

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาในประเทศไทย

การประเมินราคาได้มีขึ้นในประเทศไทยมานานแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ.2418 ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยมีการออกสำรวจที่นา ประเมินผลผลิตแล้วจัดทำบัญชีรายละเอียดเจ้าของนา แล้วเรียกเก็บอากรค่านา เพื่อนำมาใช้ในกิจการของรัฐเพื่อส่วนรวมหรือเพื่อนำเข้าท้องพระคลัง

ปลายปี พ.ศ.2497 ได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีบทบัญญัติให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น การซื้อขายแลกเปลี่ยน การให้มรดก ฯลฯ ขึ้นไว้ด้วย โดยให้เรียกค่าธรรมเนียมในอัตราต่างๆ ซึ่งคิดจากมูลค่าของที่ดินหรือจำนวนทุนทรัพย์ และหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

ปี 2518 แนวคิดในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาจึงได้เป็นรูปเป็นร่างขึ้นมามากขึ้น โดยการผลักดันของ Mr.S.H.Robertson ผู้เชี่ยวชาญกองทุนการเงินระหว่างประเทศของธนาคารโลก ได้เข้ามาปฏิบัติงานที่กระทรวงการคลัง ซึ่งได้เสนอให้มีการจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในประเทศไทย

ในปี 2519 สมาคมการค้าที่ดินและอาคารก่อสร้าง ซึ่งมีคุณสุขุม ธีระวัฒน์ ดำรงตำแหน่งนายกสมาคม และยังเป็นอดีตอุปนายกหัวหน้าคณะผู้แทนไทยในสหพันธ์ที่ดินโลก (International Real Estate Association) ได้ให้ข้อเสนอแนะและช่วยจัดวางโครงการหลักสูตรปริญญาโทด้านเคหการขึ้น ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเสนอให้มีวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในหลักสูตรดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ ยังได้ช่วยจัดวางหลักสูตรปริญญาตรีด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Business) ในคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งได้มีการบรรจุวิชาการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาหลักที่สำคัญวิชาหนึ่ง

ปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินได้แพร่หลายมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งนับแต่ปี พ.ศ. 2530 ซึ่งเศรษฐกิจของประเทศมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว และต่อเนื่องมาถึงการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) ได้กำหนดให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน ต้องจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับกรณีมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้นอาจไม่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน ได้แก่ กรณีบริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีมีการซื้อขายทรัพย์สินจากผู้ที่เกี่ยวข้อง กรณีมีการใช้ที่ดิน/อาคารเป็นหลักประกันการออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน และกรณีการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ(NAV) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยในการประเมินราคาทรัพย์สินในกรณีดังกล่าวกำหนดให้ต้องกระทำโดยผู้ประเมินราคาที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

2.1.1 ความหมายของการประเมินราคา

นักวิชาการที่เกี่ยวข้องทางด้านประเมินราคาหลายท่าน ได้นิยามความหมายของการประเมินราคาทรัพย์สินไว้หลายท่านดังนี้

ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี อติตอธิตติกรมที่ดิน ได้ให้คำนิยามความหมายของคำว่าประเมินราคาทรัพย์สินไว้ว่า “การประเมินราคาคือกระบวนการสืบหาข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน วิเคราะห์และกำหนดค่าออกมาเป็นตัวเงิน ณ วันที่ประเมิน”⁸

การประเมินราคาก็คือการประมาณการของมูลค่า ซึ่งมูลค่าก็หมายถึงคุณค่า หรือประโยชน์ของบางสิ่งบางอย่างต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง สำหรับวัตถุประสงค์บางอย่าง ถึงแม้ว่ามูลค่าจะมีได้หลายรูปแบบ วัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ของการประเมินราคา ก็คือ การประมาณราคาของบางสิ่งบางอย่างที่จะขายได้⁹

⁸ ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี, “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน,” ใน *Housing and Real Estate Financing*. (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.), หน้า 17.

⁹ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน*, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สุภาวดี, 2538), หน้า 1-2.

ความหมายของการประเมินราคา ตามนิยามของ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ ได้กล่าวไว้ว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การให้ความคิดเห็นทางด้านมูลค่าแก่ทรัพย์สิน(เป็นเม็ดเงิน)ว่าจะมีมูลค่าเป็นเท่าใด ถ้ามีการซื้อ-ขาย-จำนอง-เวนคืนกัน เป็นต้น ณ วัน เดือน ปี ที่กำหนด”¹⁰

The American Institute of Real Estate Appraiser¹¹ กำหนดนิยามของการประเมินราคาไว้ว่า “การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า”

ดังนั้น กล่าวโดยสรุปคือ การประเมินราคาทรัพย์สิน คือ การประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินหรือการคาดคะเนผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตของทรัพย์สินนั้น

2.1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินราคา

การประเมินราคามีเป้าหมายเพื่อทราบมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินในแต่ละช่วงเวลาและในสภาวะการณ์ที่แตกต่างกันออกไป โดยทั่วไปวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาประกอบด้วย

- เพื่อช่วยการตัดสินใจซื้อขาย เช่า และให้เช่า
- เพื่อช่วยกำหนดมูลค่าของหลักประกันในการกู้ยืมเงิน
- ประเมินมูลค่าหลักประกันซ้ำในกรณีที่จะพิจารณาเปลี่ยนแปลงวงเงินกู้ยืม
- เพื่อช่วยกำหนดมูลค่าเมื่อจะทำการรวมหรือควบกิจการ
- เพื่อการแบ่งมรดกระหว่างทายาท
- เพื่อจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

¹⁰ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ, “รายงานการสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็น เรื่อง “ความจำเป็นในการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา,” บรรยาย ณ ห้องสายทิพย์ 4 โรงแรมอิมพีเรียล คิวินส์ ปาร์ค , 8 กันยายน 2538.

¹¹ นิพัทธ์ จิตรประสงค์, “รายงานสัมมนากลุ่มย่อย ครั้งที่ 3 เรื่อง ลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ด้วยกลยุทธ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์,” หน้า1.

- เพื่อการบัญชี
- เพื่อการประกันภัย
- เพื่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่จะนำไปประมวลขาย
เนื่องจากถูกบังคับคดีหรือเลิกกิจการ
- เพื่อคำนวณภาษีอากร
- เพื่อช่วยกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่รัฐชดเชยเมื่อทำการเวนคืนที่ดิน
- เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับบริษัท
(การรวมกัน การชำระบัญชี และการล้มละลาย)

2.1.3 กระบวนการประเมินราคา

กระบวนการประเมินราคา¹² คือ การกำหนดปัญหาแล้ววางแผนเพื่อแก้ปัญหา
โดยการเก็บรวบรวมข้อมูล ประมวลผลข้อมูล วิเคราะห์ และตีความ เพื่อแปลงเป็นมูลค่าโดย
ประมาณหรือราคาประเมิน

กระบวนการประเมินราคา นับว่าเป็นวิธีที่มีระบบสำหรับตอบคำถามลูกค้าเกี่ยวกับ
กับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นรูปแบบของกิจกรรมประเมินราคา ภาพสะท้อนของการเข้าใจเกี่ยวกับมูลค่า
และวิธีการที่ใช้ในการประเมินราคา

ขั้นตอนในการประเมินราคามี 7 ขั้นตอน¹³ ดังนี้

1. กำหนดปัญหาการประเมินราคา
เพื่อให้ผู้ประเมินเข้าใจปัญหาอย่างแจ่มแจ้งโดยต้องทราบตำแหน่งของทรัพย์สิน
สิทธิต่างๆ วันที่ประเมินราคา วัตถุประสงค์ของการประเมินราคา และคำจำกัดความของมูลค่าที่ใช้
ในการประเมินราคา
2. การวิเคราะห์เบื้องต้นและการเตรียมแผนงานประเมินราคา
เพื่อจะดูลักษณะ ขอบเขต และปริมาณงานที่ต้องทำ โดยคำนึงถึงข้อมูลที่ต้องการ
ใช้ แหล่งของข้อมูล จำนวนบุคลากร ระยะเวลาและเสนอค่าบริการ

¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 11.

¹³ www.bus.ac.th/property.

3. การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการรวบรวมและสะสมข้อมูลอยู่อย่างสม่ำเสมอ ติดตามแนวโน้มของอุปสงค์และอุปทานของตลาดสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลต่างๆที่รวบรวมอาจแยกเป็น 3 ประเภทคือ

- ข้อมูลทั่วไประดับประเทศ หรือภูมิภาค
- ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กำลังประเมินราคา
- ข้อมูลเฉพาะของต้นทุนรายได้ และการขายเกี่ยวกับทรัพย์สิน

4. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

อาจใช้วิธีพิจารณาการใช้ที่ดินลักษณะว่างเปล่าหรือมีสิ่งปลูกสร้างตามที่มีอยู่ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประเมินราคาได้วิเคราะห์ถึงลักษณะการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของสิ่งปลูกสร้าง

5. การประเมินมูลค่าโดย 3 วิธี

ทั้ง 3 วิธีมีความเหมาะสมที่แตกต่างกัน การเลือกใช้วิธีใดวิธีหนึ่ง หรือหลายๆวิธีก็ขึ้นอยู่กับหลายๆปัจจัย ทั้ง 3 วิธีได้แก่

- วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ใช้ได้ดีสำหรับกรณีมีข้อมูลเปรียบเทียบ การซื้อขายมากเพียงพอ แล้วปรับแก้ส่วนต่างๆทางกายภาพ ระยะเวลาและอื่นๆ
- วิธีต้นทุน เหมาะสมกับอาคารใหม่ๆโดยการประมาณมูลค่าที่ดินแล้วบวกด้วยต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้างที่หักค่าเสื่อมราคาแล้ว
- วิธีรายได้ เหมาะสมกับทรัพย์สินที่ทำรายได้อย่างสม่ำเสมอโดยการหามูลค่าปัจจุบันของการคาดคะเนรายได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

6. การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าและประเมินมูลค่าสุดท้าย

มูลค่าที่ได้จากทั้ง 3 วิธี นำมาพิจารณาโดยคำนึงถึงความถูกต้องของข้อมูลวัตถุประสงค์ในการนำมูลค่าไปใช้แล้วเฉลี่ยโดยการให้น้ำหนัก

7. รายงานการประเมินราคา

เป็นการสรุปผลของมูลค่าเพื่อให้ผู้ว่าจ้างให้ประเมินราคา โดยมีกรวิเคราะห์ข้อมูล วิธีการใช้ และเหตุผลที่สรุปมูลค่าสุดท้าย ซึ่งรายงานการประเมินราคาควรเขียนให้ชัดเจน

แผนภูมิที่ 3 : สรุปขั้นตอนของกระบวนการประเมินราคา



2.1.4 วิธีการประเมินราคา

วิธีการประเมินราคาที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน มีด้วยกัน 3 วิธี ประกอบไปด้วย วิธีต้นทุนทดแทน(Cost Approach), วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด(Market Approach) และ วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1.4.1 การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

วิธีการหามูลค่าโดยวิธีต้นทุนเป็นหนึ่งในสามวิธี ซึ่งเป็นวิธีการหามูลค่าของทรัพย์สินได้ดีอีกวิธีหนึ่ง ทำโดยการหาต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคารหักด้วยค่าเสื่อมราคา แล้วรวมด้วยมูลค่าของที่ดิน

การหาต้นทุนทดแทนใหม่ที่นักประเมินราคานิยมใช้มี 4 วิธีคือ

- วิธีสำรวจปริมาณ
- วิธีแทนค่าแต่ละหน่วย
- วิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร
- วิธีการใช้ดัชนี

วิธีต้นทุนนี้มักจะใช้หามูลค่าทรัพย์สินได้ในทุกกรณีแม้แต่วิธีอื่นอีก 2 วิธีไม่สามารถนำมาใช้ได้ อาจจะมีสาเหตุมาจากข้อจำกัดต่างๆ แต่วิธีนี้จะใช้ได้เสมอ แต่ขอให้ระมัดระวัง เรื่องการประมาณการทดแทนใหม่ การคิดค่าเสื่อมราคา ตลอดจนทรัพย์สินที่มีการพัฒนามากหรือน้อยเกินไป ก็จะทำให้มูลค่าโดยวิธีนี้จะให้ผลลัพธ์ที่ละเอียดและนำไปใช้อ้างอิงได้

2.1.4.2 การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Approach)

การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ส่วนที่สำคัญที่สุดของวิธีนี้ คือ การเปรียบเทียบข้อมูลซื้อ-ขาย ซึ่งวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลโดยตรงก็เป็นที่ยอมรับในหมู่นักประเมินราคา ผู้ทำการประเมินราคาต้องทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่จะนำมาเปรียบเทียบ และทำการปรับแก้ข้อมูลที่จะนำมาเปรียบเทียบ

ในการเปรียบเทียบหรือการวิเคราะห์ข้อมูล จะต้องพิจารณาในส่วนที่มีความแตกต่างในด้านต่างๆ เช่น ที่ตั้ง ทำเล ราคาขาย วันที่ขาย เงื่อนไขที่ขาย แล้วทำการศึกษาในส่วนที่เป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความแตกต่างที่ทำให้ราคามีการเปลี่ยนแปลงไป

ขั้นตอนในการปรับแก้ข้อมูล ต้องพยายามปรับแก้ข้อมูลซื้อขายที่มีนัยสำคัญที่ทำให้ราคาเปลี่ยนแปลงให้เหมือนกับทรัพย์สินที่จะประเมินราคา ข้อมูลส่วนไหนขาดหายไปก็เพิ่มเติม ส่วนข้อมูลไหนมากกว่าก็ให้ตัดออก ในรูปแบบของการปรับแก้ก็มีหลายรูปแบบ คือ

- การปรับแก้โดยจำนวนเงินรวม
- การปรับแก้โดยใช้เปอร์เซ็นต์

ข้อมูลปรับแก้มีหลายข้อมูลดังรูปแบบที่นิยมใช้เป็นตารางกริด ซึ่งสามารถแสดงขั้นตอนรายละเอียดของการปรับแก้ได้ชัดเจน การสรุปผลจากการเปรียบเทียบและปรับแก้ข้อมูลผลลัพธ์ที่ได้ก็จะมีผลลัพธ์หลายตัวซึ่งแสดงเป็นช่วงของตัวเลข ผลสรุปก็คงพิจารณาถึงข้อมูลที่ปรับแก้โดยใช้ค่าเฉลี่ยให้นำหนัก เพื่อที่จะได้ผลลัพธ์สุดท้ายตามวัตถุประสงค์ที่จะนำมูลค่าไปใช้

2.1.4.3 การหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ เป็นหนึ่งในสามวิธีการหามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักการที่ว่า มูลค่าตลาดที่เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของการคาดคะเนรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ตัวแปรที่สำคัญคือการประมาณการรายได้รวม การประมาณการรายจ่ายในการดำเนินงาน การหาอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม และวิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า การประมาณการรายได้รวมต้องพิจารณาเสถียรภาพของรายได้ โดยมีการตีความรายได้ที่แน่นอนของสภาพของตลาดในธุรกิจนั้นๆ และต้องมีการหักเผื่ออัตราว่างและหนี้สูญไว้ด้วย

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ต้องพิจารณาการทบทวนบันทึกทางด้านบัญชี โดยบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องต้องตัดทิ้งไป บางรายการอาจจะต้องเพิ่มเข้าไปเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในธุรกิจนั้นๆ การหาอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม สามารถหาได้หลายวิธีคือ

- วิธีรวมวิธีกลุ่มของการลงทุน
- วิธีเปรียบเทียบตลาด
- วิธีเปรียบเทียบการลงทุนในประเภทอื่นๆ

การแปลงรายได้เป็นมูลค่ามีหลายวิธี ดังนี้¹⁴

- การหามูลค่าเต็มของทรัพย์สินโดยวิธี Direct Capitalization

การเปลี่ยนเป็นมูลค่าโดยตรง วิธีนี้ประมาณการรายได้สุทธิเพียงปีเดียวแล้วหารด้วยอัตราผลตอบแทน ก็จะให้มูลค่าทรัพย์สิน

$$\text{มูลค่าเต็มของทรัพย์สิน} = \frac{\text{รายสุทธิ}}{\text{อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน}}$$

- การหามูลค่าเต็มของทรัพย์สินโดยวิธี(Discounted Cashflow Analysis)

วิธีนี้ เป็นการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยคิดส่วนลดของกระแสเงินสด วิธีนี้คล้ายกับวิธีที่ 1 แต่มีการคาดคะเนรายได้สุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบัน แล้วนำราคาทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดการถือครองมาหามูลค่าปัจจุบัน รวมเข้าไปได้มูลค่าของทรัพย์สิน

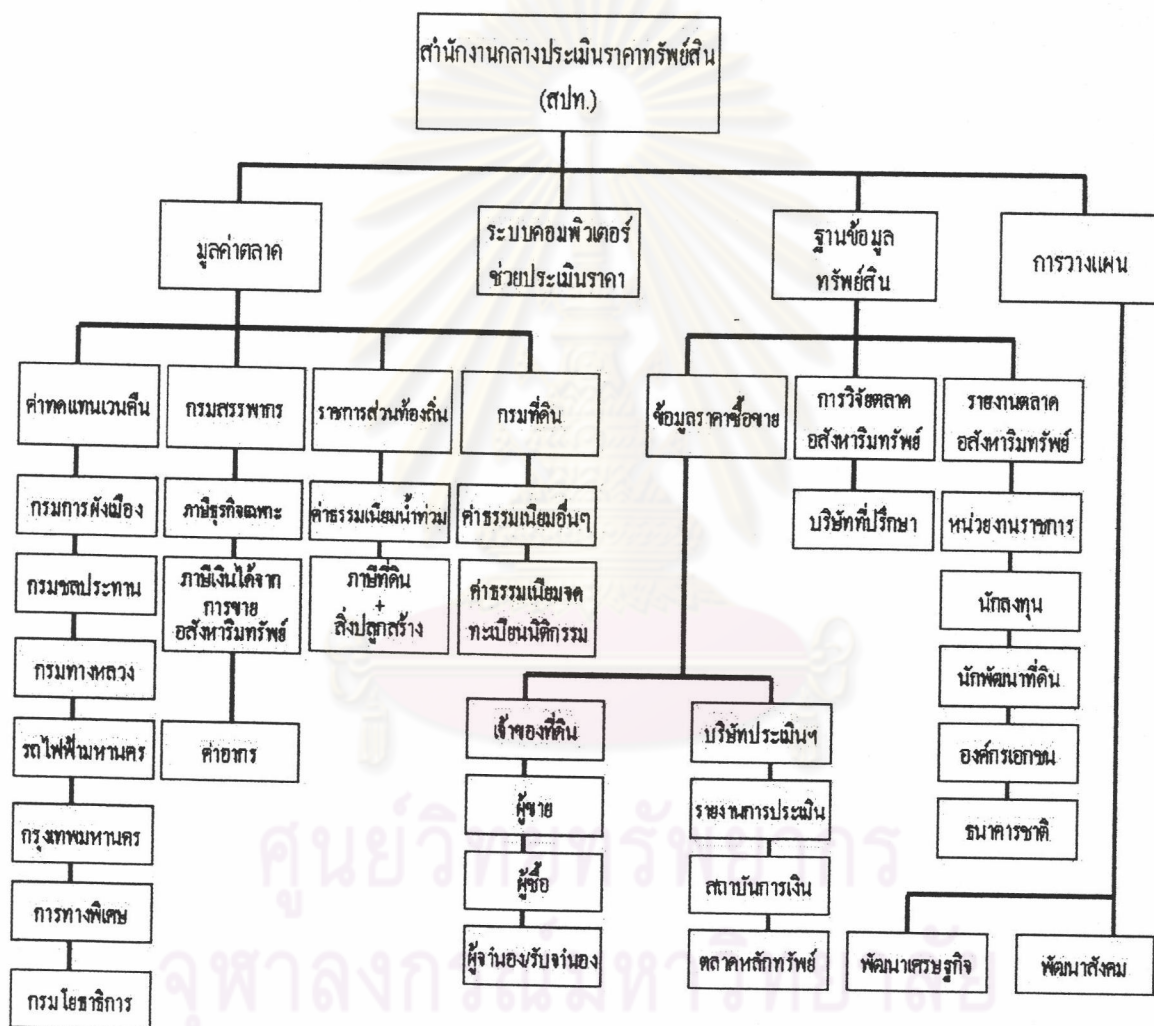
กล่าวคือ ทำการตั้งสมมติฐานที่นำมาใช้ทั้งในเรื่องของกระแสรายได้ที่มีเข้ามา (Cash Inflow) กับกระแสรายจ่ายที่จ่ายออกไป (Cash Outflow) ค่าใช้จ่าย (Expenses) ได้ถูกกำหนดขึ้นมาในช่วงเวลาหนึ่ง (อาจเป็น 5-10 ปี) และคำนวณหากระแสรายได้สุทธิ (Net Cashflow) ของช่วงเวลาดังกล่าวนำมาคิดลดกลับด้วยอัตราคิดลดกลับที่เหมาะสม (Appropriate Discounted Rate) เพื่อให้ได้มูลค่าเต็มของทรัพย์สิน

¹⁴ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ, "วิธีการและมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินในปัจจุบัน(2)," วารสารวิจัย
สถาอาคารและที่ดิน 23 (15-21 ตุลาคม 2542) : 59-60.

2.1.5 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดินทั้งภาครัฐและเอกชนมีอยู่หลายหน่วยงานด้วยกัน แต่ทั้งนี้ หน่วยการที่เป็นผู้กำหนดราคาที่ดินคือ “สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน(สปท.)” ดังนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดภายในประเทศ จึงใช้ราคาประเมินของสปท. นับว่าสปท.มีบทบาทสำคัญต่อหน่วยงานต่างๆเป็นอย่างมาก

แผนภูมิที่ 4 : หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา



ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.) กรมที่ดิน

2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

การพัฒนาทฤษฎีมูลค่าสมัยใหม่ เริ่มมีขึ้นเมื่อนักคิดทางด้านเศรษฐศาสตร์คนแรกได้กำหนดปัจจัยหลักของการผลิต และพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างแต่ละปัจจัยนั้นในการกำหนดมูลค่า, ความต้องการขาย และความต้องการซื้อไว้ในหนังสือชื่อ "ความมั่งคั่งของชาติ" (Wealth of Nation 1776) กล่าวถึงระบบการรักษาสภาวะเศรษฐกิจในระยะแรกๆ ซึ่ง อדםสมิท (Adam Smith) ได้พิจารณาถึงมูลค่า โดยสมมติว่าการครอบครองทำประโยชน์เป็นไปด้วยความบริสุทธิ์, การทราบถึงความขาดแคลนมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (ทำให้ราคาสูงขึ้น) ราคาสินค้าเป็นผลสะท้อนมาจากต้นทุนที่เพิ่มมากขึ้นในการผลิต ในการประเมินค่าสมัยใหม่นั้น ต้นทุนแต่ละอย่างในการผลิตและทฤษฎีกับมูลค่านั้นล้วนมีอิทธิพลต่อการคิดต้นทุน

2.2.1 ประวัติทฤษฎีการประเมินราคา

Adam Smith (ปี 1776) เป็นนักเศรษฐศาสตร์คนแรกที่แสดงให้เห็นถึงการทำงานของกลไกราคา ทำให้การกระจายผลผลิตเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ กลไกราคาหรือการกำหนดขึ้นเป็นราคาของสิ่งของที่นำมาแลกเปลี่ยนกันในตลาด¹⁵

ตามความเห็นของ *Smith* มูลค่ามี 2 ประเภท คือ

1. มูลค่าในการในการแลกเปลี่ยน (Value in exchange)
2. มูลค่าในการใช้งาน (Value in use)

นับว่า *Smith* คิดค้นวิธีการประเมินราคา วิธี cost approach ซึ่งได้แนวคิดมาจากมูลค่าที่มีความสัมพันธ์กับค่าใช้จ่ายในการผลิต (cost of production)

David Ricardo (ปี 1772-1823) ได้พัฒนาทฤษฎีมูลค่าของที่ดินทางเศรษฐกิจบนพื้นฐานแนวความคิดของเศษที่ดิน (ที่เหลือจากการใช้ประโยชน์) และกฎของอัตราผลตอบแทนที่ลดน้อยถอยลง, ผลตอบแทนคงเหลือในส่วนของที่ดินนั้นอ้างอิงจากการเช่า

¹⁵ ทับทิม วงศ์ประยูร, ประวัติและลัทธิเศรษฐกิจ, (กรุงเทพฯ : วิ.เจ. ฟรินดิง, 2536) หน้า 70.

ทฤษฎีของลิกคาร์โต มีส่วนสำคัญต่อ แนวคิดเรื่องการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดใน และเทคนิคการหามูลค่าที่ดินจากส่วนที่คงเหลือจากการพัฒนา (Land Residual Technique) ได้ ถูกนำมาใช้ในการหามูลค่าแบบคิดรายได้ ซึ่งเป็นผลตอบแทนจากการลงทุน โดยเชื่อว่ามูลค่าที่ดิน ขึ้นอยู่กับรายได้หรือผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน จึงเป็นแนวคิดวิธีการประเมิน ราคาจากรายได้

John Stuart Mill (ปี 1805-1873) ได้กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างดอกเบีย้และมูลค่าในการใช้ ซึ่งเขาได้อ้างถึงมูลค่าของเงินทุน (Capital Value), กฎความเสี่ยงในอัตราดอกเบีย้ และดุลยพินิจ เรื่องราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นโดยไม่ใช่เพราะเจ้าของบำรุงรักษา โดยเชื่อว่ามูลค่ามาจาก อัตราดอกเบีย้และความเสี่ยงจึงเป็นที่มาของสูตร

มูลค่าทรัพย์สิน = รายได้/อัตราดอกเบีย้หรืออัตราผลตอบแทน

Alfred Marshall (ปี 1842-1924) นำหลักของความต้องการซื้อ และความต้องการที่จะขาย (supply และ demand) ในการกำหนดมูลค่า ในระยะสั้นความต้องการจะขายคงที่ และมูลค่าจะขึ้นอยู่กับความต้องการจะซื้อ Marshall ได้ชื่อว่าเป็นนักเศรษฐศาสตร์คนแรกที่พิจารณากำหนด เทคนิคในการประเมินค่าทรัพย์สินโดยเฉพาะในการประเมินค่าทางด้าน อสังหาริมทรัพย์

Alonso: (ปี 1985) สนใจเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง ซึ่งได้กำหนดคุณลักษณะของราคาที่ดินโดยเน้นว่ามูลค่าที่ดินเกิดขึ้นเนื่องจากการประมูลแข่งขันกันในพื้นที่ดินผืนนั้น ๆ มากกว่าจะมีคุณค่าในตัวเองดังนั้นเจ้าของที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดิน สำหรับผู้ให้การประมูลสูงสุด (Highest bidder) ในทฤษฎีของอลอนโซนี่เป็นทฤษฎีที่เน้นความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับมูลค่าที่ดิน และได้แสดงให้เห็นจากเส้นการประมูลค่าราคาที่ดิน (bid-rent curve: หมายความว่า เงินจำนวนหนึ่งที่ประสงค์จะประมูลหรือจ่ายสำหรับการใช้ที่ดินพื้นที่หนึ่งโดยเฉพาะหรือเป็นเส้นที่แสดงการแข่งขันในการเข้าครอบครองที่ดินในบริเวณหนึ่งๆ ของเมือง เพื่อให้ได้ทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุดของการใช้ที่ดินประเภทหนึ่ง ๆ¹⁶) 5 ประการคือ

¹⁶ สุเมธ ปานะถึก. ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาภูมิศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530, หน้า 20.

- เส้นประมูลค่าราคาที่ดินแต่ละเส้นนั้นได้มาจากการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ฉะนั้นผู้ใช้ที่ดินจึงมีความแตกต่างกันในทำเลที่ตั้งปรากฏอยู่ในพื้นที่เมือง
- ค่าเช่าที่สมดุลในทำเลที่ตั้งใด ๆ จะถูกกำหนดได้โดยการเลือกการประมูลสูงสุด จากความสามารถในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
- เนื่องจากที่ดินทุกแห่งจะมีการประมูลสูงสุด ดังนั้นการใช้ที่ดินที่มีเส้นการประมูลค่าสูงสุด จึงสามารถอยู่ในทำเลที่ตั้งย่านกลางเมืองได้
- เนื่องจากมีการแข่งขันกันในศักยภาพของผู้ใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินจึงเป็นตัวกำหนดมูลค่าที่ดิน
- ในที่สุดมูลค่าที่ดินก็จะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะการกระจายการใช้ที่ดินเกิดขึ้น เพราะความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ดินที่แตกต่างกันของการใช้ที่ดินแต่ละชนิด

2.2.2 หลักเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

จากการศึกษาพบว่า การประเมินราคาในปัจจุบัน ได้มีการนำหลักการทางเศรษฐศาสตร์มาเป็นพื้นฐานในการประเมินราคา ทั้งนี้ เนื่องจากหลักการทางเศรษฐศาสตร์นั้น ได้อธิบายคำว่า **มูลค่า** ไว้ว่า "...มูลค่า (Value) คือความสามารถของสิ่งนั้นที่จะแลกเปลี่ยนกับสิ่งอื่นได้ ซึ่งมูลค่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ชนิดคือ มูลค่าที่เกิดจากประโยชน์ในการใช้สอย (Value in use) ซึ่งหมายถึงอรรถประโยชน์ (Utility) และมูลค่าที่เกิดจากการแลกเปลี่ยน (Value in exchange)¹⁷ ดังนั้นผลตอบแทนหรือผลกำไรจากการใช้ที่ดินและทรัพย์สินที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และมากำหนดเป็นมูลค่า แท้จริงแล้วมูลค่ามีความสัมพันธ์กับราคา (price) ตลาด (market) และค่าใช้จ่าย (cost)..."

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹⁷ วันรักษ์ มิ่งมณีนาดิน, พจนานุกรมศัพท์เศรษฐศาสตร์(กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2536), หน้า 253.

รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ กล่าวว่า มูลค่าตลาด หมายถึง ราคาสูงสุดที่คิดมาเป็นตัวเงิน ถ้านำสินทรัพย์ออกขายโดยมีระยะเวลาให้ผู้ซื้อทำการตัดสินใจ หรือ คิดราคาของผู้ขายยินดีที่จะขายและราคาของผู้ซื้อยินดีที่จะซื้อนั่นเอง ราคาที่คิดเป็นเงินสูงสุดในสภาพที่มีเงินแข่งขันในตลาด จะมีเงื่อนไขว่าจะต้องเป็นการขายที่ยุติธรรม และผู้ขายมีความรู้เท่ากันในเรื่องสินค้านั้น¹⁸

จากคำจำกัดความของมูลค่าที่กล่าวมาข้างต้น โดยสรุปหมายถึง ความสามารถหรือพลังของสินค้าในการที่จะแลกเปลี่ยนกับสินค้าอื่นโดยมูลค่าจะขึ้นกับองค์ประกอบ สองตัวเป็นหลัก คือ อรรถประโยชน์ และการขาดแคลน มูลค่าตลาดเป็นราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาดซึ่งมีการแข่งขันกัน หมายถึง ตลาดที่ผู้ซื้อและผู้ขายกระทำอย่างรอบคอบ ใช้ความรู้ความสามารถและปราศจากแรงกระตุ้นที่เกินควร¹⁹

ดังนั้น การนำพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์มาใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สินก็จะทำให้ผู้ประเมินราคามีความเข้าใจเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งหลักพื้นฐานเบื้องต้นทางเศรษฐศาสตร์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.2.2.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน(Principle of Demand and Supply)

โดยทั่วไปการเปลี่ยนแปลงความต้องการ(demand) และราคา(price) จะมีความสัมพันธ์กันโดยตรง เมื่อปัจจัยการผลิต(supply) อยู่ในระดับคงที่ ฉะนั้นจึงทำให้เมื่อสินค้ามีราคาสูง แสดงว่ามีความต้องการในตลาดสูง และเมื่อสินค้ามีราคาลด แสดงว่ามีความต้องการในตลาดลดลง ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินจึงเปลี่ยนไปตามความต้องการ เมื่อมีความต้องการสูง มูลค่าจะสูง เมื่อมีความต้องการต่ำ มูลค่าจะน้อย ตัวอย่างเช่น ความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวจะมีมากเนื่องจากจำนวนครอบครัวและรายได้ครอบครัวที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ส่วนความต้องการในระยะสั้นจะมีมากหากมีการลดอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

¹⁸นิพัทธ์ จิตรประสงค์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. เอกสารบรรยายโครงการพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักสูตรการประเมินราคาทรัพย์สิน รุ่นที่ 2 เสนอที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 18 กุมภาพันธ์ 2530 (อัดสำเนา).

¹⁹ชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์. การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536, หน้า 10-11.

2.2.2.2 หลักการเปลี่ยนแปลง(Principle of Change)

การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นตลอดเวลา ไม่ว่าจะทางด้านที่ดิน เศรษฐกิจ สังคม การเมือง กฎหมาย และอื่นๆ ย่อมมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินทั้งสิ้น ดังนั้น ผู้ประเมินราคาจึงต้องพิจารณาทรัพย์สิน และ สิ่งแวดล้อม ไปควบคู่กับแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงต่างๆซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆได้

2.2.2.3 หลักการทดแทน(Principle of Substitution)

หลักในการทดแทนกันใช้ในสินค้าและบริการที่มีคุณภาพเหมือนกันแต่ราคาต่างกัน สินค้าที่มีราคาต่ำสุดจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้ซื้อเลือกซื้อสินค้านั้นๆ จึงเกิดความต้องการ (demand) เพิ่มขึ้นในตลาด ฉะนั้น การทดแทนกันจึงมีอิทธิพลมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาในตลาด ซึ่งในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้สามารถนำหลักการทดแทนมาใช้ในการวิเคราะห์ราคาประเมินได้ทั้ง 3 วิธี

2.2.2.4 หลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด(Principle of Highest and Best use)

หลักการนี้ มูลค่าของทรัพย์สินจะถูกกำหนดขึ้นมาจากประโยชน์สูงสุดที่ได้รับจากการใช้ทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยดูจากผลตอบแทนสุทธิ ทั้งนี้ผู้ประเมินจะต้องคำนึงว่า ประโยชน์สูงสุดดังกล่าวที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น จะไม่คงที่เสมอไป อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นหรือต่ำลงก็ได้ (ตามหลักการเปลี่ยนแปลงที่กล่าวมาข้างต้น)

2.2.2.5 หลักความพอดี(Principle of Balance)

หลักความพอดีเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับธุรกิจ กล่าวคือ ถ้ามีมากหรือมีน้อยเกินไปก็จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินได้ เช่น การดำเนินโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายกันในพื้นที่เดียวกันเป็นจำนวนมาก ก็จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปได้ ซึ่งจะคล้ายกับหลักหลักอุปสงค์และอุปทาน

เมื่อใดก็ตามที่ตลาดมี demand และ supply สมดุลกันแสดงว่า ตลาดมีประสิทธิภาพ กล่าวคือ หากตลาดมีปัจจัยการผลิตสูงขึ้นสามารถผลิตสินค้าได้มากขึ้น และสามารถสนองความต้องการที่สูงขึ้นทำให้มีรายได้หรือผลตอบแทนสูง เรียกว่าตลาดมีจุดดุลยภาพ

อย่างไรก็ดีในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินเป็นปัจจัยที่มีอยู่อย่างจำกัด การลงทุนในที่ดินมากก็ไม่ได้หมายความว่า จะได้ผลตอบแทนมากเสมอไป ฉะนั้นควรลงทุนจนถึงจุดที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดเท่านั้น หากลงทุนมากเกินไปผลตอบแทนจะลดน้อยลงตามกฎ Diminishing of returns

2.2.2.6 หลักการคาดคะเน(Principle of Anticipation)

มูลค่าของทรัพย์สินตามหลักการนี้ จะถูกกำหนดขึ้นมาจากผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยการคาดคะเนดังกล่าวจะศึกษาจากการดำเนินธุรกิจในอดีต ทั้งของทรัพย์สินที่ประเมินราคา และธุรกิจในแนวเดียวกับทรัพย์สินที่กำลังประเมินราคาอยู่ ไม่ว่าจะเป็สถานที่ประเมินราคาในอดีต และแนวโน้มในอนาคต แล้วจึงวิเคราะห์ว่ามีความเป็นไปได้มากน้อยอย่างไร

2.2.2.7 หลักการแข่งขัน(Principle of Competition)

แนวความคิดของหลักการนี้สอดคล้องกับหลักอุปสงค์และอุปทาน กล่าวคือ การแข่งขันที่เกิดขึ้นทั้งทางด้านผู้ซื้อที่มีความต้องการซื้อ และทางด้านผู้ขายที่มีความต้องการขาย ย่อมส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการซื้อ-ขาย และทำให้ปริมาณสินค้าในตลาดมีความเปลี่ยนแปลงไป

ในตลาดเสรีของระบบเศรษฐกิจนั้นพบว่า การแข่งขันที่เกิดขึ้นมักจะทำให้แนวโน้มในการทำกำไรลดลง ทำให้เกิดการลดราคาสินค้า หรือขยายเวลาในการขายออกไปอีก ดังนั้น ผู้ประเมินราคาต้องดูสภาพการแข่งขันในปัจจุบันและต้องคำนึงถึงอนาคตด้วย เพื่อหามูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน

2.2.2.8 หลักโอกาสในการลงทุน (Principle of Opportunity Cost)

ในสภาวะที่ทรัพยากรขาดแคลนและมีอยู่อย่างจำกัด ในการลงทุนจึงจำเป็นต้องมีทางเลือกที่ดีที่สุดเพื่อให้คุ้มค่าต่อการลงทุนและมีผลตอบแทนสูงสุดโดยมีความเสี่ยงน้อยที่สุด ผู้ประกอบการจะต้องคาดคะเนอัตราผลตอบแทนจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในตลาด และนำมาเปรียบเทียบเพื่อตัดสินใจว่าควรลงทุนในทรัพย์สินใดจึงจะได้ผลตอบแทนสูงสุด

2.2.2.9 หลักปัจจัยภายนอก(Principle of Externalities)

ปัจจัยภายนอกมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งอาจเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจภายในและภายนอกประเทศก็ได้ ปัจจัยเหล่านี้อาจทำให้มูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้ ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยภายนอกมีอิทธิพลต่อมูลค่าของทรัพย์สินมากกว่าตลาดสินค้าอื่นๆ เนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้และมีอยู่อย่างจำกัดโดยเฉพาะที่ดิน

สามารถแบ่งอิทธิพลต่างๆ ของหลักปัจจัยภายนอกภายในประเทศที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินมี 4 กลุ่ม²⁰คือ

- แนวโน้มของสังคม
- สภาพทางเศรษฐกิจ
- กฎและการควบคุมของภาครัฐ
- สภาพทางสิ่งแวดล้อมและกายภาพของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ นอกประเทศได้แก่

- อัตราแลกเปลี่ยนเงินระหว่างประเทศ
- การลงทุนจากต่างประเทศ เป็นต้น

²⁰ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, หน้า 28.

กล่าวโดยสรุป ในการวิเคราะห์ราคาประเมินแต่ละวิธีสามารถนำหลักหลักเศรษฐศาสตร์พื้นฐานเบื้องต้นมาวิเคราะห์ จะทำให้ผู้ประเมินราคามีความเข้าใจมากขึ้นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งหลักต่างๆที่กล่าวมาข้างต้น ไม่ว่าจะเป็น หลักอุปสงค์อุปทาน หลักการเปลี่ยนแปลง หลักการทดแทน หลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด หลักความพอดี หลักการคาดคะเน หลักการแข่งขัน หลักโอกาสในการลงทุน และหลักปัจจัยภายนอก มาช่วยในการวิเคราะห์ประกอบกับวิธีการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี ได้แก่

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ใช้หลักหลักความพอดีระหว่างอุปสงค์ (demand) กับ อุปทาน(supply) หลักการทดแทนกัน และหลักปัจจัยภายนอก
2. วิธีต้นทุนทดแทน ใช้หลักการทดแทนกันในเรื่องของสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณราคาอาคารปัจจุบันและหักค่าเสื่อม
3. วิธีรายได้ ใช้หลักความพอดี หลักการทดแทนกัน หลักโอกาสในการลงทุน และหลักปัจจัยภายนอก

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาภายในประเทศไทย โดยเลือกเฉพาะงานวิจัยที่กล่าวถึงวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัย พบว่า งานวิจัยส่วนใหญ่เป็นงานวิจัยที่อยู่ในช่วงก่อนเกิดปัญหาวิกฤตทางเศรษฐกิจ หรือก่อนปี พ.ศ.2540 ทั้งนี้ ดังนั้น จึงเลือกเฉพาะงานวิจัยที่มีความใกล้เคียง หรืองานวิจัยที่ได้กล่าวถึงเทคนิคหรือวิธีการในการประเมินราคา เพื่อนำมาเป็นประโยชน์ในการศึกษาครั้งนี้ มีดังต่อไปนี้

งานวิจัยของ ศศิธร ปรารถนาสัตย์ (2516) ทำการศึกษาในหัวข้อ "หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน" ในครั้งนั้น ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ดิน รวมทั้งปัญหาในการประเมินราคาของไทย โดยศึกษาเปรียบเทียบกับหลักการและวิธีปฏิบัติของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศ สหรัฐอเมริกา , ออสเตรเลีย , นิวซีแลนด์ และไต้หวัน โดยมุ่งเน้นเฉพาะวิธีการประเมินราคาที่ดินเท่านั้น ซึ่งผลการศึกษาได้ทำการสรุปหลักการประเมินราคาที่ดิน และหลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน

งานวิจัยของชัชวาลย์ ประสงค์สัมฤทธิ์ (2536) เรื่อง “การประเมินราคาเพื่อการเวนคืน” ซึ่งเป็นวิธีการประเมินราคาเพื่อหามูลค่าทดแทนจากการถูกเวนคืนที่พักอาศัย การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางที่จะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืนที่เป็นหลักสากลและสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่ในขณะนี้ โดยสามารถแก้ไขปัญหาค่าความไม่เป็นธรรม และความล่าช้า ในการจ่ายค่าทดแทนให้กับผู้ที่ถูกเวนคืน

ผลการศึกษาพบว่า องค์ประกอบที่ใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทน อันได้แก่ ค่าทดแทนที่ดิน, ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง, ผลกระทบทางลบจากโครงการที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินที่เหลือ, ค่าทดแทนความเดือดร้อน, มูลค่าที่ดินสูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน, ค่าทำขวัญ และค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า องค์ประกอบส่วนใหญ่ได้มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 หน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจเวนคืนได้พยายามกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทนของแต่ละหน่วยงานขึ้นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกเวนคืนมากขึ้น แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทน มีความจำเป็นต้องอาศัยความรู้ความชำนาญ ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน จึงจะทำให้การกำหนดค่าทดแทนครบถ้วนตามองค์ประกอบต่างๆ ดังกล่าว

งานวิจัยของสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2537) ศึกษาเรื่อง “มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย” ซึ่งผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและวิธีประยุกต์การประเมินราคาโดยวิชาการทางสถิติ เพื่อเป็นแนวทางแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกรูปแบบหนึ่ง

ผลการวิจัยของสมเกียรติพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละหน่วยงานจะขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ รายงานประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินจะมีการศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษาและวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายกับที่ดินที่จะประเมินราคาผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปกลุ่มปัจจัยได้ 3 กลุ่ม ได้แก่ 1. ปัจจัยที่ดิน 2. ปัจจัยสาธารณูปโภค และ 3. ปัจจัยกฎหมายและสิ่งแวดล้อม

งานวิจัยของกานต์ อัครวปานทิพย์ (2538) เรื่อง “การประเมินราคาที่ดิน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร” โดยทำการศึกษาเพื่อหาวิธีการในการประเมินราคาเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินและโครงการที่อยู่อาศัย

ผลของการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยคือการประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือ หรือวิธีการประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยมีหลักการในการประเมินราคา คือ การกำหนดมูลค่าสูงสุดที่ได้จากการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดิน แล้วนำมาลบด้วยต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการและผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับของผู้ประกอบการ ส่วนที่เหลือคือราคาที่ดินที่ต้องการทราบมูลค่าโดยนำมาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาในการดำเนินโครงการ

ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ, ปัจจัยด้านสังคมและประชากร, ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด, ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งปัจจุบันดังกล่าวจะมีบทบาทสำคัญต่อมูลค่าของที่ดินในการประเมินราคา

แนวทางในการนำวิธีการประเมินราคาที่ได้จากการศึกษาไปใช้ จะเหมาะสำหรับนักลงทุน หรือนักพัฒนาที่ดิน เพื่อให้ผู้ประกอบการตัดสินใจซื้อที่ดินสำหรับนำไปพัฒนาโครงการ และสำหรับนักประเมินราคาควรนำไปใช้ร่วมกับการประเมินราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ดินที่มีมูลค่าเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง

จากการศึกษางานวิจัยทั้งสี่เล่ม พบว่ามีส่วนคล้ายกันสองส่วน ได้แก่ ส่วนแรกจะเป็นการศึกษาถึงเทคนิคหรือวิธีการประเมินราคา ซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 3 วิธี คือ วิธีต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีรายได้ แต่งานวิจัยของ นายกานต์ อัครวปานทิพย์ จะเสนอวิธีการประเมินราคาเพิ่มขึ้นมาอีกวิธีคือ วิธีการตั้งสมมติฐาน(Hypothetical Method)

ส่วนที่คล้ายกันส่วนที่สองคือ ผู้วิจัยส่วนใหญ่ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน โดยงานวิจัยของนายสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย จะศึกษาปัจจัยทางด้านที่ดิน สาธารณูปโภค กฎหมาย และสิ่งแวดล้อม ส่วนนายกานต์ อัครวปานทิพย์ ได้ศึกษาเพิ่มเติมจากนายสมเกียรติในด้านปัจจัยทางสังคม ประชากร เศรษฐกิจ การตลาด การเมือง และด้านกายภาพ

ตารางที่ 1 : สรุปประเด็นของงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

ประเด็นที่สรุป	งานวิจัยเล่มที่ 1 (พ.ศ. 2516)	งานวิจัยเล่มที่ 2 (พ.ศ. 2536)	งานวิจัยเล่มที่ 3 (พ.ศ. 2537)	งานวิจัยเล่มที่ 4 (พ.ศ. 2538)
1. วัตถุประสงค์การวิจัย	ศึกษาวิธีการและปัญหาการประเมินราคา	ศึกษาวิธีการประเมินราคาเพื่อการเวนคืน	ศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าทรัพย์สิน	ศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ
2. วิธีการดำเนินวิจัย	นำเอกสารมาวิเคราะห์ประกอบกับการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	วิเคราะห์จากเอกสารและกรณีศึกษา	แจกแบบสอบถามทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชน	ศึกษาจากเอกสารและเก็บข้อมูลภาคสนามโดยการสำรวจ
3. ประชากร	วิธีการประเมินราคาที่ดินของไทยและต่างประเทศ	เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน	เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทั้งภาครัฐและเอกชน	เอกสารทางด้านกฎระเบียบและข้อบังคับต่างๆ
4. ตัวแปร	หลักปฏิบัติภาครัฐและเอกชน	ทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน	ปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อราคา	กฎหมายข้อบังคับต่างๆ
5. ข้อบกพร่องที่พบ	เป็นงานวิจัยที่ทำไว้นานแล้ว อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้	ขาดการเปรียบเทียบกับกรณีต่างประเทศ	ปัจจัยที่ค้นพบ เป็นผลมาจากการสอบถามเท่านั้น	ขาดการเปรียบเทียบในกรณีที่ดินแปลงเดียวกัน
6. ข้อเสนอแนะ	เอกชนควรนำไปใช้เป็นมาตรฐานในการกำหนดราคา	หน่วยงานรัฐควรมีเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดี	การประเมินราคา ควรพิจารณาปัจจัยอื่นๆประกอบด้วย	ควรมีการใช้วิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ

หมายเหตุ : งานวิจัยเล่มที่ 1 เรื่อง "หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน"

งานวิจัยเล่มที่ 2 เรื่อง "การประเมินราคาเพื่อการเวนคืน"

งานวิจัยเล่มที่ 3 เรื่อง "มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย"

งานวิจัยเล่มที่ 4 เรื่อง "การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยกรณีศึกษาการ

ประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร"

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย