

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอยในช่วงปี 2539-2541 ได้ส่งผลเสียหายต่อเนื่องต่อธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์จนมาถึงปัจจุบัน โดยในส่วนของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน มีหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้(NPL)หรือหนี้ด้อยคุณภาพขึ้นอย่างรวดเร็ว จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่าหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระบบสถาบันการเงิน ณ เดือนมิถุนายน 2542 มีจำนวนทั้งสิ้น 443,246 ล้านบาท มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 72.5 ของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์คงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบ และได้ลดลงเหลือร้อยละ 64.5 ณ เดือนธันวาคม 2542

ผลจากการที่หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการฟ้องร้องบังคับจำนองและขายทอดตลาดเกิดขึ้นจำนวนมาก ศูนย์วิชาการของธนาคารอาคารสงเคราะห์รายงานว่า มีหลายกรณีที่ย้ายได้จากการขายทอดตลาดมีไม่เพียงพอกับหนี้ค้ำที่มีอยู่ และเมื่อมีการตรวจสอบย้อนหลังพบว่า ส่วนหนึ่งเกิดจากการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างหละหลวม ไร้คุณภาพ หรือมีการกระทำไม่สุจริตขึ้น โดยมีการประเมินค่าที่สูงเกินจริงมาก¹ นำความเสียหายสู่สถาบันการเงินติดตามมา

ได้มีผู้กล่าวถึงผลกระทบของการประเมินราคาที่ดินผิดพลาด และมีส่วนทำให้เกิดความเสียหายมาสู่ระบบเศรษฐกิจและสถาบันการเงินเอาไว้หลายท่านดังนี้

ดร.สมชัย ฤชุพันธุ์ บรรยายในการประชุม World Congress ครั้งที่ 23 ของ International Union for Housing Finance ณ กรุงริโอเดอจาเนโร ประเทศบราซิล เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2542 กล่าวว่า “องค์ประกอบที่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดวิกฤต ได้แก่ สถาบันการเงินขาดการตรวจสอบในการปล่อยเงินกู้, นักพัฒนาที่ดินขาดความเข้าใจในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, การแก่งกำไรของนักลงทุน, ผู้ซื้อผู้ขายขาดแหล่งข้อมูลที่เหมาะสม และการประเมินราคาทรัพย์สินที่ขาดความเป็นมืออาชีพ”

¹ พัลลภ กฤตยานวัช, “การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ กับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย,” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 16 (มกราคม-มีนาคม 2542) : 11.

นอกจากนั้น ในปี 2542 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(กลต.)ได้จ้างสมาคมนักประเมินอังกฤษ (The London-based Royal Institute of Chartered Surveyors: RICS)² ให้ศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะแนวทางการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ พบว่า การประเมินราคาของไทยที่มีส่วนทำให้เกิดวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ เกิดจากเหตุผล 4 ประการคือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับองค์กรวิชาชีพ (Organization Issue)
2. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานวิชาชีพ (Standard Issue)
3. ปัญหาด้านการศึกษา (Education Issue)
4. ปัญหาด้านระบบฐานข้อมูล (Information Issue)

ในส่วนของกรณีศึกษาต่างประเทศ พบว่า รายงานวิจัยของสถาบันการประเมินราคาแห่งอเมริกา ได้กล่าวถึงกรณี Wall Street Crash³ ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีต แต่มีลักษณะใกล้เคียงกับกรณีของประเทศไทยในปัจจุบัน กล่าวคือ เจ้าของที่อยู่อาศัยจำนวนมากขายในขณะนั้น ไม่มีเงินชำระค่าผ่อนบ้านที่จำนองไว้กับธนาคาร ซึ่งนำไปสู่การฟ้องร้องและยึดบ้านเหล่านั้นมาขายทอดตลาด ในที่สุดแล้ว ทางรัฐบาลกลางได้เข้ามาแก้ไขปัญหานี้โดยนำมาตรการต่างๆออกมาใช้ และได้ทำการสรุปที่มาของปัญหาดังกล่าวไว้ว่า เกิดจากการประเมินราคาบ้านที่อยู่อาศัยก่อนที่จะเกิดวิกฤตไม่เหมาะสมและสูงกว่าความเป็นจริงมากนั่นเอง และรัฐบาลกลางจึงได้ยืนยันว่ามาตรฐานในการประเมินราคาของบ้านที่อยู่อาศัยเพื่อการจำนองต้องมีขั้นตอนและวิธีการที่มีรูปแบบและเป็นมาตรฐานเดียวกัน และในขณะเดียวกันรัฐบาลกลาง ได้เพิ่มเติมเงื่อนไขความต้องการขั้นต่ำในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจำนองไว้ว่า ตัวอย่างของข้อมูลซื้อขายเปรียบเทียบ (Comparable Sale) ต้องมีอย่างน้อย 3 ตัวอย่าง เป็นต้น

² The Royal Institution of Chartered Surveyors, Developing the Valuation Profession in Thailand, (Bangkok : The Securities Exchange Commission of Thailand, 1999), p.15.

³ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ, "ปัญหาของการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย," วารสารอาคารและที่ดิน 38 (28 มกราคม-3 กุมภาพันธ์ 2543) : 65.

นอกจากนี้ Gabriel Singson ได้กล่าวในงาน Two-Day Asia-Pacific Central Bankers' Meeting⁴ ซึ่งเป็นเอกสารเผยแพร่ทางอินเทอร์เน็ต ว่า บทเรียนสำคัญที่ทำให้เกิดภาวะวิกฤตในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่วนหนึ่งเกิดจากมูลค่าการประเมินราคาที่สูงเกินไปต่อสถาบันการเงินนั้นมีมูลค่าสูงเกินจริง(Over valued)

จากความเห็นของผู้เชี่ยวชาญและผลการศึกษาทั้งภายในและต่างประเทศ ที่กล่าวมาข้างต้นพบว่าจะสอดคล้องกัน โดยเฉพาะประเด็นด้านมาตรฐานการประเมินราคาที่เหมาะสมจะต้องมีการพัฒนาปรับปรุง ซึ่งการที่จะพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้ได้มาตรฐานนั้น ควรประกอบไปด้วยปัจจัยหลัก 3 ประการ คือ

1. ด้านการศึกษาวิชาการ
2. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงานขององค์กร
3. ด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถในวิธีการประเมินราคาของนักประเมินราคาให้ทันต่อความเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจ

เมื่อกล่าวถึงวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือปฏิบัติกันอยู่ทุกวันนี้ มีอยู่ด้วยกัน 3 วิธี คือ

1. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด
2. วิธีคิดต้นทุนทดแทน
3. วิธีคิดจากรายได้

แต่จะพบว่านักประเมินราคาส่วนใหญ่จะเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดหรือวิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีการหลัก⁵ ดังนั้นการศึกษาถึงวิธีการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี จึงมีประโยชน์สำหรับการนำไปพัฒนาปรับปรุงรายงานการประเมินราคาได้อย่างเหมาะสม

⁴ Indian Express Group.<http://expressindia.com/fe/daily/19971121/32555473.html>. Indian : Indian Express Newspapers (Bombay) Ltd., 1997.

⁵ พนม กาญจนเทียมเท่า, "การประเมินราคาทรัพย์สินในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีคิดจากต้นทุน ง่ายจริงหรือ," วารสารนักประเมินราคาไทย 6 (ตุลาคม-ธันวาคม 2542) : 11.

การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัย พบว่า มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินราคา ดังนี้

งานวิจัยของศศิธร ปราณาสัตย์ (2516) ทำการศึกษาในเรื่อง "หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน" ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ดิน รวมทั้งปัญหาในการประเมินราคาของไทย โดยศึกษาเปรียบเทียบกับหลักการและวิธีปฏิบัติของต่างประเทศ

งานวิจัยของชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์ (2536) เรื่อง "การประเมินราคาเพื่อการเวนคืน" ซึ่งเป็นวิธีการประเมินราคาเพื่อหามูลค่าทดแทนจากการถูกเวนคืนที่พักอาศัย เพื่อหาแนวทางที่จะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืนที่เป็นหลักสากลและสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

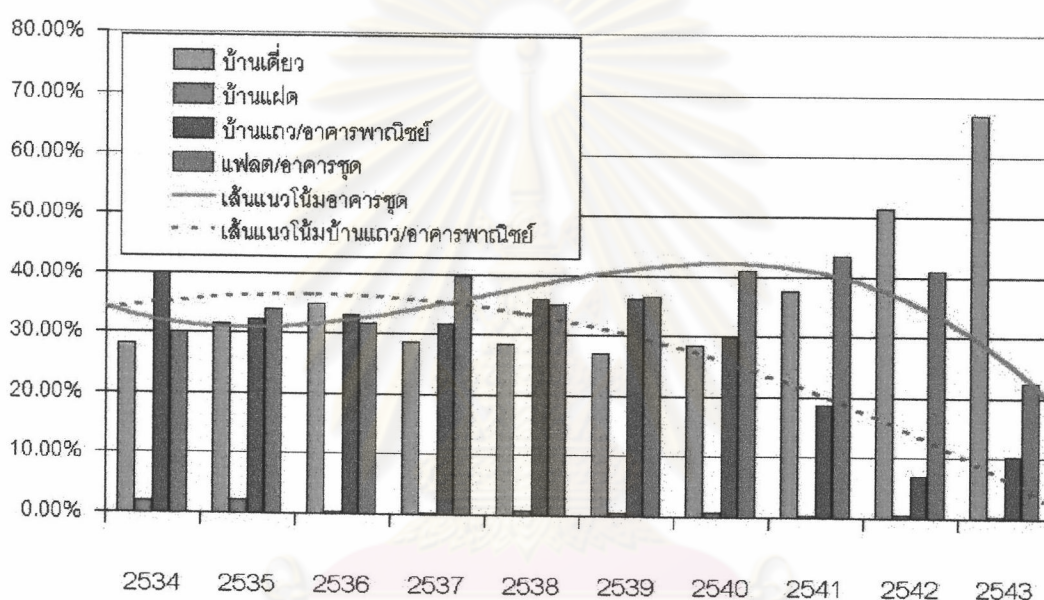
งานวิจัยของสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2537) ศึกษาเรื่อง "มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย" ซึ่งผู้วิจัย ได้ทำการศึกษารูปแบบการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งในประเทศและต่างประเทศ และศึกษาลี้กลงไปในเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

งานวิจัยของกานต์ อัครพานทิพย์ (2538) เรื่อง "การประเมินราคาที่ดิน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร" โดยทำการศึกษาเพื่อหาวิธีการในการประเมินราคาเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาว่า มีปัจจัยใดบ้างที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินและโครงการที่อยู่อาศัย

จากการศึกษางานวิจัยทั้งสี่เล่ม พบว่างานวิจัยของศศิธร ปราณาสัตย์ จะมีส่วนใกล้เคียงกับงานวิจัยครั้งนี้ แต่งานวิจัยดังกล่าวทำได้เมื่อปี 2516 และเป็นเรื่องที่ยังคงพบอาจจะเปลี่ยนแปลงไปได้ตามกาลเวลา จึงสมควรจะทำวิจัยเพิ่มเติม อีกทั้งงานวิจัยในครั้งนี้มุ่งเน้นเฉพาะวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงเพียงอย่างเดียว เนื่องจากการศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยว , บ้านแฝด , บ้านแถว/อาคารพาณิชย์ และ แฟลต/อาคารชุด นั้น พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถใช้วิธีการประเมินราคาได้ทั้งสามวิธี

จากสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑล พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นสูงกว่าที่อยู่อาศัย
ประเภทอื่น (แผนภูมิที่ 1) ในช่วงปี 2537-2541 กล่าวคือ ในปี 2537 มีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่ม
ขึ้นร้อยละ 39.67 ส่วนปี 2538 , 2539 , 2540 และ 2541 นั้น มีสัดส่วนเท่ากับ 35.08 , 36.42 ,
40.98 และ 43.51 ตามลำดับ

**แผนภูมิที่ 1 : ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2537-2543**



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถึงแม้ว่าวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นวิชาที่มีการเรียนการสอนกันในประเทศมาแล้วกว่า 15 ปี⁶ ก็ตาม แต่ทิศทางและรูปแบบการพัฒนาวิชาชีพยังคงต้องพัฒนาอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามความเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจ ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ จึงมีเป้าหมายที่จะวิเคราะห์วิธีการประเมินราคาอาคารพักอาศัยแบบอาคารชุด เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานของการผลิต การดำเนินชีวิตประจำวันและเป็นปัจจัยหลักต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ⁷ นั้นเอง

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
2. ศึกษาความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแต่ละวิธี

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
 - 1.1) ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ บริษัทประเมินราคาได้รับความเชื่อถือจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ก) และธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.)
 - 1.2) กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ บริษัทประเมินราคาที่ได้รับความเชื่อถือจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ที่ได้ทำการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเลือกรายงานของบริษัทประเมินราคา เพื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบรายงานการประเมินราคาของบริษัทดังกล่าว

⁶ วิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ ได้เปิดสอนหลักสูตร “การประเมินราคาในระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง” ตั้งแต่ปี 2518.

⁷ พัลลภ กฤตยานวัช, “แนวทางการพัฒนาระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ,” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 21 (เมษายน-มิถุนายน 2543) : 17.

2. ตัวแปรของการวิจัย

2.1 ศึกษาวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีตัวแปร 3 ตัว ได้แก่

- 1) การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด
- 2) การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนทดแทน
- 3) การประเมินราคาโดยวิธีรายได้

2.2 ศึกษาความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด แต่ละวิธี มีตัวแปร 4 ตัว ได้แก่

- 1) ผลการประเมินราคาทั้ง 3 วิธีตามข้อ 2.1
- 2) ราคาประเมินห้องชุดเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน(สปท.)
- 3) ราคาซื้อ-ขายจริงของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น

1. บริษัทประเมินราคาที่คุณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ให้ความเชื่อถือให้ประเมินราคาทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้ ถือว่าเป็นบริษัทที่มีหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รัดกุม และเพียงพอทำให้เชื่อถือได้ว่า สามารถควบคุมให้การปฏิบัติงานประเมินราคาเป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ

2. ข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ถือเป็นข้อมูลที่ต้องและเชื่อถือได้ว่ามีสภาพตรงกับความเป็นจริง รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้นให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์และให้ข้อมูลอย่างมีหลักการ ตามสภาพความเป็นจริงโดยไม่มี ความลำเอียง

1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ต้องแปลผลอยู่ในขอบเขตเฉพาะบริษัทที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) โดยไม่รวมถึงบริษัทประเมินราคาที่ไม่ผ่านการรับรองจาก ก.ล.ต. และ ธอส.

2. กลุ่มจำนวนตัวอย่างที่ทำการวิจัย อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยทำการศึกษานับเฉพาะวิธีในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และเนื่องจากข้อมูลที่มีการนำเสนอเป็นข้อมูลที่ได้มีการสำรวจและวิเคราะห์จากสภาพพื้นที่และข้อมูลที่เป็นจริง ดังนั้น ผู้ทำการวิจัยจึงมีความจำเป็นต้องสงวนสิทธิ์ในการกล่าวอ้างถึงเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากมีปัญหาในเรื่องสิทธิส่วนบุคคลทั้งนี้ก็ไม่ได้มีผลกระทบในการวิจัยแต่อย่างใด
3. จำนวนตัวอย่างที่ทำการศึกษามีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากผู้วิจัยมุ่งเน้นเฉพาะ หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. “การประเมินราคา” หมายถึง การกำหนดหรือการเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าหรือการคาดประมาณราคาของอสังหาริมทรัพย์ตามขั้นตอนและวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสม
2. “บริษัทประเมินราคา” หมายถึงนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าปกติ
3. “ผู้ประเมินราคา” หรือ “นักประเมินราคา” หรือ “เจ้าหน้าที่ประเมินราคา” หมายถึง ผู้ที่ปฏิบัติงานวิชาชีพการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
4. “ผู้ประเมินราคาหลัก” หมายถึง ผู้ที่รับผิดชอบในการประเมินราคา ซึ่งได้รับความเห็นชอบในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมได้ และลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่า
5. “ผู้ประเมินอิสระ” หมายถึง ผู้ที่ปฏิบัติงานวิชาชีพการประเมินราคาหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่สังกัดและไม่ได้สังกัดบริษัทประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
6. “อาคารชุดพักอาศัย” หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครุภัณฑ์ ห้องส้วม และห้องน้ำเป็นอิสระ และมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน
7. “อาคารขนาดใหญ่” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตร ขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

8. “อาคารชุดพักอาศัยราคาถูก” หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน 400,000-800,000 บาทต่อยูนิต

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เนื่องจากการประเมินราคา เป็นงานที่มีความสำคัญอย่างยิ่งทั้งต่อภาครัฐ ภาคเอกชน สถาบันการเงิน และประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากการตัดสินใจดำเนินการในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องทราบมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆเป็นพื้นฐานเบื้องต้น ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้จึงก่อให้เกิดประโยชน์ในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ช่วยทำให้ผู้ประเมินราคาสามารถใช้เครื่องมือสำหรับการประเมินราคาได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. สามารถลดปัญหาหรืออุปสรรคต่างๆในการประเมินราคา ตลอดจนสามารถป้องกันปัญหาหรืออุปสรรคมิให้เกิดขึ้นต่อกระบวนการประเมินราคาได้
3. ช่วยให้ผู้บริหารหรือผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง ได้ทราบข้อมูลต่างๆอันเป็นประโยชน์ในการแก้ไขและปรับปรุงด้านวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของตนเอง

1.8 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย
ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นประชากรที่มีจำนวนจำกัด(Finite Population) ได้แก่ บริษัทประเมินราคาได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.)ประจำปี 2538-2539

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
เปรียบเทียบความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพื่อเป็นเครื่องมือทดสอบสมมติฐานที่ว่า “การประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยใช้วิธีประเมินราคาแบบรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงมากที่สุด” โดยใช้ข้อมูลจาก

- รายงานการประเมินราคาของกลุ่มตัวอย่าง
- ราคาประเมินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอาคารชุด จาก สปท.
- ราคาซื้อ-ขายจริงของโครงการ

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการดังต่อไปนี้

- ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2 กลุ่มด้วยกันคือ

กลุ่มแรก บริษัทประเมินราคาที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

กลุ่มที่สอง รายงานการประเมินราคาของบริษัทดังกล่าว

- ข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากงานวิจัย แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากเอกสาร ตำราต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศ

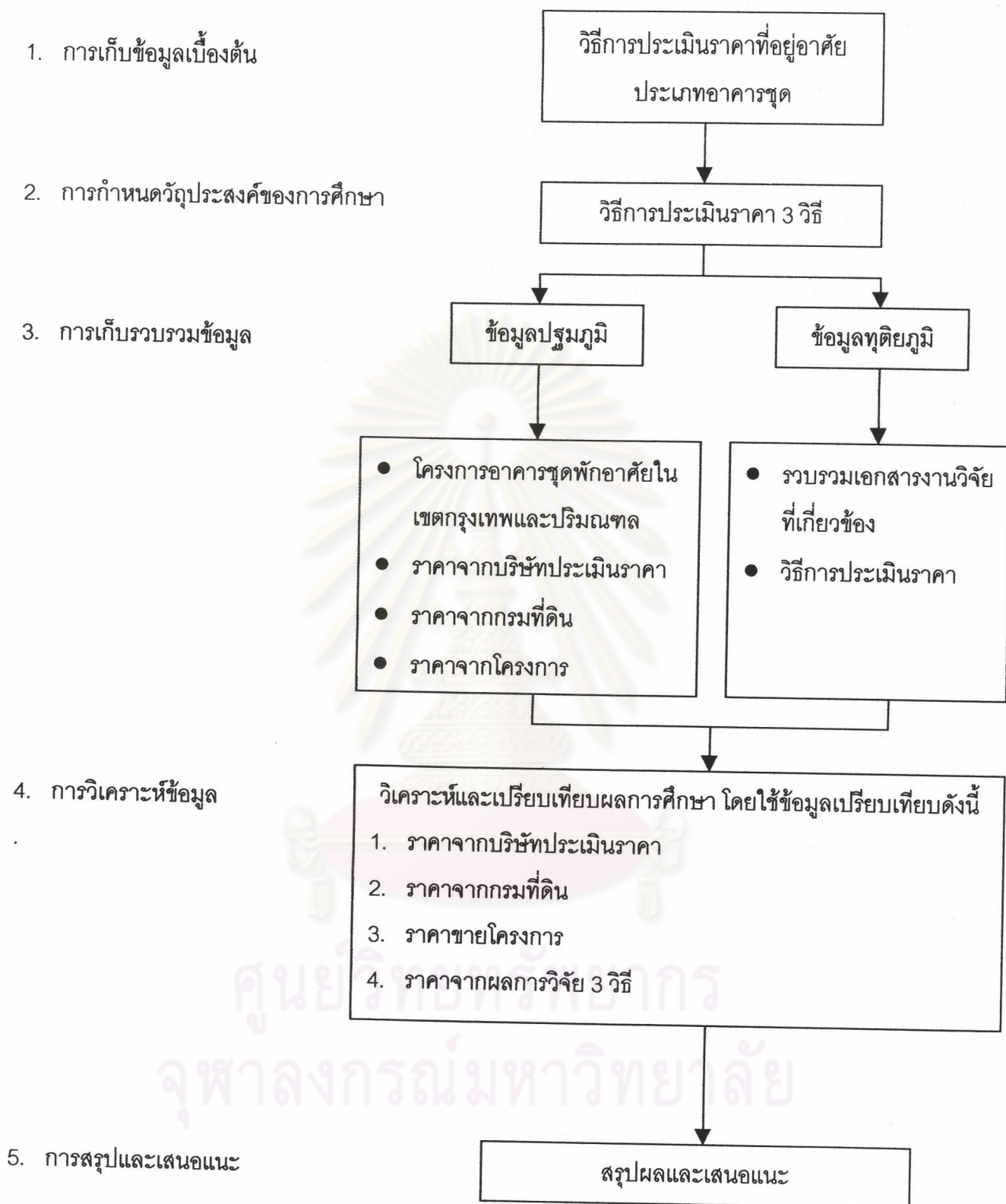
4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยใช้วิธีการดังนี้

- วิเคราะห์ข้อมูลตามแนวคิดและทฤษฎีการประเมินราคา
- สรุปผลและเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.9 ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย



แผนภูมิที่ 2 : ขอบเขตและขั้นตอนการวิจัย

