

รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report)

โครงการวิจัย เรื่องการกำหนดราคาบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สิน
(Forced Sale Value Criteria)

โดย

สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

22 สิงหาคม 2555

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	
(Work Study - Philosophy And Literature Review).....	1-1
1.1 ที่มาและความสำคัญ.....	1-1
1.2 วัตถุประสงค์.....	1-2
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	1-2
บทที่ 2 แนวคิดในการศึกษาและการทบทวนวรรณกรรม	
(Work Study - Philosophy And Literature Review).....	2-1
2.1 การขายทอดตลาดทรัพย์สิน.....	2-1
2.2 ระบบกฎหมาย Common Law และ Civil Law กับราคาบังคับขาย.....	2-2
2.3 ศิลปะการตั้งราคาประมูล (Art of Pricing)	2-5
2.4 การตั้งราคาประมูล.....	2-8
บทที่ 3 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา	
(Work Study - Steps and Methodology)	3-1
3.1 กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา.....	3-1
3.2 เกณฑ์ในการคัดกรองข้อมูล.....	3-4
3.3 ข้อมูลที่ทำการศึกษา.....	3-5
3.4 สมมติฐานที่ใช้ในงานวิจัยและการหาความสัมพันธ์ของราคา.....	3-5
3.5 ขบวนการวิจัย.....	3-7
บทที่ 4 แนวทางการสรุปผลการศึกษา	
(Work Study – Results Method)	4-1
4.1 กรณีในการสรุปผลการศึกษา.....	4-1
4.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	4-2
บทที่ 5 ผลการศึกษากรณีทุกตัวอย่าง	
(Work Study – Results Case : All Samples)	5-1
5.1 ผลการศึกษาโดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-1

5.2	ผลการศึกษาศัพท์ประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)....	5-5
5.3	ผลการศึกษาศัพท์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-7
5.4	ผลการศึกษาศัพท์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-11
5.5	ผลการศึกษาศัพท์ประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-16
บทที่ 6	ผลการศึกษากรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Work Study – Results Case : 2 Year Time Period)	6-1
6.1	ผลการศึกษาโดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period).....	6-1
6.2	ผลการศึกษาศัพท์ประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period).....	6-4
6.3	ผลการศึกษาศัพท์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period).....	6-7
6.4	ผลการศึกษาศัพท์ราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี(Case : 2 Year Time Period).....	6-9
6.5	ผลการศึกษาศัพท์ราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period).....	6-12
บทที่ 7	สรุปผลการจัดประชาพิจารณ์ (Public Hearing)	7-1
7.1	รายละเอียดผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์.....	7-1
7.2	ผลการสำรวจความคิดเห็นการจัดทำประชาพิจารณ์.....	7-2
บทที่ 8	สรุปผลการศึกษากำหนดราคาบังคับขาย (Work Study - Conclusion)	8-1
8.1	สรุปผลการศึกษาจากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อนำมาประยุกต์ กับหลักเกณฑ์การกำหนดราคาทรัพย์.....	8-1
7.2	สรุปผลการศึกษาการวิเคราะห์ข้อมูล.....	8-3
7.3	ข้อเสนอแนะโครงการ.....	8-10

บรรณานุกรม.....	9-1
ภาคผนวก.....	10-1
ภาคผนวก ก	รายละเอียดการจัดเก็บข้อมูล..... 10-1
ภาคผนวก ข	รายละเอียดราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2539 - 2554 สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT)..... 10-3
ภาคผนวก ค	รายละเอียดตารางกำหนดร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2535 กรมธนารักษ์..... 10-9
ภาคผนวก ง	รายละเอียดบทความวิจัย Reverse Sum of Years Digits Method สะท้อนต่อค่าเสื่อมอสังหาริมทรัพย์..... 10-11
ภาคผนวก จ	ยอดคงค้างดำเนินการบังคับคดีแพ่ง กรมบังคับคดี ประจำเดือนมีนาคม 2555..... 10-20
ภาคผนวก ฉ	รายละเอียดกำหนดการจัดประชุมประชาพิจารณ์ (Public Hearing)..... 10-22
ภาคผนวก ช	เอกสารประเมินผลการจัดประชุมประชาพิจารณ์..... 10-24
ภาคผนวก ซ	รายนามผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์..... 10-26
ภาคผนวก ฌ	ภาพถ่ายบรรยากาศการทำประชาพิจารณ์..... 10-34

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 2.1	แสดงอัตราส่วนร้อยละของมูลค่าบังคับขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับทรัพย์สินโดยทั่วไป.....	2-14
ตารางที่ 2.2	แสดงร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินบังคับขายเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินทั่วไป.....	2-15
ตารางที่ 3.1	แสดงการแบ่งประเภทของกลุ่มทรัพย์สิน (Categories)	3-1
ตารางที่ 3.2	แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนกลุ่มตัวอย่าง.....	3-3
ตารางที่ 3.3	แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนกลุ่มตัวอย่าง จากวิธีขาย.....	3-4
ตารางที่ 3.4	แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากช่วงเวลาของการขาย.....	3-4
ตารางที่ 3.5	แสดงเกณฑ์ในการพิจารณาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน.....	3-5
ตารางที่ 3.6	แสดงเกณฑ์เงื่อนไขของทรัพย์สินที่จะไม่นำมาพิจารณา.....	3-5
ตารางที่ 3.7	แสดงคำศัพท์และความหมายที่เกี่ยวข้อง.....	3-8
ตารางที่ 4.1	แสดงกรณีในการสรุปผลการศึกษา.....	4-1
ตารางที่ 4.2	แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างรายงานฉบับสมบูรณ์.....	4-2
ตารางที่ 5.1	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-1
ตารางที่ 5.2	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-2
ตารางที่ 5.3	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์สิน และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)	5-3
ตารางที่ 5.4	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-4

ตารางที่ 5.5	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดีและ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-5
ตารางที่ 5.6	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่ากรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-6
ตารางที่ 5.7	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-7
ตารางที่ 5.8	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-8
ตารางที่ 5.9	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-9
ตารางที่ 5.10	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-10
ตารางที่ 5.11	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)	5-11
ตารางที่ 5.12	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)	5-12

ตารางที่ 5.13	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย , ราคาประเมินกรมบังคับคดีและ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-13
ตารางที่ 5.14	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-14
ตารางที่ 5.15	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณี ทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-15
ตารางที่ 5.16	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์ประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-16
ตารางที่ 5.17	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยทรัพย์ประเภทห้อง ชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-17
ตารางที่ 5.18	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด โดยทรัพย์ประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples).....	5-18
ตารางที่ 6.1	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : 2 Year Time Period).....	6-1
ตารางที่ 6.2	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับ คดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-2
ตารางที่ 6.3	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-3
ตารางที่ 6.4	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด โดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-3

ตารางที่ 6.5	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดีและ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์ประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-4
ตารางที่ 6.6	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยทรัพย์ประเภท อาคารพาณิชย์ กรณีปัจจุบัน (Case : 2 Year Time Period).....	6-5
ตารางที่ 6.7	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด โดยทรัพย์ประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period).....	6-6
ตารางที่ 6.8	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดีและ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่อยู่ อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-7
ตารางที่ 6.9	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับ คดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> โดยทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณี ปัจจุบัน (Case : 2 Year Time Period)	6-8
ตารางที่ 6.10	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด โดยทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-9
ตารางที่ 6.11	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดีและ ราคาประเมินตลาด ทรัพย์ราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period).....	6-10
ตารางที่ 6.12	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> ทรัพย์ราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีปัจจุบัน (Case : 2 Year Time Period).....	6-11

ตารางที่ 6.13	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด ทรัพย์สิน ราคาตั้ง 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period).....	6-12
ตารางที่ 6.14	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดีและ ราคาประเมินตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-13
ตารางที่ 6.15	การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีปัจจุบัน (Case : 2 Year Time Period)	6-14
ตารางที่ 6.16	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขาย ทอดตลาด ทรัพย์สิน ราคาตั้ง 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	6-15
ตารางที่ 7.1	แสดงรายละเอียดผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์.....	7-1
ตารางที่ 7.2	แสดงรายละเอียดผู้ตอบแบบสอบถาม.....	7-2

สารบัญภาพ

		หน้า
แผนภาพที่ 2.1	แสดงรูปแบบการประมูล.....	2-9
แผนภาพที่ 2.2	แสดงรูปแบบการกำหนดราคาขายทอดตลาด.....	2-12
แผนภาพที่ 2.3	การหาความสัมพันธ์ของราคาขายทอดตลาด ราคาประเมิน และ ราคาตลาด.....	2-18
แผนภาพที่ 3.1	แสดงการหาความสัมพันธ์ของราคาขายทอดตลาด ราคาประเมิน และ ราคาตลาด.....	3-6
แผนภาพที่ 7.1	แสดงผลสรุปผลสำรวจความคิดเห็นโดยภาพรวม.....	7-3
แผนภาพที่ 7.2	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 1 ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดี.....	7-5
แผนภาพที่ 7.3	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 1 ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดี แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม.....	7-6
แผนภาพที่ 7.4	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 2 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สิน ขายทอดตลาดครั้ง <u>แรก</u>	7-7
แผนภาพที่ 7.5	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 2 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สิน ขายทอดตลาดครั้ง <u>แรก</u> แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม.....	7-8
แผนภาพที่ 7.6	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 3 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สิน ขายทอดตลาดครั้ง <u>ต่อไป</u>	7-10
แผนภาพที่ 7.7	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 3 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สิน ขายทอดตลาดครั้ง <u>ต่อไป</u> แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม.....	7-11
แผนภาพที่ 7.8	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 4 ราคาเคาะขาย <u>ที่ขายได้</u>	7-12
แผนภาพที่ 7.9	แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 4 ราคาเคาะขาย <u>ที่ขายได้</u> แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม.....	7-13

แผนภาพที่ 7.10	แสดงผลรูปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 5 การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ.....	7-15
แผนภาพที่ 7.11	แสดงผลรูปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 5 การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม.....	7-16
แผนภาพที่ 8.1	แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี.....	8-3
แผนภาพที่ 8.2	แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด.....	8-4
แผนภาพที่ 8.3	แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด.....	8-5
แผนภาพที่ 8.4	แสดงราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด.....	8-6
แผนภาพที่ 8.5	แสดงสัดส่วนราคาตั้ง ที่ขายได้.....	8-6
แผนภาพที่ 8.6	แสดงจำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด.....	8-7
แผนภาพที่ 8.7	แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด (เท่า) และ จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด (ครั้ง).....	8-8
แผนภาพที่ 8.8	แสดงระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด(ครั้ง).....	8-9

บทที่ 1

บทนำ

(Work Study - Introduction)

1.1 ที่มาและความสำคัญ

ในปัจจุบันมีความคิดเห็นหรือมุมมองที่แตกต่างกัน ในเรื่องของราคาขายทรัพย์สินทอดตลาดและราคาประเมินของกรมบังคับคดี ซึ่งฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินของกรมบังคับคดีเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยประเมินราคาทรัพย์สินจากการถ่วงเฉลี่ยของราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์ และราคาตลาด ดังนั้นเพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้เป็นไปอย่างถูกต้อง เป็นธรรมในแง่ของราคาทรัพย์สินสมควรขาย จึงมีความจำเป็นต้องศึกษา

1. การประเมินราคาของกรมบังคับคดี
2. ราคาที่เคาะขายได้
3. การเปรียบเทียบราคาทั้งข้อที่ 1 และ 2 กับการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญ และขบวนการในต่างประเทศ

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อนำเสนอแนวทางเรื่องการกำหนดราคาเริ่มต้นที่สมควรขาย

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.3.1 ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่เหมาะสม

1.3.2 ราคาขายทอดตลาดเป็นไปโดยโปร่งใสและเป็นธรรม

1.3.3 ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการขายทอดตลาด

บทที่ 2

แนวคิดในการศึกษาและการทบทวนวรรณกรรม (Work Study - Philosophy And Literature Review)

2.1 การขายทอดตลาดทรัพย์สิน

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีการประมูลทรัพย์สินเป็นวิธีการหนึ่งที่มีความนิยมใช้เป็นอย่างมากทั่วโลกโดยการเลือกใช้วิธีการขายด้วยการประมูลนั้นจะมีประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้ขายสินค้านั้น ๆ ในกรณีที่ไม่มีความรู้ความเข้าใจที่ดีพอเกี่ยวกับตัวสินค้าและสภาพตลาด (Market Place) เนื่องจากจะเป็นการสร้างให้เกิดกลไกการแข่งขันเสรีระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเป็นที่เข้าใจได้ว่าผู้ซื้อที่มีความพร้อมและเตรียมการในการซื้อย่อมจะได้มีการคาดการณ์และคำนวณถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่จะสร้างให้เกิดคุณค่าต่อตนเองมากที่สุด (Independent Private Value) ในขณะที่เดียวกันผู้ขายที่มีความรู้ความเข้าใจน้อยก็จะได้ผลประโยชน์จากการแข่งขันดังกล่าวด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตามจากการวิจัยจำนวนหนึ่งได้สะท้อนให้เห็นได้ว่าราคาในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ (Auction Price) เป็นรูปแบบหนึ่งของการขายที่นิยมใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดที่เป็นที่ต้องการและมีมูลค่าสูงซึ่งมีความเกี่ยวข้องเป็นอย่างสูงในเรื่องของอารมณ์และความรู้สึกของผู้เข้าร่วมประมูลตลอดจนปัจจัยในด้านต่าง ๆ โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเหมาะสมในการใช้วิธีประมูลสาธารณะ (Public Auction) นั้นประกอบด้วย 3 กลุ่ม (Manley, 2007) อันได้แก่

- เป็นทรัพย์สินที่มีความต้องการซื้อมากกว่าความต้องการขาย (Demand Over Supply)
- เป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะที่ไม่สามารถคำนวณมูลค่าได้อย่างชัดเจน และการประมูลจะเป็นแนวทางพื้นฐานในการกำหนดซึ่งมูลค่าขั้นต่ำของทรัพย์สินนั้น ๆ
- เป็นทรัพย์สินที่ผู้ขายต้องการให้เกิดกระบวนการแข่งขันและเปรียบเทียบในทรัพย์สินประเภทอื่น และที่ต้องการขายอย่างรวดเร็ว

โดยเมื่อพิจารณาแล้วจะพบได้ว่าสำหรับเงื่อนไขข้างต้นนั้น อาจสอดคล้องกับเป้าหมายของกรมบังคับคดีของการใช้วิธีการขายทอดตลาดด้วยการประมูลในประเด็นของการที่ต้องการให้เกิดความโปร่งใสและกระบวนการแข่งขันที่เป็นธรรม ตลอดจนสามารถสร้างมูลค่าจากทรัพย์สินด้วยค่าอย่างรวดเร็ว

2.2 ระบบกฎหมาย Common Law และ Civil Law กับราคาบังคับขาย

ระบบกฎหมาย Common law มีต้นแบบมาจากประเทศอังกฤษ เป็นกฎหมายที่มีวิวัฒนาการมาจากคำพิพากษาของศาลพระมหากษัตริย์หรือศาลหลวง (King's Court) โดยมีการคัดเลือกผู้พิพากษาที่มีความรู้ ความสามารถจากส่วนกลางหมุนเวียนออกไปพิจารณาคดีในศาลท้องถิ่นทั่วทุกแคว้น และมีการพิจารณาโดยใช้ระบบไต่สวน (Inquisitorial System) โดยให้ยึดถือคำพิพากษาจากศาลหลวงเป็นหลัก ศาลอื่นๆต้องผูกพันพิพากษาคดีตามศาลหลวง เป็นการนำจารีตประเพณีที่ถือเป็นหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่มีลักษณะเป็นสามัญ (Common) มาใช้ใช้เป็นกฎหมายบังคับ ด้วยเหตุนี้ กฎหมาย Common law จึงเกิดขึ้นในประเทศอังกฤษ และมีประเทศอื่นๆได้ยึดถือเป็นแบบอย่าง อย่างเช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และประเทศที่เคยอยู่ในเครือจักรภพของอังกฤษ เป็นต้น เนื่องจากจารีตประเพณีที่บังคับใช้ไม่ได้มีการบัญญัติไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ศาลจึงเป็นผู้ที่นำจารีตประเพณีมาใช้และพิจารณาพิพากษาคดี ซึ่งคำพิพากษาของศาลได้มีการบันทึกเอาไว้เป็นบรรทัดฐาน เพื่อเป็นแบบอย่าง นำไปใช้ในคดีต่อไป จากสภาพสังคมที่มีความซับซ้อนมากขึ้น กฎหมาย Common law ยังมีช่องว่างและไม่ครอบคลุมในบางเรื่อง รัฐสภาอังกฤษจึงได้มีการตรากฎหมายลายลักษณ์อักษร (Statutory law) ใช้บังคับเป็นกฎหมายเฉพาะเรื่องขึ้นมา

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับการประมูลทรัพย์สินทางด้านอสังหาริมทรัพย์ พบว่าวิธีประมูลในประเทศที่อยู่ภายใต้ระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ Common law ได้ใช้วิธีการประมูลในรูปแบบ English Auction ทั้งสิ้น ยกตัวอย่างโดยสามารถแบ่งตามประเทศได้ดังนี้

ในประเทศสหรัฐอเมริกา การศึกษาของ Mayer, 1994 เกี่ยวกับรูปแบบการต่อรองราคาสำหรับการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เสนอแนะการประมูลแบบ English Auction ว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประมูลในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการประมูลอสังหาริมทรัพย์ใน US จะได้เป็นอัตราลด (Discount Rate) โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 15-20% ซึ่งเกิดจากความต้องการขายให้ได้โดยเร็ว และไม่สามารถรอได้เหมือนการซื้อขายทั่วไป ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Allen and Swisher, 2000 ในเรื่องการวิเคราะห์กระบวนการของราคาในการประมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภท Single-Family Home โดยได้ศึกษาถึงความสัมพันธ์ของ ลำดับการประมูล (order of sale) ว่าได้ส่งผลกระทบต่ออย่างไรกับราคาประมูลจึงได้จัดทำการศึกษา โดยกำหนดให้มีการประมูลจำนวน 2 วันติดกัน ผลปรากฏว่าราคาประมูลของทรัพย์สินนั้นสามารถขายได้ในอัตราที่น้อยกว่าราคาตลาด (Predicted Market Value) โดยวันแรกของการประมูลมี

อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ 18.97% สำหรับการประมูลวันที่สองมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ 15.97% ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เลือกมานั้นต่างตั้งอยู่ในรัฐฟลอริดา ประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยกันทั้งสิ้น

ในประเทศออสเตรเลีย การศึกษาของ Alex Frino, 2010 ในเรื่องของผลกระทบของราคาในการประมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในรัฐของออสเตรเลียจำนวน 5 รัฐ ซึ่งได้แบ่งประเภทออกเป็น House และ Unit และใช้วิธี Hedonic Pricing Model ในการวิเคราะห์ พบว่าการประมูลในประเภทที่อยู่อาศัยแบบ House ได้ราคาประมูลอัตราเพิ่ม (Premium) ในทุกรัฐ ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยแบบ Unit ได้ราคาประมูลอัตราเพิ่มใน 2 รัฐ เช่นเดียวกับการศึกษาของ Lusht, 1996 การเปรียบเทียบราคาในการประมูลวิธีแบบ English Auction กับ Private Negotiations ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านราคาระดับกลางถึงบน พบว่าการประมูลได้ทำให้ราคาซื้อขายสูงกว่าการขายแบบ Private Negotiations และการประมูลทำให้ได้ราคาประมูลที่มีอัตราเพิ่ม (Premium) อยู่ที่ 8%

สำหรับประเทศนิวซีแลนด์ การศึกษาของ Winkler, 1998 ในเรื่องของผลกระทบทางด้านราคาของการประมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศนิวซีแลนด์ ได้พบว่าทรัพย์สินที่นำมาประมูลนั้นได้อัตราเพิ่ม (Premium) อยู่ที่ 5.9%- 9.5% ซึ่งมีค่าใกล้เคียงกับออสเตรเลีย อย่างไรก็ตาม จะพบว่า การประมูลนั้นได้ผลดีกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความพิเศษเฉพาะตัว (Unique) จากการศึกษาในรายละเอียดทั้งประเทศออสเตรเลียและนิวซีแลนด์จะพบว่า การที่มูลค่าทรัพย์สินที่ได้เพิ่มขึ้นนั้นมีสาเหตุเนื่องจากการประมูลทรัพย์สินที่ดี ที่แตกต่างจากเงื่อนไขของการบังคับขายโดยสิ้นเชิง

สำหรับระบบกฎหมาย Civil Law หรือ ระบบกฎหมายแบบลายลักษณ์อักษร เป็นระบบที่สืบทอดมาจากกฎหมายโรมัน ระบบกฎหมายนี้มีลักษณะเป็นการรวบรวมเอาจารีตประเพณีหรือกฎหมายต่างๆ มาบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ ซึ่งเรียกว่าประมวลกฎหมาย ไม่ได้ตัดสินตามแนวคำพิพากษาของศาลเหมือนระบบ Common law อีกทั้งระบบศาลใช้วิธีพิจารณาโดยระบบไต่สวน ศาลจะไม่ผูกพันตามคำพิพากษาในคดีก่อนๆ แต่จะยึดถือตัวบทกฎหมายเป็นสำคัญ คำพิพากษาคดีก่อนๆ เป็นเพียงแนวทางหรือตัวอย่างในการวินิจฉัยคดีเท่านั้น Civil Law เป็นระบบกฎหมายที่ใช้กันอย่างกว้างขวางที่สุดในโลก ถูกนำมาปรับใช้ในลักษณะต่างๆ ใน 150 ประเทศ และเป็นระบบกฎหมายที่เก่าแก่ที่สุดที่ยังใช้มาจนถึงปัจจุบัน การล่าอาณานิคมทำให้ระบบ Civil Law ถูกนำมาใช้กันอย่างกว้างขวางในประเทศกลุ่มละตินอเมริกา เอเชีย และแอฟริกา ระบบกฎหมายนี้ก็ได้รับการ

พัฒนาขึ้นมาเรื่อยๆอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ประเทศไทยได้นำระบบกฎหมาย Civil Law มาใช้ด้วยเช่นกัน ตัวอย่างเช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายอาญา

การศึกษาที่เกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์บังคับขายในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายแบบ Civil law นั้นไม่ได้มีข้อแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายแบบ Common law กล่าวคือ มูลค่าทรัพย์สินบังคับขายที่สามารถขายได้จริงจะมีมูลค่าอยู่ที่ร้อยละ 50 ถึงร้อยละ 70 โดยประมาณของมูลค่าประเมินหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่ามูลค่าส่วนลดทรัพย์สินก็อยู่ที่ร้อยละ 30 ถึงร้อยละ 50 เช่นเดียวกัน การศึกษาของ Gasperis (2008) ได้อธิบายถึงความล่าช้าในกระบวนการบังคับคดีของอิตาลีที่ใช้เวลากว่า 5 ปีในการสิ้นสุดกระบวนการทำให้เกิดผลเสียในด้านต่าง ๆ มากมายต่อเจ้าหนี้ ลูกหนี้ ตลอดจนศาล กระบวนการของการบังคับคดีที่ไม่เหมาะสม เช่น การประชาสัมพันธ์ที่ไม่ทั่วถึง กระบวนการที่ซับซ้อนที่ผู้ร่วมประมูลต้องเข้าร่วม เหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุที่สำคัญที่ทำให้การบังคับขายทรัพย์สินเป็นไปอย่างล่าช้า สามารถบังคับขายได้ในครั้งที่สอง สาม หรือสี่กับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงถึงร้อยละ 50 พร้อมกับ ความไม่โปร่งใสของกระบวนการที่มีเฉพาะผู้ที่เชี่ยวชาญการประมูลเท่านั้นมาเข้าร่วม (Professional Bidders)

ส่วน Idee et al. (2011: 84-98) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินบังคับขายในเขตโอซาก้าประเทศญี่ปุ่น โดยสามารถสรุปได้ว่า ในอดีตระบบของประเทศญี่ปุ่นจะไม่มี การลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใดแม้ว่าจะไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ตามในภายหลังเมื่อเกิดปัญหาเศรษฐกิจเป็นอย่างมากทางธนาคารผู้ให้กู้มีความจำเป็นและต้องการสภาพคล่องทางการเงินอย่างมาก จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อกำหนดให้สามารถลดมูลค่าทรัพย์สินลงได้ร้อยละ 30 ซึ่งถือได้ว่ามีผลสำเร็จเป็นอย่างดีโดยจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่ามีจำนวนผู้เข้าร่วมประมูลที่มากขึ้นจาก 4.67 รายเพิ่มเป็น 8.15 ราย ในขณะเดียวกัน ระยะเวลาตั้งแต่เริ่มกระบวนการจนสามารถขายทรัพย์สินได้ลดลงกว่าครึ่งจากในอดีตสามารถใช้ระยะเวลาในการขายจำนวน 560 วันเป็น 276 วันย่อมสามารถอนุมานได้เป็นอย่างดีว่ามูลค่าทรัพย์สินที่สามารถขายได้จริงนั้นจะมีมูลค่าลดลงที่ร้อยละ 30 ของมูลค่าประเมินในครั้งแรก เช่นเดียวกับ Fitch Rating (2011) ที่ทำการศึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกธนาคารบังคับขายจำนวนกว่า 8,000 รายการในประเทศสเปน และพบว่าราคาบังคับขายมีมูลค่าที่ลดลงอยู่ในช่วงร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 58 (มูลค่าอยู่ที่ร้อยละ 42 ถึงร้อยละ 80 ของราคาประเมิน) ซึ่งจะเป็นประเด็นที่สำคัญต่ออัตราการให้กู้ยืมในการนำหลักทรัพย์มาค้ำประกัน

โดยสรุปแล้วระบบกฎหมายไม่น่าที่จะมีส่วนในการทำให้เกิดความแตกต่างของมูลค่าบังคับขายแต่อย่างใดเนื่องจากแม้จะมีระบบกฎหมายที่แตกต่างกันก็ตามทว่า รูปแบบของการประมูลก็ไม่ได้มีหลักการที่สำคัญที่แตกต่างกันแต่อย่างใดยังคงเป็นลักษณะของการเปิดเสรีที่มีเงื่อนไขระบบระเบียบในการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกัน ดังนั้นแล้ว ปัจจัยที่สำคัญที่จะทำให้เกิดความแตกต่างในมูลค่าของทรัพย์สินบังคับขายตามการทบทวนวรรณกรรมจะอยู่ที่เรื่องของระยะเวลา สภาพทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง เป็นสำคัญ

2.3 ศิลปะการตั้งราคาประมูล (Art of Pricing)

การกำหนดราคา (Pricing) โดยทั่วไปแล้วมีด้วยกันทั้งสิ้น 3 หลักการ ได้แก่ 1) การกำหนดราคาจากต้นทุน (cost based pricing) 2) การกำหนดราคาจากคุณค่าของสินค้าผ่านการรับรู้ของผู้บริโภค (Value based pricing) และ 3) การกำหนดราคาจากตลาด (Market based pricing) โดยวิธีการกำหนดราคาในแต่ละด้านมีข้อดีและข้อด้อยที่แตกต่างกันออกไป เช่น การกำหนดราคาจากต้นทุน จะไม่ได้สะท้อนคุณค่าหรือมูลค่าทางการตลาดและมูลค่าจากมุมมองของผู้บริโภค ทั้งยังมีปัจจัยที่แตกต่างในเรื่องของการบริหารจัดการต้นทุนซึ่งเป็นเรื่องภายในองค์กร สำหรับวิธีการกำหนดราคาจากคุณค่าของสินค้า ยังคงเป็นที่สงสัยถึงความชัดเจนและการเข้าใจถึงมุมมองของลูกค้าอย่างแท้จริง ตลอดจนอาจเกิดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนของต้นทุนสินค้า และการกำหนดราคาตลาด เป็นอีกหนึ่งวิธีการที่นิยมใช้กันมากซึ่งมีข้อด้อยที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยภายในองค์กร ให้ความสำคัญเฉพาะปัจจัยภายนอกจนอาจนำมาสู่การสูญเสียซึ่งความสามารถในการแข่งขันด้านการทำกำไรในระยะยาว (วิทยา จารุงศ์โสภณ, มปป) เมื่อวิเคราะห์วิธีการกำหนดราคาเข้ากับกรกำหนดราคาประมูลหรือราคาเริ่มต้นหรือราคาขั้นต่ำของกรมบังคับคดีแล้วจะพบได้ว่าวิธีการที่ใช้คือการลอกเลียนกรกำหนดราคาจากต้นทุน แต่ส่วนประกอบของที่มาของข้อมูลที่ใช้ นั้น อาจยังไม่มีความเหมาะสมเพียงพอ โดยทั้งราคาที่ดิน และราคาของสิ่งปลูกสร้างนั้น ใช้ที่มาจากข้อมูลของกรมธนารักษ์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ “ค่าเสื่อมราคา” ก็เป็นอีกตัวแปรหนึ่งที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาที่เหมาะสม ซึ่งอาจมีความเหมาะสมหรือไม่นั้น จำเป็นที่จะต้องพิจารณาเป็นกรณีไป อย่างไรก็ตาม สมควรใช้วิธีการประเมินซึ่งสะท้อนธรรมชาติของทรัพย์สินและตลาดของทรัพย์สินนั้นๆ หากทรัพย์สินนั้นๆ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (ค่าเช่า) ก็ควรใช้วิธีรายได้ และหากมีข้อมูลซื้อขายเพียงพอ

ก็ควรใช้วิธีตลาด และในกรณีที่ไม่มีข้อมูลตลาดเพียงพอในการประเมินมูลค่าที่ดินเวลานั้นอาจจะต้องใช้วิธีมูลค่าที่เหลืออยู่ (residual ด้วยหลักวิชาชีพการประเมินที่เหมาะสมจึงสมควรเป็นอย่างยิ่งแก่การใช้วิธีการประเมินราคาด้วยวิธีต่าง ๆ ที่มีความเหมาะสมและเป็นธรรมอย่างที่สุดต่อทุกฝ่าย ในมุมมองด้านการกำหนดราคาจากคุณค่าของสินค้านั้น สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทบังคับขายเป็นที่เชื่อได้ว่าลูกค้าย่อมจะคาดหวังให้คุณค่ากับตัวทรัพย์สินในมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าแท้จริง อันเนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ศิลปะการกำหนดราคาประมูล (Art of Pricing) เป็นศาสตร์ที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากที่อาศัยการคาดการณ์และการศึกษาถึงพฤติกรรมของบุคคล (private value) เป็นสำคัญเนื่องจากการประมูลเป็นการให้คุณค่าที่แตกต่างกันในด้านอารมณ์ ความรู้สึกตลอดจนอรรถประโยชน์ที่ต่างกันไปในแต่ละบุคคล ที่จะส่งผลต่อความสำเร็จของการประมูลสินค้าประเภทต่าง ๆ (Asazu, 2006) การกำหนดราคาจะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินมากขึ้นหรือลดลง ทั้งนี้ หลักการที่สำคัญของการประมูลมาจากสององค์ประกอบที่สำคัญคือ การจูงใจต่อผู้เข้าร่วมประมูลและการป้องกันการสมรู้ร่วมคิด (collusion) สำหรับกระบวนการประมูลทรัพย์สินบังคับขายประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะตัวก็ไม่ได้แตกต่างไปจากทรัพย์สินประเภทอื่นแต่อย่างใด ดังนั้นแล้วการกำหนดราคาที่เหมาะสมย่อมจะนำมาสู่ความสำเร็จของการบังคับขาย การทบทวนวรรณกรรมในเรื่องของการกำหนดราคาขายจึงเป็นส่วนสำคัญที่แสดงให้เห็นถึงการกำหนดราคาตั้งต้นที่เหมาะสมเพื่อส่งเสริมให้กระบวนการสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและสนองตอบต่อความพึงพอใจของผู้ที่เกี่ยวข้อง

McAfee, Quan and Vincent (2000) ทำการศึกษาเกี่ยวกับการประมูลอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปได้ว่าการกำหนดราคาประมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ผลสัมฤทธิ์มากที่สุดควรจะมีมูลค่าสูงสุดอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาประเมิน เนื่องจากสรุปได้ว่า 1) เป็นมูลค่าเฉลี่ยที่ของทรัพย์สินที่สามารถขายได้เป็นส่วนใหญ่ 2) เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างตัวแทนในการส่งเสริมการจัดจำหน่าย 3) ค้นพบว่ายิ่งการกำหนดราคาสูงเท่าไรยิ่งมีอัตราการขายที่น้อยลงเท่านั้น โดยการกำหนดที่ไม่เกินร้อยละ 75 เป็นตำแหน่งที่มีความเหมาะสมอย่างที่สุด อย่างไรก็ตาม ลักษณะและสภาพของทรัพย์สินก็เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในการกำหนดราคาอย่างมาก Souza and Prentice (2002) อธิบายถึงปัจจัยที่จะมีผลต่อมูลค่าการประเมินงานศิลปะที่สำคัญว่าประกอบไปด้วยการโฆษณาประชาสัมพันธ์และจำนวนของบุคคลที่เข้าร่วมในการประมูลซึ่งจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อมูลค่าการประมูลที่จะได้ราคาสูงขึ้น (Ooi, Sirmans and

Turnbull, 2006; Mayer, 1994) การกำหนดราคาประมูลตั้งต้นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา นั้นดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละรัฐโดยราคาประเมิน (Assessed value) นั้นใช้ในการเป็นตัวแทนของราคาตลาด (Market value) Allen (2001) ได้ให้ความเห็นว่าการใช้ราคาประเมินเพื่อเป็นตัวแทนของราคาตลาดนั้นจะทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้อันเนื่องจากปัจจัยหลายด้านด้วยกัน เช่น ด้านระยะเวลา ด้านหลักการประเมินของนักประเมินเอง หรือกระทั่งการปรับราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลง โดยจากการศึกษาพบได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์โดยนักประเมินจะมีราคาต่ำกว่าราคาตลาดเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 17.50 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 13.34 จนถึง 21.54 จากผลที่ได้ในครั้งนี้อยอมอนุมานให้เห็นได้ว่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกานั้นมีส่วนลดตั้งแต่เริ่มกำหนดราคาอยู่แล้วเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าตลาด Stevenson and Young (2004) สรุปผลงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ที่เมืองดับลิน ประเทศไอร์แลนด์ว่าราคาจากการประมูลจะมีมูลค่าที่สูงกว่าราคาที่ได้จากการเจรจาต่อรองระหว่างบุคคล (Private treaty sales) โดยแสดงให้เห็นถึงราคาที่กำหนดไว้ (Guide price) ว่าในหลายกรณีได้มีการกำหนดราคาสูงกว่าที่ควรจะเป็นอันเนื่องจากการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว และสำหรับกรณีที่ราคาที่กำหนดไว้มีมูลค่าต่ำกว่าที่ควรจะเป็นนั้นเกิดขึ้นอันเนื่องจากการต้องการสร้างแรงจูงใจต่อผู้เข้าร่วมประมูล เช่นเดียวกับ Mayer (1995) ที่ดำเนินการวิจัยในเรื่องของต้นทุนด้านความไม่ตรงกัน (mismatch) ของผู้ซื้อ ผู้ขาย อสังหาริมทรัพย์กล่าวคือ เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านระยะเวลาจะเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้ผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความต้องการทรัพย์สินที่ตรงกันไม่สามารถมาพบกันได้ นั่นก็คือหากไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาแล้วก็มีแนวโน้มที่มูลค่าของทรัพย์สินจะทวีค่าขึ้นเทียบเท่าราคาตลาด โดยสามารถสรุปผลการวิจัยได้ว่าราคาประมูลสมควรที่จะต้องต่ำกว่าราคาตลาดเนื่องจากความต้องการสภาพคล่องของผู้ถือสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว ตลอดจนเพื่อเป็นการลดภาระทางการเงินในด้านอื่น ๆ ตัวอย่างแนวคิดด้านการประมูลผลงานศิลปะก็มีข้อสรุปที่คล้ายคลึงกับการประมูลอสังหาริมทรัพย์ Ashenfelter and Graddy (2002) ทำการศึกษาเกี่ยวกับการประมูลผลงานศิลปะ (Art Auctions) ในหลายประเทศโดยมีข้อสรุปที่สำคัญที่ว่า การกำหนดราคาในการประมูลนั้นจะอยู่ภายใต้แนวคิดความต้องการขายให้ได้ในครั้งเดียวโดยไม่รอไปเปิดประมูลใหม่ในครั้งหน้า โดยราคาที่กำหนดนี้จะต้องตรงกับราคาตลาดปัจจุบันโดยกลุ่มผู้ซื้อให้มากที่สุด (common value) ซึ่งโดยทั่วไปแล้วราคาที่กำหนดจะอยู่ที่ร้อยละ 70 ถึง 80 ของราคาประเมิน (ทั้งนี้ราคาประเมินนั้นควรสะท้อนราคาตลาดให้มากที่สุด) นอกจากนี้การกำหนดราคาที่เหมาะสมจะส่งเสริมให้ใช้ระยะเวลาในการขายที่สั้นลงอย่างเห็นได้ชัดอีกด้วย

อัตราดอกเบี้ยนับเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินด้วยเช่นกัน เมื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำ ผู้ซื้อก็จะเข้าสู่ตลาดประมูลมาก ส่งผลให้ราคาประมูลสูงขึ้นในขณะกลับกัน หากอัตราดอกเบี้ยต่ำ ก็ส่งผลให้ราคาประมูลต่ำลง (Dotzour, Moorhead and Winkler 1998) งานวิจัยนี้ได้ทำการเก็บข้อมูลเป็นระยะเวลาถึง 4 ปี เพื่อให้ครอบคลุมช่วงระยะเวลาที่อัตราดอกเบี้ยต่ำและอัตราดอกเบี้ยสูง

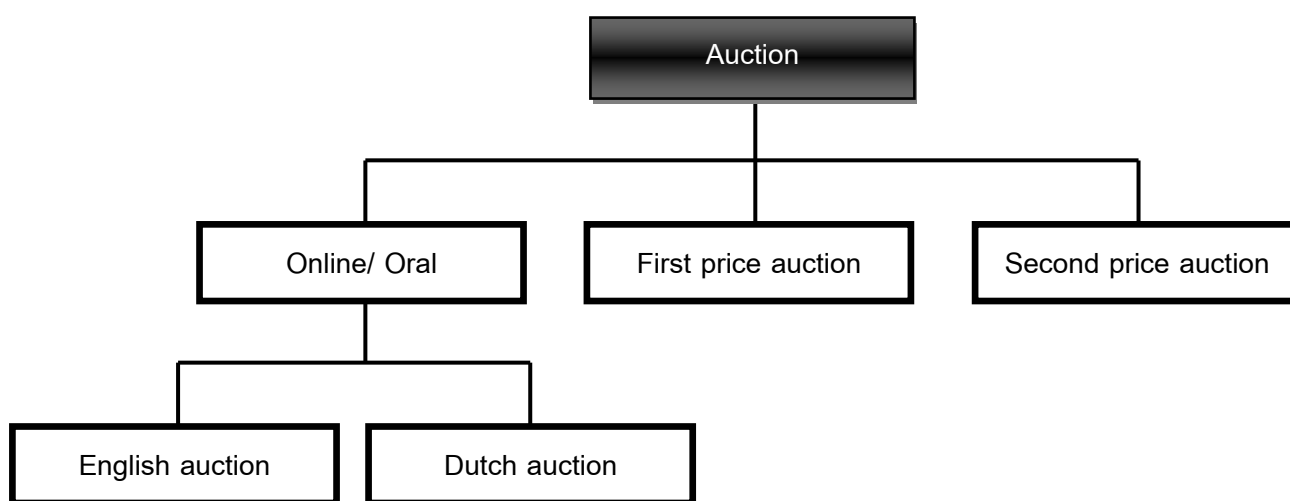
2.4 การตั้งราคาประมูล

การศึกษาเรื่องว่าราคาที่ได้จากการประมูลเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายโดยทั่วไปนั้นมีการศึกษาที่ออกมาทั้งสองมุม นั่นคือมีทั้งได้ราคาที่สูงกว่าและราคาต่ำกว่ดงต่อไปนี้ จากการศึกษาของ Amidu, Aluko and Oyedele, 2007 พบว่าราคาประมูลไม่ได้เป็นปัจจัยที่ทำให้ได้ราคาที่สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายโดยทั่วไป (Private Treaty Sales) ซึ่งมีกรณีศึกษาที่ต่างกันออกไป ยกตัวอย่างเช่น การรวบรวมข้อมูลจากประเทศสหรัฐอเมริกา นิวซีแลนด์และสวีเดน เมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายโดยทั่วไป พบว่าราคาประมูลมีมูลค่าสูงกว่าราคาตลาด (Premium Sale Prices) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.9-9.5 นอกจากนี้แล้วในการวิจัยเรื่องราคาประมูลอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงของไนจีเรียก็ยืนยันเช่นเดียวกันว่าราคาประมูลได้สร้างให้เกิดมูลค่าที่สูงกว่าราคาตลาดทั่วไปโดยเฉลี่ยถึงร้อยละ 11.33 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มตัวอย่าง Semi Detached House ที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 14.95 อย่างไรก็ตาม การศึกษาของ Ong (2006) เกี่ยวกับราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศสิงคโปร์ได้แสดงให้เห็นว่าราคาขายโดยทั่วไประหว่างผู้ซื้อและผู้ขายมีมูลค่าที่สูงกว่าราคาประมูลซึ่งนับเป็นมูลค่าที่ลดลง (Discount) และหากเปรียบเทียบกับกระบวนการบังคับขายอสังหาริมทรัพย์ (Forced Sale Value) ของกรมบังคับคดีแล้ว จะต้องทำการดำเนินการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายได้จริงเพื่อที่จะนำมาเปรียบเทียบกับราคาตลาด (หรือราคาประเมิน) เพื่อดำเนินการศึกษาถึงมูลค่าเพิ่มหรือลด (Premium/Discount) ของการประมูลเพื่อนำมาสู่การศึกษาสัดส่วนมูลค่าที่เหมาะสมในการกำหนดราคาขายขั้นต่ำอย่างเป็นธรรม (Reserve Price) ซึ่งรูปแบบของการประมูลจะมีลักษณะที่แตกต่างกันอย่างยิ่งหากเมื่อเปรียบเทียบกับการประมูลกับทรัพย์สินทั่วไป โดยที่การกำหนดราคาตั้งขายขั้นต่ำนั้นถือได้ว่าเป็นราคาที่มีส่วนที่สำคัญอย่างมากในการจูงใจผู้สนใจให้เข้ามาลงทุน วิธีการประมูลโดยทั่วไปแล้วจะสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 วิธีด้วยกัน (แผนภาพที่ 2.1) ได้แก่

- 1) การประมูลแบบอังกฤษ (English auctions- an ascending, sequential bid) เป็นการประมูลที่ผู้เข้าร่วมการประมูลจะต้องแข่งขันในการเสนอราคาเพิ่มขึ้นทุกครั้งเมื่อมีผู้เสนออื่นที่ให้ราคาสูงกว่า โดยผู้ประมูลจะชนะก็ต่อเมื่อไม่มีผู้ใดยื่นราคาเสนอที่สูงกว่า โดยวิธีการนี้เป็นวิธีการที่ทางกรมบังคับคดีได้ดำเนินการอยู่
- 2) การประมูลแบบเปิดซองรางวัลที่หนึ่ง (First price, sealed- bid auction) เป็นการเข้าร่วมประมูลด้วยการยื่นซองประกวดราคา ซึ่งโดยทั่วไปแล้วผู้ที่ชนะการประมูลคือผู้ที่ให้ราคาสูงที่สุด
- 3) การประมูลแบบเปิดซองรางวัลที่สอง (A Second price, sealed- bid auction) เป็นการเข้าร่วมประมูลด้วยการยื่นซองประกวดราคา ซึ่งโดยทั่วไปแล้วผู้ที่ชนะการประมูลคือผู้ที่ให้ราคาสูงที่สุดเป็นลำดับที่สอง
- 4) การประมูลแบบดัตช์ (Dutch auction- a descending, sequential bid) เป็นการประมูลที่เริ่มด้วยการตั้งราคาที่สูงที่สุดแล้วจึงค่อย ๆ ลดลงมาตามลำดับจนกระทั่งผู้ที่ชนะการประมูลเป็นผู้ที่ตัดสินใจเลือกรับราคามูลค่าที่ลดลงมาเป็นลำดับแรก

จากการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมจะพบว่าโดยทั่วไปแล้วการประมูลที่เป็นที่นิยมจะเป็นการประมูลแบบอังกฤษ ทั้งนี้ เมื่อวิเคราะห์อย่างละเอียดจะพบว่าการประมูลในแต่ละแบบข้างต้นนี้เองมีวัตถุประสงค์ตลอดจนข้อดีข้อด้อยที่แตกต่างกันออกไป

แผนภาพที่ 2.1 แสดงรูปแบบการประมูล



การตั้งราคาประมูลหรือ Auction Valuation นับเป็นสิ่งยากในการกำหนดซึ่งราคาเป็นกระบวนการที่ไม่ใช่ด้านวิทยาศาสตร์เท่าไรนั้น หากแต่เป็นกระบวนการที่ต้องอาศัยศิลปะในการกำหนดราคาเป็นอย่างมากต้องศึกษาจากประสบการณ์ในอดีตของการขายทอดตลาด อาศัยความเข้าใจในตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดการขาย ตลอดจนความเข้าใจที่มีต่อผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูล (Manley, 2007) การกำหนดราคาประมูลครั้งแรกสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีพื้นฐานมากจากหลักการประเมินทรัพย์สินโดยทั่วไปมีด้วยกันทั้งหมด 4 วิธี คือ

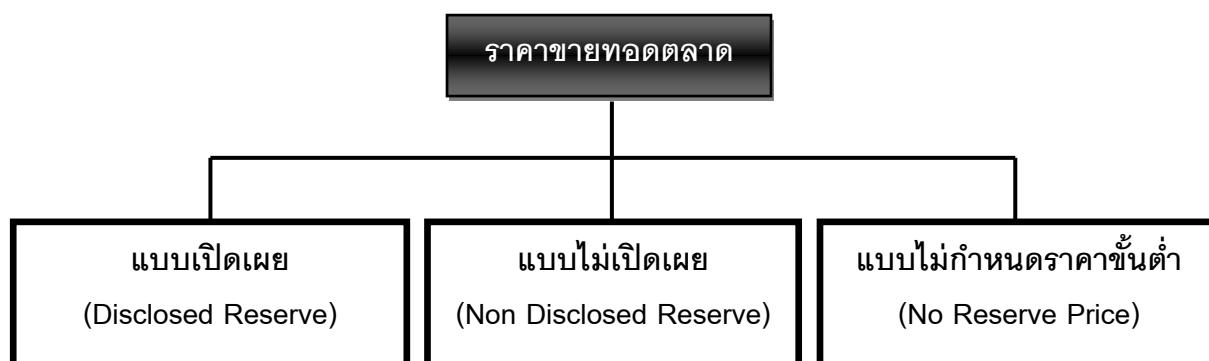
- 1) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) เป็นวิธีการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ทำการประเมินกับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียง โดยทำการปรับแก้ราคาโดยพิจารณาเทียบเคียงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาของทรัพย์สิน
- 2) วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีการหามูลค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของสิ่งก่อสร้างพร้อมด้วยการวิเคราะห์ค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางด้านประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางด้านปัจจัยภายนอกหรือทางด้านระบบเศรษฐกิจ ซึ่งมีวิธีทั้งสิ้น 3 วิธี ประกอบด้วย 1) การวิเคราะห์ต้นทุนเปรียบเทียบตารางเมตรหรือการเปรียบเทียบตลาด (Unit Comparison/ Market Comparative Method) 2) การวิเคราะห์ต้นทุนต่อหน่วย (Unit in Place) และ 3) การวิเคราะห์ต้นทุนด้วยการสำรวจปริมาณ (Quantity Surveyor) วิธีการทั้งสามนี้มีข้อแตกต่างหลักที่ชัดเจนคือระดับของรายละเอียดในการวิเคราะห์ซึ่งก็สัมพันธ์กับความแม่นยำของราคามูลค่าทรัพย์สินที่ได้ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่กรมบังคับคดีได้ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อนำมาขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีได้ใช้วิธีการวิเคราะห์ต้นทุนต่อตารางเมตรนั่นเอง
- 3) วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์ที่อาศัยหลักการวิเคราะห์ถึงอัตราส่วนผลตอบแทนตลาดหรือที่คาดหวัง (Return) เปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่เป็นแทนรายปี (Income) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยทั่วไปแล้วเหมาะสมในการวิเคราะห์กับอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้
- 4) วิธีมูลค่าที่เหลืออยู่ (Residual Approach) โดยทั่วไป เป็นวิธีการประเมินที่ หากต้องการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินให้สะท้อนศักยภาพของที่ดินนั้นๆ ทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะว่า โดยรอบไม่มีทรัพย์สินที่สามารถเปรียบเทียบได้ หรือวิธีอื่นนั้นอาจมีข้อมูลที่จะไม่สะท้อนศักยภาพที่แท้จริงของทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่าที่เป็นอยู่ วิธีมูลค่าที่เหลืออยู่จะเป็นวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้หามูลค่า

ของที่ดิน โดยหลักการแล้ว วิธีนี้จะเริ่มต้นจากการหามูลค่าของทรัพย์สินที่อยู่บนพื้นฐานของประโยชน์ที่ดีที่สุดและสูงที่สุด (Highest and Best Use) ของที่ดินนั้นๆ โดยพิจารณาปัจจัยทางด้านกฎหมาย กายภาพ ทำเล สิ่งแวดล้อม จิตวิทยา และสภาพเศรษฐกิจ และเมื่อได้มูลค่าทรัพย์สินจึงนำมาหารด้วยหนึ่งบวกอัตราผลตอบแทนอันพึงได้ของทรัพย์สินนั้นๆ สิ่งที่จะได้ คือ ต้นทุนของการพัฒนาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนค่าที่ดิน เมื่อหัก ต้นทุนค่าก่อสร้างเสร็จแล้ว จึงเหลือมูลค่าที่ดินที่สะท้อนศักยภาพของที่ดินนั้นๆ

ความเหมาะสมของแต่ละวิธีนั้นขึ้นอยู่กับสภาวะตลาด (Market Condition) กลไกตลาด (Market Behavior) และสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กำลังประเมิน (Land Rights) รวมทั้งวัตถุประสงค์ในการประเมิน (Valuation Purpose)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะนำมาสู่การกำหนดราคาขายทอดตลาดในครั้งแรก โดยที่การกำหนดราคาประมูลขั้นต่ำ (Reserve Price/ Minimum Bid Price) นั้นถือได้ว่าเป็นมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการประมูลขายเนื่องจากการศึกษาวิจัยจะพบว่า การตั้งราคาประมูลครั้งแรกนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เกิดผลสำเร็จของการขาย เนื่องจากสาเหตุที่สำคัญของการที่ไม่สามารถปิดการประมูลได้นั้นเกิดจากการตั้งราคาประมูลขั้นต่ำที่สูงเกินไปกว่าที่มูลค่าตลาดจะเป็นจริง และมากกว่าการคาดการณ์ในเชิงการลงทุนของผู้เข้าร่วมประมูล ในสาเหตุประการที่สองคือการที่ราคาสูงเกินไปจนไม่เป็นที่ดึงดูดใจแก่ผู้ร่วมประมูล จึงทำให้ไม่มีผู้เข้าร่วมประมูลหรือที่มีเข้าร่วมน้อยซึ่งสอดคล้องกับผลวิจัยในเรื่องของจำนวนผู้เข้าร่วมประมูลที่แปรผันตรงกับมูลค่าประมูลของอสังหาริมทรัพย์ โดยราคาขายทอดตลาดนั้นสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 รูปแบบ (แผนภาพที่ 2.2) โดยอาจเป็นลักษณะของการเปิดเผย (Disclosed Reserves) หรือไม่เปิดเผยก็ได้ซึ่งการที่จะเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยราคาขายทอดตลาดนั้นเป็นไปตามดุลยพินิจและนโยบายของแต่ละภาคส่วนเนื่องจากการคำนึงถึงความละเอียดอ่อนของผู้เข้าร่วมประมูล ตลอดจนการคาดการณ์ราคาขายทอดตลาดในครั้งถัดไปในกรณีที่ไม่สามารถขายได้ในครั้งแรก หรือในบางกรณีก็ไม่จำเป็นที่จะต้องมีการ desof ราคาขั้นต่ำของการขายทอดตลาดก็ได้ (No Reserve Price) เพื่อเป็นการสร้างบรรยากาศของการดึงดูดและแข่งขันของผู้ที่สนใจซึ่งก็จะเป็นการสร้างความเสี่ยงอย่างสูงเช่นเดียวกันต่อผู้ขาย (Manley, 2007)

แผนภาพที่ 2.2 รูปแบบการกำหนดราคาขายทอดตลาด



ทั้งนี้ การกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะกำหนดการขายทอดตลาดนัดแรก และหากไม่มีผู้ใดเสนอราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงมาไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมิน เพื่อสร้างแรงจูงใจทางการตลาด กรณีมีผู้เสนอราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีจะสอบถามราคาจากผู้เข้าร่วมประมูลเพื่อหาราคาสูงสุด เมื่อได้ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายทอดตลาด ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีสามารถใช้สิทธิคัดค้านได้ว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นยังมีจำนวนต่ำเกินไปสมควร กรณีเช่นว่านี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเลื่อนการขายทอดตลาดออกไป เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีหาผู้ซื้อทรัพย์สินในราคาที่ต้องต้องการ มาเสนอราคาในการขายทอดตลาดนัดหน้า โดยผู้เสนอราคาสูงสุดในนัดนี้จะต้องผูกพันกับราคาที่เขาเสนอเป็นระยะเวลา 30 วัน หากในการขายทอดตลาดนัดหน้าไม่มีผู้ใดเสนอราคาสูงกว่าราคาที่มีผู้ผูกพันไว้เจ้าพนักงานบังคับคดี จะต้องเคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้ผูกพันราคา แต่หากในการขายทอดตลาดนัดหน้ามีผู้เสนอราคาสูงกว่าราคาที่มีการผูกพันไว้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดนั้น โดยจะเห็นได้ว่าการศึกษาวิจัยในครั้งนี้จะเป็นส่วนสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการศึกษาวิจัยถึงราคาขายทอดตลาดที่เหมาะสมที่สามารถสร้างโอกาสความสำเร็จของการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างมูลค่ากับอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากที่ค้างค้างอยู่ในการบังคับขาย ซึ่งวิธีการของกรมบังคับคดีเมื่อเปรียบเทียบกับหน่วยงาน Resolution Trust (RT) ของสหรัฐอเมริกาจะพบประเด็นรายละเอียดที่ต่างกันคือ ในปี 1991 หน่วยงาน RT จะมีอำนาจในการปรับลดราคาลงร้อยละ 20 ทันทีและปรับลดร้อยละ 40 ภายหลังจากการประมูลแล้ว 6 เดือน และปรับลดร้อยละ 50 ภายหลังจากเมื่อมีการประมูลแล้ว 18 เดือน โดยจากข้อมูลในปี 2000 จะปรับเปลี่ยนการปรับลดราคาขายทอดตลาดเป็นร้อยละ 5 – 10 ที่สามารถปรับลด

ได้ทันที ร้อยละ 15 ภายหลังจากประมูล 6 เดือน และร้อยละ 20 ภายหลังจากประมูล 9 เดือน อย่างไรก็ตาม ไม่ได้มีหลักฐานใดที่บ่งชี้ยืนยันถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

การศึกษาวิจัยของ McAfee, Quan and Vincent, 2000 เกี่ยวกับการตั้งราคาขายโดยทั่วไปแล้วจะเป็นลักษณะของการศึกษาการคาดการณ์การลงทุนของผู้ที่ประสงค์จะซื้อโดยเป็นการคิดถึงอัตราส่วนของกำไรที่จะสามารถสร้างได้ของผู้ลงทุนต่อมูลค่าราคาขายทอดตลาดนั้น ๆ ทว่า การศึกษาในด้านนี้ก็ยังมีข้อด้อยในเรื่องของความคาดเคลื่อนอยู่เป็นจำนวนมากเนื่องจากมีปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องเป็นจำนวนมากและอาจไม่มีความเหมาะสมเท่าใดนักหากนำมาพิจารณาประยุกต์ใช้ในกรณีโดยทั่วไปเนื่องจากความแตกต่างที่หลากหลายของทรัพย์สินทั้งประเภท อายุ ตลอดจนการคาดการณ์ในการลงทุนของนักลงทุนแต่ละคน ดังนั้น การศึกษาในด้านการรวบรวมข้อมูลจำนวนมากจากในอดีตสำหรับราคาที่ได้ตั้งไว้เปรียบเทียบกับราคาที่สามารถขายทอดตลาดได้จริงจึงจะมีความน่าเชื่อถือมากกว่าและน่าจะมีความเหมาะสมมากกว่าในการนำมาประยุกต์ใช้ โดยจากการวิจัยเกี่ยวกับการตั้งราคาขายทอดตลาดนั้นจะพบได้ว่าความคาดหวัง (Expectation) ของทั้งผู้ซื้อและผู้ขายเป็นส่วนที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งเนื่องจากทั้งสองฝั่งย่อมมีความคาดหวังต่อมูลค่าตามที่ตนได้คาดการณ์ไว้ ในกรณีที่ทรัพย์สินไม่สามารถขายทอดตลาดได้ในครั้งแรกย่อมจะสร้างให้เกิดการคาดการณ์ที่ต่อเนื่องทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย โดยเป็นที่น่าสนใจได้ใน 2 กรณีกล่าวคือ การไม่ประสบความสำเร็จของการขายอาจเกิดจากการที่ตั้งราคาไว้สูงเกินไปจริง และการที่คุณภาพของตัวทรัพย์สินอาจมีปัญหาก็เป็นได้ โดยสรุปจากการศึกษารวบรวมข้อมูลต่าง ๆ แล้ว ราคาขายทอดตลาดที่เหมาะสมไม่จำเป็นที่จะต้องมียุทธศาสตร์ที่ต่ำกว่าราคาประเมินมาก ๆ เนื่องจากจะเป็นการเสียโอกาสของผู้ขาย อย่างไรก็ตามก็ไม่ควรที่จะสูงเกินจากที่ควรจะเป็นจนทำให้ไม่สามารถขายทอดตลาดได้ (Manley, 2007) โดยในงานวิจัยครั้งนี้แนะนำว่าราคาที่ควรตั้งต้นของบ้านเดี่ยวที่ได้จากการศึกษาควรที่จะอยู่ที่ร้อยละ 75 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เหมาะสมที่สุดในการขายทอดตลาดและได้เสนอแนะในเรื่องของการปรับราคาขายในกรณีที่ไม่สามารถขายได้ในครั้งแรกได้ว่า ราคาขายครั้งที่สองไม่ควรที่จะเกินราคาตั้งขายในครั้งแรก ในทางกลับกันก็ควรที่จะมีมูลค่าที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยของการประมูลในครั้งแรก (Average price)

Cross (2004) ทำการศึกษาเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินประเภทบังคับขาย (Force closeded property) โดยให้เหตุผลสามประการที่ราคาบังคับขายจะมีความเป็นไปได้ที่มีมูลค่าที่ต่ำกว่าตลาดประการที่หนึ่ง ในด้านการเงิน ซึ่งการบังคับขายจะเกิดขึ้นอันเนื่องจากการผิดนัดชำระหนี้ระหว่างผู้ซื้อและ

ผู้ให้กู้ยืมหรือก็คือสถาบันการเงินนั่นเอง โดยเมื่อเกิดภาวะทางการเงินดังกล่าวย่อมจะมีความสัมพันธ์ในเชิงลบกับมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สิน ประการที่สอง เนื่องจากการบังคับขายจะกระทำโดยสถาบันผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวตั้งนั้นแล้ว สถาบันต่าง ๆ ย่อมไม่จำเป็นต้องการผลตอบแทน กำไรที่เท่ากันกับตลาด โดยสามารถคิดอัตราผลประโยชน์ (Appreciation) ในด้านอื่นเช่น การเร่งขายเพื่อระดมทุน การเร่งขายเพื่อไม่ต้องการการดูแลทรัพย์สินในช่วงที่ยังไม่สามารถขายได้ เป็นต้น และในประการสุดท้าย ที่สอดคล้องกับการศึกษาของ Harding, Rosenblatt and Yao (2010) และ Carroll, Clauretje and Neill (1995) คือ คุณลักษณะทางกายภาพของตัวทรัพย์สินเองว่าเป็นเช่นไร โดยปัจจัยเหล่านี้ล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดจากการบังคับขายทั้งสิ้นที่ทำให้มีมูลค่าการขายที่อาจต่ำกว่าห้องตลาด นอกจากนี้ จากการศึกษาวิจัยด้วยวิธีการเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สิน (Repeat Sales Price Index) ที่แตกต่างจากการวิเคราะห์จำนวนมากที่มุ่งเน้นการอธิบายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินด้วยการวิเคราะห์สมการถดถอยแล้วพบว่า ทรัพย์สินบังคับขายนั้นจะมีมูลค่าร้อยละ 22 ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินทั่วไป และยิ่งทรัพย์สินใช้เวลานานเท่าใดในการขายก็จะมีมูลค่าที่ลดลงด้วย ทั้งนี้ Cross (2004) ได้สรุปอัตราส่วนร้อยละของนักวิชาการที่ศึกษาด้านมูลค่าบังคับขายไว้ดังตาราง 1 ที่เห็นได้ว่าโดยรวมแล้วในการศึกษารุ่นนี้จะได้อัตราส่วนเฉลี่ยของมูลค่าที่ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 22 ถึง 24 หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งถึงราคาที่สามารถขายได้จริงอยู่ที่ร้อยละ 76 ถึง 78

ตารางที่ 2.1 อัตราส่วนร้อยละของมูลค่าบังคับขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับทรัพย์สินโดยทั่วไป

Author	Property type	Location	Estimated discount
Shilling, Benjamin, and Sirmans	Residential/condominium	Baton Rouge, Louisiana, 1985	24%
Forgey, Rutherford, and VanBuskirk	Single family residential property	Arlington, Texas, 7/91 - 1/93	23%
Hardin and Wolverton	Apartments	Phoenix, Arizona, 1/93 - 11/94	22%

การศึกษาเกี่ยวกับราคาบ้านและราคาขายของ Campbell, Giglio and Pathak (2009) ก็ได้ผลที่ไม่แตกต่างจากนักวิชาการท่านอื่น โดยจากการศึกษาราคาบังคับขายของบ้านในรัฐแมสซาชูเซต

สหรัฐอเมริกาด้วยวิธีวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยหรือ Hedonic Regression Analysis ซึ่งเป็นวิธีที่แตกต่างจากการวิเคราะห์ของ Cross ด้วยการศึกษารวมถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่แตกต่างกันของทรัพย์สินที่บังคับขายและทรัพย์สินโดยทั่วไป โดยพบว่าราคาของทรัพย์สินบังคับขายจะต่ำกว่าทรัพย์สินทั่วไปโดยเฉลี่ยที่ร้อยละ 27 ซึ่งอัตราส่วนนี้ไม่ได้เกิดจากความแตกต่างของประเภททรัพย์สินแต่อย่างใด (not highly sensitive to the type of housing) โดยยังอธิบายได้ว่าปัจจัยที่นอกเหนือจากลักษณะกายภาพของทรัพย์สินแล้ว การตายของเจ้าของบ้านและระยะทางที่ห่างไกลของบ้านนับเป็นปัจจัยที่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินบังคับขายลดลง นอกจากนี้ยังพบว่ามูลค่าที่ลดลงของทรัพย์สินบังคับขายยังเป็นปัจจัยเกี่ยวเนื่องที่สำคัญของการควบคุมราคาของทรัพย์สินในละแวกใกล้เคียงอีกด้วย

Humphries (2009) ได้สรุปข้อมูลของราคาบังคับขายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาของทรัพย์สินโดยทั่วไปของทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาจากข้อมูลบังคับขายจำนวนทรัพย์สิน 16 มลรัฐ โดยพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วมูลค่าของการบังคับขายจะมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทั่วไปที่ประมาณร้อยละ 28 โดยเมือง Pittsburgh มีมูลค่าที่ลดลงถึงร้อยละ 59 เมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินทั่วไป ขณะที่ในเมือง Portland มีมูลค่าลดลงน้อยที่สุดที่ร้อยละ 18 โดยแสดงสรุปมูลค่าดังตาราง 2

ตารางที่ 2.2 ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินบังคับขายเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินทั่วไป

Metropolitan Area	Foreclosure discount	Foreclosure sales as of All sales
Pittsburgh, PA	59%	10%
Cincinnati, OH	39%	15%
Columbus, OH	38%	19%
Minneapolis-St. Paul, MN	34%	26%
Phoenix, AZ	29%	58%
Denver, CO	27%	25%
Los Angeles, CA	27%	39%
Kansas City, MO	25%	29%
Riverside, CA	25%	66%
San Diego, CA	24%	39%
San Francisco, CA	24%	39%
Las Vegas, NV	23%	74%

Metropolitan Area	Foreclosure discount	Foreclosure sales as of All sales
Washington, D.C.	21%	21%
Sacramento, CA	19%	50%
Seattle, WA	19%	17%
Portland, OR	18%	18%

จะเห็นได้ว่ามูลค่าที่ลดลงโดยทั่วไปจะอยู่ในช่วงร้อยละ 20 ถึง 30 อย่างไรก็ตาม Clauretje and Daneshvary (2009) และ Carroll, Clauretje and Neill (1995) ได้โต้แย้งงานวิจัยของ Forgey, Rutherford and VanBuskirk (1994) ที่ทำการศึกษารื่องราคาบังคับขายของทรัพย์สินและสรุปว่า ราคาบังคับขายจะมีมูลค่าต่ำกว่าทรัพย์สินทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 23 เนื่องจากเห็นว่าเป็นมูลค่าที่ลดลงที่สูงเกินไปซึ่งขัดแย้งกับความเป็นจริงของหลักการลงทุนและสรุปว่าเป็นการศึกษาที่กว้างเกินไป โดยได้ศึกษากับทรัพย์สินที่อยู่อาศัยในรัฐเนวาดาซึ่งหากไม่ควบคุมปัจจัยทางด้านทำเลแล้วจะมีมูลค่าลดลงอยู่ที่ร้อยละ 12.18 ถึง 13.96 ในขณะที่หากเมื่อควบคุมปัจจัยด้านทำเลแล้วพบว่าจะมีการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 8.45 ถึง ร้อยละ 9.72 โดยจากการศึกษาดังกล่าวเป็นการศึกษาเชิงลึกที่ควบคุมปัจจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งกระทำในทางปฏิบัติได้ยากเนื่องจากข้อจำกัดในด้านต่าง ๆ

การทบทวนวรรณกรรมข้างต้นสามารถสรุปให้เห็นได้ว่าการบังคับขายทอดตลาดนั้นเริ่มต้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะนำมาขาย โดยหากเมื่อพ้นระยะเวลาหนึ่งไปแล้วจะมีการปรับแก้ราคาขายใหม่เพื่อให้เกิดการดึงดูดใจของผู้ซื้อ หรือเป็นการกำหนดราคาที่มีความเหมาะสมกับสภาพของทรัพย์สินอย่างแท้จริงโดยที่การกำหนดราคาขายทอดตลาดในครั้งถัดมานี้ได้มีนักวิชาการจำนวนมากที่ได้ทำการศึกษาโดยการศึกษานั้นเป็นไปด้วยจุดมุ่งหมายในสองประการที่แตกต่างกันกล่าวคือ

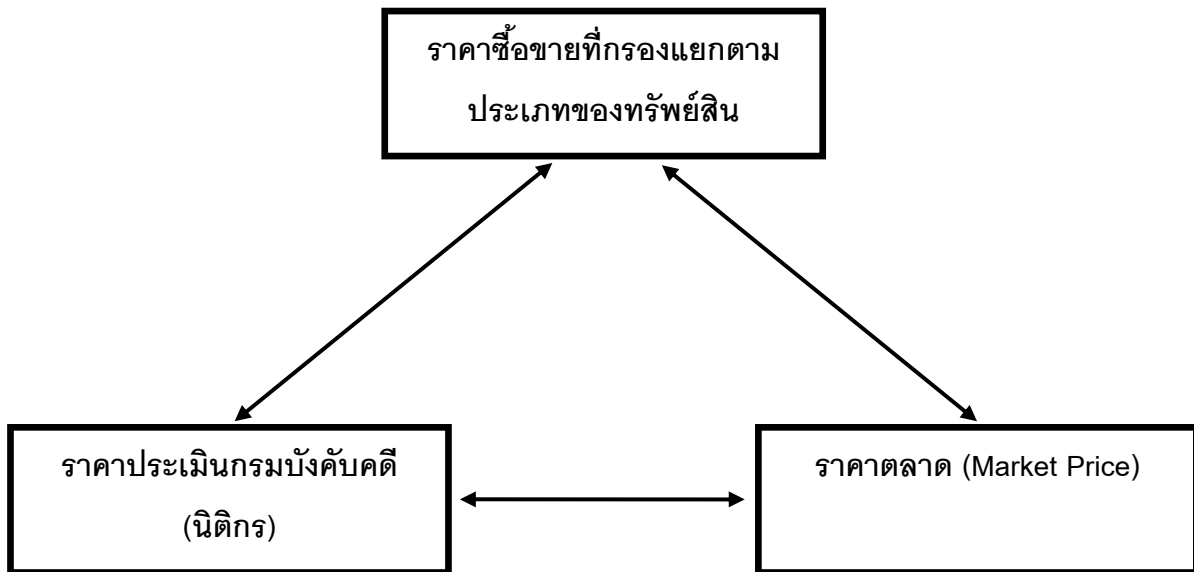
- 1) เพื่อเป็นการพยายามหาราคาตั้งขายที่เหมาะสม
- 2) เพื่อเป็นการศึกษาราคาบังคับขายที่เกิดขึ้นจริง โดยนำมาสู่การอธิบายได้ถึง มูลค่าที่แท้จริงที่เหมาะสมกับทรัพย์สินดังกล่าว

อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่า จุดมุ่งหมายทั้งสองนี้เองแม้จะมองคนละมุม หากแต่เป็นส่วนร่วมเดียวกันที่สามารถนำมาเป็นข้อมูลในการกำหนดราคาพื้นฐานนั่นเอง โดยการศึกษาที่เกี่ยวกับการตั้งราคาขายทอดตลาดนี้โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการศึกษาใน 2 ลักษณะที่แตกต่างกันได้แก่

- 1) การวิจัยด้วยเทคนิคการวิเคราะห์สมการถดถอยแบบเฮโดนิค ซึ่งเป็นวิธีการที่ต้องใช้ทรัพยากรในด้านต่าง ๆ เป็นอย่างมาก เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อราคาของทรัพย์สิน โดยมุ่งเน้นที่การให้ความสำคัญกับปัจจัยในแต่ละด้านของตัวทรัพย์สิน โดยผลการวิจัยหลักที่ได้สามารถสรุปได้ว่าทรัพย์สินที่มีสภาพชำรุด ทรมาน กอปรกับที่ตั้งทำเลที่ไม่ดีจะนำมาสู่ราคาขายที่มีอัตราคิดลดที่สูงกว่าทรัพย์สินโดยทั่วไป
- 2) การวิจัยโดยใช้ข้อมูลราคาขายทอดตลาดที่ตั้งไว้นำมาเปรียบเทียบกับราคาที่สามารถขายได้จริงแล้วเปรียบเทียบเป็นสัดส่วนกัน โดยวิธีนี้เป็นวิธีที่มีประสิทธิภาพ สะดวกและสามารถเชื่อถือได้ด้วยการทบทวนจากข้อมูลที่มีอยู่ซึ่งวิธีการนี้จะเป็นวิธีการที่คณะผู้วิจัยจะนำมาใช้ในการศึกษาวิจัยเพื่อกำหนดราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีด้วยการรวบรวมข้อมูลขายทอดตลาดเพื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ได้ขายไปจริง

ข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาทบทวนวรรณกรรมจากนักวิชาการต่าง ๆ โดยรวมแล้วสามารถสรุปได้ถึงอัตราคิดลดโดยเฉลี่ยของทรัพย์สินบังคับขายที่มีราคาอยู่ที่ร้อยละ 20 ถึง 30 โดย อาจอธิบายในทางกลับกันได้ว่าราคาตั้งขายที่เหมาะสมที่สามารถสร้างประสิทธิภาพของการขายทอดตลาดได้จะอยู่ที่ร้อยละ 70 ถึง 80 ของมูลค่าตลาด อย่างไรก็ตาม ภูมิประเทศ สภาพแวดล้อม วัฒนธรรม ทำเล ที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและปัจจัยด้านอื่น ๆ อาจที่จะส่งผลให้เกิดผลลัพธ์ที่แตกต่างกันได้ ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้จะเป็นการสำรวจ วิเคราะห์ให้เห็นถึงราคาขายทอดตลาดที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพโดยจะดำเนินการตามแผนปฏิบัติงาน (Action Plan) ดังแผนภาพที่ 2.3

แผนภาพที่ 2.3 การหาความสัมพันธ์ของราคาขายทอดตลาด ราคาประเมิน และ ราคาตลาด



บทที่ 3

ขั้นตอนและวิธีการศึกษา

(Work Study – Steps and Methodology)

3.1 กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา

3.1.1 เกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ได้มีเกณฑ์ในการพิจารณาโดยใช้ประเภทของทรัพย์สิน และพื้นที่จังหวัดในการเกิดคดีมากที่สุดและน้อยที่สุดในประเทศไทย โดยทำการ Crosstab และทำการกำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ประเภทของทรัพย์สิน

ได้มีการแบ่งประเภทของทรัพย์สินที่ทำการศึกษาออกเป็น 3 กลุ่มประเภท ได้แก่ ที่ดินเปล่า, ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินแต่ละกลุ่มดังตาราง

ตารางที่ 3.1 แสดงการแบ่งประเภทของกลุ่มทรัพย์สิน (Categories)

ประเภทกลุ่มของทรัพย์สิน (Categories)		
ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
- ที่ดินเปล่า	- ที่อยู่อาศัยแนวราบ (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์) - อาคารพาณิชย์ - อพาร์ทเมนต์, โกดัง, โรงงาน	- ห้องชุด

2) พื้นที่จังหวัดที่ทำการศึกษา¹

ทางคณะผู้วิจัยได้ทำการสุ่มพื้นที่จังหวัดที่ทำการศึกษาโดยพิจารณาจังหวัดที่มีจำนวนคดีการบังคับคดีเกิดขึ้นมากที่สุด ซึ่งเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่างในจังหวัดที่มีเศรษฐกิจขนาดใหญ่ และจังหวัดที่มีจำนวนคดีการบังคับคดีเกิดขึ้นน้อยที่สุด ซึ่งเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่างในจังหวัดที่มีเศรษฐกิจขนาดเล็ก โดยมีการกำหนดจังหวัดที่ทำการศึกษาดังนี้

- จังหวัดที่มีจำนวนคดีเกิดขึ้นมากที่สุด ได้แก่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร (สำนักงานเขตตลิ่งชัน, เขตมีนบุรี) และ จังหวัดสมุทรปราการ
- จังหวัดที่มีจำนวนคดีเกิดขึ้นน้อยที่สุด ได้แก่ จังหวัดแม่ฮ่องสอน ระนอง พังงา บึงกาฬ ตาก ตรวาศ สุโขทัย สตูล อานาจเจริญ และนราธิวาส

3.1.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง

การกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างได้ใช้หลักการทางสถิติ ที่จำนวนอย่างน้อย 30 ตัวอย่าง สำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภทสำหรับตัวแทนของกลุ่มตัวอย่างที่มีเศรษฐกิจขนาดใหญ่และขนาดเล็ก โดยใช้หลักการของทฤษฎีแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง (Central Limit Theorem) ซึ่งเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่างจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับ 30 ตัวอย่าง ทำให้เกิดการแจกแจงปกติ (Normal Distribution) โดยรายละเอียดของจำนวนทรัพย์สินในแต่ละประเภท ดังตารางที่ 3.2

¹ ร่างรายงานฉบับสมบูรณ์ (DRAFT FINAL REPORT) มีการเปลี่ยนแปลงการนำเสนอจังหวัดพื้นที่ทำการศึกษา จากรายงานขั้นต้น (INCEPTION REPORT) ดังนี้

- จังหวัดที่มีคดีมากที่สุด : กรุงเทพมหานครสำนักงานเขตพื้นที่มีนบุรี และ สมุทรปราการ
- จังหวัดที่มีคดีน้อยที่สุด : กาญจนบุรีสาขาของผาภูมิ และ พังงาสาขาตะกั่วป่า

จากการทำการเก็บข้อมูลเบื้องต้น (Pilot Test) ได้พบว่า จำนวนกลุ่มตัวอย่างของทรัพย์สินในพื้นที่ทำการศึกษา ตามรายงานขั้นต้น (INCEPTION REPORT) มีจำนวนตัวอย่างไม่เพียงพอตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ คือ จำนวนตัวอย่างรวมทั้งหมด 360 ตัวอย่าง จึงทำการปรับพื้นที่ทำการศึกษา ตามข้อ 2)

ตารางที่ 3.2 แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนกลุ่มตัวอย่าง

		ที่ดิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง			ห้องชุด
			ที่อยู่อาศัย แนวราบ	อาคาร พาณิชย์	อพาร์ ทเมนต์, โกดัง, โรงงาน	
จังหวัดที่มี คดีมาก ที่สุด	กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต ตลิ่งชัน, มีนบุรี	15	20+/-	20+/-	20+/-	30
	สมุทรปราการ	15	20+/-	20+/-	20+/-	30
จังหวัดที่มี คดีน้อย ที่สุด	จังหวัดอื่นๆ	30	40+/-	40+/-	40+/-	0 ²
รวม		60	240			60
จำนวนรวมทั้งสิ้น 360 ตัวอย่าง						

จากตารางที่ 3.2 แสดงผลสรุปของเกณฑ์การคัดกรองข้อมูลโดยการแบ่งประเภทของกลุ่มทรัพย์สินโดยมีจำนวนของกลุ่มตัวอย่างรวมทั้งสิ้น 360 ตัวอย่าง โดยกลุ่มตัวอย่าง จังหวัดที่มีคดีมากที่สุด คือ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตพื้นที่ตลิ่งชัน และสำนักงานเขตพื้นที่มีนบุรี กับ สมุทรปราการ (อันดับ 1) และกลุ่มจังหวัดที่มีคดีน้อยที่สุด³ (อันดับ 1 – 10) จากน้อยไปหามาก คือ จังหวัดแม่ฮ่องสอน ระนอง พังงา บึงกาฬ ตาก ตรวาด สุโขทัย สตูล อำนาจเจริญ และนราธิวาส

ในหมวดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประกอบไปด้วย ที่อยู่อาศัยแนวราบ, อาคารพาณิชย์ และ อพาร์ทเมนต์, โกดัง, โรงงาน รวมเป็นจำนวนตัวอย่างทั้งหมด 240 ตัวอย่าง แบ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างจากการประเมินโดยนิติกร 120 ตัวอย่าง และ การประเมินโดยวางทรัพย์ 120 ตัวอย่าง ซึ่งในกลุ่มตัวอย่างวางทรัพย์ 120 ตัวอย่าง จะคณะผู้วิจัยจะทำการประเมินราคาตลาดเปรียบเทียบ

² จำนวนกลุ่มตัวอย่างห้องชุด ของจังหวัดที่มีคดีน้อยที่สุด ตามรายงานขั้นต้น (INCEPTION REPORT) กำหนดไว้ที่ 30 ตัวอย่าง ซึ่งมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างไม่เพียงพอ จึงปรับเปลี่ยนด้วยการเก็บตัวอย่างข้อมูลของจังหวัดที่มีคดีมากที่สุดเป็น 60 ตัวอย่าง ดังตารางที่ 3.2

³ รายละเอียด ดัง ภาคผนวก ๑ ยอดคงค้างดำเนินการบังคับคดีแพ่ง กรมบังคับคดี ประจำเดือนมีนาคม 2555 หน้า 8-20

3.2 เกณฑ์ในการคัดกรองข้อมูล

เกณฑ์ของสถานะทรัพย์สิน ที่มีเงื่อนไข ไม่มีภาระจำนอง, ติดจำนองโจทก์ และติดจำนองผู้อื่น มีเกณฑ์คัดเลือกดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนกลุ่มตัวอย่าง จากวิธีขาย

รายการ	เงื่อนไข	หมายเหตุ
สถานะ	ไม่มีภาระจำนอง	ใช่
	ติดจำนองโจทก์	ใช่
	ติดจำนองผู้อื่น	ไม่พิจารณา
วิธีขาย	ปลอดการจำนอง	ใช่
	การจำนองติดไป	ไม่พิจารณา
	ไม่มีภาระผูกพัน	-
	อื่นๆ	-

เกณฑ์ระยะเวลาของชุดข้อมูลที่จะนำมาพิจารณา คือ ทรัพย์สินที่มีขายทอดตลาดในช่วงระหว่าง ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2550 - ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2554 ดังตารางที่ 3.4

ตารางที่ 3.4 แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนกลุ่มตัวอย่าง จากช่วงเวลาของการขาย

ปี	ไตรมาส
2554	ไตรมาส 1
2553	ไตรมาส 1 - 4
2552	ไตรมาส 1 - 4
2551	ไตรมาส 1 - 4
2550	ไตรมาส 2 - 4

เกณฑ์เอกสารสิทธิ์ที่ดินของชุดข้อมูลที่จะนำมาพิจารณา ดังตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5 แสดงเกณฑ์ในการพิจารณาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์	หมายเหตุ
โฉนดที่ดิน	พิจารณา
เอกสารอื่นๆ	ไม่พิจารณา

เกณฑ์เงื่อนไขของทรัพย์สินข้อมูลที่จะไม่นำมาพิจารณา ดังตารางที่ 3.6

ตารางที่ 3.6 แสดงเกณฑ์เงื่อนไขของทรัพย์สินที่จะไม่นำมาพิจารณา

เงื่อนไข	หมายเหตุ
อายัดทรัพย์สิน	ไม่พิจารณา
ปลดจำนอง	ไม่พิจารณา
ไถ่ถอนทรัพย์สิน	ไม่พิจารณา

3.3 ข้อมูลที่ทำการศึกษา

ในการเก็บข้อมูลทุติยภูมิจากสำนวนของกรมบังคับคดีตามจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่กำหนด ในแต่ละพื้นที่จังหวัดที่ได้ทำการศึกษา มีรายการที่จัดเก็บดังตารางในภาคผนวก ก รายละเอียดการจัดเก็บข้อมูล หน้าที่ 8 -1 และแสดงผล ออกมาในดังแสดง ในบทที่ 4 ผลการศึกษา

3.4 สมมติฐานที่ใช้ในงานวิจัยและการหาความสัมพันธ์ของราคา

ขั้นตอนการหาความสัมพันธ์ของราคาโดยการนำราคาซื้อขายจริงจากการขายทอดตลาด ผ่านการกรองข้อมูลโดยแยกตามประเภทของกลุ่มทรัพย์สิน มาทำการเปรียบเทียบและหาความสัมพันธ์ โดยใช้เครื่องมือทางสถิติ โดยมีรายการดังต่อไปนี้

- 1) ราคาซื้อขายจริงจากการขายทอดตลาดแบ่งตามประเภททรัพย์สิน กับ ราคาประเมินสูงสุด ของ กรมบังคับคดีโดยนิติกร หรือ กองวางทรัพย์
- 2) ราคาซื้อขายจริงจากการขายทอดตลาดแบ่งตามประเภททรัพย์สิน กับ ราคาตลาด โดยอ้างอิง จาก ราคาประเมินของกองวางทรัพย์ หรือการสุ่มประเมินด้วยวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินค่า
- 3) ราคาประเมินของกรมบังคับคดี โดยนิติกร หรือ กองวางทรัพย์ กับ ราคาตลาด โดยอ้างอิง จาก ราคาประเมินของกองวางทรัพย์ หรือการสุ่มประเมินด้วยวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินค่า

การหาความสัมพันธ์ของราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี กับ ราคาตลาดภายนอกของ ทั้ง 3 ส่วน นั้นเพื่อการตรวจสอบ ให้ได้ราคาขายทอดตลาดที่เหมาะสม แสดงได้ดังแผนภาพที่ 3.1

แผนภาพที่ 3.1 แสดงการหาความสัมพันธ์ของราคาขายทอดตลาด



วิธีการประเมินราคาตลาดของคณะวิจัย ซึ่งจะนำราคาตลาดที่ได้ มาเปรียบเทียบกับ ราคาประเมินทางกรมบังคับคดี และ ราคาที่ซื้อขายทอดตลาดได้จริง มีวิธีการประเมิน โดยใช้วิธีการประเมินดังนี้

$$\text{Value} = \text{Land} + (\text{Replacement Cost New} - \text{Depreciation})$$

- 1) ราคาประเมินที่ดิน ใช้ราคาประเมินที่ดินของทางวางทรัพย์เป็นหลัก เนื่องจาก ทางวางทรัพย์ได้มีการ อ้างอิงแหล่งข้อมูลราคาซื้อขายจริงที่มีอยู่ในตลาดและทำการเปรียบเทียบราคา ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเป็น 1 ในวิธีการประเมิน คือการอนุมานเปรียบเทียบตลาด
- 2) Replacement Cost New ใช้บัญชีราคาประเมินก่อสร้างอาคาร ปี พ.ศ. 2551, 2552, 2553 และ 2554 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) เนื่องจากเป็นข้อมูลที่มีการปรับให้ตรงกับสภาพปัจจุบันมากที่สุด ตามเอกสารแนบหน้าที่ 8-3
- 3) Accumulated Depreciation ใช้ค่าเสื่อมของทางกรมธนารักษ์ ตามเอกสารแนบหน้าที่ 8-9 เนื่องจากเป็นวิธีการคิดค่าเสื่อมสะสม ที่มีความใกล้เคียงกับวิธีการคิดค่าเสื่อมแบบ Reverse Sum of Years Digits Method จากการทบทวนวรรณกรรมของ Mark G. Dotzour, 1990 : An Empirical Analysis of the Reliability and Precision of the Cost Approach in Residential Appraisal ซึ่งได้กล่าวถึงวิธีการคิดค่าเสื่อมของอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม คือ Reverse Sum of Years Digits Method ซึ่งเป็นวิธีการคิดค่าเสื่อมที่สะท้อนต่อการคิดค่าเสื่อมอสังหาริมทรัพย์ของการประเมินโดยวิธีต้นทุน มากกว่าการใช้ค่าเสื่อมแบบเส้นตรง เนื่องจากในความเป็นจริง อสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้เสื่อมเท่าๆกันตลอดไป โดยที่มักจะเสื่อมน้อย ในปีต้นๆ และ เสื่อมมากขึ้น เมื่ออายุอาคารถึงจุดๆหนึ่ง Mark G. Dotzour, (1990) ตามเอกสารแนบหน้าที่ 8 – 11

3.5 ขบวนการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเพื่อการตั้งราคาบังคับขายที่เหมาะสม โดยการศึกษา อัตราส่วน (Ratio) ในการวิจัย จากความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยมี อัตราส่วนในการวิจัย ดังต่อไปนี้

- ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้
- ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
- ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด
- ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
- สัดส่วนราคาตั้งขาย ที่ขายได้
- จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด
- ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด

ตารางที่ 3.7 แสดงคำศัพท์และความหมายที่เกี่ยวข้อง

คำศัพท์	หมายเหตุ
ราคาเคาะขาย	ราคาที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ ณ วันที่ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน
ราคาตั้งขาย	ราคาตั้งขายที่คิดลด จากราคาประเมินของวางทรัพย์สิน หรือ เจ้าพนักงานนิติกร ซึ่งราคาตั้งขายประกอบด้วย ราคาที่คิดลด 80% , 50% และอื่นๆ อาทิ ราคาผูกพัน โดยจะใช้ราคาตั้งขายครั้งที่ทำการขายทรัพย์สินทอดตลาดได้
ราคาประเมินกรมบังคับคดี	ราคาที่ประเมินโดยเจ้าพนักงานกรมบังคับคดี หรือ ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง ซึ่งเป็นราคาสูงสุดของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มาเป็นราคาประเมินทรัพย์สิน เพื่อนำไปคิดลดเป็นราคาตั้งขายทรัพย์สินทอดตลาด
ราคาประเมินตลาด	ราคาตลาดที่ประเมินโดยที่ปรึกษา ใช้วิธีหลักการประเมินดังนี้ $\text{Value} = \text{Land} + (\text{Replacement Cost New} - \text{Accumulated Depreciation})$ มูลค่าทรัพย์สิน = มูลค่าตลาดที่ดินเปล่า+(ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ - ค่าเสื่อมสะสม)
สัดส่วนราคาตั้ง ที่ขายได้	สัดส่วนของราคาตั้งขายเฉลี่ยที่สามารถขายทรัพย์สินทอดตลาดได้
จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	จำนวนครั้งเฉลี่ย นับจากการขายทอดตลาดในครั้งแรก จนถึง ครั้งที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ ตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดที่ดิน / ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง / ห้างชุด
ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยเป็นจำนวนปีตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการประเมินทรัพย์สิน จนถึงระยะเวลาที่ขายทรัพย์สินทอดตลาด

บทที่ 4

แนวทางการสรุปผลการศึกษา (Work Study – Results Method)

4.1 กรณีในการสรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษาโครงการวิจัย เรื่องการกำหนดราคาบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สิน แบ่งผลสรุปการศึกษาออกเป็น 2 กรณีดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงกรณีในการสรุปผลการศึกษา

กรณี	รายละเอียด	เงื่อนไข	หมายเหตุ
1	ผลสรุปการศึกษา กรณี ทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)	- อ้างอิงราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยสมาคมผู้ ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) โดย ใช้ <u>ราคาปานกลาง</u> ตามประเภทของทรัพย์สินใน การประเมินค่าก่อสร้าง - ไม่กำหนดเงื่อนไขระยะเวลา	ดังรายละเอียด บทที่ 5
2	ผลสรุปการศึกษา กรณี ตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)	- อ้างอิงราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยสมาคมผู้ ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) โดย ใช้ <u>ราคาสูง</u> ตามประเภทของทรัพย์สินในการ ประเมินค่าก่อสร้าง - กำหนดเงื่อนไขระยะเวลา ภายใน 2 ปี นับตั้งแต่ วันทำการประเมินทรัพย์ จนถึง การขาย ทอดตลาดทรัพย์ เพื่อลดความคลาดเคลื่อนของ มูลค่าทรัพย์ จากมูลค่าของเงินตามระยะเวลา (Time Value of Money) และ การคิดลดค่า เสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง	ดังรายละเอียด บทที่ 6

4.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

จำนวนกลุ่มตัวอย่างในรายงานฉบับสมบูรณ์ (FINAL REPORT) ประกอบด้วยรายละเอียด ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างรายงานฉบับสมบูรณ์

		ที่ดิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง			ห้องชุด
			ที่อยู่อาศัย แนวราบ	อาคาร พาณิชย์	อพาร์ ทเมนต์, โกดัง, โรงงาน	
จังหวัดที่มี คดีมาก ที่สุด	กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต (ตลิ่งชัน, มีนบุรี) และสมุทรปราการ	40	80	53	4	90
จังหวัดที่มี คดีน้อย ที่สุด	จังหวัดอื่นๆ	43	80	18	-	-
รวม		83	235			90
จำนวนรวมทั้งสิ้น 408 ตัวอย่าง						

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างทรัพย์สินขายทอดตลาดที่นำมาวิเคราะห์ จำนวนรวมทั้งหมด 408 ตัวอย่าง ประกอบด้วย ที่ดินเปล่า 83 ตัวอย่าง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 235 ตัวอย่าง และ ห้องชุด 90 ตัวอย่าง

บทที่ 5

ผลการศึกษากรณีทุกตัวอย่าง

(Work Study – Results Case : All Samples)

5.1 ผลการศึกษาโดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

5.1.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	1.01	1.48	1.32
Standard deviation	0.81	1.17	0.82
Max	11.08	8.24	6.01
Min	0.30	0.21	0.4

จากตารางที่ 5.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples) มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.01 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.81 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี เล็กน้อย ประมาณร้อยละ 1

- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.48 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.17 ซึ่งแสดงถึง ราคาขายทรัพย์สินจากการเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินตลาดโดยที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 48
- 3) ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.32 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.82 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคดีนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินตลาดของที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 32

5.1.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมิน, กรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยภาพรวม ของกรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้	ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.55	0.65
Standard deviation	0.91	0.25
Max	12.93	2.74
Min	0.62	0.17

จากตารางที่ 5.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคากรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยภาพรวม ของกรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.55 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.91 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 55
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.65 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.25 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 65 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

5.1.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม ของกรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาประเมินวางทรัพย์ / ราคาประเมินนิติกร
Average	1.16
Standard deviation	0.54
Max	3.07
Min	0.43

จากตารางที่ 5.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples) มีค่าเฉลี่ยของ ราคาประเมินวางทรัพย์ / ราคาประเมินนิติกร อยู่ที่ 1.16 และมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.54 ซึ่งแสดงถึง ราคาที่ประเมินได้จากวางทรัพย์โดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินโดยนิติกรเล็กน้อยอยู่ที่ ร้อยละ 16

5.1.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยภาพรวม
ของกรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด
โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ย ในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ย ในการขาย ทอดตลาด
Average	3.79	1.90
Standard deviation	4.38	2.00
Max	30.00	12.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 5.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 3.79 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 30 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาดได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.9 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 12 ปี

5.2 ผลการศึกษาทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

5.2.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.5 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด ⁴	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด ⁵
Average	1.11	N/A	N/A
Standard deviation	1.06	N/A	N/A
Max	8.75	N/A	N/A
Min	0.50	N/A	N/A

จากตารางที่ 5.5 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.11 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.06 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี ประมาณร้อยละ 11%

⁴ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด ของทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า ไม่มีข้อมูลแสดงเนื่องจาก ราคาประเมินตลาดใช้ชุดข้อมูลเดียวกับ ราคาประเมินของกรมบังคับคดี

⁵ ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด ของทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า ไม่มีข้อมูลแสดงเนื่องจาก ราคาประเมินตลาดใช้ชุดข้อมูลเดียวกับ ราคาประเมินของกรมบังคับคดี

5.2.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.6 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่ากรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.55	0.71
Standard deviation	1.09	0.35
Max	9.33	2.74
Min	0.62	0.22

จากตารางที่ 5.6 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า ของกรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.55 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.09 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 55
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.71 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.35 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 71 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

5.2.3 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า ของกรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.7 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการทอดตลาด
Average	2.95	1.78
Standard deviation	3.94	2.27
Max	30.00	12.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 5.7 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 2.95 ครั้ง จากจำนวนตัวอย่างทั้งหมด 69 ตัวอย่าง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 30 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยตั้งแต่วันที่ประเมินทรัพย์สิน ถึง วันที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.78 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 12 ปี

5.3 ผลการศึกษาทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ)

กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

5.3.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.8 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	1.08	1.32	1.23
Standard deviation	0.89	0.86	0.67
Max	11.08	5.31	4.55
Min	0.50	0.31	0.57

จากตารางที่ 5.8 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case: All Samples) มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.08 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.89 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี ประมาณร้อยละ 8
- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.32 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.86 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินตลาดโดยที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 32
- 3) ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.23 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.67 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคือนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินตลาดของที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 23

5.3.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.9 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้	ราคาตั้งครั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.64	0.66
Standard deviation	1.06	0.19
Max	12.93	1.46
Min	1.00	0.40

จากตารางที่ 5.9 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.64 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.06 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 64
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.66 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.19 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 66 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

5.3.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.10 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาประเมินวางทรัพย์ / ราคาประเมินนิติกร
Average	1.15
Standard deviation	0.49
Max	2.15
Min	0.51

จากตารางที่ 5.10 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) มีค่าเฉลี่ยของ ราคาประเมินวางทรัพย์ / ราคาประเมินนิติกร อยู่ที่ 1.15 และมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.49 ซึ่งแสดงถึง ราคาที่ประเมินได้จากวางทรัพย์โดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินโดยนิติกรเล็กน้อยอยู่ที่ ร้อยละ 15

5.3.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.11 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่อยู่อาศัยแนวราบ) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด
Average	3.06	1.60
Standard deviation	2.92	1.82
Max	22.00	10.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 5.11 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 3.06 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 22 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.60ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 10 ปี

5.4 ผลการศึกษาทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

5.4.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.12 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	1.17	1.75	1.46
Standard deviation	0.67	1.53	1.01
Max	4.81	8.24	6.01
Min	0.50	0.21	0.42

จากตารางที่ 5.12 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมิน กรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples) มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.17 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.67 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี ประมาณร้อยละ 17
- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.75 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.53 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินตลาดโดยที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 75
- 3) ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.46 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.01 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคดีนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินตลาดของที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 46

5.4.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.13 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย , ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย	ราคาตั้งครั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>
	/	/
	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.66	0.72
Standard deviation	0.77	0.28
Max	4.76	1.68
Min	0.84	0.50

จากตารางที่ 5.13 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมิน กรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.66 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.77 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 66
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.72 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.28 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 72 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

5.4.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.14 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาประเมินวางทรัพย์ / ราคาประเมินนิติกร
Average	1.17
Standard deviation	0.60
Max	3.07
Min	0.43

จากตารางที่ 5.14 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.17 และมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.60 ซึ่งแสดงถึง ราคาที่ประเมินได้จากวางทรัพย์โดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินโดยนิติกรเล็กน้อยอยู่ที่ ร้อยละ 17

4.5.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.15 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารพาณิชย์) กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด
Average	2.92	1.99
Standard deviation	1.93	2.03
Max	8.00	12.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 5.15 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 2.92 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 8 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.99 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 12 ปี

5.5 ผลการศึกษาทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

5.5.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.16 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด ⁶	ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด ⁷
Average	0.67	N/A	N/A
Standard deviation	0.20	N/A	N/A
Max	1.23	N/A	N/A
Min	0.30	N/A	N/A

จากตารางที่ 5.16 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.67 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.20 ซึ่งแสดงถึง เคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า อยู่ที่ร้อยละ 67 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

⁶ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด ของทรัพย์สินประเภทห้องชุด ไม่มีข้อมูลแสดง เนื่องจาก ไม่มีข้อมูลละเอียดเพียงพอสำหรับการประเมินราคาตลาดประเภทห้องชุด

⁷ ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด ของทรัพย์สินประเภทห้องชุด ไม่มีข้อมูลแสดง เนื่องจาก ไม่มีข้อมูลละเอียดเพียงพอสำหรับการประเมินราคาตลาดประเภทห้องชุด

5.5.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.17 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.30	0.53
Standard deviation	0.34	0.13
Max	2.58	0.86
Min	1.00	0.17

จากตารางที่ 5.17 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.30 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.34 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 30
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.53 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.13 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 53 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

5.5.3 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

ตารางที่ 5.18 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทห้องชุด กรณีทุกตัวอย่าง (Case : All Samples)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด
Average	6.54	2.44
Standard deviation	6.73	1.92
Max	30.00	12.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 5.18 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 6.45 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 30 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.44ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 12 ปี

บทที่ 6

ผลการศึกษากรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี

(Work Study – Results Case : 2 Year Time Period)

6.1 ผลการศึกษาโดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

6.1.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม กรณีทุกตัวอย่าง (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	1.21	0.87	0.76
Standard deviation	0.37	0.27	0.16
Max	2.07	1.36	1.03
Min	0.57	0.25	0.45

จากตารางที่ 6.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยภาพรวม มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.21 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.37 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี เล็กน้อย ประมาณร้อยละ 21

- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.87 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.27 ซึ่งแสดงถึง ราคาขายทรัพย์สินจากการเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า ราคาประเมินตลาดโดยที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 13
- 3) ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.76 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.16 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคดีนั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า ราคาประเมินตลาดของที่ปรึกษา ประมาณร้อยละ 24

6.1.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมิน, กรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยภาพรวม ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>
	/	/
	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.68	0.75
Standard deviation	0.34	0.29
Max	2.24	1.38
Min	1.12	0.50

จากตารางที่ 6.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคากรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยภาพรวม ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.68 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.34 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 68
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 0.75 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.29 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 75 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

6.1.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาประเมินวางทรัพย์ / ราคาประเมินนิติกร
Average	1.49
Standard deviation	0.64
Max	3.07
Min	0.99

จากตารางที่ 6.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาประเมินโดยวางทรัพย์ และ ราคาประเมินโดยนิติกร โดยภาพรวม จากจำนวนทั้งหมด 35 ตัวอย่าง มีค่าเฉลี่ยของ ราคาประเมินวางทรัพย์ / ราคาประเมินนิติกร อยู่ที่ 1.49 และมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.64 ซึ่งแสดงถึง ราคาที่ประเมินได้จากวางทรัพย์โดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินโดยนิติกรเล็กน้อยอยู่ที่ ร้อยละ 49

6.1.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยภาพรวม ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ย ในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ย ในการขายทอดตลาด
Average	2.42	2.00
Standard deviation	1.08	0.85
Max	4.00	3.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 6.4 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 2.42 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 4 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาดได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 3 ปี

6.2 ผลการศึกษาทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

6.2.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.5 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	1.42	0.92	0.76
Standard deviation	0.43	0.03	0.05
Max	2.07	0.94	0.81
Min	1.16	0.88	0.72

จากตารางที่ 6.5 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคากรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period) มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.42 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.43 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี ประมาณร้อยละ 42
- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.92 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.03 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า อยู่ที่ ร้อยละ 92 ของราคาประเมินตลาด
- 3) ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.76 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.05 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคดี นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า อยู่ที่ร้อยละ 76 ของราคาประเมินตลาด

6.2.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.6 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.70	0.88
Standard deviation	0.36	0.36
Max	2.24	1.38
Min	1.50	0.52

จากตารางที่ 6.4 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ เฉลี่ยอยู่ที่ 1.70 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.36 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 70
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี เฉลี่ยอยู่ที่ 0.88 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.35 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 88 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

6.2.3 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.7 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการทอดตลาด
Average	2.00	2.25
Standard deviation	0.82	0.96
Max	3.00	3.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 6.7 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 2.00 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 3 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยตั้งแต่วันที่ประเมินทรัพย์สิน ถึง วันที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.25 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 3 ปี

6.3 ผลการศึกษาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

6.3.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.8 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	1.11	0.85	0.75
Standard deviation	0.32	0.32	0.19
Max	1.55	1.36	1.03
Min	0.57	0.25	0.45

จากตารางที่ 6.8 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period) มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.11 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.32 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดีประมาณร้อยละ 11

- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.85 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.32 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า อยู่ที่ ร้อยละ 85 ของราคาประเมินตลาด
- 3) ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.75 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.05 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคดี นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า ร้อยละ 75 ของราคาประเมินตลาด

6.3.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.9 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.68	0.68
Standard deviation	0.35	0.26
Max	2.20	1.23
Min	1.12	0.50

จากตารางที่ 6.9 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ เฉลี่ยอยู่ที่ 1.68 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.35 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 68

- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี เฉลี่ยอยู่ที่ 0.68 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.26 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 68 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

6.3.3 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.10 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด โดยทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการทอดตลาด
Average	2.63	1.88
Standard deviation	1.19	0.83
Max	4.00	3.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 6.7 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 2.63 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 4 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยตั้งแต่วันที่ประเมินทรัพย์สิน ถึง วันที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.88 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 3 ปี

6.4 ผลการศึกษาทรัพย์สินราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

6.4.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.11 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	1.47	1.03	0.77
Standard deviation	0.33	0.19	0.10
Max	2.07	1.36	0.88
Min	1.22	0.88	0.64

จากตารางที่ 6.11 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period) มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.47 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.33 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดีประมาณร้อยละ 47
- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1.03 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.19 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินตลาด ร้อยละ 3
- 3) ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.77 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.10 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคดี นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า อยู่ที่ร้อยละ 77 ของราคาประเมินตลาด

6.4.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งที่ขายได้ ทรัพย์สินราคาตั้ง 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.12 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.54	0.97
Standard deviation	0.19	0.26
Max	1.84	1.38
Min	1.26	0.80

จากตารางที่ 6.12 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ทรัพย์สินราคาตั้งขายที่ 80% ขึ้นไป ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ เฉลี่ยอยู่ที่ 1.54 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.19 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 54
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี เฉลี่ยอยู่ที่ 0.97 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.26 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 97 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

6.4.3 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไป ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.13 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด
ทรัพย์สิน ราคาตั้ง 80% ขึ้นไป กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time
Period)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ย ในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการทอดตลาด
Average	1.67	1.83
Standard deviation	0.82	0.98
Max	3.00	3.00
Min	1.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 6.13 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 1.67 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 3 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 1 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยตั้งแต่วันที่ประเมินทรัพย์สิน ถึง วันที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.83 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 3 ปี

6.5 ผลการศึกษาทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year
Time Period)

6.5.1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคา
ประเมินตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year
Time Period)

ตารางที่ 6.14 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี	ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด	ราคาประเมิน กรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด
Average	0.96	0.73	0.75
Standard deviation	0.21	0.26	0.21
Max	1.16	0.99	1.03
Min	0.57	0.25	0.45

จากตารางที่ 6.14 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาประเมินตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period) มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมิน กรมบังคับคดี มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.96 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.21 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า อยู่ที่ร้อยละ 96 ของ ราคาประเมินกรมบังคับคดี
- 2) ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.73 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.26 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขาย นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่าอยู่ที่ร้อยละ 73 ของราคาประเมินตลาด
- 3) ราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด มีค่าเฉลี่ย อยู่ที่ 0.75 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.21 ซึ่งแสดงถึง ราคาประเมินกรมบังคับคดี นั้นโดยเฉลี่ย ต่ำกว่า อยู่ที่ร้อยละ 75 ของราคาประเมินตลาด

6.5.2 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้ง ที่ขายได้ ทรัพย์สินราคาตั้ง 50% - 80% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.15 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u>	ราคาตั้งขาย <u>ที่ขายได้</u> / ราคาประเมินกรมบังคับคดี
Average	1.83	0.52
Standard deviation	0.41	0.05
Max	2.24	0.62
Min	1.12	0.50

จากตารางที่ 6.15 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย, ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ทรัพย์สินราคาตั้งขายที่ 50% - 79% ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

- 1) ราคาเคาะขาย / ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ เฉลี่ยอยู่ที่ 1.83 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.41 ซึ่งแสดงถึง ราคาเคาะขายนั้นโดยเฉลี่ย สูงกว่า ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ ประมาณร้อยละ 83
- 2) ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ / ราคาประเมินกรมบังคับคดี เฉลี่ยอยู่ที่ 0.52 และค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.05 ซึ่งแสดงถึง ราคาตั้งขาย ที่ขายได้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 52 ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

6.5.3 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด ทรัพย์สินราคาตั้งขาย 50% - 79% ของกรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

ตารางที่ 6.16 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด และระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด ทรัพย์สิน ราคาตั้ง 50% - 79% กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period)

รวมทั้งหมด	จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด	ระยะเวลาเฉลี่ยในการทอดตลาด
Average	3.17	2.17
Standard deviation	0.75	0.75
Max	4.00	3.00
Min	2.00	ภายใน 1 ปี

จากตารางที่ 6.16 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการประมูลและขายทรัพย์สินทอดตลาดได้อยู่ที่ 3.17 ครั้ง และมีจำนวนครั้งที่ขายทอดตลาดนานที่สุดอยู่ที่ 4 ครั้ง และ ขายทอดตลาดเร็วที่สุดอยู่ที่ 2 ครั้ง

ระยะเวลาเฉลี่ยตั้งแต่วันที่ประเมินทรัพย์สิน ถึง วันที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.17 ปี และมีระยะห่างนานที่สุดอยู่ที่ 3 ปี

บทที่ 7

สรุปผลการจัดประชาพิจารณ์

(Public Hearing)

7.1 รายละเอียดผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์

การจัดประชาพิจารณ์ (Public Hearing) หัวข้อเรื่องการกำหนดราคาขายทอดตลาดทรัพย์สิน (Forced Sale Value Criteria) ในวันพฤหัสบดีที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 เวลา 13.00 – 16.00 น. ณ ห้องประชุมบุญชู ชั้น 3 อาคารอเนกประสงค์ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์ โดยมีรายละเอียดกำหนดการ ตาม ภาคผนวก ฉ, ซ, ซ และ ฉ

ผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์ ทั้งหมด 58 ท่าน โดยมีรายละเอียดดัง ตารางที่ 7.1

ตารางที่ 7.1 แสดงรายละเอียดผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์

กลุ่ม	ตัวแทนกลุ่ม	จำนวน (ท่าน)
1	ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานกรมบังคับคดี	10
2	ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินของกรมบังคับคดี	6
3	กลุ่มเจ้าพนักงานกรมบังคับคดี	12
4	กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่	7
5	กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่และผู้ซื้อ	21
6	กลุ่มตัวแทนลูกหนี้	2
รวมทั้งหมด		58

7.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นการจัดทำประชาพิจารณ์

จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 39 ท่าน โดยมีรายละเอียดดัง ตารางที่ 7.2

ตารางที่ 7.2 แสดงรายละเอียดผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่ม	ตัวแทนกลุ่ม	จำนวน (ท่าน)
1	ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานกรมบังคับคดี	-
2	ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินของกรมบังคับคดี	5
3	กลุ่มเจ้าพนักงานกรมบังคับคดี	12
4	กลุ่มตัวแทนเจ้าหนี้	9
5	กลุ่มตัวแทนเจ้าหนี้และผู้ซื้อ	10
6	กลุ่มตัวแทนลูกหนี้	2
7	อื่นๆ	2
รวมทั้งหมด		39

7.2.1 ผลสรุปความคิดเห็นโดยภาพรวม

คำถามสอบถามความคิดเห็น การกำหนดราคาบังคับขายทรัพย์สินทอดตลาด มีทั้งหมด 5 คำถาม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

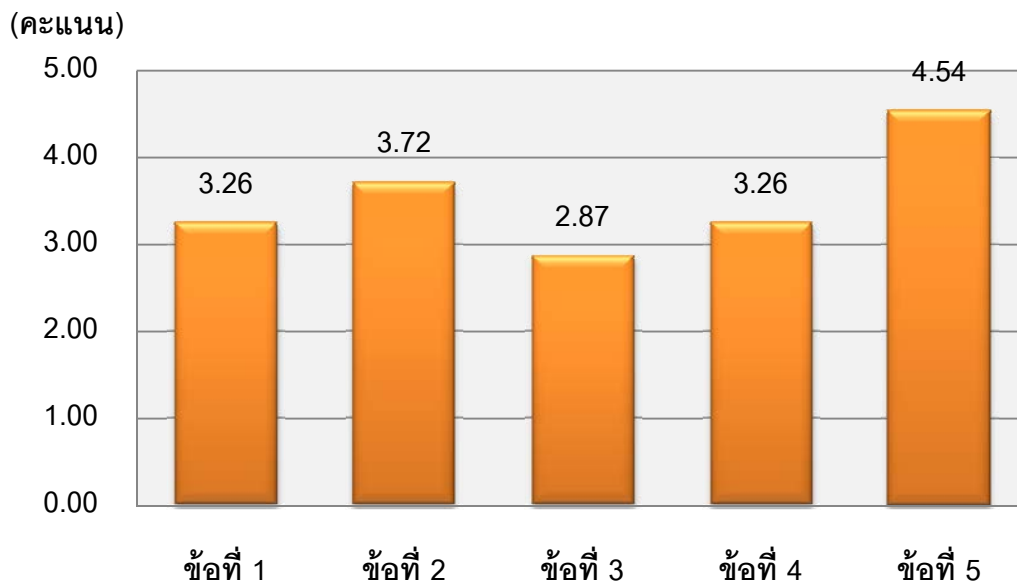
- ข้อ 1 : ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดี
- ข้อ 2 : ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง แรก
- ข้อ 3 : ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป
- ข้อ 4 : ความเหมาะสมของราคาเคาะขาย ที่ขายได้
- ข้อ 5 : ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ควร เร่งการขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทอดตลาดไปเรื่อยๆเพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ

เกณฑ์ในการให้คะแนน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 5 คะแนน : เหมาะสม / เห็นด้วย มากที่สุด
- 4 คะแนน : เหมาะสม / เห็นด้วย มาก
- 3 คะแนน : เหมาะสม / เห็นด้วย ปานกลาง
- 2 คะแนน : เหมาะสม / เห็นด้วย น้อย
- 1 คะแนน : เหมาะสม / เห็นด้วย น้อยที่สุด
- 0 คะแนน : ไม่ เหมาะสม / เห็นด้วย

ผลสรุปโดยภาพรวม ของการสำรวจความคิดเห็น ดังแผนภาพที่ 7.1

แผนภาพที่ 7.1 แสดงสรุปผลสำรวจความคิดเห็นโดยภาพรวม



- ข้อ 1 : ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดี ค่าเฉลี่ยผู้ตอบแบบสำรวจความคิดเห็น มีผลสำรวจในระดับปานกลาง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.26
- ข้อ 2 : ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้งแรก ค่าเฉลี่ยผู้ตอบแบบสำรวจความคิดเห็น มีผลสำรวจในระดับ ปานกลาง ค่อนไปทางเหมาะสม / เห็นด้วยมาก ซึ่งมี

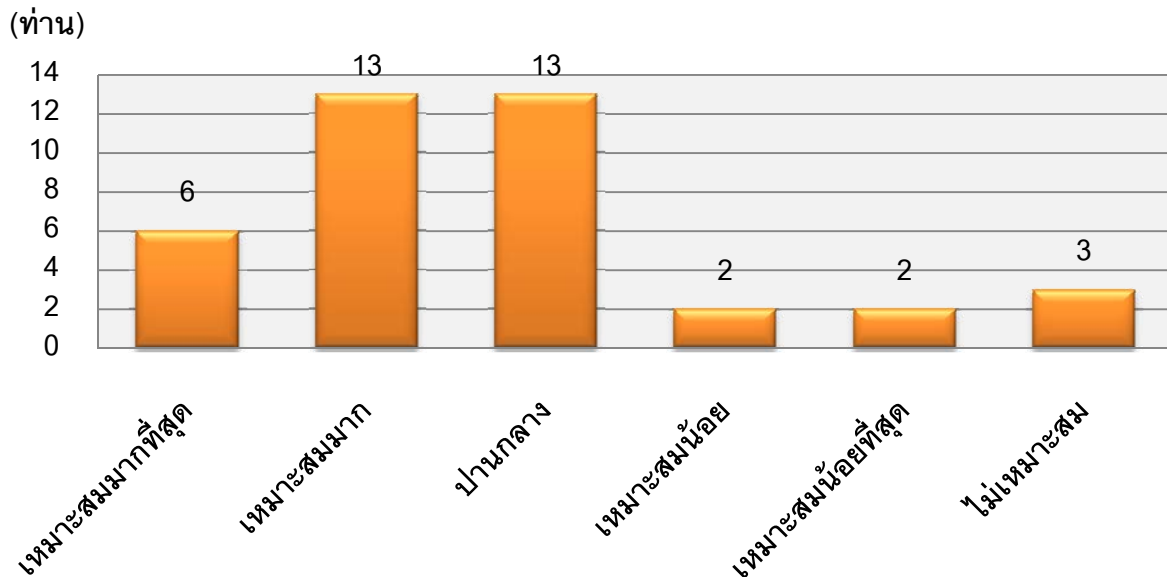
- ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.72
- ข้อ 3 : ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป ค่าเฉลี่ยผู้ตอบแบบสำรวจความคิดเห็น มีผลสำรวจในระดับ เหมาะสม / เห็นด้วยน้อย ค่อนไปทางปานกลาง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.87
- ข้อ 4 : ความเหมาะสมของราคาเคาะขาย ที่ขายได้ ค่าเฉลี่ยผู้ตอบแบบสำรวจความคิดเห็น มีผลสำรวจในระดับปานกลาง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.26
- ข้อ 5 : ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ควร เร่งการขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทอดตลาดไปเรื่อยๆเพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ ค่าเฉลี่ยผู้ตอบแบบสำรวจความคิดเห็น มีผลสำรวจในระดับเหมาะสม / เหม่นด้วยมาก ค่อนไปทาง เหมาะสม / เหม่นด้วยมากที่สุด ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4.54

ข้อเสนอแนะโดยภาพรวม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) การนำราคาธนารักษ์มาปรับก่อนการขายทอดตลาด ทำให้ราคาทรัพย์สินสูงเทียบเท่าหรือเกือบเท่าราคาตลาดจริง ซึ่งเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระทางด้านกฎหมาย คนที่จะเข้าประมูลจะไม่มีแรงจูงใจ แม้จะเริ่มที่ 100% เพื่อป้องกันกรร้องเพิกถอน การขายหรือ ปัญหาเรื่องเรียนก็ไม่จำเป็น เพราะสามารถชี้แจงได้ ดังนั้นควรเริ่มสูงสุดที่ 90% กรมบังคับคดีควรชี้แจงเหตุผลที่ใช้ 100% 90% 80% 70%
- 2) การขายทอดตลาดและราคาขายทอดตลาด จะเหมาะสมหรือไม่ ขึ้นอยู่กับการประเมินราคาของทรัพย์สินนั้น หากการประเมินถูกต้อง ราคาขายก็จะถูกต้องไปด้วย เพราะขณะนี้ กรมบังคับคดี ใช้ราคาประเมินเป็นราคาเริ่มต้นการขาย ดังนั้น จึงควรเริ่มต้นที่การพัฒนาวิธีการประเมินให้ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน
- 3) ควรมีผู้ไกล่เกลี่ยหากเป็นไปได้ในการสรุปราคาขาย (หนี้) ในจำนวนเงินที่เจ้าหนี้พึงพอใจกับการชำระหนี้ของลูกหนี้ ซึ่งจะทำงานของบังคับคดีลดลง และเกิดความพึงพอใจทั้ง 2 ฝ่าย
- 4) ให้หน่วยงาน/ภาคเอกชน ดำเนินการขายทอดตลาด แทนกรมบังคับคดี และให้อิสระในการตั้งราคาเริ่มต้น แต่ต้องอยู่ภายใต้พื้นฐานของกฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นใหม่

7.2.2 ผลสรุปความคิดเห็น ข้อที่ 1 ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดี

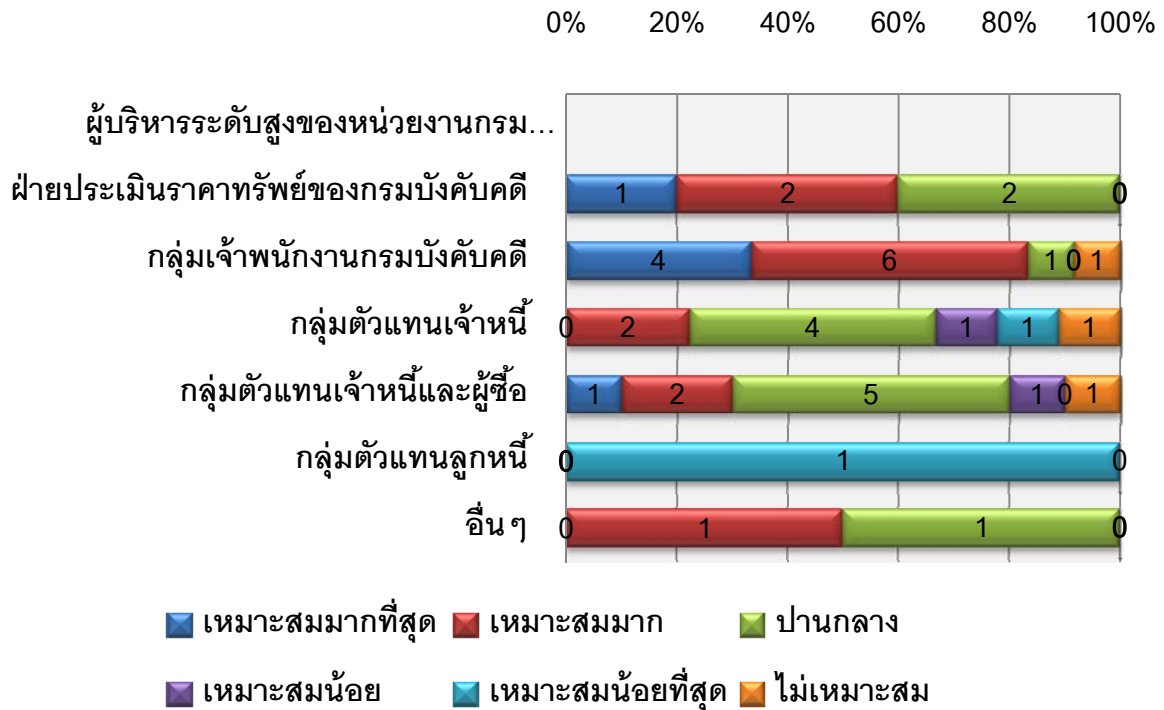
แผนภาพที่ 7.2 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 1 ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดี



จากภาพที่ 7.2 โดยส่วนใหญ่ ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ มีความคิดเห็นต่อ ราคาประเมินกรมบังคับคดี ในระดับ เหมาะสมมากและปานกลาง รวมทั้งหมด 26 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 67 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด และ เหมาะสมมากที่สุด จำนวน 6 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 15 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

เมื่อแบ่งประเภทตามกลุ่มตัวแทน ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินกรมบังคับคดี, กลุ่มเจ้าพนักงานกรมบังคับคดี, กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่, กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่และผู้ซื้อ และอื่นๆ มีความคิดเห็น ของความเหมาะสมราคาประเมินกรมบังคับคดี ในระดับเห็นด้วยมากที่สุด จนถึง ปานกลาง ในขณะที่กลุ่มตัวแทนลูกหนี้ มีความคิดเห็นในระดับ เหมาะสมน้อยที่สุด ตามแผนภาพที่ 7.3

แผนภาพที่ 7.3 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ความเหมาะสม
ของราคาประเมินกรมบังคับคดี แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม



ข้อเสนอแนะข้อที่ 1 ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดีดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) ควรจะตั้งหน่วยงานประเมินราคายึดทรัพย์สินต่างหาก
- 2) บางครั้งที่ดินถูกขุดหน้าดินไปขาย เป็นบ่อลึกมาก แต่เจ้าพนักงาน ใช้ราคากรมธนารักษ์ จึงทำให้ราคาสูงเกิดความเป็นจริง

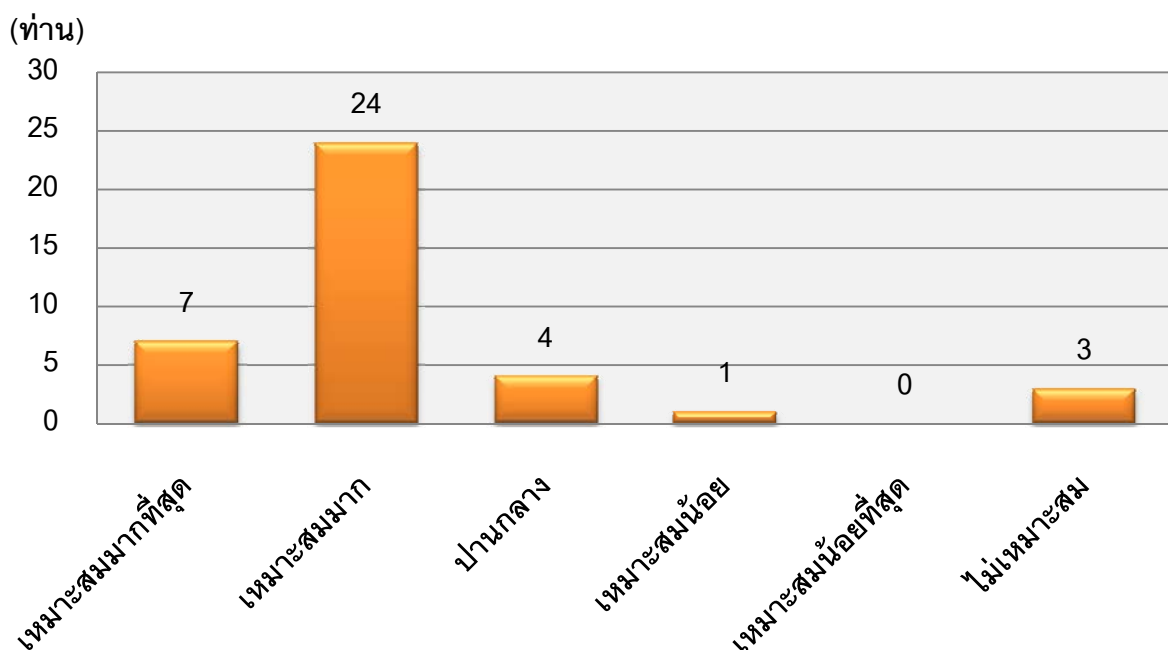
สาเหตุของผู้เข้าร่วมที่มีความคิดเห็น ไม่เหมาะสม / เห็นด้วย ข้อที่ 1 ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดีดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) เจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่มีความรู้ในด้านการประเมินที่ดีพอและการประเมินยังไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

- 2) เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยืดหยุ่นเพียงพอ จะยึดราคาประเมินราชการเป็นสำคัญ จะไม่รับฟังการแจ้งสภาพทรัพย์สิน เช่น เป็นบ่อน้ำ
- 3) เป็นการประเมินโดยที่ไม่ได้ออกไปดู สภาพทรัพย์สินจริงๆ ทำให้เกิดความคาดเคลื่อนได้ง่าย
- 4) ราคาประเมินกรมบังคับคดี ไม่ใช่ราคาตลาด ราคาที่กรมบังคับคดีใช้เป็นราคากรรมนารักษ์ ซึ่งก็ไม่ใช่ราคาตลาด
- 5) บางเมืองบางจังหวัด ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงเร็ว ทำให้ราคาประเมินเดิมไม่ตรงกับความเป็นจริง ทรัพย์สินบางรายการมีคุณภาพ บางรายการมีการด้อยค่า

7.2.3 ผลสรุปความคิดเห็น ข้อที่ 2 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง แรก

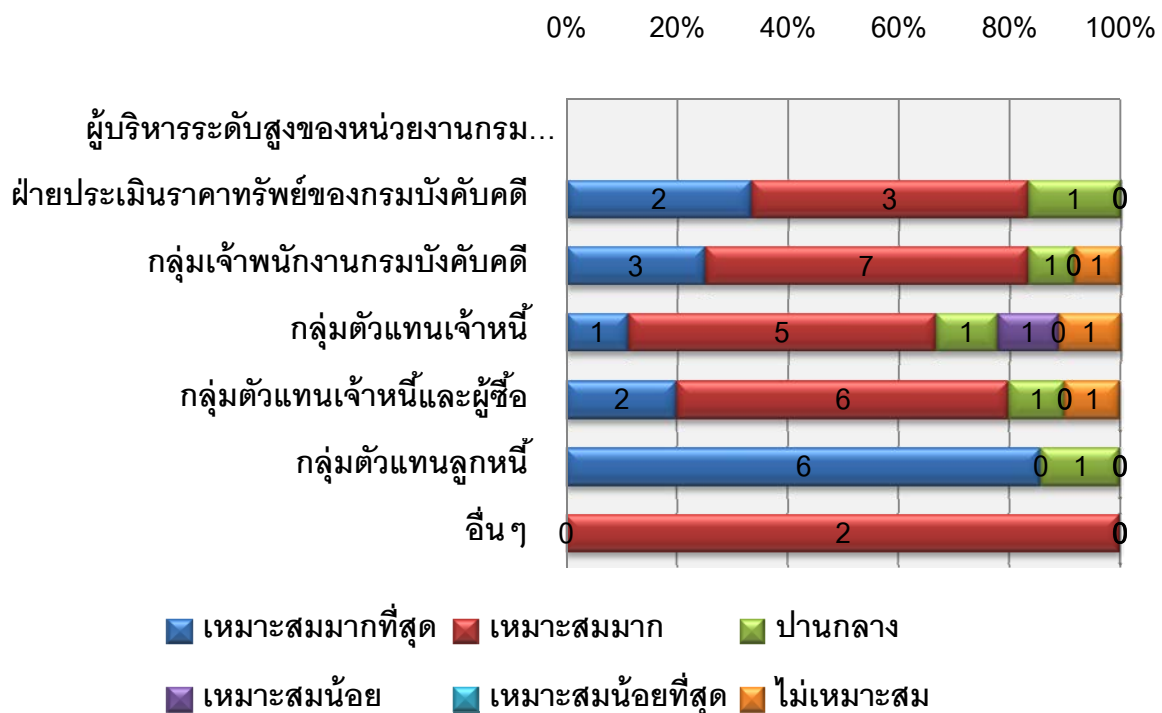
แผนภาพที่ 7.4 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 2 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง แรก



จากภาพที่ 7.4 โดยส่วนใหญ่ ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ มีความคิดเห็นต่อ การกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง แรก ในระดับ เหมาะสมมากและและเหมาะสมมากที่สุด รวมทั้งหมด 30 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 77 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด และ ปานกลาง จำนวน 4 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 10 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

เมื่อแบ่งประเภทตามกลุ่มตัวแทน ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ ในทุกๆกลุ่มตัวแทนส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไปในแนวทางเดียวกัน การกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง แรก ในระดับ เหมาะสมมากและและเหมาะสมมากที่สุด ตามแผนภาพที่ 7.5

แผนภาพที่ 7.5 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 2 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง แรก แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม



ข้อเสนอแนะข้อที่ 2 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

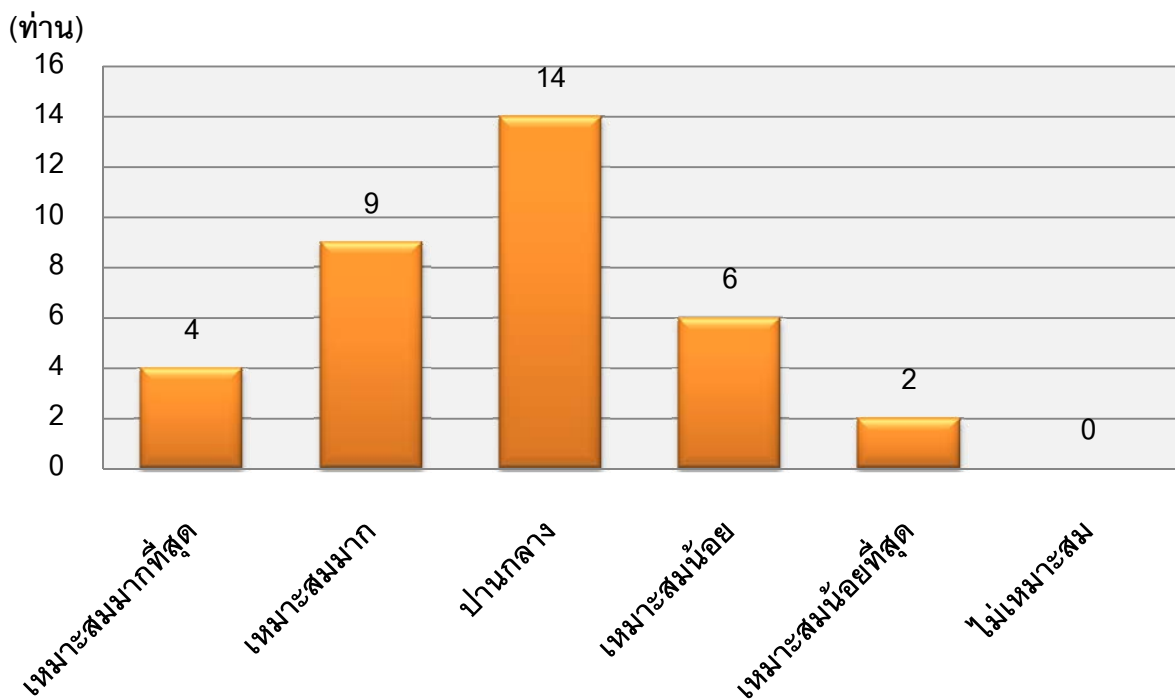
- 1) กรมบังคับคดี สามารถแยกขายได้ เกินกว่า 80% อยู่แล้วโดยเฉลี่ย
- 2) ควรจะเป็นการขายในครั้งที่ 2
- 3) การเริ่มต้นราคา 100% เป็นการเสียเวลาและค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น หากมีผู้สนใจก็ต้องเสียเวลาเข้ามาดูแล ต่างคนต่างจะรอได้ผู้ราคาในนัดหลังๆ
- 4) จะต้องมีแรงจูงใจ ให้คนมาซื้อทรัพย์สินมากยิ่งขึ้น ทำให้มีคนมาร่วมประมูลมากและทำให้มีการแข่งขันกันมากขึ้น

สาเหตุของผู้เข้าร่วมที่มีความคิดเห็น ไม่เหมาะสม / เห็นด้วย ข้อที่ 2 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้งแรก ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) ในการประเมินเจ้าพนักงานประเมินตามสภาพ มีการปรับลดราคาแล้ว ในขณะที่ประเมิน ฉะนั้น ราคาจึงไม่ควรต่ำกว่าราคาประเมิน

7.2.4 ผลสรุปความคิดเห็น ข้อที่ 3 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป

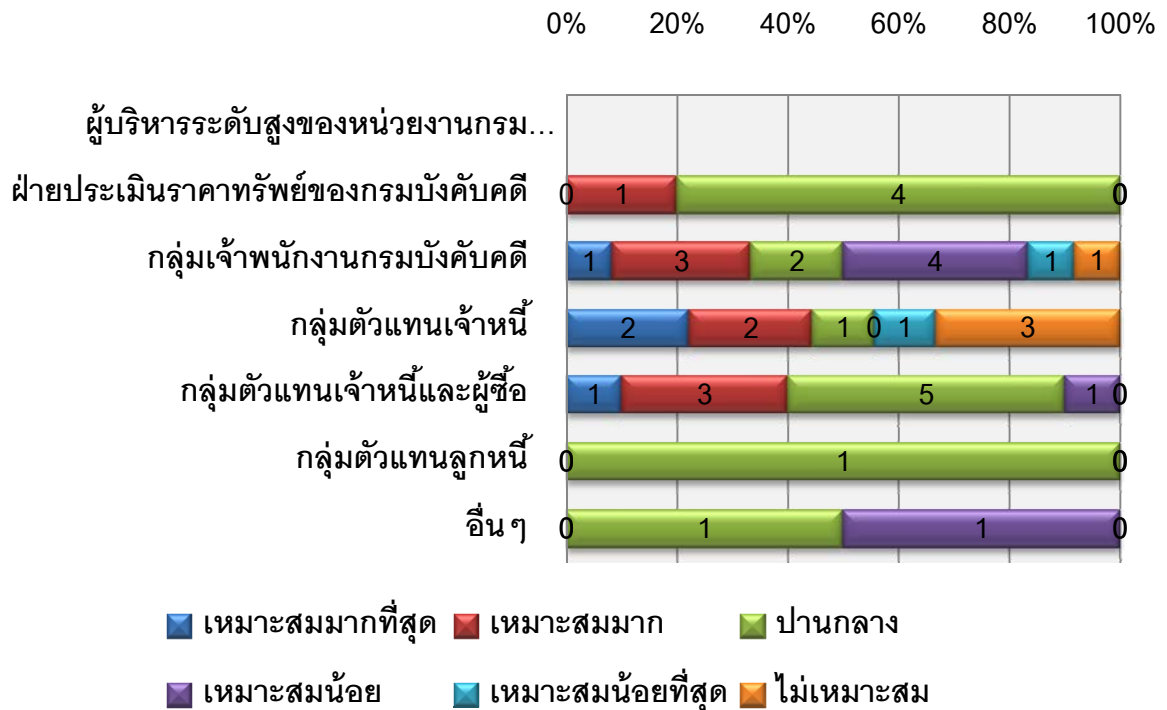
แผนภาพที่ 7.6 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 3 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป



จากภาพที่ 7.6 โดยส่วนใหญ่ ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ มีความคิดเห็นต่อ การกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป ในระดับปานกลาง รวมทั้งหมด 14 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 36 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ระดับเหมาะสมมาก และเหมาะสมน้อย จำนวน 9 และ 6 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 23 และ 15 ตามลำดับ จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด และ เหมาะสมมากที่สุด 4 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 10 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

เมื่อแบ่งประเภทตามกลุ่มตัวแทน ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ ในทุกๆกลุ่มตัวแทนส่วนใหญ่มีความคิดเห็น การกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป ในระดับ ปานกลาง ตามแผนภาพที่ 7.7

แผนภาพที่ 7.7 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 3 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม



ข้อเสนอแนะข้อที่ 3 ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

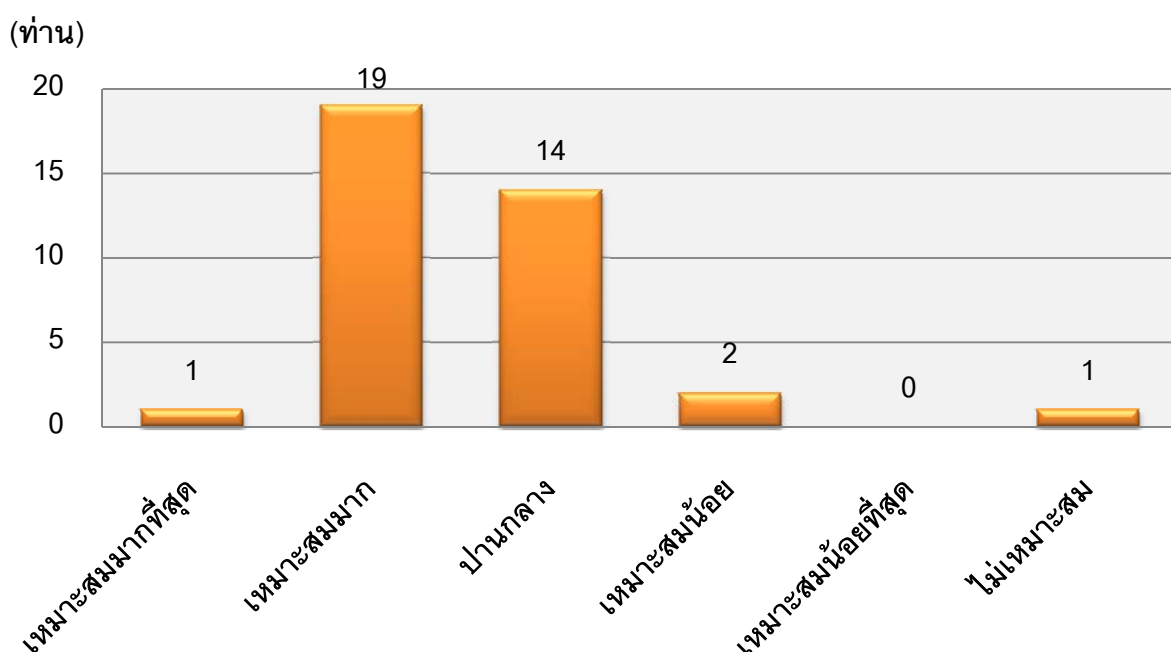
- 1) เน้นแรงจูงใจให้คนซื้อสนใจมากขึ้น เพราะอย่างไรราคาก็ขายได้เกินกว่า 50%
- 2) เจ้าหนี้ ลูกหนี้จะต้องไปดูผลการขายอยู่แล้ว หากเห็นว่า ราคาซื้อต่ำกว่า สามารถคัดค้านราคาได้ ซึ่งเจ้าพนักงานก็จะลดขายเพื่อให้โอกาส หากคนซื้อทรัพย์สินในการขายครั้งต่อไป
- 3) คิดว่าน่าจะต่ำไป ลูกหนี้เสียเปรียบ
- 4) เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้จะเข้าซื้อรอจนถึงการขายที่ลดลง 50%

สาเหตุของผู้เข้าร่วมที่มีความคิดเห็น ไม่เหมาะสม / เห็นด้วย ข้อที่ 3 ความเหมาะสม ในการ กำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง ต่อไป ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) ควรจะใช้กับทรัพย์สินที่มีสภาพไม่ดี หรือเคยมีการขายทอดตลาดมากกว่า 10 ครั้ง
- 2) ยังไม่เหมาะเนื่องจากราคาต่ำไป
- 3) ราคาควรลดลงตามลำดับ หรือหากจะลดจาก 80% ไป 50% ทันที ก็ควรมีเหตุผลประกอบ
- 4) เป็นการเอาเปรียบลูกหนี้ในกรณีที่ทรัพย์สินน่าจะขายได้สูงกว่าราคาที่เคยขาย
- 5) ควรพิจารณาให้เหมาะสมกับคุณภาพของทรัพย์สิน ที่ทำการขายลงมา 50% บางครั้งลูกหนี้อาจ ต้องการซื้อหรือต้องการสนับสนุนเพื่อการเปลี่ยนสัญญากู้เดิม

7.2.5 ผลสรุปความคิดเห็น ข้อที่ 4 ความเหมาะสม ราคาเคาะขาย ที่ขายได้

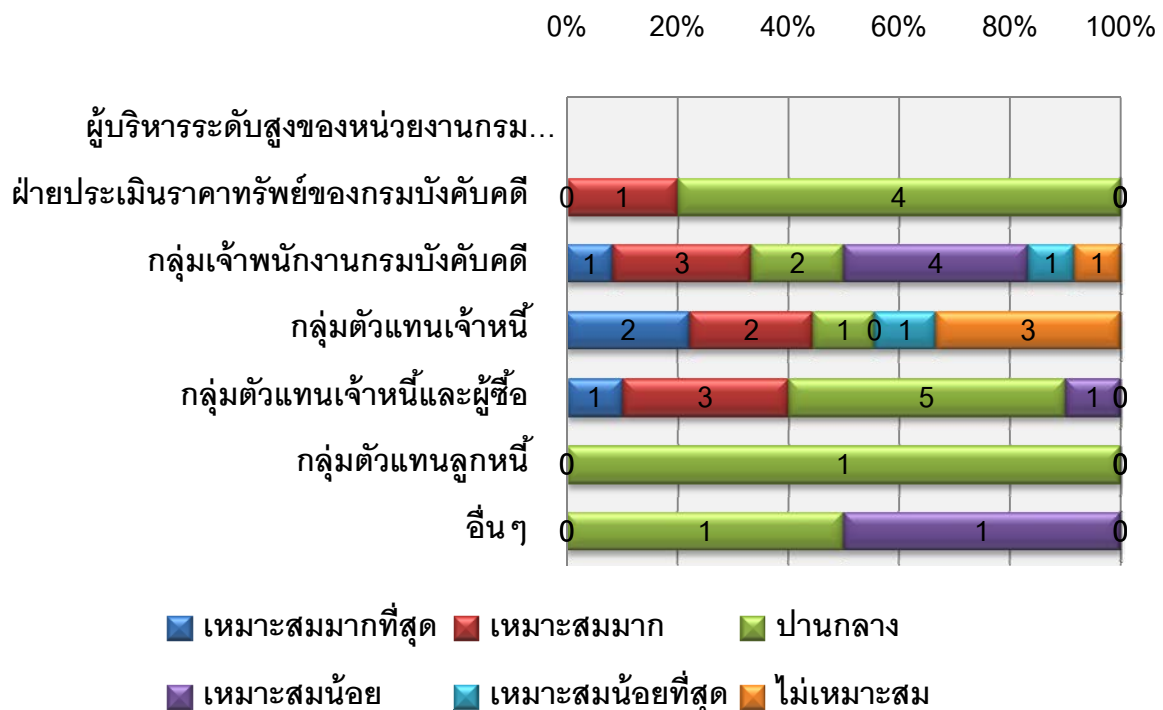
แผนภาพที่ 7.8 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 4 ราคาเคาะขาย ที่ขายได้



จากภาพที่ 7.8 โดยส่วนใหญ่ ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ มีความคิดเห็นความเหมาะสม ราคาเคาะขาย ที่ขายได้ ในระดับเหมาะสมมาก และ ปานกลาง รวมทั้งหมด 33 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 85 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

เมื่อแบ่งประเภทตามกลุ่มตัวแทน ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ ในทุกๆกลุ่มตัวแทนส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นความเหมาะสม ราคาเคาะขาย ที่ขายได้ ในระดับ เหมาะสมมาก และ ปานกลาง ตามแผนภาพที่ 7.9

แผนภาพที่ 7.9 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 4 ราคาเคาะขาย ที่ขายได้ แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม



ข้อเสนอแนะข้อที่ 4 ความเหมาะสม ความเหมาะสม ราคาเคาะขาย ที่ขายได้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

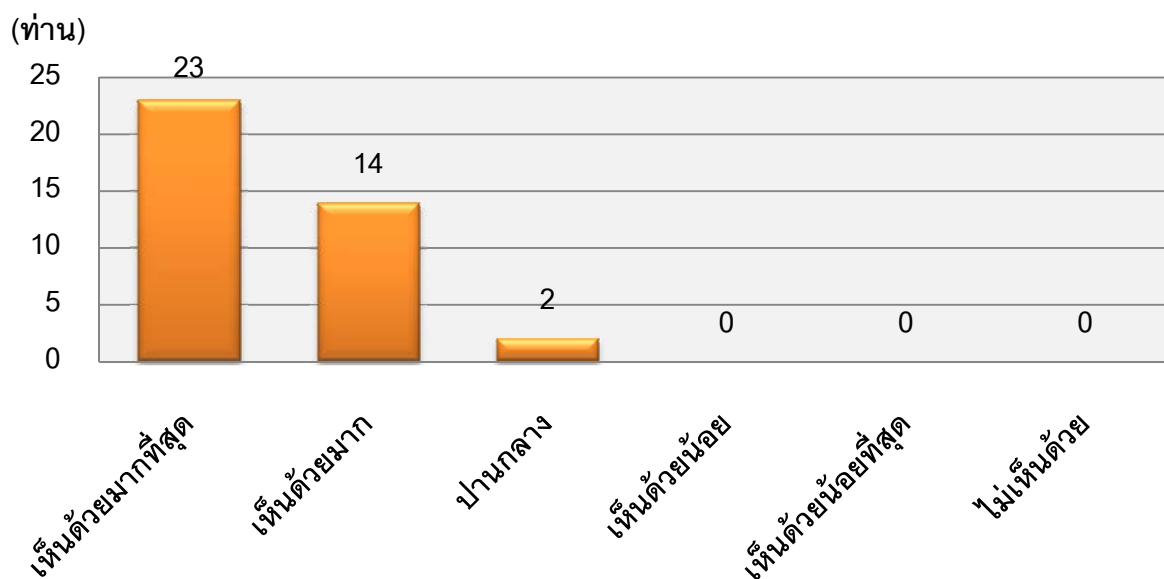
- 1) ควรแก้ไขกฎหมายในเรื่องการเพิกถอนการขาย หรือการร้องขอทรัพย์สิน แล้วต้องงดขายทันที
- 2) ตั้งราคาเริ่มต้นที่ 50% ก็จะมีคนได้ราคาซื้อทรัพย์สินสูงขึ้น เพราะฉะนั้น ราคาประเมินต่ำ หรือราคาตั้งต้นต่ำ จึงไม่ใช่สาระสำคัญ
- 3) แล้วแต่กรณี แต่ถ้าของสถาบันการเงินมีที่ค้ำประกันไว้อยู่แล้ว ถ้าขายได้เกินคาด ก็จะได้ชำระหนี้ได้มากขึ้น
- 4) ราคาเฉลี่ยใกล้เคียงความเป็นจริง แต่ลูกหนี้บางรายไม่ใส่ใจที่จะติดตามทำให้เสียโอกาสเจรจาชำระหนี้

สาเหตุของผู้เข้าร่วมที่มีความคิดเห็น ไม่เหมาะสม / เห็นด้วย ข้อที่ 4 ความเหมาะสม ความเหมาะสม ราคาเคาะขาย ที่ขายได้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) ราคาตั้งขายยังไม่เหมาะสม ราคาที่ขายได้ตามราคาตั้งขายจึงไม่เหมาะสม

7.2.6 ผลสรุปความคิดเห็น ข้อที่ 5 การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ

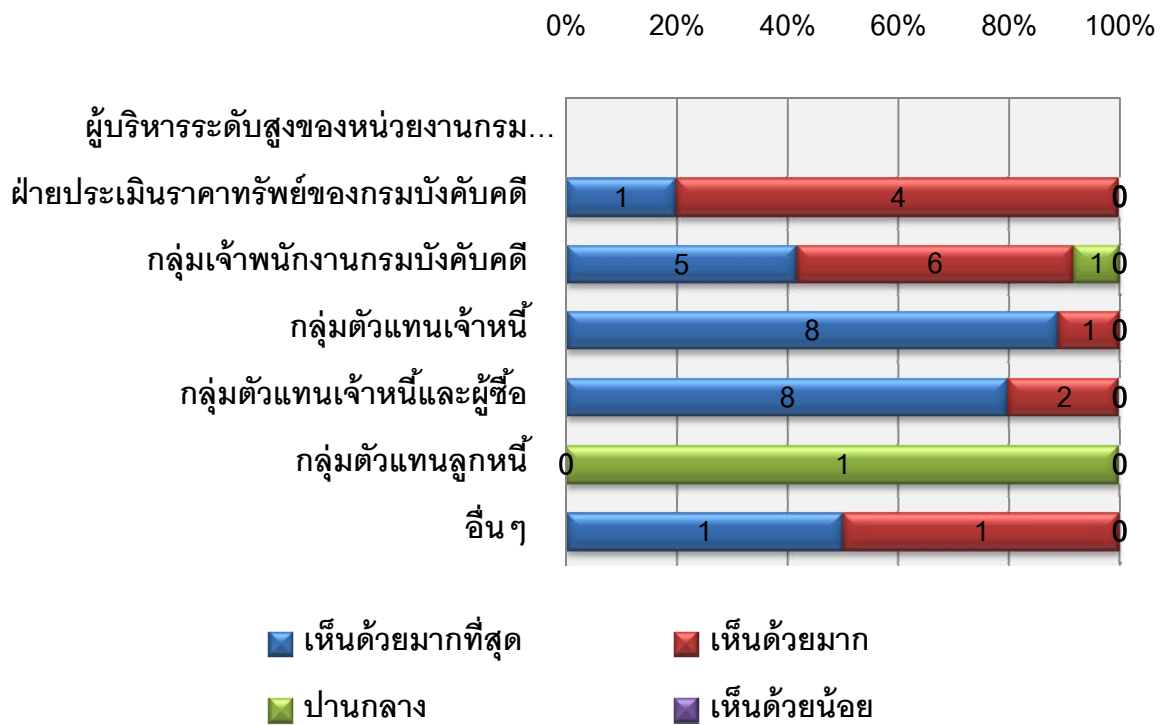
แผนภาพที่ 7.10 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 5 การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ



จากภาพที่ 7.10 โดยส่วนใหญ่ ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ มีความคิดเห็นต่อ การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ ในระดับเห็นด้วยมากที่สุด และ เห็นด้วยมาก รวมทั้งหมด 37 ท่าน หรือ ประมาณร้อยละ 95 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

เมื่อแบ่งประเภทตามกลุ่มตัวแทน ผู้เข้าร่วมประชาพิจารณ์ ในทุกๆกลุ่มตัวแทนส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นต่อ การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการในระดับเห็นด้วยมากที่สุด และ เห็นด้วยมาก ในขณะที่ตัวแทนกลุ่มลูกหนี้ มีความคิดเห็น ในระดับปานกลาง ตามแผนภาพที่ 7.9

แผนภาพที่ 7.11 แสดงผลสรุปสำรวจความคิดเห็น ข้อที่ 5 การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ แบ่งตามประเภทตัวแทนกลุ่ม



ข้อเสนอแนะข้อที่ 5 การเร่งขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทรัพย์สินทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) การเร่งขายเป็นการผลักดันระบบเศรษฐกิจของประเทศมากแต่อย่างไรก็ตามต้องคำนึงถึงความ เป็นธรรมของคู่ความและประชาชนให้มาก
- 2) เนื่องจากการขายของกรมบังคับคดี มีทั้งฝ่ายเจ้าของและเจ้าหนี้ การขายเร็ว ดอกเบี้ยฝ่าย เจ้าของก็จะน้อยลง เจ้าหนี้ได้รับเงินเร็วขึ้น นำไปหมุนเวียนเกิดประโยชน์มากขึ้น
- 3) ขอราคาตลาดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่สุด เพื่อกำหนดราคาขาย

- 4) กรมบังคับคดีควรดำเนินการจัดมหกรรมการขายทุกจังหวัด เนื่องจากหลังจากที่มีการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับแรกจนถึงฉบับที่สอง เป็นช่วงที่ทำให้ทรัพย์สินรอการขายค้างอยู่ เป็นจำนวนมาก จึงควรจะเป็นมหกรรม เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อ อีกทั้งเป็นการเร่งรัดให้หน่วยงานของกรม มีความกระตือรือร้นที่จะเร่งนำทรัพย์สินออกประกาศขาย
- 5) นอกจากเร่งขายทรัพย์สินแล้ว จะต้องเร่งจ่ายเงินให้ผู้รับจ้างหรือเจ้าหนี้ด้วย บางสำนวนใช้เวลา 2-3 ปี เสียหายทางเศรษฐกิจ ดอกเบี้ย
- 6) ขายได้เร็ว ลดหนี้เร็ว เสียดอกเบี้ยน้อยลง ยิ่งทิ้งทรัพย์สินให้นานจะเสื่อมสภาพ จะทำให้ขายได้ราคาต่ำ ไม่คุ้มหนี้ เจ้าหนี้จะไปยึดทรัพย์สินของลูกหนี้คนอื่น
- 7) การปรับปรุงกระบวนการทั้งกระบวนการ ตั้งแต่การจัดให้มีประกาศขาย การขายทอดตลาด และการแสดงบัญชีรับ-จ่าย เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเร็ว ไม่เกี่ยวกับเรื่องการให้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ
- 8) เพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินเหมาะสม ไม่เสื่อมราคาไปตามกาลเวลา
- 9) ควรทำคู่ขนานกันไปเพราะทรัพย์สินมีคุณภาพ บางรายการต้องการรอเวลาเพื่อต้องการราคาเพิ่มขึ้น แต่ทรัพย์สินด้อยค่าควรเร่งขาย เป็นทางออกของลูกหนี้และเจ้าหนี้ ควรมีการเจรจา กันมากขึ้น ดีกว่าตั้งเป้าเพียงการบังคับขายเพียงอย่างเดียว

บทที่ 8

สรุปผลการศึกษากำหนดราคาบังคับขาย

(Work Study – Conclusions)

8.1 สรุปผลการศึกษาจากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อนำมาประยุกต์กับหลักเกณฑ์การกำหนดราคาทรัพย์สิน

จากการทบทวนวรรณกรรมจะพบได้ว่าราคาของทรัพย์สินที่สามารถขายได้จริงนั้นโดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ร้อยละ 70- 80 ของราคาบังคับขาย ดังนั้นแล้วการกำหนดราคาขายทรัพย์สินควรจะกำหนดราคาตั้งต้นที่ต่ำกว่าราคาประเมินได้ (เมื่อราคาประเมินเป็นราคาที่มีความใกล้เคียงกับราคาตลาดที่สุดแล้ว) โดยมีหลักการและเหตุผลที่สำคัญที่สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- 1) การกำหนดราคาขายสำหรับกรมบังคับคดีจะต้องมุ่งสร้างแรงจูงใจแก่ผู้เข้าร่วมประมูล ทั้งนี้ก็เพื่อให้มีผู้เข้าร่วมประมูลเป็นจำนวนมาก ไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มผู้เชี่ยวชาญการประมูล ซึ่งจากงานวิจัยจะทำให้เห็นได้ว่าจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างมูลค่าที่สูงขึ้นจากราคาที่กำหนดไว้
- 2) การกำหนดขั้นตอนไม่ว่าจะเป็นการกำหนดราคาหรือกำหนดเกณฑ์ในการเลือกราคาตั้งต้นควรจะกำหนดเพื่อให้ได้ความยุติธรรมมากที่สุด
- 3) ต้องเป็นราคาที่สะท้อนมูลค่าตลาดแล้วและปรับลดลงซึ่งอธิบายได้ด้วยการกำหนดราคาด้วยวิธีคุณค่าของสินค้า เนื่องจากคุณค่าของทรัพย์สินจะมีลักษณะด้อยค่า (distressed property) อันเนื่องจากระยะเวลา คุณภาพ ลักษณะทางกายภาพ ความซับซ้อนของกระบวนการ ค่านิยม ต่าง ๆ เป็นต้น
- 4) การกำหนดราคาขายต้องเร่งปิดการขายให้ได้อย่างรวดเร็วเพื่อเป็นการเร่งชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ ดังนั้นระยะเวลาจึงมีอย่างจำกัด ดังนั้นการกำหนดราคาต่ำกว่าตลาดจึงเป็นสิ่งจำเป็น

การศึกษาทบทวนวรรณกรรมได้พบประเด็นที่สำคัญที่จะนำมากำหนดเป็นกรอบของการกำหนดราคาประมูลของกรมบังคับคดีโดยสรุปได้ว่า การกำหนดราคาประมูลนั้นโดยส่วนมากจะกำหนดราคาที่ลดลงมาจากราคาประเมิน อันเนื่องจากเหตุผลที่สำคัญด้วยกันทั้งสิ้นสามประการอันได้แก่

- 1) มีระยะเวลาที่จำกัดและต้องการรักษาสภาพคล่องให้กับเจ้าหนี้
- 2) สภาพทรัพย์สินที่ทรุดโทรมโดยเฉพาะยิ่งเมื่อทิ้งร้างไปจะขาดผู้ดูแล
- 3) การที่ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ย่อมเกิดค่าเสียโอกาสขึ้น

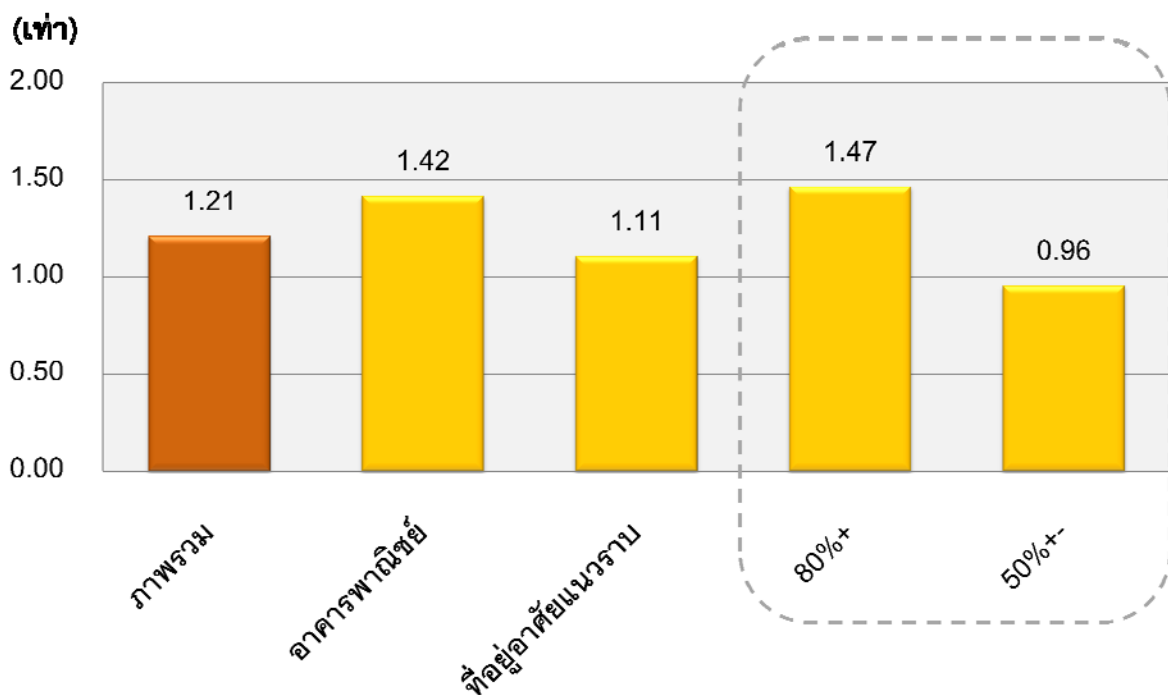
ทั้งนี้ ในการลดราคาประมูลโดยทั่วไปเป็นไปในลักษณะเช่นเดียวกับหน่วยงาน Resolution Trust ในประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งจะมีอำนาจในการปรับลดราคาลงร้อยละ 5-10 ได้ทันที โดยภายหลังการประมูลไปแล้ว 6 เดือนหากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้จะสามารถปรับลดมูลค่าได้ร้อยละ 15 และร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังการประมูลไปแล้ว 9 เดือน ซึ่งอนุมานให้เห็นได้ถึงคุณภาพของทรัพย์สินอันจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ลูกหนี้ อย่างไรก็ตามพื้นฐานที่สำคัญที่พึงให้น้ำหนักคือการประมูลในแต่ละครั้งจะต้องตั้งอยู่บนเงื่อนไขสามประการที่จำเป็นได้แก่

- 1) การประชาสัมพันธ์ที่ทั่วถึง
- 2) ราคาประมูลเริ่มต้นที่ได้รับการประเมินที่เชื่อถือได้
- 3) การลดกฎเกณฑ์เพื่อจูงใจให้มีผู้สนใจเข้าร่วมมากขึ้น เพื่อไม่เป็นการกำหนดกรอบเฉพาะผู้เชี่ยวชาญในการประมูลเท่านั้น

8.2 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลสรุปการวิเคราะห์การกำหนดราคาบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยใช้ผลการศึกษาโดยภาพรวม กรณีตัวอย่างระยะเวลา 2 ปี (Case : 2 Year Time Period) ของบทที่ 6 จากความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่มีความแม่นยำ และเป็นการลดความผิดพลาดของข้อมูลเนื่องจากช่วงเวลาที่ต่างกัน อาทิ การประเมินราคาต่ออสังหาริมทรัพย์ การคิดค่าเสื่อม รวมทั้งภาระที่ติดมากับตัวทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็น ค่าใช้จ่ายส่วนกลางคงค้าง ดอกเบี้ย โดยผลการสรุปการศึกษา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

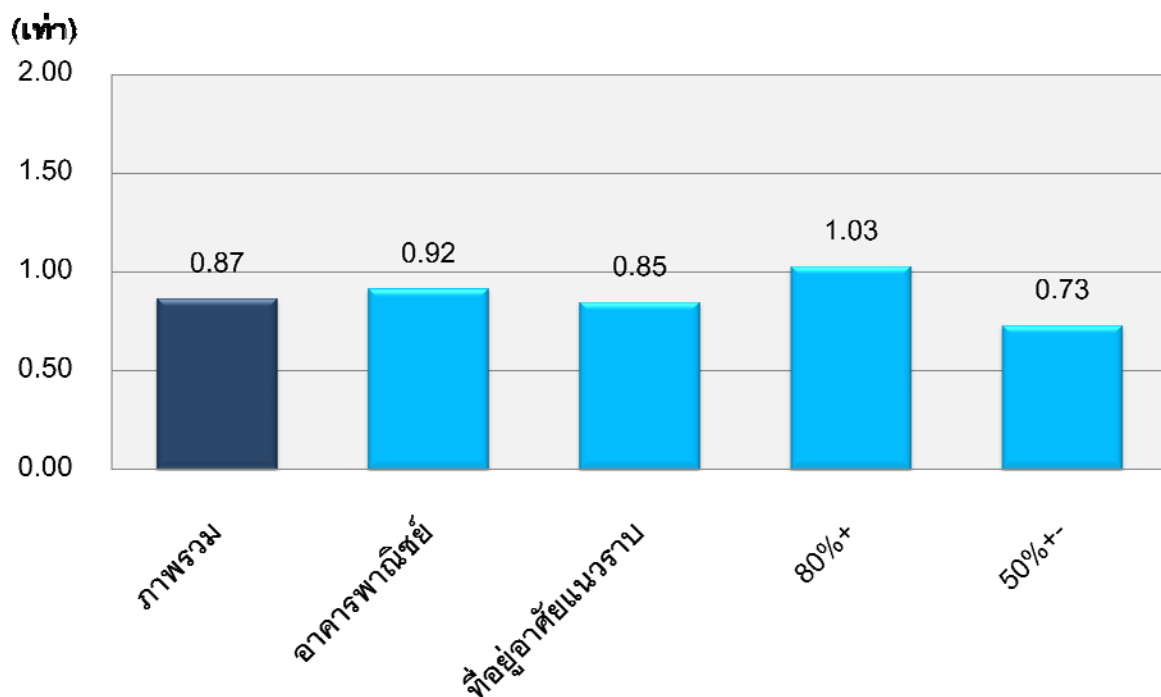
แผนภาพที่ 8.1 แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี



จากแผนภาพที่ 8.1 โดยภาพรวมของทรัพย์สินขายทอดตลาดกรมบังคับคดี ราคาเคาะขายเฉลี่ยสูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี ประมาณ ร้อยละ 20 ผลการศึกษาตามประเภททรัพย์สิน อาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวราบ ราคาเคาะขายเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี อยู่ที่ร้อยละ 42 และ 11 ตามลำดับ

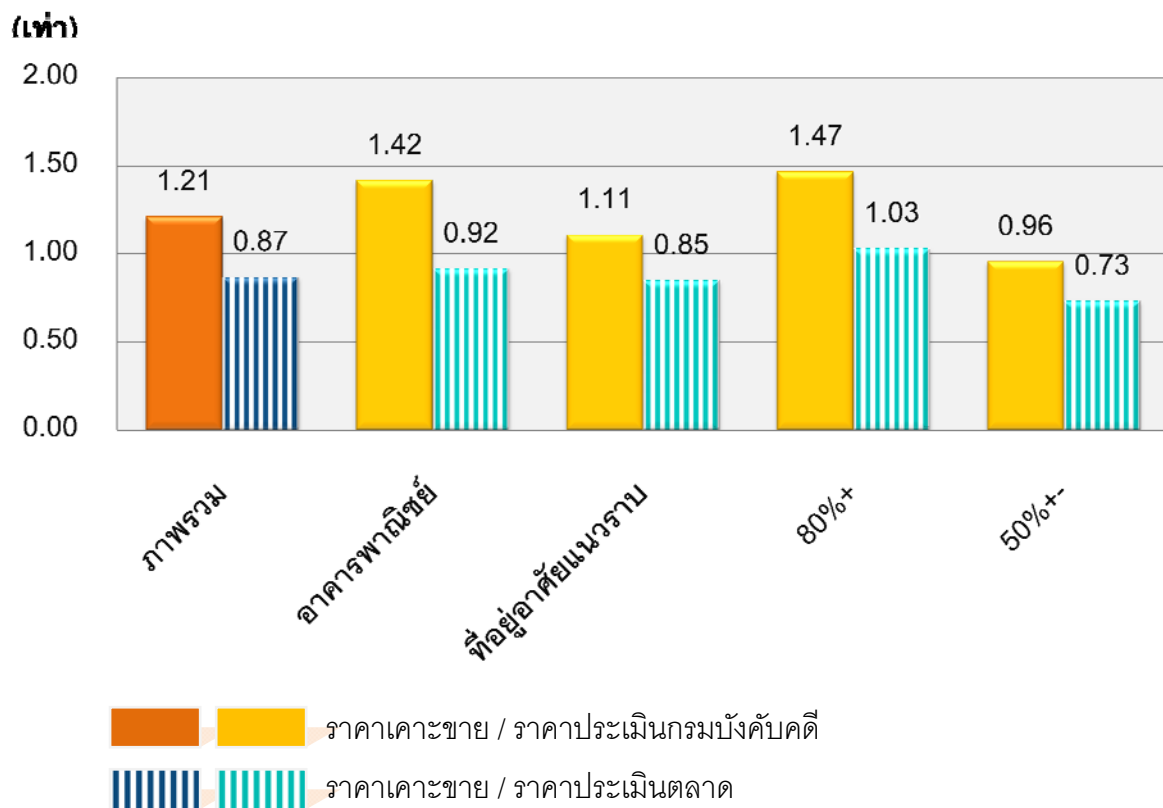
ทรัพย์สินที่เคาะขายได้ ที่ราคาตั้ง 80% ของราคาประเมินกรมบังคับคดี หรือ ราคาผูกพันที่สูงกว่า หรือเท่ากับ 80% ของราคาประเมินกรมบังคับคดี จะมีราคาเคาะขายเฉลี่ย สูงกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี อยู่ที่ร้อยละ 47 ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินที่ดี และมีความต้องการของผู้เข้าร่วมประมูลทรัพย์สิน ในขณะที่ ทรัพย์สินที่เคาะขายได้ ที่ราคาตั้งระหว่าง 50% - 79% ซึ่งหมายถึงทรัพย์สินที่ผ่านการขายทอดตลาดครั้งที่ 2 ขึ้นไป จะมีราคาเคาะขายเฉลี่ย ต่ำกว่า ราคาประเมินกรมบังคับคดี อยู่ที่ร้อยละ 96

แผนภาพที่ 8.2 แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด



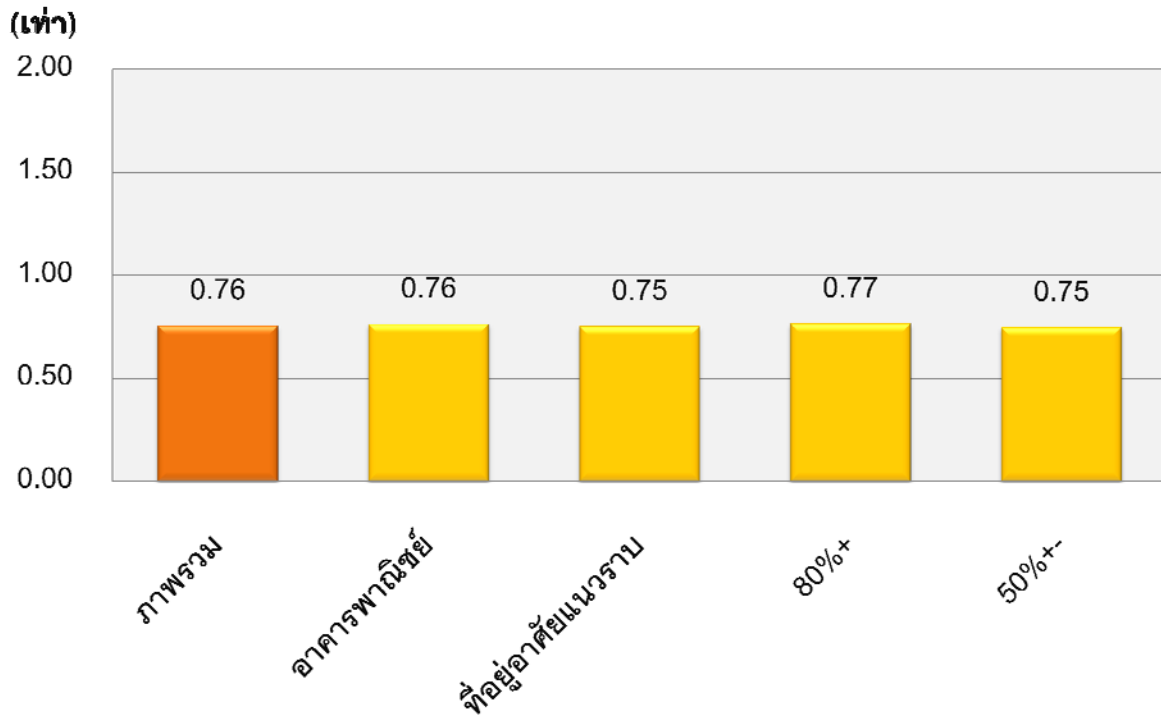
จากแผนภาพที่ 8.2 โดยภาพรวมของทรัพย์สินขายทอดตลาดกรมบังคับคดี ราคาเคาะขายเฉลี่ย ต่ำกว่า ราคาประเมินตลาด อยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งสอดคล้องกับการทบทวนวรรณกรรม ของการศึกษาคัดสรรส่วน (Ratio) ซึ่งสรุปว่า ราคาเคาะขายโดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ ร้อยละ 70 – 85 ของราคาตลาด อันเนื่องมากจากการมีระยะเวลาที่จำกัดในการขายทอดตลาด ซึ่งทรัพย์สินที่มีศักยภาพจากการขายทอดตลาดได้ที่ราคาตั้ง 80% ของราคาประเมินกรมบังคับคดี ราคาเคาะขายเฉลี่ย มีความใกล้เคียงกับราคาประเมินตลาด

แผนภาพที่ 8.3 แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด



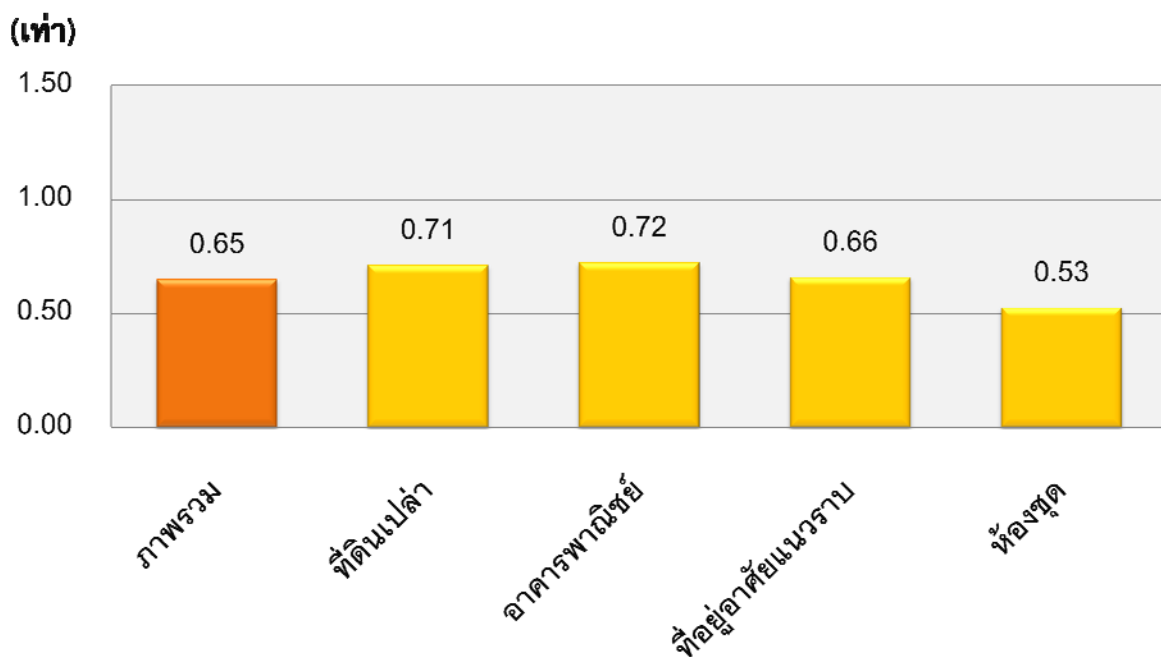
จากแผนภาพที่ 8.3 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ของ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี และ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด แสดงให้เห็นถึง ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี ต่ำกว่า ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด ทรัพย์สินที่มีศักยภาพ คือ อาคารพาณิชย์ และ ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดได้ที่ราคาตั้ง 80% ขึ้นไปของราคาประเมิน จะมีช่วงระยะห่างของ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินกรมบังคับคดี กับ ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด ประมาณร้อยละ 50

แผนภาพที่ 8.4 แสดงราคาประเมินกรมบังคับคดี / ราคาประเมินตลาด



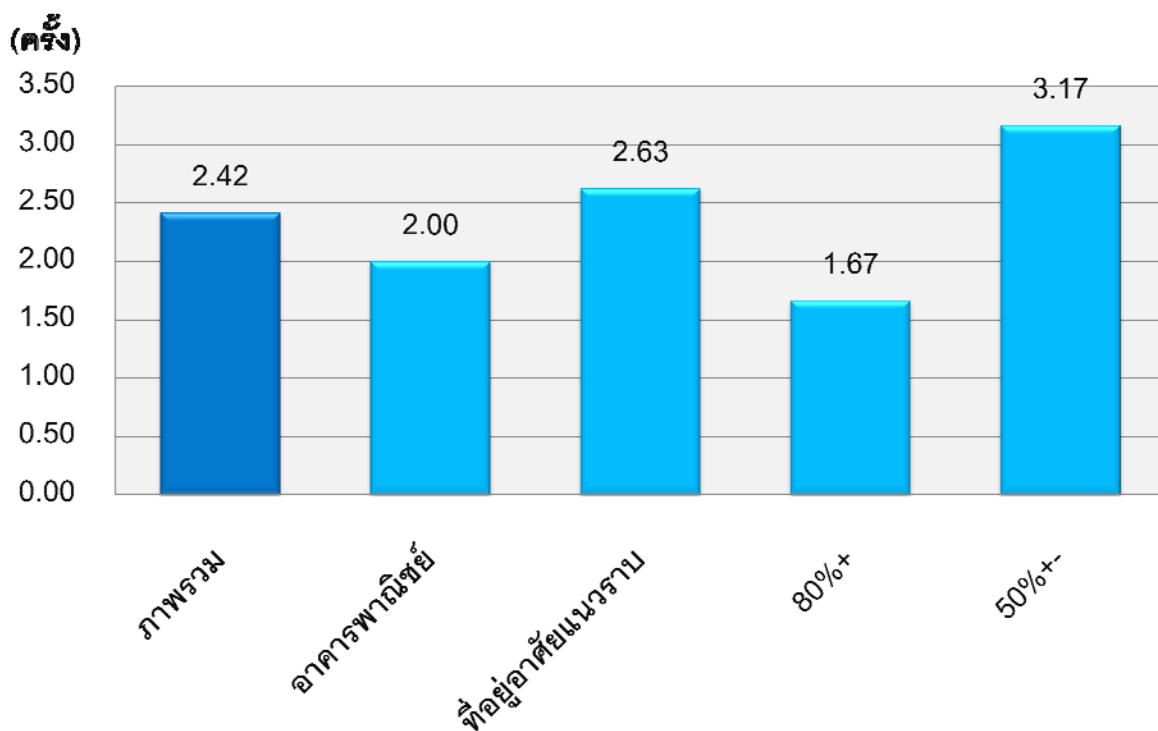
จากแผนภาพที่ 8.4 ราคาประเมินกรมบังคับคดี โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ ร้อยละ 75 – 77 ของราคาประเมินตลาด

แผนภาพที่ 8.5 แสดงสัดส่วนราคาตั้ง ที่ขายได้



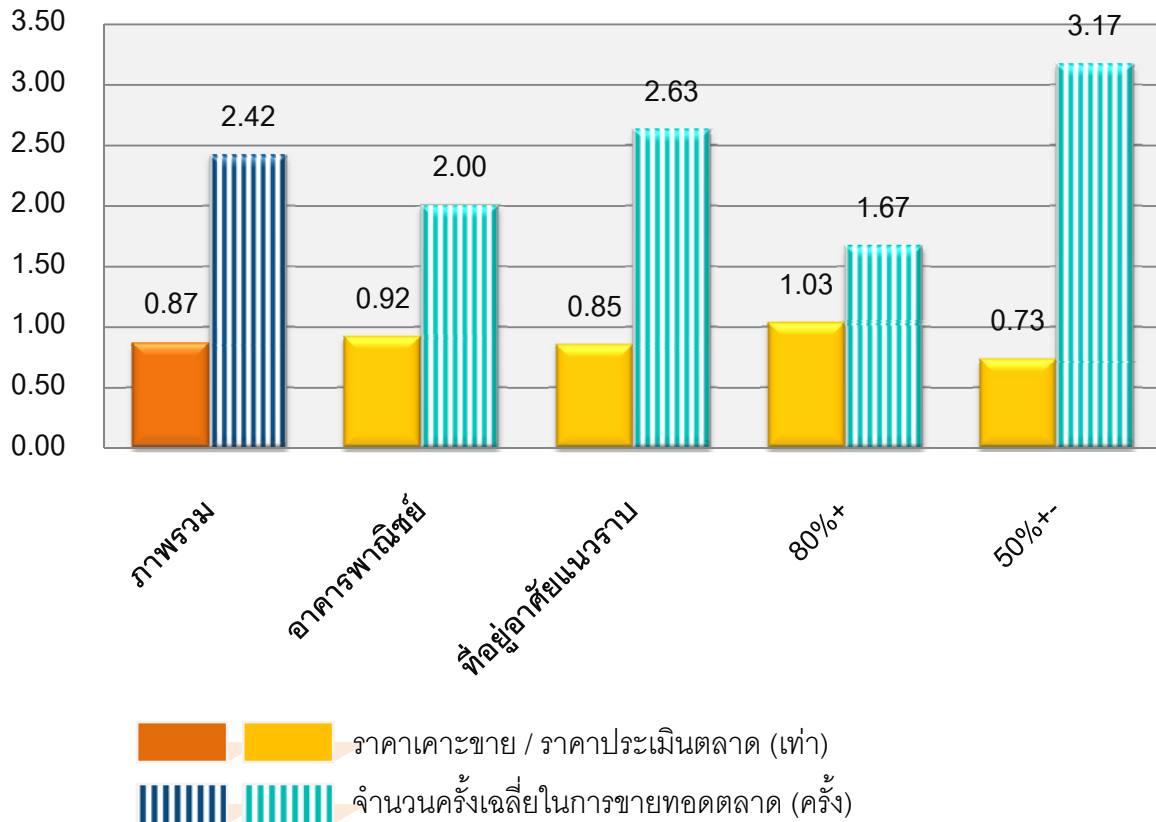
จากแผนภาพที่ 8.5 โดยภาพรวมของทรัพย์สินขายทอดตลาดจะสามารถขายทอดตลาดโดยมีราคาตั้งขายเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 65 ของราคาประเมิน ทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า อาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉลี่ย จะสามารถขายทอดตลาดโดยมีราคาตั้งขายเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 71, 72 และ 66 ของราคาประเมินตามลำดับ ในขณะที่ทรัพย์สินประเภทห้องชุด จะสามารถขายทอดตลาดโดยมีราคาตั้งขายเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 53 ใกล้เคียงกับราคาตั้งขายในการขายทอดตลาดครั้งที่ 2 ขึ้นไป อยู่ที่ร้อยละ 50 ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพ หรือความต้องการทรัพย์สินของผู้เข้าร่วมประมูลน้อย

แผนภาพที่ 8.6 แสดงจำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด



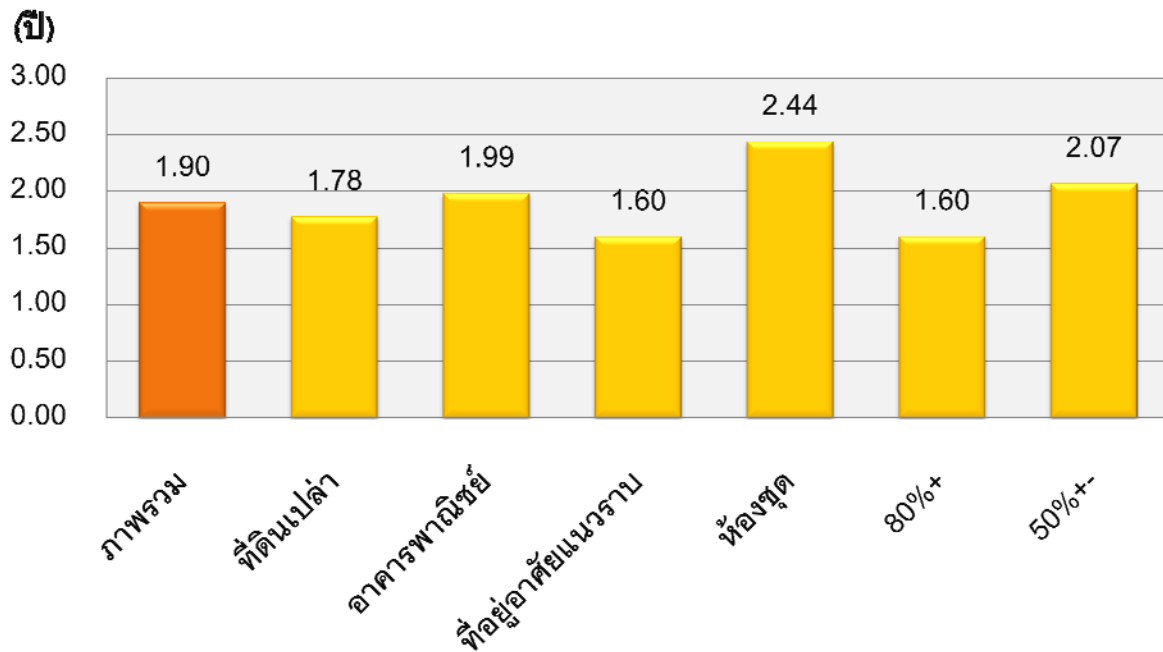
จากแผนภาพที่ 8.5 จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทรัพย์สินทอดตลาดโดยภาพรวมจะอยู่ที่ 2.42 ครั้ง ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดได้ที่ราคาตั้งขาย 80% ขึ้นไปของราคาประเมินกรมบังคับคดี จะมีจำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาดอยู่ที่ 1.67 ในขณะที่ ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดได้ที่ราคาตั้งขาย 50% - 70% ของราคาประเมินกรมบังคับคดี จะมีจำนวนครั้งในการขายเฉลี่ยอยู่ที่ 3.17 ครั้ง

แผนภาพที่ 8.7 แสดงราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด (เท่า) และ จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด (ครั้ง)



จากภาพที่ 8.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาเคาะขาย / ราคาประเมินตลาด กับ จำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาด มีความสัมพันธ์กันในทิศทางตรงกันข้าม ยิ่งจำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาดน้อย ราคาในการขายทรัพย์สินทอดตลาดจะสูงขึ้นในทิศทางตรงกันข้าม ในทางกลับกัน ยิ่งจำนวนครั้งเฉลี่ยในการขายทอดตลาดมาก ราคาในการขายทรัพย์สินทอดตลาดจะต่ำลง ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ควรที่จะใช้ระยะเวลาขายทรัพย์สินทอดตลาดให้เร็ว หรือลดจำนวนครั้งในการขายทอดตลาดให้น้อยลง จะส่งผลให้มูลค่าของทรัพย์สินขายทอดตลาดนั้นสูงขึ้น อันเนื่องมาจาก มูลค่าของเงินตามระยะเวลา และ ภาระค้ำจ่ายของทรัพย์สินที่สูงขึ้น

แผนภาพที่ 8.8 ระยะเวลาเฉลี่ยในการขายทอดตลาด



จากภาพที่ 8.8 ระยะเวลาเฉลี่ยจากรวันที่ทำการประเมินทรัพย์สิน จนถึงวันที่ขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ โดยภาพรวมใช้ระยะเวลาเฉลี่ยอยู่ที่ 1.9 ปี โดยทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า อาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยแนวราบ จะมีระยะเวลาเฉลี่ยอยู่ที่ 1.6 - 1.99 ปี ทรัพย์สินประเภทห้องชุดเป็นทรัพย์สินที่ใช้เวลานานที่สุดอยู่ที่ 2.44 ปี

8.3 ข้อเสนอแนะโครงการ

ข้อเสนอแนะ ของการศึกษากำหนดราคาบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สิน สรุป ดังนี้

- 1) ควรมีการทบทวนราคาประเมินทรัพย์สินขายทอดตลาดใหม่ทุก 1 ปี และทำการประเมินราคาทรัพย์สินขายทอดตลาดใหม่ทุก 4 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับ ระยะเวลารอบบัญชีประเมินของกรมธนารักษ์
- 2) ควรเร่งการขายทรัพย์สินทอดตลาดให้เร็วที่สุด เนื่องจาก ราคาประเมินจะลดต่ำลงเมื่อระยะเวลาผ่านไป จากวันที่ประเมินทรัพย์สินจนถึง การขายทรัพย์สินทอดตลาดได้ เนื่องจาก มูลค่าของเงิน (Time Value of Money) ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง และภาระที่ติดเนื่องมาจากทรัพย์สิน เช่น ดอกเบี้ยปรับ ค่าส่วนกลางค่างชำระ และอื่นๆ
- 3) ควรมีการจัดเตรียมเอกสาร และการบันทึกข้อมูล อย่างเป็นระบบ ของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อที่จะเกิดความสะดวกในการดำเนินงาน และ ข้อมูลมีความถูกต้องและแม่นยำของข้อมูลมากที่สุด โดยดูรายการเอกสารในการจัดบันทึกข้อมูล ได้ดังรายละเอียด ภาคผนวก ก.
- 4) การจัดข้อมูลข่าวสาร หรือ การประชาสัมพันธ์ อย่างทั่วถึง และลดข้อจำกัดหรือขั้นตอนในการดำเนินงาน เพื่อให้มีผู้สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาด และได้รับรู้รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินขายทอดตลาด เพื่อให้มีทิศทางการสู่สภาวะ ตลาดแข่งขันสมบูรณ์ มากที่สุด

บรรณานุกรม

- Amidu, Abdul- Rasheed, Aluko, Bioye Tajudeen and Oyedele, Joseph Bamidee. **Price Formation in Residential Property Market: Evidence from FGLP Auction in Nigeria.** Property Management Vol.26 No. 4. Emerald Group Publishing Limited. 2008
- Azasu, Samuel. **Auction in the Real Estate Market- A Review.** Working Paper No. 55
- Allen, Marcus T. **Discounts in Real Estate Auction Prices: Evidence from South Florida.** The Appraisal Institute. 2001
- Ashenfelter, Orley and Graddy, Kathryn. **Auctions and the Price of Art.** Journal Economic Literature Vol. XLI. 2003
- Section for Building and Real Estate Economics. Department of Real Estate and Construction Management. School of Architecture and the Built Environment. Royal Institute of Technology. Stockholm. 2006
- Caroll, Thomas M., Clauretje, Terrence M. and Neill, Helen R. **Effect of Foreclosure Status on Residential Selling Price Comment.** Journal of Real Estate Research. 1995
- Campbell, John Y., Giglio, Stefano and Patak, Parag. **Force Sales and House Prices.** 2009
- Clauretje, Terrence M. and Daneshvary, Nasser. **Estimating the House Foreclosure Discount Corrected for Spatial Price Interdependence and Endogeneity of Marketing Time.** Real Estate Economics Vol. 37. American Real Estate and Urban Economics Association. 2009
- Cross. Anthony Pennington. **The Value of Foreclosed Property.** Working Paper 2004-022A <http://research.stlouisfed.org/wp/2004/2004-022.pdf>. FEDERAL RESERVE BANK OF ST. LOUIS Research Division. 2004
- Dotzour, MG, Moorhead, E&Winkler. **Auctions on Residential Sales Prices in New Zealand.** Journal of Real Estate Research.1998
- Fitch Rating. **Spain: Fitch Says Repossession Analysis in Spanish RMBS: Average 43% Value Depreciation.** Asia News Monitor. 2011 (Retrieved from <http://search.proquest.com/docview/910985334?accountid=42455>, Mar, 20 2012)
- Gasperi, Bruno D. **Better Foreclosure make for Better Access to Mortgage Lending.** Housing

- Finance International. 2008
- Idee, Takako, Iwata, Shinichiro and Taguchi, Teruyuki. Auction Price Formation with Costly Occupants: Evidence Using Data from the Osaka District Court. Journal of Real Estate Finance and Economic. 2011
- Lusht. A Comparison of Prices Brought by English Auctions and Private Negotiations. Real Estate Economics. 1996
- Manley, Jonathan. The Valuation of Commercial Property for Sale by Auction. Emerald Backfiles. 2007
- Mark G. Dotzour. An Empirical Analysis of the Reliability and Precision of the Cost Approach in Residential Appraisal. The Journal of Real Estate Research. 1990
- Marvus T. Allen and Judith Swisher. An Analysis of the Price Formation Process at a HUD Auction. Journal of Real Estate Research. 2000
- Mayer, Christopher J. A Model of Negotiated Sales Applied to Real Estate Auctions. Journal of Urban Economic. Vol 38. 1994
- McAfee, Preston R., Quan Daniel C. and Vincent, Daniel R. How to Set Minimum Acceptable Bids with an Application to Real Estate Auctions. 2000
- Ooi, Joseph. T.L., Sirmans, C.F. and Turnbull, Geoffrey K. Price Formation under Small Numbers Competition : Evidence from Land Auctions in Singapore. Real Estate Economics. 2006
- Stevenson, Simon and Young, James. An Analysis of Residential Auction Sale Prices and Quoted Guide Prices. London
- วิทยา จารุงศ์โสภณ. การกำหนดราคาเพื่อกำไรสูงสุด. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ภาคผนวก ก
รายละเอียดการจัดเก็บข้อมูล

1.หน้าปก

-คดีหมายเลข	ตัว/แดงที่.....	-จังหวัด
-ศาล	-เก็บที่

2.รายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์

2.1 ประเภททรัพย์สิน ที่อยู่อาศัยแนวราบ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด) โกดัง

ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารพาณิชย์ โรงงาน

ห้องชุด อพาร์ตเมนต์

จำนวนแปลง.....แปลง ราคาประเมินรวม.....บาท

2.2 รายละเอียดที่ดิน

ที่ดินรวมทุกแปลง (ธนาคารฯ)	สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	ค่าส่วนกลาง
โฉนดเลขที่.....	สิ่งปลูกสร้าง(กขย).....เมตร จำนวน.....ชั้น	-อาคาร.....ชั้น.....	-อัตราส่วนส่วนกลาง
เลขที่ดิน.....	รวมเนื้อที่สิ่งปลูกสร้าง.....ตรม.	-พื้นที่ใช้สอย.....ตรม.
หน้าสำรวจ.....	ราคาต่อตารางเมตร.....บาท	-ราคาต่อตรม.....ตรม.	-ค่าค้างชำระค่าส่วนกลาง
เนื้อที่(โฉนด).....ไร่.....งาน.....ตรว.	รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง.....บาท	-รวมราคาห้องชุดบาท
รวมเนื้อที่.....ตรว.	ปรับลดร้อยละ.....บาท	
ราคาที่ดิน.....บาท/ตรว.	ราคาสิ่งปลูกสร้างหลังปรับลด.....บาท		
ราคาทั้งแปลง.....บาท	ปีที่ก่อสร้าง/ปีที่ทำนิติกรรมจำนวน.....		
รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบาท		

3.รายงานประกอบการขายอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่จะขาย	โฉนดเลขที่ บ้านเลขที่	ตำบล (แขวง)	อำเภอ (เขต)	ถนน	ราคาจ.พ.บ. (บาท)	ราคาจ.ท.ที่ดิน (บาท)	ราคาวางทรัพย์สิน ร...../.....
ที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง
ที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง
รวม							
ห้องชุด
ห้องชุด

80%บาท เพิ่มครึ่งละ.....บาท

50%.....บาท เพิ่มครึ่งละ.....บาท

ครั้งที่	วัน/เดือน/ปี	ราคาสูงสุด	ผู้เสนอราคา	จดขาย				
				ไม่มีผู้เข้าสู้	ราคาตัว	มีผู้คัดค้านราคา		
						โจทก์	จำเลย
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

ภาคผนวก ข
รายละเอียดราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2539 - 2554
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT)

กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย										
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ณ สิ้นปี 2539			ราคาที่ใช้ในปี 2543			ราคาที่ใช้ในปี 2544		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	4,200	4,800	5,400	5,200	6,000	6,800	5,450	6,300	7,150
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	3,600	4,500	5,200	4,500	5,600	6,500	4,750	5,900	6,850
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	5,200	5,500	6,000	6,500	6,900	7,500	6,850	7,250	7,900
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	4,200	5,000	5,700	5,200	6,200	7,000	5,450	6,500	7,350
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	5,200	6,000	6,800	6,500	7,500	8,500	6,850	7,900	8,950
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	4,800	5,600	6,800	6,000	7,000	8,500	6,300	7,350	8,950
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	4,400	5,200	6,000	5,500	6,500	7,500	5,800	6,850	7,900
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	4,000	4,600	5,200	5,000	5,800	6,500	5,250	6,100	6,850
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	3,800	4,700	5,100	4,600	5,700	6,200	4,850	6,000	6,500
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	3,600	4,400	5,200	4,500	5,500	6,500	4,750	5,800	6,850
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	4,500	5,200	6,000	5,600	6,500	7,500	5,900	6,850	7,900
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	3,800	4,600	5,400	4,800	5,800	6,800	5,050	6,100	7,150
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	2,400	3,000		3,000	3,800		3,150	4,000	
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	2,800	3,200	3,800	3,500	4,000	4,500	3,700	4,200	4,750
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	3,200	3,800	4,500	4,000	4,700	5,500	4,200	4,950	5,800
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	3,000	3,600	4,200	3,800	4,500	5,200	4,000	4,750	5,450
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	5,100	6,400	7,200	6,400	8,000	9,000	6,700	8,400	9,450
18	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น	6,000	8,000	9,600	7,500	10,000	12,000	8,050	10,700	12,850
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	8,000	10,000	12,800	10,000	12,500	16,000	10,800	13,500	17,300
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	8,800	11,200	14,400	11,000	14,000	18,000	11,900	15,100	19,450
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น		8,000	9,600		10,000	12,000		10,800	12,950
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น		9,200	11,600		11,500	14,500		12,400	15,650
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		12,000	16,000		15,000	20,000		16,200	21,600
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		7,600	8,800		9,500	11,000		10,250	11,900
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		10,400	12,800		13,000	16,000		14,050	17,300
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	4,400	4,800		5,500	6,000		6,050	6,600	
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		8,000			10,000			11,000	
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		12,800			16,000			17,600	
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	2,900	3,600		3,600	4,500		3,800	4,750	
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	สนามละ 800,000 บ.			สนามละ 1,000,000 บ.			สนามละ 1,070,000 บ.		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	สนามละ 640,000 บ.			สนามละ 800,000 บ.			สนามละ 860,000 บ.		

กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย										
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2545			ราคาที่ใช้ในปี 2546			ราคาที่ใช้ในปี 2547		
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน กค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	5,700	6,600	7,500	6,000	6,950	7,900	6,550	7,600	8,600
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	5,000	6,200	7,200	5,250	6,500	7,550	5,700	7,100	8,250
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	7,200	7,600	8,300	7,550	8,000	8,700	8,250	8,700	9,400
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	5,700	6,850	7,700	6,000	7,200	8,100	6,550	7,850	8,850
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	7,400	8,550	9,650	7,850	9,050	10,250	8,800	10,150	11,500
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	6,800	7,950	9,650	7,200	8,400	10,250	8,050	9,400	11,500
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	6,300	7,400	8,550	6,700	7,850	9,050	7,500	8,800	10,150
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	5,700	6,600	7,400	6,050	7,000	7,850	6,800	7,850	8,800
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	5,050	6,250	6,750	5,350	6,600	7,150	6,000	7,400	8,000
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	4,950	6,050	7,100	5,250	6,400	7,550	5,900	7,150	8,450
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	6,150	7,100	8,200	6,500	7,550	8,700	7,250	8,450	9,750
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	5,250	6,350	7,450	5,550	6,750	7,900	6,200	7,500	8,850
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	3,300	4,150		3,450	4,350		3,800	4,750	
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	3,850	4,350	4,950	4,100	4,600	5,250	4,600	5,150	5,900
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	4,400	5,150	6,050	4,650	5,450	6,400	5,200	6,100	7,150
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	4,200	4,950	5,650	4,450	5,250	6,000	5,000	5,900	6,700
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	7,050	8,800	9,900	7,450	9,350	10,500	8,350	10,450	11,750
18	อาคารพักอาศัย 6 -15 ชั้น	8,450	11,250	13,500	8,950	11,950	14,300	10,200	13,600	16,300
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	11,350	14,200	18,150	12,050	15,050	19,250	13,750	17,150	22,000
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	12,500	15,900	20,400	13,250	16,850	21,600	15,100	19,200	24,600
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น		11,350	13,600		12,050	14,400		13,750	16,400
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น		13,000	16,450		13,800	17,450		15,750	19,900
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		17,000	22,700		18,000	24,050		20,500	27,400
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		10,800	12,500		11,450	13,250		13,050	15,100
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		14,800	18,150		15,700	19,250		17,900	21,950
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	6,350	6,950		6,800	7,450		7,900	8,650	
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		11,550			12,350			14,350	
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		18,500			19,800			23,000	
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	4,000	5,000		4,300	5,350		5,000	6,200	
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	สนามละ 1,140,000 บ.			สนามละ 1,200,000 บ.			สนามละ 1,320,000 บ.		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	สนามละ 940,000 บ.			สนามละ 980,000 บ.			สนามละ 1,100,000 บ.		

กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย										
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาทตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2548			ราคาที่ใช้ในปี 2549			ราคาที่ใช้ในปี 2550		
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิย.		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยวไม่ชั้นเดียว	6,800	7,900	8,900	7,100	8,300	9,300	7,400	8,600	9,600
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	5,900	7,400	8,600	6,200	7,800	9,000	6,400	8,100	9,300
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	8,600	9,000	9,800	9,000	9,500	10,300	9,300	9,800	10,700
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	6,800	8,200	9,200	7,100	8,600	9,700	7,400	8,900	10,100
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	9,100	10,500	11,800	9,500	10,900	12,300	9,900	11,300	12,800
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	8,300	9,700	11,800	8,600	10,100	12,300	9,000	10,500	12,800
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	7,700	9,100	10,500	8,000	9,500	10,900	8,300	9,900	11,300
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	7,000	8,100	9,100	7,300	8,400	9,500	7,600	8,700	9,900
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	6,200	7,600	8,200	6,400	7,900	8,500	6,700	8,200	8,800
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	6,100	7,400	8,700	6,300	7,700	9,000	6,600	8,000	9,400
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	7,500	8,700	10,000	7,800	9,000	10,400	8,100	9,400	10,800
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	6,400	7,700	9,100	6,700	8,000	9,500	7,000	8,300	9,900
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	4,000	4,900		4,200	5,100		4,300	5,300	
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	4,700	5,300	6,100	4,900	5,500	6,300	5,100	5,700	6,600
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	5,400	6,300	7,400	5,600	6,600	7,700	5,800	6,900	8,000
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	5,200	6,100	6,900	5,400	6,300	7,200	5,600	6,600	7,500
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	8,600	10,800	12,100	8,900	11,200	12,600	9,200	11,600	13,100
18	อาคารพักอาศัย 6 -15 ชั้น	10,400	13,900	16,600	10,700	14,300	17,100	11,100	14,800	17,700
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	14,000	17,500	22,400	14,400	18,000	23,100	14,800	18,500	23,800
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	15,400	19,600	25,100	15,900	20,200	25,900	16,400	20,800	26,700
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น		14,000	16,700		14,400	17,200	#REF!	#REF!	
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น		16,100	20,300		16,600	20,900	#REF!	#REF!	
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		20,900	27,900		21,500	28,700	#REF!	#REF!	
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		13,300	15,400		13,700	15,900	#REF!	#REF!	
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		18,300	22,400		18,800	23,100	#REF!	#REF!	
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	8,000	8,700		8,100	8,800		8,400	9,100	
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		14,500			14,700		#REF!		
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		23,200			23,500		#REF!		
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	5,100	6,300		5,200	6,400		5,400	6,600	
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	สนามละ 1,370,000 บ.			สนามละ 1,470,000 บ.			1,528,800		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	สนามละ 1,140,000 บ.			สนามละ 1,220,000 บ.			1,268,800		

กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย													
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคาดมาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2551			ราคาที่ใช้ในปี 2552			ราคาที่ใช้ในปี 2553			ราคาที่ใช้ในปี 2554		
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิ.ย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิ.ย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิ.ย.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิ.ย.		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว	8,700	10,100	11,300	9,200	10,700	12,000	9,300	10,800	12,200	9,600	11,200	12,500
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	7,500	9,500	10,900	8,000	10,100	11,600	8,100	10,200	11,700	8,300	10,500	12,100
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	10,900	11,500	12,600	11,600	12,200	13,400	11,700	12,400	13,600	12,100	12,700	14,000
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	7,700	9,300	10,600	7,700	9,300	10,600	7,800	9,400	10,800	8,000	9,700	11,000
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	10,300	11,800	13,400	10,200	11,600	13,200	10,400	11,800	13,400	10,700	12,200	13,900
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,400	11,000	13,400	9,300	10,800	13,200	9,500	11,000	13,400	9,800	11,400	13,900
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,700	10,400	11,800	8,600	10,200	11,600	8,700	10,400	11,800	9,000	10,700	12,200
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,000	9,200	10,400	7,800	9,000	10,200	7,900	9,100	10,400	8,200	9,500	10,700
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,100	8,600	9,300	6,900	8,400	9,100	7,000	8,500	9,200	7,300	8,800	9,600
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,000	8,400	9,900	6,800	8,200	9,700	6,900	8,300	9,900	7,200	8,600	10,200
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	8,500	9,900	11,300	8,300	9,700	11,100	8,400	9,800	11,300	8,700	10,200	11,700
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	7,400	8,700	10,400	7,200	8,500	10,200	7,300	8,600	10,400	7,600	8,900	10,700
13	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,000	6,200		5,300	6,600		5,400	6,700		5,500	6,900	
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,500	6,100	7,100	5,300	5,900	6,800	5,400	6,000	6,900	5,600	6,200	7,200
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,200	7,300	8,500	6,000	7,100	8,300	6,100	7,200	8,400	6,300	7,500	8,700
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,000	7,000	8,000	5,800	6,800	7,800	5,900	6,900	7,900	6,100	7,200	8,200
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	9,600	12,100	13,700	9,500	11,900	13,500	9,700	12,100	13,700	10,000	12,500	14,200
18	อาคารพักอาศัย 6 -15 ชั้น	11,600	15,500	18,500	11,400	15,300	18,300	11,600	15,600	18,600	12,100	16,300	19,400
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	15,500	19,300	24,900	15,300	19,000	24,500	15,500	19,200	24,800	16,200	20,100	26,000
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	17,100	21,700	27,800	16,900	21,400	27,500	17,100	21,700	27,800	17,900	22,700	29,200
21	อาคารธุรกิจ ไม่เกิน 9 ชั้น		15,600	18,700		15,400	18,500		15,700	18,900		16,400	19,700
22	อาคารธุรกิจ 10-20 ชั้น		17,800	22,400		17,600	22,200		17,900	22,600		18,800	23,700
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		22,900	30,700		22,800	30,500		23,200	31,100		24,300	32,500
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		14,900	17,300		14,700	17,000		15,000	17,300		15,700	18,200
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		20,300	25,000		20,100	24,800		20,500	25,300		21,500	26,500
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,400	10,200		8,600	9,300		8,700	9,400		9,300	10,100	
27	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)		16,400			15,500			15,700			16,800	
28	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)		25,600			24,800			25,100			26,900	
29	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	5,900	7,300		5,500	6,800		5,600	6,900		5,800	7,200	
30	สนามเทนนิส: 1 สนาม	1,660,000			1,520,000			1,540,000			1,650,000		
31	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	1,380,000			1,260,000			1,280,000			1,370,000		

ผู้ใช้งานโปรดดูรายละเอียดประกอบราคา (Specification) ของอาคารแต่ละประเภทที่ คณะทำงานกำหนดราคาค่าก่อสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้มาประกอบการพิจารณาเพื่อเลือกใช้ราคาที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ผู้ใช้ราคาค่าก่อสร้างอาคาร พึงเข้าใจในสาระต่อไปนี้:

- องค์ประกอบมาตรฐานราคาประกอบด้วย ค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ (ในงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้างและกำไรของผู้รับเหมา และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และลบหักกองทุนต่าง ๆ (0.96%) โดยไม่รวมค่าดอกเบี้ยลงทุนก่อสร้าง บริหารโครงการ ออกแบบ ควบคุมงาน โฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารการขาย
- ค่าก่อสร้างที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ในพื้นที่อื่นผู้ใช้ต้องปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม โดยความมีเหตุผลประกอบการปรับเปลี่ยนด้วย เช่น การคำนึงถึงปัจจัยด้านการขนส่ง อัตราค่าแรงและค่าครองชีพในท้องถิ่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่มีอยู่หรือหาขายหรือไม่ในท้องถิ่นนั้น และปัจจัยด้านการรับน้ำหนักของดิน (บางแห่งอาจแข็งแรงมากจนไม่ต้องตอกเสาเข็ม)
- ค่าก่อสร้างนี้เป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้างโดยรวม (รวมชองบันได ชองลิฟท์ พื้นที่ส่วนกลาง ฯลฯ) ไม่ใช่ตามพื้นที่ใช้สอยสุทธิ หรือ ไม่ได้แยกตามราคาที่อาจแตกต่างกันตามประเภทใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องครัว เฉลียง ระเบียง เป็นต้น
- ค่าก่อสร้างนี้คิดเฉพาะในขอบเขตโครงสร้างอาคารเป็นหลัก เช่น พื้นที่ซีกล่างหรือที่จอดรถที่หลังคาคลุม รวมทั้งระเบียงชั้นบน ส่วนพื้นที่ซีกล่าง ระเบียงชั้นล่างหรือพื้นที่ถนนที่ยื่นออกจากตัวบ้าน ไม่นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่าโฆษณา ดอกเบี้ย ค่านายหน้าการขาย แต่เป็นราคาเพื่อประมูลก่อสร้าง
- ค่าก่อสร้างนี้ ไม่รวมค่ากำแพงกันดินในระหว่างกาก่อสร้าง (sheet pile) หรือกรรมวิธีในการก่อสร้างพิเศษไปจากทั่วไป
- ค่าก่อสร้างนี้จัดทำขึ้นสำหรับสิ่งก่อสร้างทั่วไป กรณีที่มีลักษณะพิเศษหรือมีต้นทุนที่สูง-ต่ำผิดปกติจำเป็นต้องจะตั้งคำนวณอย่างละเอียดโดยการถอดแบบก่อสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยไม่สามารถใช้มาตรฐานราคาค่าก่อสร้างนี้
- ค่าก่อสร้างนี้ อาจสูงหรือต่ำกว่าราคารับเหมาที่มีการรับเหมากันได้ เพราะราคารับเหมาก่อสร้างขึ้นอยู่กับ การแข่งขัน ซึ่งอาจ ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ส่วนราคาต่อตารางเมตรที่คำนวณนี้มาจากพื้นฐานการถอดแบบก่อสร้างตามราคารีเทล-ค่าแรงปกติ
- สิ่งที่ควรเข้าใจเกี่ยวกับค่าก่อสร้างก็คือ แม้ว่าราคาค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่หมายความว่าราคาขาย อสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับค่าที่ดินด้วย และยังขึ้นอยู่กับภาวะตลาด อุปทานในห้องตลาดอีกด้วย ในบางครั้งค่าก่อสร้างขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจ ไม่ได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกัน

คณะทำงาน ไม่ได้กำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารในรายการต่อไปนี้ด้วยเหตุผลดังนี้:

- โรงแรม ขึ้นอยู่กับการตกแต่ง จึงกำหนดเป็นมาตรฐานได้ยาก อาจทำให้เกิดความสับสนได้ โรงแรมอาจมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์ที่ได้กำหนดราคาไว้แล้ว เพียงแต่มีการตกแต่งและจัดการเป็นพิเศษ
- สระว่ายน้ำ มีลักษณะที่หลากหลายมาก จึงไม่อาจกำหนดให้เป็นมาตรฐานได้ชัดเจน เช่น สนามเทนนิส
- สถานีบริการน้ำมัน รีสอร์ท และอื่น ๆ ก็มีลักษณะที่แตกต่างกันหลายประการ การกำหนดเป็นมาตรฐานเช่น รายการทรัพย์สินอื่นจึงทำได้ยาก
- สำหรับเหตุผลที่ยัง ไม่กำหนดราคาค่าก่อสร้างของสิ่งก่อสร้างเหล่านี้ ก็คือ
- รั้ว ขึ้นอยู่กับสภาพดิน การถมที่ การมีคานยึด (stay) หรือ ไม่ วัสดุ ฯลฯ
- สระว่ายน้ำ มีสระทั้งแบบมาตรฐาน สร้างได้ดินหรือเหนือพื้นดิน รวมทั้งมีสระว่ายน้ำที่หลากหลายแบบ freeform สำหรับอาคารต่างๆ
- สถานีบริการน้ำมัน มีมาตรฐานที่แตกต่างกันตามจำนวนหัวจ่าย ประเภทน้ำมันและถังเก็บน้ำมัน
- โรงแรม ขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม การตกแต่งตามข้อกำหนดของแต่ละเครือโรงแรม
- ห้องใต้ดิน ไม่มีมาตรฐานของห้องประเภทนี้
- ห้องนิรภัย เป็นห้องที่มีความซับซ้อนสูง ขึ้นกับการออกแบบที่แตกต่างกันอย่างมากและมีการสร้างจำนวนน้อย
- โรงเรือนเลี้ยงไก่-สุกร มีความหลากหลายเช่นกัน ตั้งแต่โรงเลี้ยงแบบเปิด-แบบปิด ยังไม่มีมาตรฐานโรงเลี้ยงสัตว์ทั่วไป

ภาคผนวก ค
รายละเอียดตารางกำหนดร้อยละ
ของค่าเสื่อมโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2535
กรมธนารักษ์

อายุสิ่งปลูกสร้าง	ประเภทดีกร้อชะ	ประเภทดีกรีแข็ง	ประเภทไม่กร้อชะ
1	1%	2%	3%
2	2%	4%	6%
3	3%	6%	9%
4	4%	8%	12%
5	5%	10%	15%
6	6%	14%	20%
7	7%	18%	25%
8	8%	22%	30%
9	9%	26%	35%
10	10%	30%	40%
11	12%	34%	45%
12	14%	38%	50%
13	16%	42%	55%
14	18%	46%	60%
15	20%	50%	65%
16	22%	55%	72%
17	24%	60%	79%
18	26%	65%	86%
19	28%	70%	
20	30%	75%	
21	32%	80%	
22	34%		
23	36%		
24	38%		
25	40%		
26	42%		
27	44%		
28	46%		
29	48%		
30	50%		
31	52%		
32	54%		
33	56%		
34	58%		
35	60%		
36	62%		
37	64%		
38	66%		
39	68%		
40	70%		
41	72%		
42	74%		
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			

ภาคผนวก ง
รายละเอียดบทความวิจัย
Reverse Sum of Years Digits Method
สะท้อนต่อค่าเสื่อมอสังหาริมทรัพย์

An Empirical Analysis of the Reliability and Precision of the Cost Approach in Residential Appraisal

Mark G. Dotzour*

Abstract. Many articles and books have discussed the limitations of the cost approach to estimate market value of real estate. This article is the first to empirically measure the predictive ability of the cost approach to estimate value of single-family houses. Three hypotheses have been tested. The results indicate that the cost approach did not provide unbiased estimates of value, and the sales comparison approach estimated value more precisely. Additionally, cost approach precision was not significantly different for newer or older properties.

Introduction

The validity and usefulness of the cost approach has been questioned for over fifty years. Many articles and books have discussed the limitations of the method to accurately identify market value of real property. However, no empirical evidence has previously been published that actually measured the precision and efficiency of the cost approach to estimate value.

The purpose of this article was to empirically test the hypothesis that the cost approach yields unbiased estimates of market value, and to determine if the precision of the cost approach was affected by the age of the subject properties. In addition, the precision of the cost approach was compared to the sales comparison approach to determine which method was more reliable.

The paper is organized as follows. First, a brief review of previous literature regarding the reliability of the cost approach is presented. This is followed by the model used to quantify residential appraisal error for both the cost approach and the sales comparison approach, a description of the data, and the hypotheses that were tested. Next, the statistical results are presented along with a summary and conclusions.

Literature Review

The cost approach has been identified as being useful for the following appraisal assignments: proposed construction, special-purpose property, property that is in-

*Department of Finance, Real Estate and Decision Sciences, The Wichita State University, Wichita, Kansas 67208-1595.

Date Revised—January 11, 1990; Accepted—March 15, 1990

frequently traded, for insurance purposes, and when a lack of comparable sales data exists [1]. Additionally, Entretien and Kapplin have suggested that the cost approach can be useful for construction loan purposes, feasibility, and highest and best analysis, because the cost of construction must be compared to the expected value of the proposed project in these assignments [6]. Derbes theoretically illustrated the interrelationships between the three approaches to value and concluded that the cost approach is useful because it provides information about land values, reproduction costs, and depreciation [5].

Other scholars have described the limitations of the method for estimating market value of improved real estate. Ratcliff noted that as early as 1932, the National Association of Real Estate Boards condemned the cost approach as unsound, inaccurate and misleading [10]. He concluded that the fatal defect in the cost approach is that the value of the whole is not the sum of the parts; and that with few exceptions, the approach is "unrealistic, subjective and unproductive" [10, p. 109]. Harrison said that without sufficient market data to estimate land values, costs and depreciation, significant error is possible; and that extreme caution should be practiced when using the cost approach [8]. Entretien and Kapplin stated that the cost approach is not an indication of market value or most probable selling price, because, in competitive markets, producers have little control over value, although they may have considerable control over cost of production [6]. They suggested that housing producers use cost more as a benchmark to continue production, and that the cost approach is best used as a test or validation of value estimates from other approaches. Rand stated that the validity of the cost approach other than for estimating a range of values is theoretically questionable because the method does not address the risk of the construction process that buyers would assume if they chose to build an exact replica of the subject [9]. In another context, Christensen found that the cost approach is not observed in the market to represent the typical action of buyers when purchasing subsidized income properties, because the value of a subsidized low-income housing project seldom equals the cost of construction [3]. Additionally, these projects often represent a substantial over-improvement to the neighborhood. Although the cost approach has been typically viewed as identifying the upper limit of value, Cutsinger illustrated that under market conditions where there is excessive demand for houses and the supply is restricted by governmental regulation, the cost approach will yield the lowest value estimate [4].

Another indication of the lack of confidence in the cost approach is evident in the corporate relocation industry. The most recent appraisal forms that have been approved by the industry's trade association, Employee Relocation Council, rely exclusively on the sales comparison approach.

Sample Data

To test the hypotheses, a sample of corporate relocation appraisals was gathered from six corporate relocation companies. The appraisals were made by independent fee appraisers for corporate employers to determine the price that they would pay to purchase their transferred employees' houses. The sample included the appraisal reports and the financial information about the subsequent resale of the properties. This information consisted of the sales price, financing terms, date of sale, and remodeling expenditures of the acquired properties. The data was sufficient to compare the a priori appraisal estimates of value with the actual price for which the property subsequently sold.

The sale prices of the properties in the sample ranged from \$27,500 to \$395,000, with a mean sales price of \$90,295. The properties were sold by the relocation companies over a twenty-six-month period from July, 1984 through August, 1986, with an average of 140 days on the market prior to sale. The mean age of the homes was thirteen years, ranging from one year to seventy-nine years. The appraisers rated 28% of the properties as having excellent interior and exterior condition, and rated 1% of the properties as having poor interior and exterior condition. The sample was geographically distributed across thirty-three states, with the heaviest concentration of properties located in Arizona, Indiana, Missouri, Ohio, Oklahoma and Texas. Additional descriptive information about the sample data is provided in the Appendix.

Appraisal Error Defined

To examine the issue of appraisal precision, appraisal error was defined as the difference between the appraised value (from the cost approach and the sales comparison approach) and the adjusted sales price of the property. The appraisal estimate was compared to the actual contract sales price, adjusted for sales concessions made by the seller and any remodeling expenditures made by the seller to improve the property after the house was appraised. Appraisal error for the cost approach (expressed as a percentage of the adjusted sales price) was defined as

$$ERROR_{cost} = \frac{COSTVAL - [SP - PTS - REMOD]}{[SP - PTS - REMOD]} \quad (1)$$

where

- $COSTVAL$ = value of the subject estimated by the cost approach,
- SP = the contract sales price received for the property,
- PTS = sales concessions paid by the seller,
- $REMOD$ = remodeling expenditures made after the appraisal.

Similarly, appraisal error for the sales comparison approach was defined as

$$ERROR_{sc} = \frac{SALEVAL - [SP - PTS - REMOD]}{[SP - PTS - REMOD]} \quad (2)$$

where

- $SALEVAL$ = value of the subject estimated by the sales comparison approach.

Testing for Estimation Bias in the Cost Approach

To determine whether the cost approach yields unbiased estimates of market value of single-family homes, the following hypothesis was tested.

H_0 : The mean appraisal error from the cost approach is zero.

H_a : Otherwise.

Using a sample of 320 appraisals, the average cost approach appraisal error was found to be 9.76%. This means that the average appraisal estimate was nearly 9.8% above the adjusted sales price for which the property subsequently sold. The results of the t-test, which are presented in Exhibit 1, indicated that the null hypothesis was rejected with a confidence level exceeding 99%. Clearly, the cost approach did not produce unbiased estimates of value for the single-family homes in this sample. These results are consistent with appraisal literature which suggests that, theoretically, the cost approach should represent the top of the value range for the subject property.

Exhibit 1
T - Test for Bias in the Cost Approach

N= 320
Mean Error = 0.0976047
Standard Deviation = 0.124024
T-statistic = 14.078
P-value = 0.0001

Factors That Affect Cost Approach Precision

Current perceptions of residential appraisal methods indicate a lack of confidence in the validity and reliability of the cost approach to estimate market value of houses. The precision of the cost approach is dependent upon the appraiser's ability to estimate the value of the land, the replacement/reproduction cost of the improvements, and the accrued depreciation in the subject property. Land value estimates are most reliable when sales of vacant lots have occurred recently in the immediate neighborhood. In mature, fully developed areas, lack of sales data creates substantial difficulties in accurately establishing land value. However, the chief disadvantage of the cost approach is the difficulty of accurately estimating accrued depreciation [7]. The appraisal reports in the sample used the economic age-life method of estimating depreciation, which requires a highly subjective judgment of the appraiser regarding the effective age of the property. A recent empirical study by Cannaday and Sunderman indicated that the economic age-life method, which assumes a straight-line rate of depreciation, may not be the most appropriate method [2]. Their results indicated that a reverse sum of the years digits method more closely reflects depreciation in single-family houses. Consequently, as a house ages and the amount of depreciation increases in the property, the magnitude of potential estimation errors in the cost approach is expected to increase.

Testing for the Impact of Age on Cost Approach Precision

The following hypothesis was tested to determine if the estimation error of the cost approach increases as the age of the subject property increases.

- H_0 : The mean error from the cost approach does not increase as the age of the subject property increases.
 H_a : Otherwise

To test this hypothesis, a one-way analysis of variance model was constructed, such that

$$\text{Cost Approach Error} = f(A)$$

where A is a vector of age groups of the subject properties contained in the sample, and cost approach error was defined by equation 1. The sample consisted of 320 appraisals of properties ranging in age from one to seventy-nine years. The properties were grouped by their actual chronological age in three-year increments in the following manner:

Group	Age	N
1	1-3 years	46
2	4-6 years	73
3	7-9 years	59
4	10-12 years	48
5	13-15 years	23
6	over 15 years	71

Properties over fifteen years old were grouped together because additional groupings in three-year increments were not of sufficient size to be statistically useful.

The results of the ANOVA are presented in Exhibit 2. The F -statistic of 1.57 revealed that the null hypothesis could not be rejected, indicating that the mean error from the cost approach did not increase as the age of the subject property increased. The coefficient of determination showed that only 2% of the variation in cost approach error was explained by the age of the subject property.

Exhibit 2
Cost Approach Error Grouped by Age of Subject

Source	DF	Sum of Squares	F -Value	R -Square
Model	5	0.1196	1.57	0.0244
Error	314	4.7872	($p=0.1684$)	
Total	319	4.9068		

Age Group	N	Mean Error
1	46	0.0888
2	73	0.1089
3	59	0.1265
4	48	0.0928
5	23	0.0529
6	71	0.0854

Comparing the Precision of the Cost Approach and the Sales Comparison Approach

The American Institute of Real Estate Appraisers suggests that the sales comparison approach is the most reliable and preferred method of residential appraisal, when sufficient comparable sales data are available [1, p. 313]. To empirically measure the relative performance of the two approaches to value, a matched-pairs comparison test was used to determine if the sales comparison approach to residential appraisal was more reliable than the cost approach. The following hypothesis was tested.

H_0 : The mean difference between the appraisal error from the cost approach and the sales comparison approach is zero.

H_a : Otherwise

where:

$$\bar{D} = \text{Mean Appraisal Error difference} = \sum D_i/n$$

$$D_i = \text{ERROR}_{\text{cost}(i)} - \text{ERROR}_{\text{sc}(i)}$$

for the i th property and where cost approach and sales comparison approach appraisal error was defined by equations 1 and 2 respectively, and

n = number of properties simultaneously appraised with the cost approach and the sales comparison approach.

Using a sample of 320 appraisals for which a sales comparison and a cost approach estimate were simultaneously made on the subject property, the results presented in Exhibit 3 indicated that the null hypothesis was rejected. On average, the appraisal error from the cost approach was nearly 3.8% greater than the error from the sales comparison approach on the same property. The F -statistic of 12.34 indicated that the null hypothesis was rejected with 99% confidence, and that the sales comparison approach was a more reliable method of estimating the value of the residential property in the sample. These results are consistent with current thinking in appraisal literature.

Exhibit 3 Matched-Pairs Comparison Sales Comparison Approach versus Cost Approach

\bar{D} = 0.0378
 N = 320
 Standard Error of the Mean = 0.0031
 T -statistic = 12.34
 P -value = 0.001

Mean error from the cost approach	9.76%
Mean error from the sales comparison approach	5.98%

VOLUME 5, NUMBER 1

Copyright © 2001 All Rights Reserved

Conclusions

The results of this study confirmed that the cost approach is indeed a less reliable method of estimating value, when compared to the sales comparison approach for estimating the value of residential properties. From the nationally distributed sample of 320 appraisals, three major conclusions can be drawn.

First, the cost approach did not yield unbiased estimates of market value for single-family houses in the sample. Average cost approach error was found to be nearly 9.5% above the adjusted sales price of the appraised property. The cost approach estimates were systematically higher than the actual value of the properties.

Second, the precision of the cost approach was found to be unrelated to the age of the property being appraised, which refutes the notion that the approach is more appropriate and reliable for newer houses with smaller amounts of depreciation. The results indicate that the precision of the cost approach is not significantly different for newer homes or older homes. A practical consequence of this finding may be that placing additional weight on the cost approach in the final reconciliation process of the appraisal of newer houses may not be warranted.

Third, the sales comparison approach was shown to be the superior method of estimating market value. Cost approach appraisal error was found to be over 3.8% greater than the sales comparison approach. Average error from the sales comparison approach was found to be 5.98% over the adjusted sales price of the properties in the sample, significantly lower than the 9.76% error from the cost approach. These results revealed that both appraisal methods systematically overvalued the properties in the sample. Although outside of the scope of this project, future research to identify the market conditions that produced this phenomenon would be interesting and valuable.

In conclusion, the cost approach has been recognized recently as being useful for feasibility studies and highest and best use analysis. Additionally, it provides needed information for lenders making construction loans for new homes and for insurance purposes. However, for the purpose of appraising existing single-family homes, the cost approach appears to provide little incremental information that is not already provided by the sales comparison approach. At best, it can identify the "top end" of the expected range of value for which the subject property will sell, and can be used as a check on the estimate of value from the sales comparison approach.

Appendix

Description of the Sample Data

Mean sales price: \$90,295

Sales price range: \$27,500–395,000

Mean days on the market: 140 days

Mean age: 13 years

Age range: 1–79 years

SPRING 1990

Copyright © 2001 All Rights Reserved

Mean square footage of house: 1,871 square feet

Range of square footage: 768–5,582 square feet

Houses with basements: 51%

Houses with swimming pools: 8%

Houses rated by appraiser as having excellent interior: 28%

Houses rated by appraiser as having excellent exterior: 28%

Houses rated by appraiser as having poor interior: 1%

Houses rated by appraiser as having poor exterior: 1%

Geographic distribution of appraisals (by State):

Missouri	32	Pennsylvania	6
Ohio	26	Florida	6
Texas	25	Iowa	5
Arizona	24	Louisiana	4
Indiana	23	Montana	4
Oklahoma	20	Alaska	2
Minnesota	19	Alabama	2
Kansas	14	California	2
New York	13	Idaho	2
Michigan	12	Maryland	2
Arkansas	12	Maine	2
Illinois	11	Mississippi	2
Wisconsin	11	New Jersey	2
Nebraska	10	S. Carolina	2
Colorado	10	Tennessee	2
N. Carolina	9	Virginia	2
		Washington	2

References

- [1] American Institute of Real Estate Appraisers. *The Appraisal of Real Estate*, 349. Chicago, Ill.: American Institute of Real Estate Appraisers, ninth edition 1987.
- [2] Roger E. Cannady and Mark A. Sunderman. Estimation of Depreciation for Single-Family Appraisals. *AREUEA Journal* (Summer 1986), 270.
- [3] Barbara Christensen. Subsidized Housing and the Three Approaches. *The Real Estate Appraiser/Analyst* (Spring 1986), 52.
- [4] Shannon Cutsinger. The Cost Approach May Produce the Lowest Valuation Estimate. *The Real Estate Appraiser/Analyst* (January/February 1978), 35.
- [5] Max J. Derbes, Jr. Is the Cost Approach Obsolete? *The Appraisal Journal* (October 1982), 590.
- [6] Henry C. Entreken and Steven D. Kapplin. The Proper Place and Purpose of the Cost Approach. *The Real Estate Appraiser* (January/February 1977), 5–9.
- [7] Federal National Mortgage Association. *Focus: Appraisal Guide, Underwriting Guidelines*. 1988.
- [8] Henry S. Harrison. *Income Properties*, 13–26. New Haven, Conn.: H² Company, 1989.
- [9] S. J. Rand. Cost Approach to Value. *The Appraisal Journal* (July 1986), 367.
- [10] Richard U. Ratcliff. *Valuation For Real Estate Decisions*, 94. Santa Cruz, Calif.: Democrat Press, 1972.

ภาคผนวก จ

รายละเอียดยอดคงค้างดำเนินการบังคับคดีแพ่ง

กรมบังคับคดี ประจำเดือนมีนาคม 2555

ยอดคงค้างดำเนินการบังคับคดีแพ่ง กรมบังคับคดี ประจำเดือนมีนาคม 2555

ลำดับที่	หน่วยงาน	เรื่อง	ทุนทรัพย์
1	แม่ฮ่องสอน	35	594,125,049.43
2	ระนอง	89	274,101,204.04
3	พังงา	95	164,272,420.71
4	บึงกาฬ	165	140,514,375.67
5	ตาก	191	367,574,625.37
6	ตราด	235	672,615,172.86
7	สุโขทัย	256	699,574,076.79
8	สตูล	258	291,569,912.00
9	อำนาจเจริญ	267	225,533,547.22
10	นราธิวาส	269	257,629,337.81

ภาคผนวก จ

รายละเอียดกำหนดการจัดประชุมประชาพิจารณ์ (Public Hearing)

ตารางกำหนดการ
การประชาพิจารณ์ (Public Hearing)
โครงการวิจัย : เรื่องการกำหนดราคาบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สิน
(Forced Sale Value Criteria)

.....

วันพฤหัสบดีที่ 26 กรกฎาคม 2555
เวลา 13.00 - 16.00 นาฬิกา
ณ ห้องประชุมบุญชู ชั้น 3 อาคารอเนกประสงค์ 1
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์ท่าพระจันทร์

เวลา	กำหนดการ
13.00-13.30	ลงทะเบียน
13.30-14.30	ประธานกล่าวเปิดงาน แสดงผลวิจัยและเริ่มการประชาพิจารณ์ (1)
14.30-15.00	พักทานอาหารว่าง
15.00-15.30	การประชาพิจารณ์ (2)
15.30-16.00	ถาม-ตอบ

ภาคผนวก ซ

เอกสารประเมินผลการจัดประชุมประชาพิจารณ์

แบบสอบถามความคิดเห็นในการประชุมประชาพิจารณ์

โครงการวิจัย : เรื่องการกำหนดราคามังคับขาย
 ทอดตลาดทรัพย์สิน (Forced Sale Value Criteria)
 วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 - เวลา 13.00-16.00 น.
 - ณ ห้องประชุม บุญชู มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตัวแทนฝ่ายผู้เข้าร่วมประชุม	
<input type="radio"/> ผู้บริหารระดับสูงหน่วยงานกรมบังคับคดี <input type="radio"/> ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินของกรมบังคับคดี <input type="radio"/> กลุ่มเจ้าพนักงานบังคับคดี	<input type="radio"/> กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่ <input type="radio"/> กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่และผู้ซื้อ <input type="radio"/> กลุ่มตัวแทนลูกหนี้

ข้อ	คำถาม	เหมาะ สม / เห็นด้วย มากที่สุด	เหมาะ สม / เห็นด้วย มาก	ปาน กลาง	เหมาะ สม / เห็นด้วย น้อย	เหมาะ สม / เห็นด้วย น้อยที่สุด	ไม่ เหมาะ สม / เห็นด้วย
1	ความเหมาะสม ของราคาประเมินกรมบังคับคดี	5	4	3	2	1	0
ข้อ (1) ข้อเสนอแนะอื่นๆ		ข้อ (1) ในกรณี <u>ไม่เหมาะสม</u> เนื่องจาก					
.....						
.....						
.....						
2	ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 80% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง <u>แรก</u>	5	4	3	2	1	0
ข้อ (2) ข้อเสนอแนะอื่นๆ		ข้อ (2) ในกรณี <u>ไม่เหมาะสม</u> เนื่องจาก					
.....						
.....						
.....						
3	ความเหมาะสม ในการกำหนดราคาตั้งขาย 50% ในการประมูลทรัพย์สินขายทอดตลาดครั้ง <u>ต่อไป</u>	5	4	3	2	1	0
ข้อ (3) ข้อเสนอแนะอื่นๆ		ข้อ (3) ในกรณี <u>ไม่เหมาะสม</u> เนื่องจาก					
.....						
.....						
.....						
4	ความเหมาะสม ของราคาเคาะขาย <u>ที่ขายได้</u>	5	4	3	2	1	0
ข้อ (4) ข้อเสนอแนะอื่นๆ		ข้อ (4) ในกรณี <u>ไม่เหมาะสม</u> เนื่องจาก					
.....						
.....						
.....						
5	ท่านเห็นด้วยหรือไม่ ที่ควรเร่งการขายทรัพย์สินทอดตลาด เพื่อให้ได้เงินเร็วขึ้น ดีกว่า รอการขายทอดตลาดไปเรื่อยๆ เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต้องการ	5	4	3	2	1	0
ข้อ (5) ข้อเสนอแนะอื่นๆ		ข้อ (5) ในกรณี <u>ไม่เห็นด้วย</u> เนื่องจาก					
.....						
.....						
.....						
ข้อเสนอแนะอื่นๆ.....						
.....						
.....						

ภาคผนวก ซ

รายนามผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์

ใบลงทะเบียนรายชื่อผู้เข้าร่วมรับฟังประชาพิจารณ์ (Public Hearing)

ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงาน กรมบังคับคดี	ตำแหน่ง	ลงชื่อ
1. นายวิศิษฐ์ วิเศษสุตธรรด	อธิบดีกรมบังคับคดี	
2. นายปกณ์ ปฏิพนาคม	หัวหน้าผู้ตรวจราชการกรมบังคับคดี	
3. นายทรงธรรม พุณเกษมทรัพย์	ผู้เชี่ยวชาญกรมบังคับคดีล้มละลาย	
4. นางสาวเบญญาภา เญยงเทพานันท์	ผู้อำนวยการกองคดีทรัพย์สิน <i>นางเบญญาภา</i>	
5. นางสาวสุริยพร ขวัญแก้ว	ผู้ดูแลระบบกองคดีทรัพย์สิน <i>ศรีไพร ขวัญแก้ว</i>	
6. นายวิเชียร น่ำชู	ผู้อำนวยการกองบังคับคดีล้มละลาย 1	
7. นางสาวอัมพร สุวรรณโณ	ผู้อำนวยการกองบังคับคดีล้มละลาย 2	
8. นายพิสิษฐ์ เจียรศักดิ์โสภาค	ผู้อำนวยการกองบังคับคดีล้มละลาย 3	
9. นายพลวัฒน์ หะไ	ผู้อำนวยการกองบังคับคดีล้มละลาย 4	
10. นายธีรวัฒน์ ชันลำลี	ผู้อำนวยการกองบังคับคดีล้มละลาย 5	
11. นายปกรสร สิงพรชวราพันธ์	ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินกลาง	

ใบลงทะเบียนรายชื่อผู้เข้าร่วมรับฟังสาธารณะพินิจ (Public Hearing)

ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินของกรมบังคับคดี	ตำแหน่ง	ลงชื่อ
12. นายวันชัย แดงบัว	เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	
13. นางสาวชญาดา จันดิสิทธิ์	เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	
14. นางจิตติภา พรายมี	เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	
15. นางสาวศศิธร ทองใหม่	เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	
16. นางสาวสมบูรณ์ สุวรรณโณ	เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	
17. นางสาวสุภาภรณ์ ชูสิงค์	เจ้าหน้าที่ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน	

ใบลงทะเบียนรายชื่อผู้เข้าร่วมรับฟังประชาพิจารณ์ (Public Hearing)

กลุ่มเจ้าพนักงานบังคับคดี	ตำแหน่ง	ลงชื่อ
18.นายมาดล สีตะปะ๒๒๓	ผ.ส.สำนักงานบังคับคดีจังหวัดนนทบุรี	
19.นางสนธยา ดินโนเวช	ผ.ส.สำนักงานบังคับคดีสมุทรปราการ	
20.นายภาคภูมิ ภูพันธ์ศรี	ผ.ส.สำนักงานบังคับคดีสมุทรปราการ	
21.นายศรัณย์ ปัญญาติลา	ผ.ส.สำนักงานบังคับคดี ปทุมธานี	
22.นายบรรพต สุพพหมา	ผ.ส.สำนักงานบังคับคดี ปทุมธานีสาขาอัญบุรี	
23.นายชัยพร ชัยโยธา	ผ.ส.สำนักงานกรุงเทพฯ เขตพื้นที่ 1	
24.นายกิตติศักดิ์ ทองคำเย็น	ผ.ส.สำนักงานกรุงเทพฯ เขตพื้นที่ 2	
25.นางสาววีรภานต์ ก่องแก้ว	ผ.ส.สำนักงานกรุงเทพฯ เขตพื้นที่ 3	
26.นางเพ็ญศรี มาแสง	ท.ม.กองจำหน่ายทรัพย์สิน	

๑๗ นายชองจิตา สิบกุล

๑๘ ร.ร. น.ส.นงนิจ ภู่อิ่มนาศ

๑๙ น.ส.นงนิจ ภู่อิ่มนาศ

๑๒.
๑๓.
๑๔.

ใบลงทะเบียนรายชื่อผู้เข้าร่วมรับฟังประชาพิจารณ์ (Public Hearing)

กลุ่มตัวแทนลูกหนี้	ตำแหน่ง	หนังสือ
52. นายวีระวิทย์ อัครภักดิ์ธนะ	ทนายความ	
53. นายสมศักดิ์ ภามเววดี	ทนายความ	
54. นายสุนทร อติติปา	ทนายความ	
55. นางสาวพรพรรณ โภคพูน		
56. ผู้ติดตามนางสาวพรพรรณ โภคพูน		
57. นายเจริญ ศรีพงษ์ศักดิ์		Pre.
58. นางสาวอุษณีย์ เหมเพชรู		
59. นางสาวเสาวโมทย์ เหมเพชรู		
60. นายพงษ์ศักดิ์ อภิมาวยานต์วาไร		ทนายความ

ใบลงทะเบียนรายชื่อผู้เข้าร่วมรับฟังประชาพิจารณ์ (Public Hearing)

กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่และผู้ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงชื่อ
40. นายศุภนาสิน สุริยา	ผู้อำนวยการบริหาร (ธนาคารอิสลาม)	
41. นายสุพิศกร เตมาพิทักษ์	ผู้ช่วยผู้จัดการ (ธนาคารอิสลาม)	
42. นายสมภาพ เจริญรักษ์	ผ.จก. มังคับคดี (ธนาคารไทยพาณิชย์)	
43. นายจิรัฐ เหล่าเทพวัฒน์	เจ้าหน้าที่บริหารงานทรัพย์สิน (ธนาคารไทยพาณิชย์)	
44. นายอภิวัฒน์ สุนทรนันท์	ผ.ฝ่ายผู้บริหารฝ่าย (ธนาคารกรุงไทย)	
45. นายชาญ เตียมรเสถียร	รองผ.อ. บริหารฯ (ธนาคารกรุงไทย)	
46. นายอนุสรณ์ ทองสำราญ	ผ.จก. ผ.จก. (ธนาคารอาคารสงเคราะห์)	
47. นายชายแดน ผดุงไทย	เลขานุการผู้บริหารฯ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์)	
48. นายวรา รุ่งสาโรจน์	ผ.จก. (บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ฯ)	
49. นางหนึ่งนุช เรืองนนท์	นิติกร 6 (บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ฯ)	
50. นายติระ ชูนิจจนกุล	ผ.จก. (บริษัทบริหารสินทรัพย์สุโขมวิท)	
51. นายคณสันต์ ศรีบำรุงวงศ์	ผ.จก. (บริษัทบริหารสินทรัพย์สุโขมวิท)	

๗๖๐ (มังคับคดี) ๗๖๐ (มังคับคดี)
 ๗๖๐ (มังคับคดี) ๗๖๐ (มังคับคดี)
 ๗๖๐ (มังคับคดี) ๗๖๐ (มังคับคดี)
 ๗๖๐ (มังคับคดี) ๗๖๐ (มังคับคดี)

ใบลงทะเบียนรายชื่อผู้เข้าร่วมรับฟังประชาพิจารณ์ (Public Hearing)

กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่และผู้ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงชื่อ
33. นายชานนท์ มนต์ระดมตุง	รองผอ.ฝ่ายปฏิบัติการบริหารคุณภาพ ทรัพย์สิน (ธนาคารสีกกรไทย)	
34. นายธนูบัณฑิตพันธ์ โภคชัยเสวี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการบริหาร คุณภาพทรัพย์สิน (ธนาคารสีกกรไทย)	T.K.
35. นายเป่าสุข เกตุเฮม	หัวหน้าส่วนฝ่ายปฏิบัติการบริหารคุณภาพ ทรัพย์สิน (ธนาคารสีกกรไทย)	
36. นายนิติภูมิ สุวรรณชัยรบ	หัวหน้าส่วน (ธนาคารออมสิน)	B-S-S (1.1.1.1.1)
37. นายประภาสเพชร ศรีงาม	หัวหน้าหน่วย (ธนาคารออมสิน)	
38. นายอัศวฤทธิ์ ศรีสมบัณฑิต	รองผู้จัดการฝ่าย (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา)	O.W.
39. นายสงวณ มณีภาค	ผู้ว่าคดี 4 (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา)	

ใบลงทะเบียนรายชื่อผู้เข้าร่วมรับฟังประชาพิจารณ์ (Public Hearing)

กลุ่มตัวแทนเจ้าหน้าที่	ตำแหน่ง	ลงชื่อ
27. นางวรรณิ์ สือพงษ์พาณิชย์	กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย	
28. นายวินัย บุญเพ็ญ	ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต	
29. นายสมชาติ ลิมปานภาพ		
30. นายสันต์ เอกนุ่น		
31. นายกิตติ จิวสีบพงษ์		
32. นายจตุร มงสันติชัย		

23 นายวิวัฒน์ ด้วงเตา
 24 ศ.ดร.วิวัฒน์ วิริยะศักดิ์
 25 นายวิวัฒน์ มงสันติชัย

ผู้แทนกรมบังคับคดี (มท.ค.)
 + -
 + -

ภาคผนวก ฅ

ภาพถ่ายบรรยากาศการทำประชาพิจารณ์

คณะทีมวิจัย ผู้บรรยายในการจัดประชุมประชาพิจารณ์



บรรยายภาค ผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์



บรรยายภาค ผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์



ผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์ ร่วมแลกเปลี่ยนข้อเสนอแนะ



ผู้เข้าร่วมการทำประชาพิจารณ์ ร่วมแลกเปลี่ยนข้อเสนอนะ



อธิบดีกรมบังคับคดี แลกเปลี่ยนข้อเสนอนะ



ที่ปรึกษา ร่วมแลกเปลี่ยนข้อเสนอแนะ



ผู้อำนวยการโครงการ กล่าวสรุปและปิดการจัดประชาพิจารณ์

