร็ว และรุนแรง และที่ดินในพื้นที่ที่ต้องการศึกษาที่มีการซื้อขายกันไปแล้ว และมีมูลค่าตลาดที่สูง ได้แก่ ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า และที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า อยู่ถนนเพลินจิต และ ถนนราชดำริ จากการลงสำรวจ พร้อมถ่ายภาพประกอบเพื่อให้ทราบถึงสภาพที่ดิน รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบของที่ดิน

3.1.2 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เพื่อให้ทราบข้อมูลเบื้องต้นซึ่งเป็นข้อเท็จจริง แนวความคิด ทฤษฎี และการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารหนังสือ ตำรา รายงาน เอกสาร บทความ เว็บไซต์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ บริษัทประเมินราคาเอกชน ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการอ้างอิงแนวความคิดในการดำเนินการวิจัยอย่างมีหลักการ ส่งผลให้งานวิจัยมีความน่าเชื่อถือ ได้แก่

3.1.2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคา

3.1.2.2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

3.1.2.3 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคร่าวละมากแปลง (Standard for Mass Appraisal)

3.1.2.4 แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1.2.5 ทฤษฎีพื้นฐานของราคาที่ดิน

3.1.2.6 ปัจจัยพื้นฐานของราคาที่ดิน

3.1.2.7 พลังอำนาจ (Forces) หรือเหตุปัจจัย (Factors)

3.1.2.8 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

3.1.2.9 อุปทานของที่ดิน (Supply of land)

3.1.2.10 อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for land)

3.1.2.11 แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจในการลงทุน

3.1.2.12 อุปทานและอุปสงค์ของที่ดินในทางเศรษฐกิจ

3.2 ขอบเขตงานวิจัย

3.2.1 ขอบเขตเนื้อหาที่ทำการศึกษา

มูลค่าตลาด ศึกษามูลค่าตลาดของบริษัทประเมินราคาเอกชน

ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ศึกษาราคาประเมินทางราชการของสำนักประเมินราคา กรมธนารักษ์

3.2.2 ขอบเขตพื้นที่การศึกษา ที่ดินว่างเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวันที่สามารถซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้เท่านั้น แปลงกรณีศึกษา 3 แปลง คือ ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า และที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า



ภาพที่ 3.1 : แสดงแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

3.2.3 ขอบเขตกรณีศึกษา มูลค่าตลาดของที่ดินแปลงกรณีศึกษาที่บริษัทประเมินราคาเอกชนประเมินมูลค่าตลาด และราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแปลงกรณีศึกษา ที่มีการประเมินราคาในปี พ.ศ.2549 ถึง พ.ศ.2551

3.2.4 ขอบเขตด้านระยะเวลาที่ทำการศึกษา ใช้เวลาในการศึกษา เก็บข้อมูล วิเคราะห์ ผลการศึกษา และเขียนรายงานวิจัย เริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม 2552 ถึง เดือนกันยายน 2552

ตารางที่ 3.1 แสดงระยะเวลาในการดำเนินงานวิทยานิพนธ์

	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.
เก็บรวบรวมข้อมูล						
สำรวจพื้นที่						
ทบทวนวรรณกรรม						
สัมภาษณ์						
เก็บรวบรวมข้อมูล						
วิเคราะห์สรุปผล						

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

โดยผู้วิจัยได้คัดเลือกผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ทางด้านการประเมินราคา และผู้วิจัยได้คัดเลือกแบบเจาะจง โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้คือ เพื่อนำมาเป็นรายชื่อให้ครอบคลุมวัตถุประสงค์ในการวิจัยครั้งนี้

3.3.1 กลุ่มของผู้ประเมินมูลค่าตลาด เป็นบริษัทประเมินราคาที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงกรณีศึกษา ผู้ประเมินราคาหลัก ที่ได้ผ่านการสอบคัดเลือกทั้งตัวแทนผู้ประเมินราคาหลัก และบริษัทที่ประเมินราคาตลาด โดยผ่านความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย เป็นผู้พิจารณาสอบคัดเลือกผู้ประเมินราคาหลักซึ่งมี 3 ระดับ ได้แก่ ชั้นวิสามัญ ชั้นสามัญ และชั้นวุฒิ และบริษัทประเมินราคา ที่มีความรู้ความสามารถผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่ทางสมาคมทั้ง 2 กำหนด และผู้ประเมินที่ทางผู้วิจัยได้สัมภาษณ์เป็นผู้ประเมินชั้นวุฒิ

3.3.2 กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม

3.3.3 กลุ่มของนักวิชาการด้านการประเมินราคา เป็นอาจารย์ผู้มีประสบการณ์ สอนเกี่ยวกับการประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์ อยู่ในมหาวิทยาลัยที่มีหน้าที่คัดเลือกผู้ประเมินราคาหลักร่วมกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.3.3.1 กลุ่มของผู้ประเมินมูลค่าตลาด บริษัทประเมินราคาที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงกรณีศึกษา

เป็นกลุ่มของผู้ประเมินมูลค่าตลาด ที่ดินแปลงกรณีศึกษา ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้น ผู้วิจัยพบว่า ที่ดินแปลงกรณีศึกษาทั้ง 3 แปลง มีผู้ประเมินมูลค่าตลาด 3 บริษัท แต่ละบริษัท ใช้วิธีการประเมินเดียวกัน ต่างกันตรงวิธีปฏิบัติ ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการสัมภาษณ์ (Interview) ซึ่งกลุ่มบุคคลที่ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ มีดังนี้

3.3.3.1.1 ที่ดินสถานทูตอังกฤษ ผู้ประเมินมูลค่าตลาด โดย บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตัวแทนผู้ประเมินราคา (นาง ประดับศรี หาญสกุลบรรเทิง) ประเมินเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2549

3.3.3.1.2 ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า ผู้ประเมินมูลค่าตลาด โดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตัวแทนผู้ประเมินราคาหลัก (นาย กิจวัตร มหากุล รหัสประจำตัวผู้ประเมินราคาหลักชั้นวุฒิ วฒ.048) ประเมินเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2551

3.3.3.1.3 ที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า ผู้ประเมินมูลค่าตลาด บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตา จำกัด ตัวแทนผู้ประเมินราคาหลัก (นาย พงศธร คงอยู่แก้ว รหัสประจำตัวผู้ประเมินราคาหลักชั้นวุฒิ วฒ.067) ประเมินเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2551

3.3.3.2 กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาจดทะเบียนสิทธินิติกรรม

เป็นกลุ่มของหน่วยงานภาครัฐ เป็นกลุ่มผู้กำหนดราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการสัมภาษณ์ (Interview) ซึ่งกลุ่มบุคคลที่ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ มีดังนี้

3.3.3.2.1 นาย แคล้ว ทองสม ผู้อำนวยการสำนักงานประเมินราคา กรมธนารักษ์

3.3.3.3 กลุ่มของนักวิชาการด้านการประเมินราคา เป็นอาจารย์ผู้มีประสบการณ์สอนเกี่ยวกับการประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์ อยู่ในมหาวิทยาลัย ที่มีหน้าที่คัดเลือกผู้ประเมินราคาหลักร่วมกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

เป็นกลุ่มของนักวิชาการ ที่ทำหน้าที่ร่วมกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการสัมภาษณ์ (Interview) ซึ่งกลุ่มบุคคลที่ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ มีดังนี้

3.3.3.3.1 ศาสตราภิธาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินค้าที่อยู่อาศัย กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3.3.3.2 รองศาสตราจารย์ พัชรา พัชรานิช อาจารย์ประจำคณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เกี่ยวกับเรื่องธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการประเมินราคาทรัพย์สิน

3.3.3.3.3 อาจารย์พนม กาญจนเทียมเท่า อาจารย์พิเศษคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เกี่ยวกับเรื่องธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการประเมินราคาทรัพย์สิน

3.4 วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยได้ดำเนินการดังนี้คือ

3.4.1 นำข้อมูลราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมของภาครัฐ กับการประเมินมูลค่าตลาดของภาคเอกชน มาเปรียบเทียบเพื่อหาค่าความแตกต่างของราคาที่ดิน

3.4.2 นำค่าความแตกต่างของมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมมาเป็นข้อมูลเพื่อใช้ในการสัมภาษณ์ เรื่องปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคา และ สาเหตุที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม แตกต่างกัน

3.4.3 รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม แตกต่างกันมากกว่าปกติ นำมาสัมภาษณ์ ผู้มีประสบการณ์อีกครั้งเพื่อหาปัจจัยพิเศษที่ทำให้ราคาแตกต่างกันมากกว่าปกติ

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.5.1 วิเคราะห์หาปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมที่ดินแปลงกรณีศึกษา โดยวิเคราะห์จากภาพถ่ายที่ได้ถ่ายจากการที่ผู้วิจัยได้ลงพื้นที่สำรวจ โดยใช้กรอบแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามที่คุณวิจัยได้ค้นคว้าศึกษามาช่วยในการวิเคราะห์

3.5.2 นำผลสรุปจากการสัมภาษณ์กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม แตกต่างกัน ไปบรรยายสรุปผลเป็นข้อมูลประกอบการศึกษาในครั้งนี้

3.6 วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการดำเนินการศึกษา ประกอบด้วย

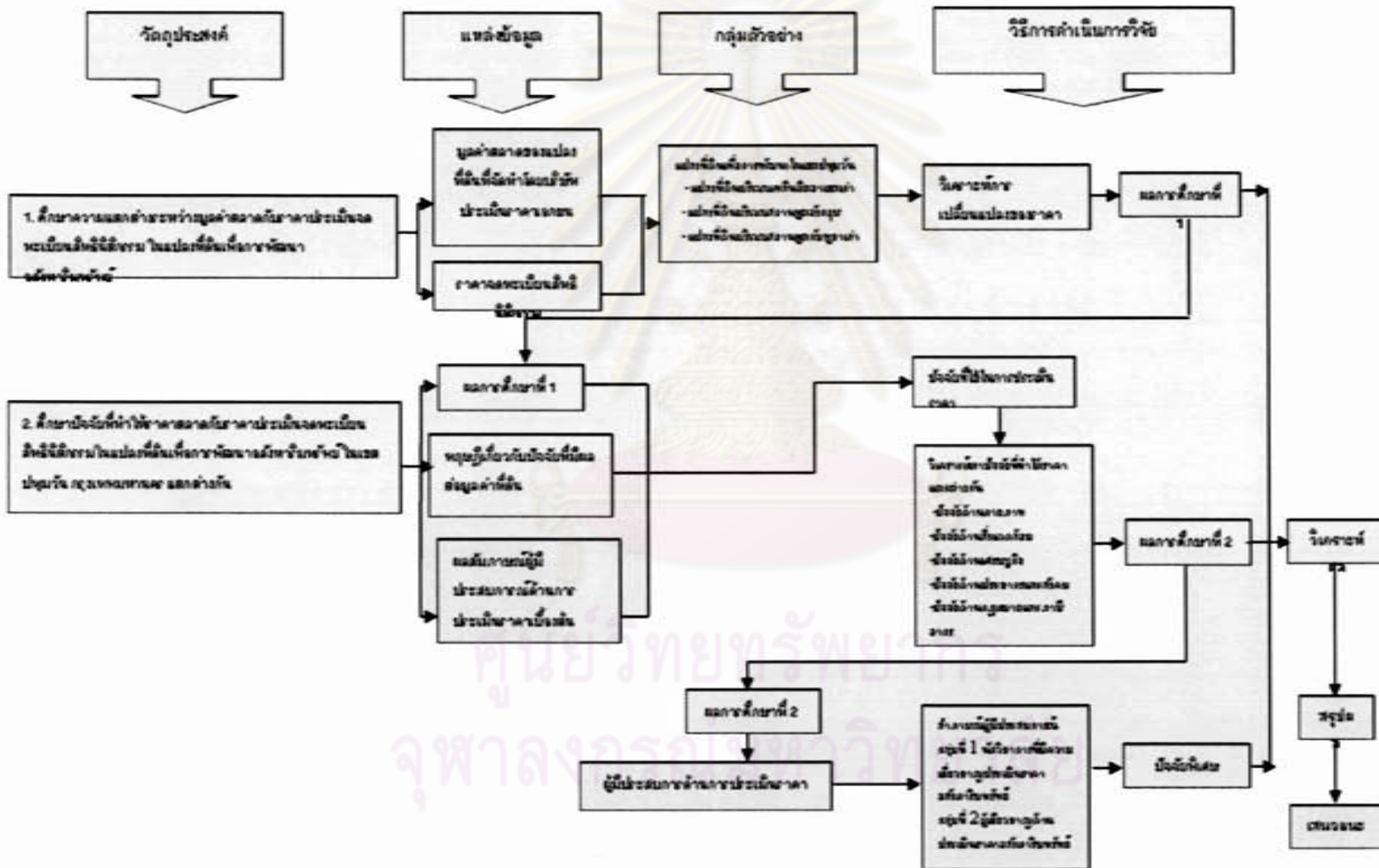
3.6.1 แผนผังแสดงกรอบแนวคิดในงานวิจัย ดังภาพที่ 3.2

3.6.2 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม : กรณีศึกษาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดังภาพที่ 3.3

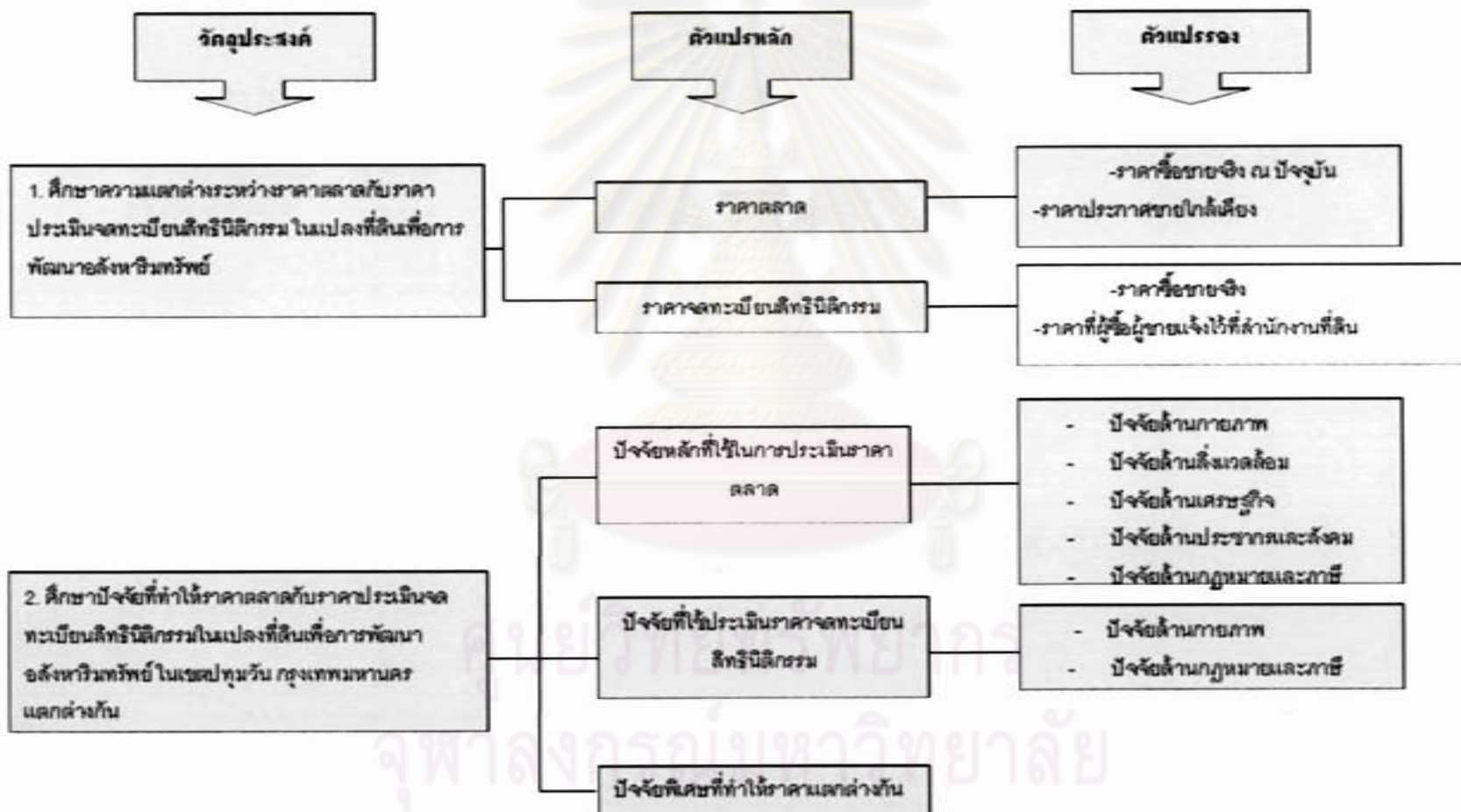


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.2 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย: ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม: กรณีศึกษาแปลงที่ดิน เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวันกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 3.3 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา: ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม



บทที่ 4

สภาพทั่วไปของแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมิน จดทะเบียนสิทธินิติกรรม และ หาปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร แตกต่าง กัน ทั้งนี้ผู้วิจัยจะนำเสนอผลการศึกษาดังนี้คือ

- 4.1 ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับ สถานภาพของที่ดินบริเวณเขตปทุมวัน และกฎหมายผังเมือง
- 4.2 สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณแปลงกรณีศึกษา

4.1 ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับ สถานภาพของที่ดินบริเวณเขตปทุมวัน และกฎหมายผังเมือง

อำเภอปทุมวัน ได้รับการจัดตั้งขึ้นตามประกาศกระทรวงนครบาลเมื่อปี พ.ศ. 2457 โดยใช้ที่ว่าการอำเภอสามแยก (ต่อมายุบรวมกับอำเภอสัมพันธวงศ์) เป็นที่ทำการในชั้นแรก จากนั้นจึงย้ายมาตั้งอยู่ที่สี่แยกปทุมวัน และได้ย้ายมาอยู่ที่ตั้งปัจจุบันในซอยจุฬาลงกรณ์ 5 ถนนพระรามที่ 4 ในปี พ.ศ. 2506 ในปี พ.ศ. 2515 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติจัดตั้งกรุงเทพมหานครขึ้นแทนที่นครหลวงกรุงเทพธนบุรีซึ่งเกิดจากการรวมกันของจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี อำเภอปทุมวันจึงได้รับการเปลี่ยนแปลงฐานะเป็น เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ส่วนตำบลต่าง ๆ ในท้องที่ก็มีฐานะเป็นแขวง

ขอบเขตที่ดินบริเวณเขตปทุมวัน

เขตปทุมวัน เป็น 1 ใน 50 เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขตลูมพิณี ซึ่งถือเป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และการทูตตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของฝั่งพระนคร มีอาณาเขตติดต่อกับเขตต่าง ๆ เรียงตามเข็มนาฬิกา ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตดุสิตและเขตราชเทวี มีคลองมหานาคและคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตวัฒนาและเขตคลองเตย มีแนวทางรถไฟสายชองนนทบุรีเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตสาทรและเขตบางรัก มีถนนพระรามที่ 4 ฟากใต้ เป็นเส้นแบ่ง

เขตทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย มีคลองผดุงกรุงเกษมเป็นเส้นแบ่งเขต



ภาพที่ 4.1 แผนที่เขตปทุมวัน

ที่มา : จากวิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี

ด้านกฎหมาย (Legal Attribute)

ผังเมืองทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2549) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดงเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณ พ.5-2)



ภาพที่ 4.2 ผังเมืองรวมกรุงเทพ

ที่มา : จากสำนักผังเมือง กรมโยธาธิการ

ที่ดินประเภท พ.5 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว และสถานบริการก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่สถานบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดช่องทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อ

กับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

- (4) สถานที่ที่ใช้เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (8) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ เว้นแต่สถานบริการในเขตพื้นที่ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการในท้องที่กรุงเทพมหานคร
- (9) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิไม่น้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (10) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (11) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (12) ไร่ไถเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์ เว้นแต่สวนสนุกหรือสวนสัตว์ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (14) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและขยะมูลฝอย

(15) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(16) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(17) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่น้อยกว่า 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1 แต่ในกรณีที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มีขึ้น มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม

4.2 สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณแปลงกรณีศึกษา

4.2.1 ที่ดินแปลงที่ 1 ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ

4.2.2 ที่ดินแปลงที่ 2 ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า

4.2.3 ที่ดินแปลงที่ 3 ที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า

4.2.1 ที่ดินแปลงที่ 1 ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ

ที่ตั้ง

ติดถนนเพลินจิต และถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่างหัวมุมถนนวิทยุติดกับถนนเพลินจิต ทางด้านทิศใต้ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- สถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต ระยะทางประมาณ 100 เมตร

- สถานีรถไฟฟ้าชิดลม ระยะทางประมาณ 100 เมตร

- ห่างเขื่อนทรัล ซิดลม ระยะทางประมาณ 100 เมตร
- ศูนย์การค้าเขื่อนทรัลเวิลด์ ระยะทางประมาณ 800 เมตร

การเข้าออก

ที่ดินติดถนน 2 ด้าน ได้แก่

ถนนเพลินจิต ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร

ถนนวิฑูย์ ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 24 เมตร

สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งแปลงที่ดิน โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม ส่วนด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย มีโครงการพัฒนาที่สำคัญ ๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ สนามม้าราชกรีฑาสโมสร, สวนลุมพินี, โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์, โรงพยาบาลตำรวจ, สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, ศูนย์การค้าเขื่อนทรัลเวิลด์ ,ศูนย์การค้าสยามพารากอน ,ห่างเขื่อนทรัลซิดลม, มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ , โรงเรียนอยุธยา , โรงแรมไฮเอทเอราวัณ , โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ , โรงแรมดุสิตธานี , อาคารรีเจนท์ เป็นต้น

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนด จำนวน 1 ฉบับ

ตำแหน่งที่ดิน : แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.1 แสดงรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินสถานทูตอังกฤษ

ลำดับ ที่	เลขที่ โฉนด	ระวาง	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตารางวา
1	538	5136 III 6618-4,3	17	125	9	0	0.5
เนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น					9	0	0.5

ที่มา : จากผู้วิจัย

ขนาดและรูปแปลงที่ดิน

เป็นที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 9-0-0.5 ไร่ (3,600.5 ตารางวา) ลักษณะแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านติดถนนเพลินจิตประมาณ 193 เมตร และติดถนนวิฑูประมาณ 75 เมตร

สภาพภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์ปัจจุบันที่ดิน

สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบ เป็นที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว มีการถมแล้ว ระดับพื้นดินเสมอระดับถนนผ่านหน้า

อาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ ดังนี้

ตารางที่ 4.2 แสดง อาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ

ทิศ	ระยะประมาณ	อาณาเขตติดต่อกับ
เหนือ	200.00 เมตร	สถานทูตอังกฤษ
ใต้	193.00 เมตร	ถนนเพลินจิต
ตะวันออก	75.00 เมตร	ถนนวิฑู
ตะวันตก	80.00 เมตร	ทางเข้าสถานทูตอังกฤษ

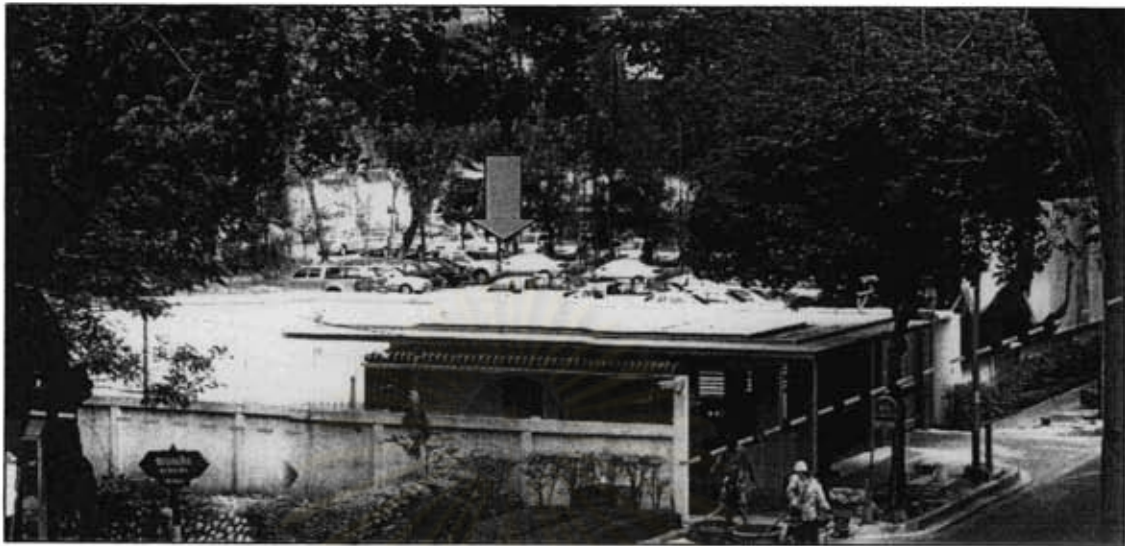
ที่มา : จากผู้วิจัย

รูปถ่ายที่ดินและบริเวณใกล้เคียง

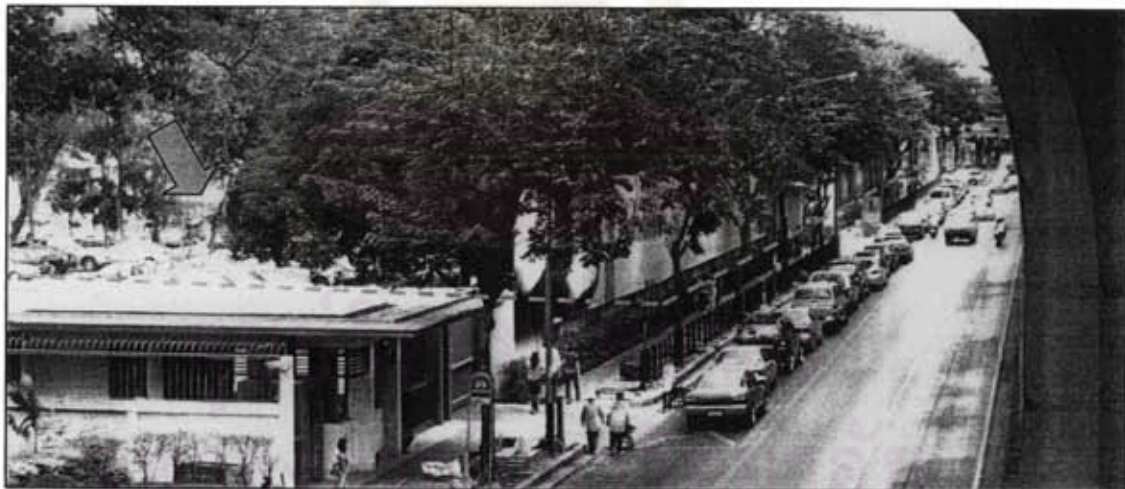


ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ

ที่มา : จากผู้วิจัย



ภาพที่ 4.4 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ ด้านหน้า
ที่มา : จากผู้วิจัย



ภาพที่ 4.5 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ ถนนเพลินจิต
ที่มา : จากผู้วิจัย



ภาพที่ 4.6 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตอังกฤษ ถนนวิฑู
ที่มา : จากผู้วิจัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.7 ภาพถ่ายถนนเพลินจิต

ที่มา : จากผู้วิจัย



ภาพที่ 4.8 ภาพถ่ายทางอากาศ
ที่มา : จากผู้วิจัย

4.2.2 ที่ดินแปลงที่ 2 ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชา

ที่ตั้ง

ติดถนนราชดำริ(บริเวณแยกราชดำริ) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ห่างจาก
แยกราชดำริไปทางด้านทิศเหนือ เป็นระยะทางประมาณ 100 เมตร ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่
สำคัญ ดังนี้

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - สนามม้าราชกรีฑาสโมสร | ระยะทางประมาณ 40 เมตร |
| - สวนลุมพินี | ระยะทางประมาณ 100 เมตร |
| - โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ | ระยะทางประมาณ 200 เมตร |
| - โรงพยาบาลตำรวจ | ระยะทางประมาณ 700 เมตร |

การเข้าออก

ที่ดินติดถนน 2 ด้าน ได้แก่

ถนนราชดำริ ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร

ถนนสารสิน การจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 18 เมตร

สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งแปลงที่ดิน โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม ส่วนด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย มีโครงการพัฒนาที่สำคัญ ๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ สนามม้าราชกรีฑาสโมสร, สวนลุมพินี, โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์, โรงพยาบาลตำรวจ, สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวิลด์, ศูนย์การค้าสยามพารากอน, มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์, โรงเรียนอยุธยา, โรงแรมไฮเอทเรอวอร์ด, โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์, โรงแรมคัสติธานี, อาคารริเจนท์ เป็นต้น

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนด จำนวน 4 ฉบับ

ตำแหน่งที่ดิน : แขวงลุมพินี(ปทุมวัน)เขตปทุมวัน(สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.3 แสดงรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินสถานทูตกัมพูชา

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตารางวา
1	3789	5136 III 661-10	20	1051	3	0	24.5
2	4731	5136 III 661-10	23	1271	1	0	48.0
3	13948	5136 III 661-10	31	3507	0	0	24.5
4	13949	5136 III 661-10	30	3504	0	0	24.9
เนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น					4	1	21.9

ที่มา : จากบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ขนาดและรูปแปลงที่ดิน

เป็นที่ดินจำนวน 4 แปลงติดกัน เนื้อที่ดินรวม 4-1-21.9 ไร่ (1,721.9 ตารางวา) ลักษณะแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านติดถนนราชดำริประมาณ 66.5 เมตร และติดถนนสารสินประมาณ 4.0 เมตร

สภาพภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์ปัจจุบันที่ดิน

สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบ เป็นที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว มีการถมแล้ว ระดับพื้นดินสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าประมาณ 0.20 เมตร

อาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ ดังนี้

ตารางที่ 4.4 : แสดง อาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ

ทิศ	ระยะประมาณ	อาณาเขตติดต่อกับ
เหนือ	73.00 เมตร	อาคารรีเจนท์
ใต้	4.00 เมตร	ถนนสารสิน
ตะวันออก	153.00 เมตร	บ้านพักอาศัย
ตะวันตก	66.50 เมตร	ถนนราชดำริ

ที่มา : จากบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

รูปถ่ายที่ดินและบริเวณใกล้เคียง



ภาพที่ 4.9 สภาพทั่วไปถนนราชดำริ บริเวณผ่านด้านหน้าแปลงกรณีศึกษา

ที่มา : จากบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



ภาพที่ 4.10 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตกัมพูชา
ที่มา : จากบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



ภาพที่ 4.11 ภาพถ่ายที่ดินสถานทูตกัมพูชา ด้านหน้าถนนราชดำริ
ที่มา : จากบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.3 ที่ดินแปลงที่ 3 ที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขต

ที่ตั้ง

ติดถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ห่างจากแยกวิทยุไปทางด้านทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 181.5 เมตร ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- สถานทูตอังกฤษ ระยะทางประมาณ 120 เมตร
- เพลินจิต เซ็นเตอร์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร
- ห้างเซ็นทรัล ซิดลม ระยะทางประมาณ 400 เมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ระยะทางประมาณ 900 เมตร

การเข้าออก

ที่ดินติดถนน 2 ด้าน ได้แก่

ถนนเพลินจิต ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร

ซอยนายเลิศ การจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร

สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งแปลงที่ดิน โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรม จะอยู่ในรูปแบบอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม ส่วนด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย มีโครงการพัฒนาที่สำคัญ ๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ สนามม้าราชกรีฑาสโมสร, ลุมพินี, โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์, โรงพยาบาลตำรวจ, สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ , ศูนย์การค้าสยามพารากอน , ห้างเซ็นทรัลซิดลม, มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ , โรงเรียนเอยูเอ , โรงแรมไฮเอทเอราวัณ , โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ , โรงแรมดุสิตธานี , อาคารรีเจนท์ เป็นต้น

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนด จำนวน 29 ฉบับ

ตำแหน่งที่ดิน : แขวงลุมพินี (บางกะปิฝั่งใต้) เขตปทุมวัน (บางกะปิ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.5 แสดงรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินเพลินจิตอาเขต

ลำดับที่	เลขที่ โฉนด	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตารางวา
1	558	5136 III 6618-4	205	176	0	0	18.0
2	318	5136 III 6618-4	23	54	0	0	96.8
3	321	5136 III 6618-4	28	57	0	1	35.4
4	320	5136 III 6618-4	27	56	3	2	15.3
5	559	5136 III 6618-4	206	177	0	1	69.9
6	319	5136 III 6618-4	26	55	0	0	94.7
7	332	5136 III 6618-4	193	59	0	0	43.6
8	556	5136 III 6618-4	213	184	0	0	43.0
9	560	5136 III 6618-4	207	178	0	0	21.2
10	557	5136 III 6618-4	214	185	0	0	11.0
11	333	5136 III 6618-4	194	60	0	0	00.2
12	564	5136 III 6618-4	211	182	0	0	24.4
13	327	5136 III 6618-4	195	61	0	1	25.3
14	565	5136 III 6618-4	212	183	0	1	59.9
15	562	5136 III 6618-4	209	180	0	0	20.4
16	561	5136 III 6618-4	208	179	0	0	00.5
17	563	5136 III 6618-4	210	181	0	0	11.8
18	2670	5136 III 6618-4	65	150	1	0	23.1
19	326	5136 III 6618-4	192	58	0	1	32.7
20	299	5136 III 6618-4	188	43	0	0	16.0
21	301	5136 III 6618-4	189	44	0	0	18.1
22	300	5136 III 6618-4	190	45	0	0	18.1
23	302	5136 III 6618-4	191	46	0	0	16.0
24	4749	5136 III 6618-4	72(973)	1470	0	1	98.0

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ลำดับที่	เลขที่ โฉนด	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตารางวา
25	4702	5136 III 6618-4	73(931)	1329	0	2	04.0
26	4544	5136 III 6618-4	74(893)	1221	0	1	92.0
27	4522	5136 III 6618-4	75(869)	1199	0	0	75.0
28	4280	5136 III 6618-4	29(778)	985	1	2	00.0
29	681	5136 III 6618-4	221	200	0	0	08.2
เนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น					10	2	92.4

ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตา จำกัด

ขนาดและรูปแปลงที่ดิน

เป็นที่ดินจำนวน 29 แปลงติดกัน เนื้อที่ดินรวม 10-2-92.4 ไร่ (4,292.4 ตารางวา) ลักษณะแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านติดถนนเพลินจิตประมาณ 123.5 เมตร และติดซอยนายเลิศประมาณ 182.0 เมตร

สภาพภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์ปัจจุบันที่ดิน

สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบ เป็นที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว มีการถมแล้ว ระดับพื้นดินเสมอระดับถนนผ่านหน้า

อาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ ดังนี้

ตารางที่ 4.6 : แสดง อาณาเขตบริเวณของที่ดินรอบด้านติดกับเขตทรัพย์สินอื่น ๆ

ทิศ	ระยะประมาณ	อาณาเขตติดต่อกับ
เหนือ	93.50 เมตร	สถานทูตสวีตเซอร์แลนด์
ใต้	182.00 เมตร	ถนนเพลินจิต
ตะวันออก	123.50 เมตร	ซอยนายเลิศ
ตะวันตก	181.50 เมตร	อาคารWAVE PLACE

ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตา จำกัด

รูปถ่ายที่ดินและบริเวณใกล้เคียง



ภาพที่ 4.12 ภาพถ่ายถนนเพลินจิต
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตาร์ จำกัด



ภาพที่ 4.13 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตาร์ จำกัด

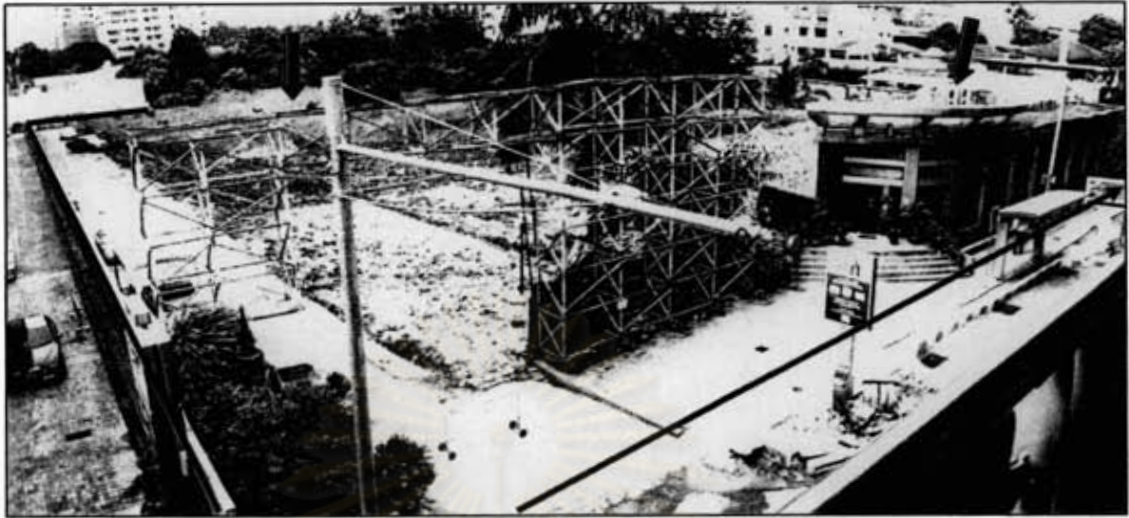


ภาพที่ 4.14 ภาพถ่ายขอยนายเลิศ
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตาร์ จำกัด



ภาพที่ 4.15 ภาพถ่ายขอยนายเลิศ ผ่านด้านข้างของแปลงกรณีศึกษา
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตาร์ จำกัด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.16 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มุมมองจากสถานีรถไฟฟ้า BTS
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตา จำกัด



ภาพที่ 4.17 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มุมมองจากสถานีรถไฟฟ้า BTS
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตา จำกัด



ภาพที่ 4.18 ภาพถ่ายที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มุมมองจากสถานีรถไฟฟ้า BTS
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตา จำกัด



ภาพที่ 4.19 ภาพถ่ายทางอากาศ
ที่มา : จากบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตา จำกัด

4.3 หลักการประเมินมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม

4.3.1 มูลค่าตลาด บริษัทประเมินราคาเอกชน ใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินค่าจากแปลงกรณีศึกษา ดังนี้

4.3.1.1 ที่ดินแปลงสถานทูตอังกฤษ ใช้การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินค่าของทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในการพิจารณานั้นจะต้องทำการเปรียบเทียบกับข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินค่ากับข้อมูลทรัพย์สินต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค ถนนผ่านทางทรัพย์สิน เนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ขนาดที่ดิน ระดับที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน รวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นและนำมาทำการถ่วงน้ำหนัก (WEIGHTED QUALITY SCORE) หรือเรียกกันว่า (WQS) ให้ค่าน้ำหนักโดยแบ่งตามความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อราคาดังนี้ ทำเลที่ตั้ง 25% สภาพแวดล้อม 10% ระบบสาธารณูปโภค 15% ถนนผ่านทางทรัพย์สิน 5% รูปร่างความเหมาะสม 10% การใช้ประโยชน์สูงสุด 20% เมื่อนำค่าทั้งหมดมาทำการ WEIGHTED QUALITY SCORE เปรียบเทียบกับข้อมูลข้างเคียง จะได้ราคาประเมินของทรัพย์สินที่ต้องการทราบ คือราคาตลาด ตารางวาละ 950,000 บาท ดังตารางที่ 4.7 และ 4.8

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.7 แสดงข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับราคาซื้อขายข้างเคียงแปลงสถานทูตอังกฤษ

ข้อมูล	ทรัพย์สินที่ประเมินค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินสถานทูตอังกฤษ)	ที่ดินห้องสิ่งปลูกสร้าง (ที่ดินจิตอาเรลเก่า)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินอะซานนัวข้าง)	ที่ดินว่างเปล่า (ปัจจุบันกำลังก่อสร้างคอนโดเนียม)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินที่สิ่งโครงการ 185 RAJADAMRU)
ทำเลที่ตั้ง	ที่ดินถนนเหวินจิต	พำมุกถนนเหวินจิต และ ถนนวิญญู	ที่ดินถนนพญาไท	ที่ดินถนนหรั่งฉวน	ที่ดินถนนราชดำริ
สภาพแวดล้อม	พาณิชย์ยกรรม	พาณิชย์ยกรรม	พาณิชย์ยกรรม	พาณิชย์ยกรรม	พาณิชย์ยกรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS
ถนนผ่านทรัพย์สิน	ลาดยาง 6 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 6 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 8 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 4 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 6 ช่องทางจราจร
เนื้อที่	9 ไร่	10 ไร่ 2 งาน 92.4 ตารางวา	1 ไร่ 1 งาน 52 ตารางวา	2 ไร่ 48 ตารางวา	ประมาณ 4 ไร่
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	หน้ากว้าง 210 เมตร	หน้ากว้างที่ดินถนน 123 เมตร	หน้ากว้าง 70 เมตร	หน้ากว้าง 34 เมตร	หน้ากว้าง 70 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว เหนือระดับถนนผ่านหน้า พื้นที่ดิน	ถมแล้ว เหนือระดับถนนผ่านหน้า ที่ดิน	ถมแล้ว เหนือระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน	ถมแล้ว เหนือระดับถนนผ่านหน้า ที่ดิน	ถมแล้ว เหนือระดับถนนผ่านหน้า ที่ดิน
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	สีแดง (ประเภทพาณิชย์ยกรรม)	สีแดง (ประเภทพาณิชย์ยกรรม)	สีแดง (ประเภทพาณิชย์ยกรรม)	สีแดง (ประเภทพาณิชย์ยกรรม)	สีแดง (ประเภทพาณิชย์ยกรรม)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์ยกรรม	พาณิชย์ยกรรม	พาณิชย์ยกรรม	พักอาศัย	พักอาศัย
ราคาเสนอขาย	-	1,200,000 บาท/ตารางวา	688,405 บาท/ตารางวา	ราคาซื้อขาย เมื่อปี พ.ศ.2549 650,000 บาท/ตารางวา	ราคาซื้อขาย เมื่อปี พ.ศ.2550 800,000 บาท/ตารางวา
ราคาปรับแก้	-	1,000,000 บาท/ตารางวา	680,000 บาท/ตารางวา	720,000 บาท/ตารางวา	840,000 บาท/ตารางวา
เดือน	-	-	มิถุนายน 2551	-	-
แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ฐานข้อมูลภายในบริษัท	081-855-9588	ฐานข้อมูลภายในบริษัท	ฐานข้อมูลภายในบริษัท
ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินค่า	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค การคมนาคม ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน รูปร่างความเหมาะสม การใช้ประโยชน์สูงสุด	ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง	ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า	ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า ดีน้อยกว่า	ดีน้อยกว่า ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง ใกล้เคียง

ที่มา : จากผู้วิจัย

ตารางที่ 4.8 แสดงค่าการถ่วงน้ำหนัก (WQS) ที่เปลี่ยนแปลงตามชุดอังกฤษ

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาคู่กับการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ

ที่คิดว่าจะได้ว่า

ปัจจัยต่างๆ														
ทำเลที่ตั้ง		ปริมาณ=9 -10		ดี=7 - 8		ปานกลาง=5 - 6		ค่อนข้างดี=3 - 4		ดี=1 - 2				
สภาพสิ่งแวดล้อม		ดี=9 -10		ดี=7 - 8		ปานกลาง=5 - 6		ค่อนข้างดี=3 - 4		ดี=1 - 2				
ระบบสาธารณูปโภค		ดี=9 -10		ดี=7 - 8		ปานกลาง=5 - 6		ค่อนข้างดี=3 - 4		ดี=1 - 2				
การคมนาคม		ดี=9 -10		ดี=7 - 8		ปานกลาง=5 - 6		ค่อนข้างดี=3 - 4		ดี=1 - 2				
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน		ดี=9 -10		ดี=7 - 8		ปานกลาง=5 - 6		ค่อนข้างดี=3 - 4		ดี=1 - 2				
รูปร่างความเหมาะสม		เหมาะสมมาก=9 -		เหมาะสมดี=7 - 8		เหมาะสมน้อย =5 - 6		เหมาะสมน้อย =3 - 4		ไม่เหมาะสม=1 - 2				
การให้ประโยชน์สูงสุด		ดี=9 -10		ดี=7 - 8		ปานกลาง=5 - 6		พอใช้=3 - 4		อื่นๆ=2				
ทรัพย์สิน	เนื้อที่	ราคา	ราคา	ทำเลที่ตั้ง	สภาพ	ระบบ	การคมนาคม	ถนนผ่านหน้า	รูปร่าง	การให้ประโยชน์สูงสุด	Weighted Quality Score			
	(ตร.ว.)	(บาท/ตร.ว.)	(บาท/ตร.ว.)	ทรัพย์สิน	สิ่งแวดล้อม	สาธารณูปโภค		ทรัพย์สิน	ความเหมาะสม		Score	Adjust Ratio	Indicated Price	% comparable
แปลงบริเวณที่ 1	4,292.4	950,000	1,000,000	10	10	10	10	10	10	10	10.00	1.00	1,000,000	45%
แปลงบริเวณที่ 2	552	688,405	680,000	6	9	9	8	7	7	7	7.40	1.35	918,919	15%
แปลงบริเวณที่ 3	848	650,000	720,000	7	9	8	8	8	7	7	7.55	1.32	953,642	15%
แปลงบริเวณที่ 4	1,600	800,000	840,000	9	10	10	10	10	10	10	9.75	1.03	861,538	25%
ทรัพย์สินที่ประเมิน	3,600			10	10	10	10	10	10	10	10.00	1.00	-	
ระดับถ่วงน้ำหนัก				25%	10%	15%	15%	5%	10%	20%	100%			100%
												ราคาประเมินทรัพย์สิน	946,269	
												พอประมาณ	950,000	

ที่มา : ผู้วิจัย

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.3.1.2 ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชาเก่า ใช้การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินค่าของทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในการพิจารณานั้นจะต้องทำการเปรียบเทียบกับข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินค่ากับข้อมูลทรัพย์สินต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การเข้าออก ขนาดรูปร่างที่ดิน สภาพที่ดิน สภาพแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐาน การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน แนวโน้มความเจริญ และข้อจำกัดทางกฎหมาย รวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นและนำมาทำการถ่วงน้ำหนัก (WEIGHTED QUALITY SCORE) หรือเรียกกันว่า (WQS) ให้ค่าน้ำหนักโดยแบ่งตามความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อราคาดังนี้ ทำเลที่ตั้ง 20% การเข้าออก 15% ขนาดรูปร่างที่ดิน 20% สภาพที่ดิน 10% สภาพแวดล้อม 10% โครงสร้างพื้นฐาน 5% การใช้ประโยชน์สูงสุด 5% แนวโน้มความเจริญ 10% ข้อจำกัดทางกฎหมาย 5% เมื่อนำค่าทั้งหมดมาทำการ WEIGHTED QUALITY SCORE เปรียบเทียบกับข้อมูลข้างเคียง จะได้ราคาประเมินของทรัพย์สินที่ต้องการทราบ คือราคาตลาด ตารางวาละ 950,000 บาท ดังตารางที่ 4.9 และ 4.10

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.9 : แสดงข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับราคาซื้อขายข้างเคียง

ข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับราคาซื้อขายข้างเคียง							
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
			1	2	3	4	5
ขนาดเนื้อที่ดิน	ตร.วา	1,691.90	848.0	3,600.50	1,244.10	1,031.80	4,000.0
ราคาเสนอขาย	บาท / ตร.วา	-	-	-	-	1,090,000	-
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	บาท / ตร.วา	-	-	-	-	981,000	-
ราคาซื้อ/ขาย	บาท / ตร.วา	-	650,000	945,000	996,700	-	950,000
วันที่มีการซื้อขาย	ว/ด/ป	-	ต้นปี2549	กลางปี2549	ต้นปี2551	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	เปอร์เซ็นต์	-	25%	10%	0%	0%	0%
ราคาซื้อ / ขายหลังปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	บาท / ตร.วา	-	812,500	1,039,500	996,700	-	950,000
ราคาที่ดินก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	บาท / ตร.วา	-	812,500	1,039,500	996,700	981,000	950,000
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	อัตรา	815	820	815	835	835	805
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	เปอร์เซ็นต์	0%	-1%	0%	-2%	-2%	1%
ราคาหลังจากการปรับปัจจัยจากตาราง WQS	บาท / ตร.วา		807,546	1,039,500	972,827	957,503	961,801
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	เปอร์เซ็นต์		20%	20%	20%	20%	20%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	บาท / ตร.วา	947,835	161,509	207,900	194,565	191,501	192,360
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	ประมาณ		950,000 บาทต่อตารางวา				

ตารางที่ 4.10 : แสดงค่าการถ่วงน้ำหนัก (WQS)-ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชาเก่า

ค่าการถ่วงน้ำหนัก (WEIGHTED QUALITY SCORE : WQS)							
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	คะแนน ปัจจัย	ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ				
			1	2	3	4	5
ทำเลที่ตั้ง	20%	9	9	9	9	9	9
การเข้าออก	15%	9	8	9	9	9	9
ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน	20%	7	8	7	8	8	7
สภาพที่ดิน	10%	8	8	8	8	8	7
สภาพแวดล้อม	10%	9	9	9	9	9	9
โครงสร้างพื้นฐาน	5%	8	8	8	8	8	8
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	8	8	8	8	8	8
แนวโน้มความเจริญ	10%	8	8	8	8	8	8
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	6	6	6	6	6	6
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	815	820	815	835	835	805

ค่าน้ำหนัก (RATING SCALE)				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ที่มา : จากผู้วิจัย

4.3.1.3 ที่ดินแปลงเพลินจิตอาเขตเก่า ใช้การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินค่าของทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในการพิจารณานั้นจะต้องทำการเปรียบเทียบกับข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินค่ากับข้อมูลทรัพย์สินต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน เนื้อที่ดิน รูปร่างที่ดิน ขนาดที่ดิน ระดับที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน รวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นและนำมาทำการถ่วงน้ำหนัก (WEIGHTED QUALITY SCORE) หรือเรียกกันว่า (WQS) ให้ค่าน้ำหนักโดยแบ่งตามความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อราคา ดังนี้ ทำเลที่ตั้ง 25% สภาพแวดล้อม 10% ระบบสาธารณูปโภค 15% ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน 5% รูปร่างความเหมาะสม 10% การใช้ประโยชน์สูงสุด 20% เมื่อนำค่าทั้งหมดมาทำการ WEIGHTED QUALITY SCORE เปรียบเทียบกับข้อมูลข้างเคียง จะได้ราคาประเมินของทรัพย์สินที่ต้องการทราบ คือราคาตลาด ตารางวาละ 950,000 บาท ดังตารางที่ 4.11 และ 4.12

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.11 แสดงข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับราคาซื้อขายข้างเคียงแปลงที่ดินอาคารพาณิชย์

ข้อมูล	ทรัพย์สินที่ประเมินค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินค่าเฉพาะที่ดิน)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินสถานทูตอังกฤษ)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินสถานทูตฝรั่งเศส)	ที่ดินว่างเปล่า (บ้านพักข้าราชการสวนตบดิน)	ที่ดินว่างเปล่า (ที่ดินที่วังโครงการ 185 RAJADAMRI)
ทำเลที่ตั้ง	มีถนนหน้าผาและถนนซอย	บริเวณถนนหน้าผาและถนนวิเทศ	มีถนนหน้าผา	มีถนนหน้าผา	มีถนนหน้าผา
สภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS
ถนนย่านทรัพย์สิน	ลาดยาง 6 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 6 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 8 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 4 ช่องทางจราจร	ลาดยาง 6 ช่องทางจราจร
เนื้อที่ดิน	10 ไร่ 2 งาน 92.4 ตารางวา	ประมาณ 9 ไร่	1 ไร่ 1 งาน 52 ตารางวา	2 ไร่ 48 ตารางวา	ประมาณ 4 ไร่
รูปถ่ายที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	หน้ากว้าง 123.50 เมตร	หน้ากว้างที่ดิน 210 เมตร	หน้ากว้าง 70 เมตร	หน้ากว้าง 34 เมตร	หน้ากว้าง 70 เมตร
ระดับที่ดิน	ตบแล้ว เปรียบกับระดับถนนหน้าที่ดิน	ตบแล้ว เปรียบกับระดับถนนหน้าที่ดิน	ตบแล้ว เปรียบกับระดับถนนหน้าที่ดิน	ตบแล้ว เปรียบกับระดับถนนหน้าที่ดิน	ตบแล้ว เปรียบกับระดับถนนหน้าที่ดิน
ชั้นจำกัดทางกฎหมาย	มีผล (ประเภทพาณิชย์กรรม)	มีผล (ประเภทพาณิชย์กรรม)	มีผล (ประเภทพาณิชย์กรรม)	มีผล (ประเภทพาณิชย์กรรม)	มีผล (ประเภทพาณิชย์กรรม)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พักอาศัย	พักอาศัย
เวลาเสนอขาย	-	ราคาซื้อขาย เมื่อปี พ.ศ.2548 950,000 บาท/ตารางวา	688,405 บาท/ตารางวา	ราคาซื้อขาย เมื่อปี พ.ศ.2548 650,000 บาท/ตารางวา	ราคาซื้อขาย เมื่อปี พ.ศ.2550 800,000 บาท/ตารางวา
เวลาปรับแก้	-	1,000,000 บาท/ตารางวา	680,000 บาท/ตารางวา	720,000 บาท/ตารางวา	840,000 บาท/ตารางวา
เดือน	-	-	มิถุนายน 2551	-	-
แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ฐานข้อมูลภายใน บริษัท ทีปรีชา เวิร์ลด์วาร์ จำกัด	081-855-9588	ฐานข้อมูลภายใน บริษัท ทีปรีชา เวิร์ลด์วาร์ จำกัด	ฐานข้อมูลภายใน บริษัท ทีปรีชา เวิร์ลด์วาร์ จำกัด
ความคล้ายคลึง	ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียง	ดีดกว่า	ดีดกว่า	ดีดกว่า
เปรียบเทียบ	สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียง	ดีดกว่า	ดีดกว่า	ใกล้เคียง
ทรัพย์สินที่ประเมินค่า	สาธารณูปโภค	ใกล้เคียง	ดีดกว่า	ดีดกว่า	ใกล้เคียง
	การคมนาคม	ใกล้เคียง	ดีดกว่า	ดีดกว่า	ใกล้เคียง
	ถนนย่านทรัพย์สิน	ใกล้เคียง	ดีดกว่า	ดีดกว่า	ใกล้เคียง
	รูปถ่ายการประเมิน	ใกล้เคียง	ดีดกว่า	ดีดกว่า	ใกล้เคียง
	การใช้ประโยชน์สูงสุด	ใกล้เคียง	ดีดกว่า	ดีดกว่า	ใกล้เคียง

ที่มา : จากบริษัท ทีปรีชา เวิร์ลด์วาร์ จำกัด

4.3.2 ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ทางกรมธนารักษ์ใช้วิธีการประเมินราคา ตามมาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง (Standard for Mass Appraisal) ซึ่งเป็นคู่มือปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลง ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ. 2549 โดยที่ดินแต่ละประเภทการใช้งาน มีมาตรฐานต่างกัน ในกรณีที่ดินเขตปทุมวันส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีแดง ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม จึงใช้มาตรฐาน 8 มีวิธีการกำหนดราคา ดังนี้

คำอธิบายมาตรฐานที่ 8

การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม

4.3.2.1 การกำหนดมูลค่าที่ดินของกลุ่มที่มีข้อมูลราคาซื้อขายหรือ Active Area :AA ให้ใช้ราคากลาง ถ้าจำนวนราคาซื้อขายมีน้อย ($n < 30$) ให้ใช้ค่ามัธยฐาน (Median) ถ้ากลุ่ม AA ไม่มีจำนวนข้อมูลราคาซื้อขายมาก ($n > 30$) ให้ใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) ในทางปฏิบัติแต่ละกลุ่ม จะมีจำนวนข้อมูลราคาซื้อขายน้อยกว่า 30 แปลง จึงต้องใช้ค่ามัธยฐาน

4.3.2.2 กลุ่มที่ดินที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรที่ดินให้ค่ากระจายของข้อมูลโดยวัด COD/COV ไม่เกิน 30% แต่ถ้าเป็นหมู่บ้านจัดสรรให้ใช้ค่า COD / COV ไม่เกิน 15% ในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่ส่วนใหญ่ไม่ได้คำนวณค่า COD / COV แต่จะพิจารณาข้อมูลราคาซื้อขายที่ใกล้เคียงกัน และตัดข้อมูลราคาซื้อขายที่เห็นว่าแตกต่าง (ใช้ความรู้สึก) ออกไป ส่งผลให้จำนวนข้อมูลราคาซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์น้อยเกินไป ทำให้ราคาประเมินที่ได้ลดความน่าเชื่อถือ จึงขอแนะนำวิธีการคำนวณดังนี้

COD : Coefficient of Dispersion หมายถึง ค่าการกระจาย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.13 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายน้อย

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	8,400	1,600	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่างกัน $= \frac{11,600 - 8,400}{8,400} \times 100$ $= 38\%$
2	8,800	1,200	
3	9,330	670	
4	10,000	0	
5	10,670	670	
6	11,200	1,200	
7	11,600	1,600	
รวม		6,940	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-1 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

มัธยฐาน (Median) = 10,000

ค่าเฉลี่ยความแตกต่างจากมัธยฐาน (Average absolute deviation : AAD) = $6,940/7 = 991$

ค่าการกระจาย (Coefficient of Dispersion : COD)

$$= \text{AAD} / \text{Median} \times 100 = 991/10,000 \times 100 = 9.91\%$$

จากตารางผนวกที่ 8-1 หากเจ้าหน้าที่ใช้ความรู้สึกอาจตัดข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินตารางวาละ 8,400 และ 11,600 บาท ออกจากการวิเคราะห์ แต่จากการวิเคราะห์ข้อมูลชุดนี้ (7 แปลง) มีค่า COD เพียง 9.91 % เท่านั้น

ตารางที่ 4.14 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายมาก

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	3,400	1,600	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่าง กัน $= \frac{6,600 - 3,400}{3,400} \times 100$ $= 94\%$
2	3,800	1,200	
3	4,330	670	
4	5,000	0	
5	5,670	670	
6	6,200	1,200	
7	6,600	1,600	
รวม		6,940	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-2 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

$$\text{Median} = 5,000$$

$$\text{AAD} = 6,940/7 = 991$$

$$\text{COD} = 991/5,000 \times 100$$

$$= 19.82\%$$

เมื่อเปรียบเทียบตารางผนวกที่ 8-1 กับ 8-2 จะเห็นว่าค่าความแตกต่างสัมบูรณ์รวมเท่ากัน
คือ 6,940 บาท แต่ค่ามัธยฐานไม่เท่ากัน ค่า COD จะไม่เท่ากัน

ตารางที่ 4.15 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ค่าการกระจายเกินมาตรฐาน(COD > 30%)

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	3,000	3,000	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่างกัน $= \frac{20,000 - 3,000}{3,000} \times 100$ $= 566.67\%$
2	6,000	0	
3	20,000	14,000	
รวม	-	17,000	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-3 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

Median = 6,000

AAD = $17,000/3 = 5,667$

COD = $5,667/6,000 \times 100$

= 94.45 % (เกินมาตรฐานที่ 8 COD < 30%)

กลุ่มนี้มีข้อมูลราคาซื้อขายที่เชื่อถือไม่ได้ แต่อาจมีแปลงหนึ่งแปลงใดเชื่อถือได้ จึงมีความจำเป็นต้องตรวจสอบข้อมูลใหม่ ราคาที่ทบทวนใหม่แล้วเรียกว่าราคาสอบทาน เมื่อสอบทานแล้วได้ข้อมูล 1 และ 2 ที่ปรับเข้าสู่ความลึกมาตรฐานตารางวาละ 9,000 และ 12,000 บาท จึงทำการวิเคราะห์ใหม่

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.16 การวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่ม : ใช้ราคาซื้อขายสอบทาน

ลำดับ	ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา ความลึกมาตรฐาน(บาท/ตรว.)	ค่าความแตกต่าง สัมบูรณ์ จากมัธยฐาน	หมายเหตุ
1	9,500	2,500	ราคาสูงสุด / ต่ำสุดแตกต่างกัน $= \frac{20,000 - 9,500}{9,500} \times 100$
2	12,000	0	
3	20,000	8,000	
รวม	-	10,500	

ที่มา : ตารางภาคผนวกที่ 8-4 มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์

Median = 12,000

AAD = $10,500/3 = 3,500$

COD = $3,500/12,000 \times 100$

= 29.17 % (ได้มาตรฐานที่ 8)

4.3.3 จากการสัมภาษณ์เบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินราคาจดทะเบียนสิทธินิติกรรม จากผู้อำนวยการด้านการประเมินราคาภาครัฐ สำนักงานประเมินราคา กรมธนารักษ์

ให้ความเห็นว่า ราคาจดทะเบียนสิทธินิติกรรม มีวิธีการกำหนดราคา ดังนี้

4.3.3.1 ใช้ข้อมูลซื้อขายกันในตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจข้อมูล โดยหาราคาที่มีค่าความแตกต่างกันไม่มากนัก แล้วนำมาหาค่ากลาง ใช้สูตรตามมาตรฐานที่กำหนด มากำหนดราคาประเมิน

4.3.3.2 ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี การกำหนดราคาประเมินของทางราชการจะไม่ใช้ข้อมูลในปีปัจจุบันแต่จะใช้ข้อมูลที่จัดเก็บไว้เมื่อ 3 ปี ที่แล้วนำมาประมวลผล

4.3.3.3 ใช้ค่ากลาง โดยใช้สูตรตายตัวในการคำนวณเพื่อกำหนดราคา จะกำหนดสูตรไว้สำหรับที่ดินแต่ละประเภท เช่น ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หรือที่ดินประเภทเกษตรกรรม และใช้สูตรในการทำซ้ำกันนาน ๆ จะทำให้มีความคลาดเคลื่อน

4.3.3.4 ความแตกต่างในวิธีการประเมิน ถ้าไม่มีข้อมูลการซื้อขายที่พอเพียง ก็จะต้องเก็บข้อมูลจากการคิดค่าเช่า อัตราผลตอบแทน วิธีคิดจากรายได้ของที่ดิน (Income Capitalization Approach) แล้วจะต้องแปลงข้อมูลค่าเช่าเป็นราคาตลาด จะไม่ใช่ วิธี (Income Capitalization Approach) ในการกำหนดราคาประเมิน

4.3.3.5 ในการเก็บข้อมูลราคาซื้อขาย จะเก็บจากการที่มีการโอน หรือทำสัญญาซื้อขายกัน ที่สำนักงานที่ดิน เป็นราคาที่แจ้งซื้อขายกัน อาจจะได้ข้อมูลที่ไม่ตรงกับความเป็นจริงได้นอกจากผู้ทำการซื้อขายกันเป็นบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ หรือเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่ต้องแจ้งทรัพย์สินของบริษัท ให้ตรงกับความเป็นจริงเพื่อการทำบัญชีทรัพย์สินของบริษัท

จากการเก็บข้อมูลแล้วนำมาคำนวณตามสูตรที่กำหนด . จะได้ราคาประเมินเพื่อใช้เก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ของแปลงกรณีศึกษา ทั้ง 3 แปลง ดังตาราง 4.13 , 4.14 และ 4.15

ตารางที่ 4.17 : แสดงราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมรายแปลงสถานทูตอังกฤษ

โฉนดที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจดทะเบียนฯ (บาทต่อตร.วา)
1	9-0-00.5	325,000.00
รวม	9-0-00.5	1,170,162,500.00
ราคาเฉลี่ยต่อตร.วา		325,000.00

ที่มา : จากผู้วิจัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.18 : แสดงราคาประเมินจตุหะเบียนสิทธินิติกรรมรายแปลงสถานทูตกัมพูชาเก่า

โฉนดที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจตุหะเบียนฯ (บาทต่อตร.วา)
1	3-0-24.5	305,000.00
2	1-0-48	190,000.00
3	0-0-24.5	190,000.00
4	0-0-24.9	190,000.00
รวม	4-1-21.9	467,978,500.00
ราคาเฉลี่ยต่อตร.วา		271,780.30

ที่มา : จากผู้วิจัย.

ตารางที่ 4.19 : แสดงราคาประเมินจตุหะเบียนสิทธินิติกรรมรายแปลงเพลินจิตอาเขตเก่า

โฉนดที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจตุหะเบียนฯ (บาทต่อตร.วา)
1	0-0-18	275,000.00
2	0-0-96.8	275,000.00
3	0-0-35.4	275,000.00
4	3-2-15.3	275,000.00
5	0-1-69.9	275,000.00
6	0-0-94.7	275,000.00
7	0-0-43.6	275,000.00
8	0-0-43	275,000.00
9	0-0-21.2	275,000.00
10	0-0-11	275,000.00
11	0-0-00.2	275,000.00
12	0-0-24.4	275,000.00
13	0-1-25.3	275,000.00
14	0-1-59.9	275,000.00
15	0-0-20.4	275,000.00

โฉนดที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาจดทะเบียนฯ (บาทต่อตร.วา)
16	0-0-00.3	275,000.00
17	0-0-11.8	275,000.00
18	1-0-23.1	275,000.00
19	0-1-32.7	275,000.00
20	0-0-16	260,000.00
21	0-0-18.1	260,000.00
22	0-0-18.1	260,000.00
23	0-0-16	260,000.00
24	0-1-98	230,000.00
25	0-2-04	230,000.00
26	0-1-92	260,000.00
27	0-0-75	115,000.00
28	1-2-00	345,000.00
29	0-0-08.2	275,000.00
รวม	10-2-92.4	1,160,917,000.00
ราคาเฉลี่ยต่อตร.วา		270,458.72

ที่มา : จากผู้วิจัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

ผลการศึกษา

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้จะนำเสนอ ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม : กรณีศึกษา แปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยเนื้อหาที่นำเสนอ เป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบหาความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินหรือส่งผลทำให้มูลค่าที่ดินเปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

5.1 ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม

จากการศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม โดยนำข้อมูลจากการประเมินมูลค่าตลาดของภาคเอกชน และนำข้อมูลราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมจากภาครัฐ คือสำนักงานประเมินราคา กรมธนารักษ์ มาเปรียบเทียบกัน พบว่า ราคาประเมินแตกต่างกัน ดังตารางที่ 5.1 , 5.2 และ 5.3

จากการศึกษาที่ดินแปลงกรณีศึกษาทั้ง 3 แปลง พบว่า ที่ดินแปลงบริเวณสถานทูตอังกฤษ มีค่าความแตกต่างกัน คิดเป็น 66% ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชาเก่า มีค่าความแตกต่างกัน คิดเป็น 71% และที่ดินแปลงบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มีค่าความแตกต่างกัน คิดเป็น 72% ซึ่งจะเห็นได้ว่าราคาตลาดมีราคาสูงกว่าราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ดังตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.1 แสดงความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแปลงสถานทูตอังกฤษ

โฉนด ที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	มูลค่าตลาด (บาท:ตร.วา)	ราคาจดทะเบียนฯ (บาท:ตร.วา)	ค่าความแตกต่าง (บาท:ตร.วา)	คิดเป็น เปอร์เซ็นต์
1	9-0-00.5	950,000.00	325,000.00	625,000.00	66%

ที่มา : จากผู้วิจัย

ตารางที่ 5.2 แสดงความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิ
นิติกรรมแปลงสถานทูตกัมพูชาเก่า

โฉนด ที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	มูลค่าตลาด (บาท:ตร.วา)	ราคาจดทะเบียนฯ (บาท:ตร.วา)	ค่าความแตกต่าง (บาท:ตร.วา)	คิดเป็น เปอร์เซ็นต์
1	3-0-24.5	950,000.00	305,000.00	645,000.00	68%
2	1-0-48	950,000.00	190,000.00	760,000.00	80%
3	0-0-24.5	950,000.00	190,000.00	760,000.00	80%
4	0-0-24.9	950,000.00	190,000.00	760,000.00	80%

ที่มา : จากผู้วิจัย

ตารางที่ 5.3 แสดงความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิ
นิติกรรมแปลงที่ดินจิตอาเขตเก่า

โฉนด ที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	มูลค่าตลาด (บาท:ตร.วา)	ราคาจดทะเบียนฯ (บาท:ตร.วา)	ค่าความแตกต่าง (บาท:ตร.วา)	คิดเป็น เปอร์เซ็นต์
1	0-0-18	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
2	0-0-96.8	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
3	0-0-35.4	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
4	3-2-15.3	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
5	0-1-69.9	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
6	0-0-94.7	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
7	0-0-43.6	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%

ที่มา : จากผู้วิจัย

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

โฉนด ที่	เนื้อที่ดิน (ไร่)	มูลค่าตลาด (บาท:ตร.วา)	ราคาจดทะเบียนฯ (บาท:ตร.วา)	ค่าความแตกต่าง (บาท:ตร.วา)	คิดเป็น เปอร์เซ็นต์
8	0-0-43	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
9	0-0-21.2	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
10	0-0-11	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
11	0-0-00.2	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
12	0-0-24.4	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
13	0-1-25.3	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
14	0-1-59.9	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
15	0-0-20.4	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
16	0-0-00.3	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
17	0-0-11.8	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
18	1-0-23.1	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
19	0-1-32.7	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%
20	0-0-16	950,000.00	260,000.00	690,000.00	73%
21	0-0-18.1	950,000.00	260,000.00	690,000.00	73%
22	0-0-18.1	950,000.00	260,000.00	690,000.00	73%
23	0-0-16	950,000.00	260,000.00	690,000.00	73%
24	0-1-98	950,000.00	230,000.00	720,000.00	76%
25	0-2-04	950,000.00	230,000.00	720,000.00	76%
26	0-1-92	950,000.00	260,000.00	690,000.00	73%
27	0-0-75	950,000.00	115,000.00	835,000.00	88%
28	1-2-00	950,000.00	345,000.00	605,000.00	64%
29	0-0-08.2	950,000.00	275,000.00	675,000.00	71%

ที่มา : จากผู้วิจัย

ตารางที่ 5.4 แสดงสรุปผลความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแปลงกรณีศึกษา

ที่ดินแปลง กรณีศึกษา	มูลค่าตลาด (บาท:ตร.วา)	ราคาประเมิน จดทะเบียน (บาท:ตร.วา)	ค่าความ ต่าง (บาท:ตร. วา)	คิดเป็น เปอร์เซ็นต์
ที่ดินบริเวณสถานทูต อังกฤษ	950,000.00	325,000.00	625,000.00	66%
ที่ดินบริเวณสถานทูต กัมพูชาเก่า	950,000.00	271,780.30	678,219.70	71%
ที่ดินบริเวณเพลินจิต อาเขตเก่า	950,000.00	270,458.72	679,541.28	72%

ที่มา : จากผู้วิจัย

5.2 สาเหตุที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมมีความแตกต่างกัน

ผู้วิจัยได้ศึกษาหาสาเหตุที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่างกัน โดยการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทั้งภาครัฐ เอกชน และนักวิชาการ ผลการศึกษา สรุปได้ดังนี้

5.2.1 จากผลจากการสัมภาษณ์ พบสาเหตุที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่างกันมี 3 ประการ ดังนี้

5.2.1.1 วิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนาม

5.2.1.2 ปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการประเมินราคา

5.2.1.3 วิธีการคำนวณหาราคาประเมิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.2.1.1 วิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนาม การสำรวจและเก็บข้อมูลราคาตลาดที่กำหนดราคาโดยบริษัทประเมินราคาเอกชน จะทำการสำรวจสภาพตลาดของอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละพื้นที่ ณ วันที่ต้องการประเมินมูลค่าตลาด เพื่หาราคาซื้อขายจริง ซึ่ง

เป็นราคาเสนอขาย ดังนั้น ข้อมูลที่สำรวจได้จะเป็นข้อมูลตลาดที่แท้จริง และเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ซึ่งแตกต่างจาก ภาครัฐที่การกำหนดราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม กระทำโดยลงสำรวจพื้นที่เช่นเดียวกับภาคเอกชน แต่แตกต่างกันที่ หากภาครัฐต้องการจะกำหนดราคาในช่วงปีใด ต้องทำการสำรวจก่อนหน้าที่จะออกประกาศราคา ไม่มีเวลาเพียงพอในการจัดเก็บข้อมูล ดังนั้นผู้จัดเก็บข้อมูลจึงต้องอนุมานราคาจากข้อมูลเดิม หรือราคาที่มีการโอนสิทธินิติกรรมกัน ซึ่งเป็นราคาที่มีผู้ซื้อผู้ขายแจ้งไว้ที่สำนักงานที่ดินในเขตนั้นๆ โดยราคาที่แจ้งอาจจะไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายกันจริง นอกเสียจากผู้ซื้อและผู้ขายเป็นบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ หรือบริษัทที่ต้องการทราบตัวเลขทางบัญชีที่ถูกต้อง จึงจะแจ้งราคาที่เป็นราคาซื้อขายจริง ดังนั้น ด้วยวิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนามจึงทำให้ราคาประเมินของภาคเอกชนแตกต่างจากราคาประเมินของภาครัฐ

5.2.1.2 ปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการประเมินราคา มูลค่าตลาดจะเลือกคิดปัจจัยหลักตามทฤษฎีมาปรับใช้ให้เข้ากับแปลงที่ดิน โดยจะพิจารณาคัดเลือกให้เหมาะสมกับที่ดินและข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ต่างจาก ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม จะพิจารณาปัจจัยที่สอดคล้องกับสูตรการคำนวณหาราคา ของสำนักประเมินราคา กรมธนารักษ์ ทำให้นำปัจจัยมาพิจารณาใช้ประกอบการกำหนดราคา แตกต่างกัน ดังนี้

ปัจจัยที่จะนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าตลาดตามทฤษฎี มีทั้งหมด 30 ปัจจัย ได้แก่

- (1) ทำเลที่ตั้ง
- (2) ระยะทางใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมืองหรือแหล่งชุมชน
- (3) ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล
- (4) ระยะทางห่างจากถนนและเส้นทางคมนาคมขนส่ง
- (5) สภาพถนนที่ผ่านที่ดิน
- (6) การเข้าถึงภายนอก หรือ ความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมเดินทางไปมา
- (7) ขนาดแปลงที่ดิน
- (8) รูปลักษณะของแปลงที่ดิน
- (9) สภาพภูมิศาสตร์ของที่ดิน
- (10) คุณภาพของเนื้อดิน
- (11) ระดับพื้นผิวของแปลงที่ดิน

- (12) หน้ากว้างของที่ดินที่ติดถนน
- (13) ลักษณะพิเศษด้านกายภาพของแปลงที่ดิน
- (14) สภาพแวดล้อมของกายภาพโดยรอบ
- (15) แนวโน้มความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต
- (16) ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและบริการชุมชน
- (17) ระบบสาธารณูปโภค
- (18) ระบบสาธารณูปการ
- (19) บริการชุมชน
- (20) ภาวะเศรษฐกิจ
- (21) ภาวะทางการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพคล่องทาง
- (22) สภาพคล่องของการซื้อขายเปลี่ยนมือ
- (23) จำนวนประชากร
- (24) ทักษะคติและความนิยมทางสังคม
- (25) พฤติกรรมทางสังคมจิตวิทยา
- (26) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง
- (27) ข้อจำกัดทางกฎหมายในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน
- (28) เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือการถือครองที่ดิน
- (29) นโยบายการเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ
- (30) ที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ์หรือมีปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์

ปัจจัยที่ภาครัฐ ใช้กำหนดราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม มีการใช้สูตรในการคำนวณหาราคา ปัจจัยที่นำมาพิจารณา มีเพียง 3 ปัจจัยสำคัญ ได้แก่

- (1) ระยะเวลาของที่ดิน
- (2) ขนาดและรูปร่างของที่ดิน
- (3) การใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน

ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคา ทั้งมูลค่าตลาดและราคาจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ปัจจัยที่ควรพิจารณามี 30 ปัจจัย ต่างจาก ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ปัจจัยที่นำมาพิจารณา กำหนดราคาประเมิน มีเพียง 3 ปัจจัย

5.2.1.3 วิธีการคำนวณหาราคาประเมินราคา ในการคำนวณราคาประเมินจะใช้ทฤษฎีการประเมิน "วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด" (Market Data Approach) ซึ่งทั้งภาครัฐและเอกชนจะใช้วิธีเดียวกัน อย่างไรก็ตาม มีความแตกต่างกันในหลักการปฏิบัติมูลค่าตลาดที่กำหนดโดยบริษัทประเมินเอกชน จะใช้วิธีการประเมินราคาแบบเป็นรวมแปลง เช่น ที่ดินที่ต้องการประเมินราคาตลาด มีโฉนดอยู่หลายโฉนดแต่นำมารวมกันเป็นผืนเดียว เวลาทำการประเมิน จะพิจารณาว่าที่ดินเป็นผืนเดียวกัน ถ้าจะทำการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องรวมโฉนดกันเป็น "ผืนเดียวกัน" ราคาประเมินจึงออกมาเป็นมูลค่าที่ดินทั้งแปลง ไม่ได้แบ่งแต่ละโฉนดว่ามีราคาเท่าไร นอกจากนี้ ภาคเอกชนยังใช้ทฤษฎีการประเมิน "วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด" (Market Data Approach) โดยการหาข้อมูลซื้อ/ขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ หาค่าความเหมือนและความต่าง แล้วนำมาหาค่าถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) เพื่อให้ได้มูลค่าตลาด ดังตารางที่ 5.5

สำหรับการคำนวณหาราคาประเมินของภาครัฐ ที่กำหนดราคาแบบ "รายแปลง" ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวกัน ราคาประเมินไม่จำเป็นต้องเท่ากัน ขึ้นอยู่กับการคำนวณ การกำหนดราคา ใช้ค่ากลาง (Mean) โดยใช้สูตรในการคำนวณเพื่อกำหนดราคา ซึ่งจะกำหนดสูตรไว้สำหรับที่ดินแต่ละประเภท เช่น ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หรือที่ดินประเภทเกษตรกรรม ราคาประเมินที่ได้จะเป็นราคารายแปลง ทั้งนี้ ที่ดินที่แม้จะอยู่ติดกันราคาก็มีความแตกต่างกันได้ นอกจากนี้ ในวิธีการคำนวณราคาประเมินยังไม่ได้ใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS) เหมือนการประเมินมูลค่าตลาดของเอกชน

5.2.2 จากการวิเคราะห์สาเหตุที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่างกัน โดยผู้วิจัยได้นำผลจากสัมภาษณ์ มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทฤษฎี ประกอบกับการวิเคราะห์ร่วมกับการประเมินราคาของบริษัทเอกชน พบว่า ปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม มีความแตกต่างกัน

15.2.2.1 ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาตามทฤษฎี มี 5 ปัจจัยหลัก 30 ปัจจัยย่อย

5.2.2.2 จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาปัจจัยที่ใช้ มี 5 ปัจจัยหลัก 20 ปัจจัยย่อย

3.2.2.3 จากการประเมินราคาของบริษัทประเมินเอกชนเลือกใช้ปัจจัยเพียง 3 ปัจจัยหลัก 11 ปัจจัยย่อย

5.2.2.4 จากการประเมินราคาภาครัฐราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมเลือกใช้ปัจจัยเพียง 2 ปัจจัยหลัก 3 ปัจจัยย่อย และสรุปได้ดังนี้ (ดังตารางที่ 5.6 และ 5.7)

ตารางที่ 5.5 แสดงปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดแบบ Weighted Quality Score (WQS)

ปัจจัย	แปลงสถานทูตอังกฤษ		แปลงสถานทูตกัมพูชา		แปลงเพลินจิตอาเขตเก่า	
	ปัจจัย	ค่าถ่วงน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าถ่วงน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าถ่วงน้ำหนัก
ทำเลที่ตั้ง	/	25%	/	20%	/	25%
การคมนาคม / การเข้าออก	/	15%	/	15%	/	15%
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	/	5%	x	0%	/	5%
ระบบสาธารณูปโภค	/	15%	x	0%	/	15%
สภาพแวดล้อม	/	10%	/	10%	/	10%
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	/	10%	/	20%	/	10%
สภาพที่ดิน	x	0%	/	10%	x	0%
โครงสร้างพื้นฐาน	x	0%	/	5%	x	0%
การใช้ประโยชน์สูงสุด	/	20%	/	5%	/	20%
แนวโน้มความเจริญ	x	0%	/	10%	x	0%
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	x	0%	/	5%	x	0%
รวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก		100%		100%		100%

สรุปปัจจัยราคาตลาด	ค่าถ่วงน้ำหนัก
ทำเลที่ตั้ง	23%
การคมนาคม / การเข้าออก	15%
การใช้ประโยชน์สูงสุด	15%
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	13%
สภาพแวดล้อม	10%
ระบบสาธารณูปโภค	10%
ถนนผ่านหน้า	3%
สภาพที่ดินที่ดิน	3%
แนวโน้มความเจริญ	3%
โครงสร้างพื้นฐาน	2%
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	2%
รวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%

ปัจจัยราคาจดทะเบียน
ระยะถอยวัน
การใช้ประโยชน์สูงสุด
ขนาดและรูปร่างที่ดิน

ตารางที่ 5.6 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคา

ปัจจัยตามทฤษฎี	ทฤษฎี	สัมภาระณ			วิเคราะห์การประเมินราคา	
		เอกชน	ภาครัฐ	นักวิชาการ	เอกชน	ภาครัฐ
1. ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical)						
ก. ทำเลที่ตั้ง (Location)	/	/	-	/	/	-
- ระยะทางใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมืองหรือแหล่งชุมชน	/	-	-	-	-	-
- ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล	/	-	-	-	-	-
- ระยะห่างจากถนนและเส้นทางคมนาคมขนส่ง	/	/	-	/	-	-
- สภาพถนนที่ผ่านที่ดิน (ถนนหน้าที่ดิน)	/	/	-	-	/	-
- การเข้าถึงภายนอกหรือความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคม (การคมนาคม/การเข้าออก)	/	/	-	/	/	-
ข. กายภาพเฉพาะของตัวแปลงที่ดิน (Site Characteristics)						
- ขนาดแปลงที่ดิน	/	/	/	/	/	/
- รูปลักษณะของแปลงที่ดิน	/	-	/	-	-	/
- สภาพภูมิศาสตร์ของที่ดิน (สภาพที่ดิน)	/	/	-	/	/	-
- คุณภาพของเนื้อดิน (พื้นฐานโครงสร้าง)	/	/	-	/	/	-
- ระดับพื้นผิวของแปลงที่ดิน	/	-	-	-	-	-
- หน้ากว้างของที่ดินที่ติดถนน	/	/	-	/	-	-
- ลักษณะพิเศษด้านกายภาพของแปลงที่ดิน	/	-	-	/	-	-
2. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental forces)						
ก. สภาพแวดล้อมของกายภาพโดยรอบ	/	/	-	/	/	-
ข. แนวโน้มความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต	/	/	-	/	/	-
ค. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและบริการชุมชน						
- ระบบสาธารณูปโภค	/	/	-	/	/	-
- ระบบสาธารณูปการ	/	/	-	/	-	-
- บริการชุมชน	/	-	-	-	-	-
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (Economic)						
ก. ภาวะเศรษฐกิจ	/	-	-	/	-	-
ข. ภาวะทางการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพคล่องทางการเงิน	/	-	-	-	-	-
ค. สภาพคล่องของการซื้อขายเปลี่ยนมือ	/	/	-	/	-	-
4. ปัจจัยด้านประชากรและสังคม (Population and social forces)						
ก. จำนวนประชากร	/	-	-	/	-	-
ข. หักคนคิดและความนิยมทางสังคม	/	-	-	/	-	-
ค. พฤติกรรมทางสังคมจิตวิทยา	/	-	-	-	-	-
5. ปัจจัยด้านกฎหมายและภาษีอากร (Law and taxation forces)						
ก. ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง (ข้อบังคับด้านกฎหมาย)	/	/	-	/	/	-
ข. ข้อจำกัดตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน (การใช้ประโยชน์สูงสุด)	/	/	/	/	/	/
ค. เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือการถือครองที่ดิน	/	-	-	/	-	-
ง. นโยบายการเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ	/	-	-	-	-	-
จ. ที่ดินที่ถูกรอนสิทธิหรือมีปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์	/	-	-	-	-	-
จำนวนปัจจัย	30	15	3	20	11	3

(-) หมายถึง ไม่ได้นำมาพิจารณา

ที่มา : จากผู้วิจัย

ตารางที่ 5.7 แสดงสรุปการเปรียบเทียบปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาจาก 3 แหล่งข้อมูล

แหล่งข้อมูล	ปัจจัยหลัก	ปัจจัยย่อย
1. ทฤษฎี	5	30
2. สัมภาษณ์		
2.2 เอกชน	5	20
2.3 ภาครัฐ	2	3
3. การประเมินมูลค่าตลาดแปลงกรณีศึกษา	3	11

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคา

5.3 ปัจจัยพิเศษที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่างกันมากกว่าปกติ

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทั้งภาครัฐและภาคเอกชน นอกเหนือจากปัจจัยหลัก 5 ปัจจัย แล้วยังมีปัจจัยพิเศษที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม แตกต่างกันมากกว่าปกติ ร่วมกับสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น สรุปได้ดังนี้

5.3.1 วิเคราะห์ปัจจัยพิเศษในแต่ละแปลงที่ดิน

แปลงที่ 1 ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ

ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ มีมูลค่าตลาดสูงกว่าปกติ เนื่องจากสามารถเพิ่มขยายการลงทุนในที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วให้อัตราราคาลดตอบแทนกลับมาสูง อีกทั้งในการซื้อขายที่ดินยังเป็นการแข่งขันประมูล ซึ่งการแข่งขันกันเพื่อประมูลราคาที่ดินที่มีคนต้องการมากเพราะเป็นที่ดินที่ทางสถานทูตอังกฤษแบ่งเนื้อที่ขาย จึงเป็นที่ต้องการของนักลงทุน และผู้ที่ต้องการล้วนแต่เป็นผู้ที่มีชื่อเสียงทางด้านนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งนั้น

แปลงที่ 2 ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า

ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า มีมูลค่าตลาดสูงกว่าปกติ เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นอาคารชุดพักอาศัย เพราะบริเวณใกล้เคียงเป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับผู้มีรายได้สูง ถ้านำมาพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยจะได้ทำเลที่ดีเยี่ยม เพราะมีวิว

ทิวทัศน์ที่ไม่สามารถหาที่ดินแปลงไหนที่มองเห็น ราชกรีฑาสโมสร อยู่ด้านหน้า ด้านข้างและด้านหลังมองเห็นสวนสาธารณะที่ใหญ่และมีเนื้อที่มากเท่าสวนลุมพินี อีกทั้งนักลงทุนเล็งเห็นถึงอัตราผลตอบแทนที่สูงและนำลงทุนในที่ดินแปลงนี้ เพราะสามารถทำผลกำไรจากราคาขายอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาต่อตารางเมตรที่สูง เนื่องจากกลุ่มประชากรผู้มีรายได้สูงมีความต้องการที่พักอาศัยในย่านนี้อีกจำนวนมาก และที่ดินบริเวณนี้มีจำนวนจำกัดหายาก ในแปลงที่มีศักยภาพอย่างที่ดินแปลงนี้

แปลงที่ 3 ที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า

ที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า มีมูลค่าตลาดสูงกว่าปกติ เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงใหญ่ มีเนื้อที่ดินถึง 10 ไร่กว่า ซึ่งในบริเวณนี้ที่ดินที่มีขนาดใหญ่แทบจะไม่มีเหลือในบริเวณนี้แล้ว อีกทั้งผู้ที่ซื้อและผู้ขายเป็นผู้ที่มีชื่อเสียงด้วยกันทั้งสองฝ่าย ความต้องการที่ดินแปลงใหญ่เพื่อการพัฒนา มีผู้ต้องการมาก เพราะถ้าสามารถพัฒนาให้เกิดโครงการแบบครบวงจรก็สามารถทำให้ได้อัตราผลตอบแทนกลับมาสูง และบริเวณนี้เป็นแหล่งศูนย์รวมของธุรกิจหลายประเภท ทั้งโรงแรม 5 ดาว ศูนย์การค้าชั้นนำ อาคารชุดพักอาศัย ถ้าในที่ดินแปลงหนึ่งมีโครงการครบวงจร สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มเพื่อให้ได้ผลกำไรที่สูงที่สุด

จากที่ดินแปลงกรณีศึกษา ทั้ง 3 แปลง สรุปได้ปัจจัยพิเศษที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่างกันมากกว่าปกติ ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.8 แสดงสรุปปัจจัยพิเศษ

ปัจจัยพิเศษ	ที่ดินแปลงกรณีศึกษา		
	ที่ดินบริเวณ สถานทูตอังกฤษ	ที่ดินสถานทูต กัมพูชาเก่า	ที่ดินบริเวณ เพลินจิตอาเขตเก่า
อัตราผลตอบแทน (Return On Investment)	/	/	/
ปัจจัยด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมและผู้ มาประเมินมูลค่า (Good Will)	/	/	/
ปัจจัยด้านความสามารถเพิ่มขยายธุรกิจการ ลงทุน	/	-	/
ปัจจัยด้านอุปสงค์และอุปทานของที่ดิน (Land demand and supply)	/	/	/
ปัจจัยด้านประชากรมีลักษณะเฉพาะตัว	/ -	/	/ -

(- หมายถึง ไม่มี)

ที่มา : จากผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคา

55.3.2 สรุปปัจจัยพิเศษที่มีผลทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่างกันมากกว่าปกติ ดังนี้

5.3.2.1 ปัจจัยพิเศษด้านอัตราผลตอบแทน (Return On Investment) นักลงทุนหรือผู้ประกอบการด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการวิเคราะห์ต้นทุนในการดำเนินการแล้ว ว่าที่ดินแปลงกรณีศึกษาต่างจากที่ดินแปลงอื่นๆ ในเขตปทุมวัน เพราะที่ดินดังกล่าวสามารถนำมาพัฒนาและได้อัตราผลตอบแทนกลับมาสูงกว่าที่ดินแปลงอื่นๆ เพราะสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในดินแต่ละแปลงได้ และนักลงทุนได้ศึกษาวิเคราะห์การลงทุน แล้วเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินในราคานี้ สามารถได้รับอัตราผลตอบแทนสูงจึงตัดสินใจลงทุน

5.3.2.2 ปัจจัยพิเศษด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมและผู้มาประเมินมูลค่า (Goodwill) ตามความหมายแล้ว หมายถึง ค่านิยม คุณค่าที่เกิดขึ้นภายในกิจการ ตัวอย่าง การบริหารงานดีเป็นที่เชื่อถือ ผลประกอบการดี ความสามารถในการหารายได้มากกว่ากิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน เกิดขึ้นโดยการซื้อกิจการ กำหนดขึ้นจากการซื้อกิจการ ต้นทุนค่านิยมเท่ากับจำนวนเงินที่จ่ายเกินกว่าทุนของกิจการ ดังนั้น ปัจจัยด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้มาประเมินซื้อนั้นสำคัญมาก ตัวอย่างเช่น ที่ดินที่จะขายเป็นของผู้ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักทั่วไปในสังคมมีศรัทธาบรรดาศักดิ์ เป็นที่นับหน้าถือตาในสังคม ที่ดินแปลงนั้นก็จะมีมูลค่าเพิ่มในตัวเองเมื่อมีการเสนอขาย นอกจากนี้ ยังเป็นที่ต้องการของคนในสังคมระดับสูง การเสนอราคาจึงสามารถเสนอได้ในราคาที่สูง หรือถ้าผู้ที่ต้องการมาซื้อเป็นผู้ที่มีชื่อเสียงด้านอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว เมื่อมาประเมินแข่งขันกัน ผู้ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันทั่วไปในสังคมก็จะมีอำนาจในการเสนอราคาได้สูงกว่าผู้อื่น หรือถ้ามีการแข่งขันกันในระดับผู้ที่มีชื่อเสียงด้วยกัน การประมูลแข่งขันก็จะมีราคาเสนอราคาที่สูงมากเพื่อให้ได้มา และเป็นการประกาศชื่อเสียงตัวเองให้มีชื่อเสียงมากยิ่งขึ้น

5.3.2.3 ปัจจัยพิเศษด้านความสามารถเพิ่มขยายธุรกิจการลงทุน ที่ดินในเขตปทุมวัน มีความหลากหลายในการลงทุนทำธุรกิจ ทำให้สามารถเลือกลงทุนได้ทั้ง โรงแรมระดับ 5 ดาว คอนโดมิเนียมระดับราคาสูง และ ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นเขตที่สามารถขยายงานธุรกิจแบบผสมผสานได้ในแปลงเดียวกันได้ นักลงทุนบางราย อยากรขยายธุรกิจ โดยต้องการที่ดินแปลงที่เหมาะสมมาขยายธุรกิจก็สามารถทำได้ เพราะที่ดินแปลงเล็กในเขตปทุมวันจะ

ไม่สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน และไม่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในที่ดินได้ ดังนั้นที่แปลงใหญ่
ในเขตปทุมวันนี้ จึงมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินแปลงเล็ก

5.3.2.4 ปัจจัยพิเศษด้านอุปสงค์และอุปทานของที่ดิน (Land demand and supply) ที่ดินในเขตปทุมวันมีจำนวนจำกัด กล่าวคือ ที่ดินแปลงที่สามารถนำมาพัฒนาด้าน
อสังหาริมทรัพย์มีเหลือน้อยมาก แต่มีนักลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการมาก
เพราะที่ดินในเขตปทุมวัน เป็นจุดศูนย์กลางธุรกิจหลายประเภท จึงเป็นที่ต้องการของนักลงทุนราย
ใหญ่ๆ ทำให้มีการแข่งขันโดยการประมูลราคาเพื่อให้ได้ ซึ่งโดยปกติการซื้อขายทั่วไปใช้วิธีการ
ประกาศ แต่ที่ดินในแปลงกรณีศึกษาใช้วิธีการประมูลแข่งขันจึงทำให้มีราคาที่ประมูลสูงตาม

5.3.2.5 ปัจจัยพิเศษด้านประชากร ประชากรที่อยู่ในบริเวณเขตปทุมวัน
เป็นประชากรที่มีรายได้สูง และเป็นประชากรที่อยู่ในสังคมระดับสูง เป็นศูนย์กลางของผู้มีรายได้สูง
ทั้งคนไทย และต่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนมีความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยใน
ระดับสูง เพราะสามารถขายได้ราคาสูง ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในย่านนี้ของผู้มีรายได้สูง ง่าย
ต่อการขาย หรือเพื่อการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมอื่นๆ เพราะประชากรในที่อยู่อาศัยใน
เขตนี้ มีความสามารถในการซื้อ อีกทั้งศูนย์การค้าชั้นนำสามารถขายสินค้าระดับคุณภาพสูง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยถึงความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม : กรณีศึกษา แปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร แปลงกรณีศึกษา คือ ที่ดินบริเวณสถานทูตอังกฤษ ที่ดินสถานทูตกัมพูชาเก่า และที่ดินบริเวณเพลินจิตอาเขตเก่า ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของการวิจัย คือ

1. เพื่อศึกษาความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร แตกต่างกัน

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัย ตามวัตถุประสงค์ โดยการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาเอกชน ภาครัฐ และนักวิชาการ และได้วิเคราะห์การประเมินราคาจากบริษัทประเมินราคาเอกชนที่ได้ประเมินราคาตลาดแปลงกรณีศึกษาไว้

6.1 สรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษาพบว่า ความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดังนี้

6.1.1 ความแตกต่างของราคา

มีค่าความแตกต่างตั้งแต่ 66% ถึง 88% เช่น แปลงที่ดินสถานทูตอังกฤษ มีโฉนดเดี่ยว มีค่าความต่าง 66% (ดูตารางที่ 5.1) ในขณะที่ ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชาเก่า มีโฉนดรวมกัน 4 โฉนด มีค่าความต่างตั้งแต่ 68% ถึง 80% (ดูตารางที่ 5.2) และที่ดินแปลงเพลินจิตอาเขตเก่า มีโฉนดมากถึง 29 โฉนด มีค่าความต่างตั้งแต่ 64% ถึง 88% (ดูตารางที่ 5.3) ดังนั้นค่าความแตกต่างของราคาในแต่ละแปลงที่ดิน จำนวนโฉนดมีมากจะทำให้มีค่าความแตกต่างกันมาก แต่เมื่อนำราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมมารวมแปลงแล้วหาค่าเฉลี่ย จะได้ค่าความแตกต่างกันโดยประมาณ 66% ถึง 72% (ดูตารางที่ 5.4)

6.1.2 แนวทางการประเมินราคาของภาครัฐ

ภาครัฐมีวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมิน เพื่อเรียกเก็บภาษี ดังนั้น การปฏิบัติงานของภาครัฐจึงมีข้อจำกัดหลายอย่าง เช่น เวลาที่กำหนดราคาประเมินที่ดินจะกำหนดแบบ "รายแปลง" ไม่มีการรวมแปลง ราคาจะกำหนดมาเป็นรายโฉนด ไม่ว่าจะที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวก็ตาม อย่างไรก็ตามถึงภาครัฐจะใช้ข้อมูลซื้อขายกันในตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจข้อมูล ก็ตาม แต่ข้อมูลที่น่ามาใช้เป็นข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี โดยหาราคาที่มีค่าความแตกต่างกันไม่มากนัก แล้วนำมาหาค่ากลาง (Mean) ใช้สูตรตามมาตรฐานที่กำหนด ซึ่งเป็นสูตรตายตัว จะกำหนดสูตรไว้สำหรับที่ดินแต่ละประเภท เช่น ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หรือที่ดินประเภทเกษตรกรรม บางครั้งการเก็บข้อมูลราคาซื้อขายในพื้นที่มีไม่เพียงพอ ก็จะต้องเก็บข้อมูลจากการคิดค่าเช่า อัตราผลตอบแทน วิธีคิดจากรายได้ของที่ดิน (Income Capitalization Approach) แล้วจะต้องแปลงข้อมูลค่าเช่าให้เป็นราคาตลาด จะไม่ใช่ วิธีคิดจากรายได้มาใช้ในการกำหนดราคาประเมิน ในการเก็บข้อมูลราคาซื้อขาย จะเก็บจากการที่มีการโอน หรือทำสัญญาซื้อขายกัน ที่สำนักงานที่ดิน เป็นราคาที่แจ้งซื้อขายกัน อาจจะได้ข้อมูลที่ไม่ตรงกับความเป็นจริง นอกจากผู้ทำการซื้อขายกันเป็นบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ หรือเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่ต้องแจ้งทรัพย์สินของบริษัท ให้ตรงกับความเป็นจริงเพื่อการทำบัญชีทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้นการกำหนดราคาของภาครัฐ จึงได้ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมที่ต่างกับราคาตลาด และภาครัฐเวลาคิดราคาประเมินที่ดินแปลงที่มีขนาดใหญ่ราคาจะต่ำกว่าที่ดินแปลงเล็ก ซึ่งในบางพื้นที่ หรือพื้นที่ที่อยู่ในย่านพาณิชย์กรรม ที่ดินแปลงใหญ่จะสามารถนำมาพัฒนาให้ได้ประโยชน์สูงสุดกว่าที่ดินแปลงเล็ก

6.1.3 แนวทางการประเมินราคาของภาคเอกชน

การประเมินราคาที่ดินของบริษัทประเมินเอกชน มีวัตถุประสงค์ตามความต้องการของผู้ว่าจ้าง โดยปกติจะประเมินเพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินราคาภาคเอกชนจะประเมินที่ดินเป็น "ผืนเดียวกัน" ไม่ว่าจะที่ดินจะมีโฉนดรวมกันหลายโฉนด แต่จะดูการใช้ประโยชน์ในที่ดินร่วมกันของแต่ละโฉนดที่นำมารวมกันให้เป็นผืนเดียว ถ้าที่ดินมีขนาดที่ใหญ่เหมาะกับการพัฒนาให้ได้ประโยชน์สูงสุดในที่แล้วจะมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินแปลงเล็ก เมื่อนำมาพิจารณาทางด้านข้อจำกัด การประเมินราคาตลาด ราคาที่ได้จะเป็นราคาเท่ากันทุกแปลงที่รวมกันเป็นผืนเดียว

6.1.4 ปัจจัยที่ทำให้ราคาแตกต่างกัน มีดังนี้

6.1.4.1 วิธีการสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนามของราคาประเมินราคาตลาดและราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม การสำรวจและเก็บข้อมูลราคาตลาด ที่กำหนดราคาโดย

บริษัทประเมินราคาเอกชน จะทำการสำรวจสภาพตลาดของอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละพื้นที่ ณ วันที่ต้องการประเมินราคาตลาด หาราคาซื้อขายจริง ราคาเสนอขาย ข้อมูลตลาดจะเป็นข้อมูลตลาดที่แท้จริง และเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ต่างจาก ภาครัฐกำหนดราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ทำโดยลงสำรวจพื้นที่เช่นเดียวกับภาคเอกชน เพียงแต่ภาครัฐถ้าต้องการจะกำหนดราคา ในช่วงปีใด ต้องทำการสำรวจก่อนหน้าที่จะออกประกาศราคา เวลาจัดเก็บข้อมูลก็แทบจะไม่มี ดังนั้นผู้จัดเก็บข้อมูลก็จะต้องอนุมานราคาจากข้อมูลเดิม หรือราคาที่มีการโอนสิทธินิติกรรมกัน ราคาที่มีผู้ซื้อผู้ขายแจ้งไว้ที่สำนักงานที่ดินในเขตนั้นๆ ซึ่งราคาที่แจ้งอาจจะไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายกันจริง นอกเสียจากผู้ซื้อและผู้ขายเป็นบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ หรือบริษัทที่ต้องการทราบตัวเลขทางบัญชีที่ถูกต้อง จึงทำให้เกิดความแตกต่างกัน

6.1.4.2 ปัจจัยที่จะนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม มูลค่าตลาดจะคัดเลือกปัจจัยหลักตามทฤษฎีมาปรับใช้ให้เข้ากับแปลงที่ดินที่จะทำการประเมิน ปัจจัยที่นำมาพิจารณา มี 5 ปัจจัยหลัก 20 ปัจจัยย่อย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากถนนและเส้นทางคมนาคมขนส่ง ถนนผ่านหน้าที่ดิน การคมนาคม / การเข้าออก ขนาดและรูปร่างที่ดินรูปลักษณะของแปลงที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน หน้ากว้างของที่ดินที่ติดถนน ลักษณะพิเศษด้านกายภาพของแปลงที่ดิน สภาพแวดล้อม แนวโน้มความเจริญ ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ สภาพเศรษฐกิจ สภาพคล่องของการซื้อขาย เปลี่ยนมือ จำนวนประชากร ทัศนคติและความนิยมทางสังคม การใช้ประโยชน์สูงสุด ข้อจำกัดของผังเมือง ต่างจาก ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม จะพิจารณาปัจจัยที่สอดคล้องกับการนำมาใช้คำนวณหาราคาตามสูตรที่กำหนดไว้ มีเพียง 2 ปัจจัยหลัก 3 ปัจจัยย่อย ได้แก่ ระยะร่นของที่ดิน ขนาดและรูปร่างของที่ดิน และ การใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน

6.1.4.3 วิธีการคำนวณหาราคาประเมินราคา จะใช้ทฤษฎีการประเมิน "เปรียบเทียบข้อมูลตลาด" (Market Data Approach) ถึงจะใช้วิธีเดียวกันก็ตาม แต่หลักการปฏิบัติแล้ว มูลค่าตลาดที่กำหนดโดยบริษัทประเมินเอกชน จะใช้วิธีการประเมินราคาแบบเป็นรวมแปลง เช่น ที่ดินที่ต้องการประเมินมูลค่าตลาดมีโฉนดอยู่หลายโฉนดรวมกันเป็นผืนเดียว เวลาทำการประเมินจะมองว่าที่ดินเป็นผืนเดียว ถ้าจะทำการใช้ประโยชน์ในที่ดินจะต้องรวมโฉนดกันเป็น "ผืนเดียวกัน" ราคาประเมินจึงออกมาเป็นมูลค่าที่ดินทั้งแปลง ไม่ได้แบ่งว่าโฉนดไหนราคาเท่าไร และมูลค่าตลาดจะใช้ทฤษฎีการประเมิน โดยใช้วิธี "เปรียบเทียบข้อมูลตลาด" (Market Data Approach) โดยการหาข้อมูลซื้อ/ขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ หาค่าความเหมือนและความต่าง แล้วนำมาหาค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เพื่อให้ได้มูลค่า

ตลาด ต่างจาก ภาครัฐกำหนดราคาแบบ "รายแปลง" ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิคนเดียวกันก็ตาม การกำหนดราคา ใช้ค่ากลาง โดยให้สูตรตายตัวในการคำนวณเพื่อกำหนดราคา จะกำหนดสูตรไว้สำหรับที่ดินแต่ละประเภท เช่น ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หรือที่ดินประเภทเกษตรกรรม ราคาที่ได้จะเป็นราคาแต่ละแปลงจะมีราคาเป็นของตนเอง ไม่เกี่ยวกับที่ดินจะอยู่ติดกันราคาต้องเท่ากัน และไม่ได้ใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เหมือนการประเมินราคาตลาดของเอกชน

6.1.5 สาเหตุที่ทำให้ราคาแตกต่างกันมากกว่าปกติ

พบว่า มีปัจจัยพิเศษที่ทำให้มูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมแตกต่างกันมากกว่าปกติ ร่วมกับสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น สรุปถึงปัจจัยพิเศษได้ดังนี้

6.1.5.1 ปัจจัยพิเศษด้านอัตราผลตอบแทน (Return On Investment) นักลงทุนหรือผู้ประกอบการด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการวิเคราะห์ต้นทุนในการดำเนินการแล้ว ว่าที่ดินแปลงกรณีศึกษาต่างจากที่ดินแปลงอื่นๆ ในเขตปทุมวัน เพราะที่ดินดังกล่าวสามารถนำมาพัฒนาและได้อัตราผลตอบแทนกลับมาสูงกว่าที่ดินแปลงอื่นๆ เพราะสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในดินแต่ละแปลงได้ และนักลงทุนได้ศึกษาวิเคราะห์การลงทุน แล้วเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินในราคานี้ สามารถได้รับอัตราผลตอบแทนสูงจึงตัดสินใจลงทุน

6.1.5.2 ปัจจัยพิเศษด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมและผู้มาประเมินมูลค่า (Goodwill) ปัจจัยด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้มาประเมินชื่อนั้นสำคัญมาก ตัวอย่างเช่นที่ดินที่จะขายเป็นของผู้ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักทั่วไปในสังคม มียศฐาบรรดาศักดิ์ เป็นที่นับหน้าถือตาในสังคม ที่ดินแปลงนั้นก็จะมียุทธค่าเพิ่มในตัวเองเมื่อมีการเสนอขาย นอกจากนี้ ยังเป็นที่ต้องการของคนในสังคมระดับสูง การเสนอราคาจึงสามารถเสนอได้ในราคาที่สูง หรือถ้าผู้ที่ต้องการมาซื้อเป็นผู้ที่มีชื่อเสียงด้านอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว เมื่อมาประเมินแข่งขันกัน ผู้ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันทั่วไปในสังคมก็จะมีอำนาจในการเสนอราคาได้สูงกว่าผู้อื่น หรือถ้ามีการแข่งขันกันในระดับผู้ที่มีชื่อเสียงด้วยกัน การประเมินแข่งขันก็จะมีราคาเสนอราคาที่สูงมากเพื่อให้ได้มา และเป็นการประกาศชื่อเสียงตัวเองให้มีชื่อเสียงมากยิ่งขึ้น

6.1.5.3 ปัจจัยพิเศษด้านความสามารถเพิ่มขยายธุรกิจการลงทุน ที่ดินในเขตปทุมวัน มีความหลากหลายในการลงทุนทำธุรกิจ ทำให้สามารถเลือกลงทุนได้ทั้ง โรงแรม ระดับ 5 ดาว คอนโดมิเนียมระดับราคาสูง และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นเขตที่สามารถขยายงานธุรกิจแบบผสมผสานได้ในแปลงเดียวกันได้ นักลงทุนบางราย อยากขยายธุรกิจ โดยต้องการที่ดินแปลงที่เหมาะสมมาขยายธุรกิจก็สามารถทำได้ เพราะที่ดินแปลงเล็กในเขตปทุมวันจะไม่สามารถใช้

ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน และไม่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในที่ดินได้ ดังนั้นที่แปลงใหญ่ในเขตปทุมวันนี้ จึงมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินแปลงเล็ก

6.1.5.4 ปัจจัยพิเศษด้านอุปสงค์และอุปทานของที่ดิน (Land demand and supply) ที่ดินในเขตปทุมวันมีจำนวนจำกัด กล่าวคือ ที่ดินแปลงที่สามารถนำมาพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์มีเหลือน้อยมาก แต่มีนักลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการมาก เพราะที่ดินในเขตปทุมวัน เป็นจุดศูนย์รวมธุรกิจหลายประเภท จึงเป็นที่ต้องการของนักลงทุนรายใหญ่ๆ ทำให้มีการแข่งขันโดยการประมูลราคาเพื่อให้ได้ ซึ่งโดยปกติการซื้อขายทั่วไปใช้วิธีการประกาศ แต่ที่ดินในแปลงกรณีศึกษาใช้วิธีการประมูลแข่งขันจึงทำให้มีราคาประมูลสูงตาม

6.1.5.5 ปัจจัยพิเศษด้านประชากร ประชากรที่อยู่ในบริเวณเขตปทุมวัน เป็นประชากรที่มีรายได้สูง และเป็นประชากรที่อยู่ในสังคมระดับสูง เป็นศูนย์รวมของผู้มีรายได้สูงทั้งคนไทย และต่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนมีความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับสูง เพราะสามารถขายได้ราคาสูง ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในย่านนี้ของผู้มีรายได้สูง ง่ายต่อการขาย หรือเพื่อการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมอื่นๆ เพราะประชากรในที่อยู่อาศัยในเขตนี้ มีความสามารถในการซื้อ อีกทั้งศูนย์การค้าชั้นนำสามารถขายสินค้าระดับคุณภาพสูง

มูลค่าตลาดที่มีมูลค่าสูงเกิดจากสาเหตุด้านการนำปัจจัยหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ามาหาค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) และยังประกอบด้วยปัจจัยพิเศษทั้ง 5 ปัจจัยข้างต้นนี้ ที่ต้องนำมาพิจารณาร่วมกับปัจจัยหลัก เพราะปัจจัยพิเศษเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้มูลค่าตลาดเกิดมูลค่าเพิ่มกว่าปกติ

6.2 อภิปรายผล

6.2.1 เมื่อพิจารณาค่าความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ในแต่ละแปลง พบว่า มีค่าความแตกต่างตั้งแต่ 66% ถึง 72% และปกติมูลค่าตลาดมักมีราคาที่สูงกว่าราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมอยู่แล้ว ซึ่งจากงานวิจัยของดร.โสภณ พรโชคชัย และนายวสันต์ คงจันทร์ (2549) พบว่าโดยทั่วไปราคาซื้อขายในตลาดเฉลี่ยจะสูงกว่าราคาประเมินราชการ ประมาณ 15 ถึง 20% ดังนั้นจะเห็นได้ว่ามูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม มีค่าความแตกต่างกันอยู่แล้ว แต่ในแปลงกรณีศึกษามีค่าความแตกต่างกันสูงกว่าปกติ เนื่องจากที่ดินแปลงกรณีศึกษามีปัจจัยพิเศษที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ทำให้มูลค่า

ตลาดของที่ดินเปลี่ยนแปลงอย่างมาก ผู้ประเมินราคา หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงควรติดตามศึกษา ปัจจัยพิเศษต่างๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะการณ์

6.2.2 ปัจจัยที่ใช้ตามทฤษฎี มี 5 ปัจจัยหลัก 30 ปัจจัยย่อย แต่สำหรับที่ดินแปลงกรณีศึกษา ได้ใช้ปัจจัยในการพิจารณามากกว่า 5 ปัจจัยหลัก 30 ปัจจัยย่อย โดยมีปัจจัยพิเศษเพิ่มขึ้นมาอีก 5 ปัจจัยพิเศษ ได้แก่ ปัจจัยพิเศษด้านอัตราผลตอบแทน (Return On Investment) ปัจจัยพิเศษด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดินเดิมและผู้มาประมูล (Goodwill) ปัจจัยพิเศษด้านความสามารถเพิ่มขยายธุรกิจการลงทุน ปัจจัยพิเศษด้านอุปสงค์และอุปทานของที่ดิน (Land demand and supply) และ ปัจจัยพิเศษด้านประชากร ปัจจัยพิเศษทั้ง 5 ปัจจัยนี้ มีผลกระทบกับราคาตลาดอย่างมาก ดังนั้นในการประเมินมูลค่าตลาดของภาคเอกชนจึงที่ต้องนำปัจจัยพิเศษมาพิจารณาร่วมกับปัจจัยหลัก เพราะปัจจัยพิเศษเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้มูลค่าตลาดเกิดมูลค่าเพิ่มกว่าปกติ

6.2.3 การประเมินมูลค่าตลาด ในทางปฏิบัติ จะใช้ทฤษฎีการประเมิน โดยวิธี "เปรียบเทียบข้อมูลตลาด" (Market Data Approach) โดยนักประเมินราคาจะศึกษาสภาพและราคาซื้อขายทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน จากการรวบรวมข้อมูลการขายทรัพย์สินที่จะใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินราคา จะพิจารณาเปรียบเทียบกันในเรื่องของปัจจัยหลักตามทฤษฎีที่มีผลต่อราคา แล้วนำมาหาค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) และคำนวณหาราคาตลาด แต่จะไม่ได้นำปัจจัยพิเศษมาถ่วงน้ำหนักร่วมกับปัจจัยหลัก เนื่องจากปัจจัยพิเศษนั้นจะเกิดขึ้นเฉพาะเจาะจงกับที่ดินที่เป็นพิเศษ แต่จะไม่มีผลกับที่ดินที่ไม่มีความเป็นพิเศษเพราะความเป็นพิเศษของที่ดินจะเกิดขึ้นได้ คงต้องมีส่วนประกอบจากปัจจัยหลายๆด้านมาประกอบเข้าด้วยกัน จึงไม่สามารถนำมาหาค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) ได้ แต่จะนำปัจจัยพิเศษมาประกอบการพิจารณาในการประเมินราคาตลาดในแปลงที่ดินที่มีความพิเศษเฉพาะตัวอย่างเช่น ที่ดินแปลงสถานทูตอังกฤษ ที่ดินแปลงสถานทูตกัมพูชาเก่า และที่ดินแปลงเพลินจิต อาเขตเก่า ที่มีมูลค่าตลาดสูงกว่ามูลค่าตลาดปกติ ถ้าใช้ปัจจัยหลักในการประเมินราคาปกติ จะได้มูลค่าตลาดต่ำกว่ามูลค่าตลาดของที่ดินแปลงกรณีศึกษา เมื่อนำปัจจัยพิเศษที่เกิดขึ้นกับที่ดินแปลงกรณีศึกษามาวิเคราะห์พิจารณาประกอบร่วมกับปัจจัยหลัก จะทำให้มูลค่าตลาดมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตลาดปกติ

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 การประเมินมูลค่าตลาด โดยใช้ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Data Approach) อาจจะใช้กับการประเมินราคาที่ดินที่มีความพิเศษเฉพาะตัวไม่ได้ ที่ดินที่อยู่ในย่านพาณิชย์กรรม และมีความพิเศษเฉพาะตัว ควรประเมินราคาด้วยวิธีการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Method) เหมาะสำหรับการประเมินราคาเพื่อการลงทุน ในที่ดินย่านพาณิชย์กรรม เพราะนักลงทุนในแต่ละรายมีความชำนาญการพัฒนาที่ดินแตกต่างกัน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนที่ดิน หรือเงื่อนไขในการซื้อที่ดิน รวมถึงความเสี่ยงการดำเนินโครงการ และผลกำไร ต่างกัน ทำให้ราคาที่ดินที่ทำการซื้อขายจึงขึ้นอยู่กับว่าใครเป็นผู้ซื้อ

6.3.2 การประเมินราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม นับว่าเป็นเครื่องชี้วัดการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญ ดังนั้นควรมีการพัฒนากระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยร่วมมือกับภาคเอกชน เพื่อหาแนวทางการประเมินราคาให้ได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับจากทุกองค์กร หากการประเมินราคาทำด้วยความถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว มีคุณภาพ และเป็นธรรมต่อประชาชนแล้ว ย่อมส่งผลให้รัฐเพิ่มรายได้ที่จะนำมาพัฒนาท้องถิ่นและประเทศ ดังนั้นเจ้าหน้าที่ที่ทำการกำหนดราคานับว่ามีบทบาทสำคัญต่อการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างยิ่ง

6.3.3 เนื่องจาก ในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน เช่น สภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความต้องการตลาด ดังนั้น ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินในแต่ละแห่ง มีปัจจัยพิเศษที่แตกต่างกัน จะต้องมีการศึกษาวิจัยเป็นเฉพาะพื้นที่นั้นๆ เพื่อให้ได้ปัจจัยที่มีผลต่อราคาอย่างแท้จริง

6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

6.4.1 การศึกษาครั้งนี้ มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาและงบประมาณ จึงทำการศึกษาเฉพาะแปลงที่ดินที่มีความสำคัญ มีราคาซื้อขายที่สูงกว่าที่ดินแปลงอื่นๆในเขตปทุมวัน และมีการปรับราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และรุนแรง ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไป จึงควรทำการศึกษาที่ดินแปลงอื่น ๆ เพื่อหาปัจจัยพิเศษที่นอกเหนือจากที่ผู้วิจัยได้ค้นพบ ว่ามีปัจจัยพิเศษที่นอกเหนือกว่าที่ผู้วิจัยค้นพบหรือไม่ ที่ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และรุนแรง

รายการอ้างอิง

- กฤษกร อ้วนรัตนกรกุล. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณสองฟากถนนเกษตร – นวมินทร์. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. 2547
- กิจวัตร มหากุล. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้ประเมินราคาหลักชั้นวุฒิ. สัมภาษณ์, 2 กรกฎาคม 2552
- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, ศาสตราจารย์. สัมภาษณ์, 22 สิงหาคม 2552
- ไกรสร คือประโคน. เศรษฐศาสตร์ที่ดิน. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัดกิ่งจันทร์ การพิมพ์. 2531
- แคล้ว ทองสม. ผู้อำนวยการสำนักงานประเมินราคา กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์, 9 มิถุนายน 2552
- คอนโดมิเนียมคอตคอม. การประเมินราคาบ้านที่ดิน หรือที่อยู่อาศัย. หมวด: อสังหาริมทรัพย์. [Online]. แหล่งที่มา : <http://www.condoandapartment.com>. 20 กรกฎาคม 2551.
- เจนการ เจนการกิจ. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่าน สุขุมวิท. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547
- ณัฐนรี คงจันทร์. ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ในเขตพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546
- ดาราพรรณ คชรินทร์. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการใช้ที่ดิน และแนวโน้มการใช้ที่ดินบริเวณใจกลางเมือง : ศึกษากรณีอาคารชุดพักอาศัย (2526-2537). วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง. 2539
- นิพัทธ์ จิตรประสงค์. หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์. เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการเรื่อง ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534. หน้า 1.
- นราทิพย์ ชูติวงศ์. เศรษฐศาสตร์การจัดการ (พิมพ์ครั้งที่ 5 ฉบับปรับปรุง). กรุงเทพมหานคร, โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.
- ประดับศรี หาญสกุลบัณฑิต. เจ้าหน้าที่ประเมินราคา. สัมภาษณ์, 6 กรกฎาคม 2552
- พงศธร คงอยู่แก้ว. ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา. สัมภาษณ์, 7 กรกฎาคม 2552

- พนม กาญจนเทียมเท่า. อาจารย์พิเศษคณะพาณิชยกรรมศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. สัมภาษณ์, 12 กรกฎาคม 2552
- พัชรา พัชราวนิช,รองศาสตราจารย์. อาจารย์ประจำคณะพาณิชยกรรมศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. สัมภาษณ์, 12 กรกฎาคม 2552
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. โรงพิมพ์สุธาศิน กรุงเทพมหานคร 2538.
- ศุภชายันต์ สุภาวงศ์วันดี. นโยบายผังเมืองกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน. วิทยานิพนธ์รัฐ
ประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต (โครงการพิเศษ) , วิทยาเขตบางนา มหาวิทยาลัย
รามคำแหง , 2549 , หน้า1
- สมบัติ พันธวิศิษฎ์. การศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจังหวัดนนทบุรี ในช่วง พ.ศ. 2528 –
2539. นนทบุรี. สถาบันวิจัยและพัฒนา. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2544
- สุนิสา เอื้อวงศ์อภิชาติ. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและแนวโน้มราคาที่ดินใน
อนาคต กรณีศึกษาของอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตร์
มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง. 2545
- มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง (Standard for Mass Appraisal)
คู่มือปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลง สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
กระทรวงการคลัง ปรับปรุงครั้งที่ 3 , 2549
- อุทัยวรรณ เขียวถาวร. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและแนวโน้มราคาที่ดินใน
อนาคต กรณีศึกษาบริเวณถนนพระราม 92กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์
มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง. 2537
- ดร.โสภณ พรโชคชัย และนายวสันต์คงจันทร์. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑลปี ค.ศ. 1985 – 2009. ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (AREA)
, 2552
- มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย. โดยสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และสถาบันค้ำประกันแห่งเอเชียด้วยการ
สนับสนุนเงินทุนจากองค์การเพื่อการพัฒนาระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกา. 2548
- บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) รายงานการประเมินราคาที่ดิน แปลงสภาพอุตสาหกรรม.
2549
- บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด รายงานการประเมินราคาที่ดิน แปลงสภาพ
กัมพูชาเก่า , 2551

บริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตา จำกัด รายงานการประเมินราคาที่ดิน แปลงเพลินจิตอาเขตเก่า , 2551
สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน . มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง (Standard
for Mass Appraisal) คู่มือปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลง กรมธนารักษ์
กระทรวงการคลัง ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 , 2549



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวนิตพร สุขศิริ สำเร็จการศึกษาประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขา ช่างก่อสร้าง จากสถาบันเทคโนโลยีวิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ เมื่อปี 2534 และ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เทคโนโลยีก่อสร้าง) จากสถาบันราชภัฏจันทรเกษม เมื่อปี 2541 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโทวิทยาศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2550

ประวัติการทำงาน ปัจจุบันเป็นผู้ประเมินราคาหลักชั้นวุฒิ ของสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ สมาคมนักประเมินค่าอิสระไทย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย