

ความสำคัญและความเป็นมาของเรื่อง



1. ความมุ่งหมายของการค้นคว้าวิจัย

การประเมินราคาที่ดินนับว่าเป็นเรื่องสำคัญและมีความยุ่งยากในเชิงปฏิบัติอยู่มาก เพราะราคาประเมินของที่ดินแปลงเดียวกันอาจผิดแผกแตกต่างกัน สุดแต่ว่าจะพิจารณากันในแง่ใด ราคาประเมินเพื่อเสียภาษีอาจจะแตกต่างกันอย่างมากกับราคาประเมินเพื่อการซื้อขายหรือเพื่อเป็นหลักประกันการจำนอง ดังนั้นจึงมีความต้องการหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อให้ได้ราคาประเมินของที่ดินที่ถือว่ายุติธรรมที่สุด ผู้เขียนจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ดิน โดยมีจุดมุ่งหมาย คือ

1. เพื่อศึกษาวิธีการประเมินราคาที่ดินอย่างมีหลักเกณฑ์ที่ใช้ปฏิบัติกันอยู่
2. เพื่อศึกษาเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติและปัญหาในการประเมินราคาที่ดินที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในประเทศไทย
3. เพื่อจะนำเอาวิธีการประเมินราคาที่ดินอย่างมีหลักเกณฑ์มาปรับปรุงใช้ในประเทศไทย สำหรับใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อประโยชน์ในด้านต่างๆของรัฐบาลและองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น เป็นต้นว่า การจัดเก็บภาษีที่ดิน การจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมของเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น ตลอดจนใช้เป็นพื้นฐานในการเจรจาทำความเข้าใจเวนคืนซื้อขายที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะประโยชน์ นอกจากนั้นหากธนาคาร บริษัทห้างร้านและเอกชน ประสงค์จะทราบราคาที่ดินเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของตน เช่น การจำนองโดยวางหลักทรัพย์ประกันการกู้ยืมต่างๆเหล่านี้ ก็อาจขอทราบราคาที่ดินหน่วยงานของรัฐได้กำหนดขึ้นไว้ได้

2. ขอบเขตและวิธีการค้นคว้าวิจัย

วิทยานิพนธ์เรื่องนี้เป็นการศึกษาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการอย่างมีเหตุผล ตลอดจนหลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินที่เป็นอยู่ โดยเฉพาะการปฏิบัติและปัญหาการประเมินของ

เจ้าพนักงานประเมินราคาที่เป็นอยู่ในประเทศไทยขณะนี้ว่ามีหลักเกณฑ์เพียงใด เหมาะสมกับสภาพการณ์เพียงใด ควรจะปรับปรุงแก้ไขอย่างไร เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายมากที่สุด ขอบเขตของการศึกษาจะจำกัดเฉพาะหลักปฏิบัติของส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมที่ดินในประเทศไทย ซึ่งใช้ราคาที่ดินที่ประเมินเป็นฐานในการคำนวณภาษี และเอกชนก็อาจจะใช้เป็นมาตรฐานในการกำหนดราคาที่ดินตามวัตถุประสงค์

วิธีการค้นคว้าวิจัยวิทยานิพนธ์นี้กระทำโดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมาย เอกสาร และสอบถามเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติจากบุคคลผู้มีความรู้ความชำนาญและประสบการณ์โดยตรง ในงานประเมินราคาที่ดินทั้งจากเอกชนและราชการ และเป็นผลจากการสังเกตและรวบรวมวิธีการของการประเมินราคาที่ดินที่ใช้กันอยู่

3. คำจำกัดความ

ในความหมายกว้างๆ "มูลค่า" หมายถึงความสามารถที่จะสนองความต้องการ และมูลค่าย่อมมีอยู่หลายชนิดเท่าๆกับความต้องการ แต่การประเมินราคาจะเกี่ยวข้องกับมูลค่า 2 ประการ คือ มูลค่าทางเศรษฐกิจ และ มูลค่าทางการตลาด มูลค่าทางเศรษฐกิจประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ประการ คือ ทรัพย์สินนั้นต้องมีประโยชน์ในการใช้ ทรัพย์สินนั้นจะต้องมีปริมาณที่หายากพอที่จะตั้งราคาได้ และประการสุดท้ายทรัพย์สินนั้นจะต้องมีประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคต ส่วนมูลค่าทางการตลาดเป็นจำนวนเงินสดที่เจ้าของพึงได้รับจากผู้ซื้อ เนื่องในการซื้อขายหรือการแลกเปลี่ยนเพื่อเป็นทางให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิในทรัพย์สินด้วยความสมัครใจ เป็นคนในหลักการนั้น ราคาที่ถูกต้องและแท้จริง ของทรัพย์สินจะต้องเป็นราคาตลาดที่ยุติธรรม ไม่ใช่เป็นราคาที่ตกลงกันด้วยข้อจำกัดอย่างอื่น และมีใช่เป็นราคาที่ถูกบังคับขายหรือราคาในการขายเลหลังการคำนวณราคาทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับที่ดิน มักนิยมใช้ราคาคันทุนประกอบด้วยตัวเลขที่สะท้อนให้เห็นถึงท่าทีของผู้ใช้ที่รู้ถึงประโยชน์ที่จะเป็นไปได้ในอนาคตของที่ดินนั้น

การประเมินราคาที่ดิน หากคิดอย่างแคบๆคือ กระบวนการกำหนดตัวเลขที่เป็นมูลค่าของที่ดิน การประเมินราคาที่ดินนั้นผู้ประเมินจะต้องพิจารณาตัวกำหนดมากมาย เป็นอันว่า หน้าเนื้อ คุณภาพ ขนาด และประโยชน์ที่จะได้รับมากที่สุดจากการใช้ที่ดิน ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินนั้น ตัวกำหนดต่างๆที่สำคัญจะถูกนำมาวิเคราะห์โดยละเอียด แล้วเลือกวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมตามวัตถุประสงค์ โดยกระบวนการดังกล่าว เราจะได้ราคาที่ดินออกมา

เป็นตัว เลขที่แสดงถึงมูลค่าในขณะใดขณะหนึ่ง แต่ความเป็นจริงแล้วที่ดินที่ทำการประเมินอาจเป็นที่ดินที่ว่างเปล่าหรือที่ดินที่ได้รับการปรับปรุงแต่ไม่อยู่ในสภาพที่จะให้ประโยชน์ได้มากที่สุด ดังนั้นในทางปฏิบัติการประเมินราคาที่ดินที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องมีจุดมุ่งหมายของการนำราคาประเมินนั้นไปใช้ และจะต้องพิจารณาถึงลักษณะ ของที่ดินและสภาพแวดล้อม รวมทั้งรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ปัจจัยทางกายภาพ ทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่า ทำการตีความหมายข้อมูลเหล่านี้ แล้วใช้วิธีการมาตรฐานอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายวิธีในการคำนวณมูลค่า ถ้ามีความแตกต่างใดๆ เกิดขึ้นก็จะทำการประสมประสานเทคนิคการที่ราคาต่างๆที่ใช้ หลังจากนั้นก็เสนอรายงานการประเมินโดยแสดงความเห็นและเหตุผลเกี่ยวกับมูลค่าของที่ดินที่ประเมินขึ้นด้วย

4. ประโยชน์ของการศึกษาค้นคว้าที่คาดว่าจะได้รับ

ปัจจุบันนี้เป็นระยะเวลาที่ประเทศกำลังพัฒนา "ที่ดิน" ก็เป็นสิ่งที่กำลังได้รับความสนใจทั้งจากเอกชนและรัฐบาลมากขึ้นกว่าแต่ก่อน เพราะปัญหาของที่ดินจะเกี่ยวพันไปถึง เรื่องต่างๆในทาง เศรษฐกิจและสังคมเป็นอย่างมาก จะเห็นได้ว่าประเทศไทยมีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 3 ต่อปี ความต้องการในการใช้ที่ดินเพื่อผลิตอาหาร ใช้เป็นที่อยู่อาศัย เป็นที่ทำงานหรือประกอบธุรกิจ ทำถนนหนทาง ตลอดจนเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจมีมากยิ่งขึ้น ทุกคนต่างปรารถนาที่จะมีที่ดินเป็นของตนเอง ในขณะที่เดียวกันก็มีปัญหาที่ดินมีราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นผู้ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทุกฝ่าย เช่น ผู้ซื้อ ผู้ขาย ตลอดจนรัฐบาลจึงมีความต้องการทราบราคาที่ดินโดยประมาณเพื่อจุดประสงค์ต่างๆกัน

แม้ว่าในระยะ 10 ปีมานี้ได้มีผู้พยายามปรับปรุง เทคนิคการประเมินราคาที่ดิน อยู่เสมอ ซึ่งมีผลทำให้การประเมินราคาส่วนใหญ่เป็นไปอย่างมีหลักเกณฑ์มากขึ้นกว่าเดิม แต่การประเมินราคาที่ดินก็ยัง เป็น "ศิลป์" อยู่มาก เพราะการประเมินราคาที่ดินยังต้องอาศัยความคุ้นเคยกับสภาพตลาดของท้องถิ่น ความชำนาญ และการตัดสินใจในการรวบรวมและตีความหมายของ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าของที่ดินนั้นอยู่

การศึกษาดังวิธีการอย่างมีหลักเกณฑ์ของการประเมินราคาที่ดินจึง เป็นสิ่งที่จะอำนวยความสะดวกให้กับรัฐบาลและผู้ที่มีความสนใจ เรื่องที่ดินทั้งในปัจจุบันและอนาคตในการที่จะใช้

เป็นแนวเทียบเคียงในการพัฒนาวิธีการประเมินราคาที่ดินตามการพัฒนาบ้านอื่นๆซึ่งได้ก้าวหน้าไปมาก ด้วยการปรับปรุงแก้ไขวิธีการปฏิบัติให้รัดกุม เพื่อความสะดวกในการควบคุมตรวจสอบ และจะได้ประหยัดทั้งกำลังคน กำลังงาน และเวลาดำย ทั้งนี้โดยอาศัยผู้เชี่ยวชาญหรือผู้มีความรู้ซึ่งได้ผ่านงานด้านนี้มากเป็นผู้ให้ความคิดเห็น รวมทั้งการจัดตั้งเป็นรูปองค์การหรือสำนักงานที่ทำงานด้านนี้โดยตรง หรือปรับปรุงส่วนที่มีอยู่แล้วให้ดีขึ้น ทั้งนี้จะได้เป็นทางติดตามศึกษาและวิจัยปรับปรุงให้ก้าวหน้าอยู่เสมอ เพื่อจะได้งานประเมินที่มีประสิทธิภาพโดยประหยัดและบรรลุผลด้วยดี