

3. หลักสูตรการประเมินมูลค่าที่ดิน ส.ป.ก.

กำหนดการ ภายในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567

หลักการและเหตุผล

ตามที่ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) มีมติเห็นชอบหลักการปรับปรุงเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. 4-01 เพื่อยกระดับเป็นโฉนดที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ 12 ต.ค. 2566 นั้น สาระสำคัญประการหนึ่งก็คือ การที่ คปก. กำหนดให้โฉนดเพื่อเกษตรกรรมดังกล่าวสามารถเปลี่ยนมือได้แบบมี “เงื่อนไข” จึงอาจกล่าวได้ว่าโฉนดเพื่อเกษตรกรรมเป็นเอกสารสิทธิที่ดินอีกประเภทหนึ่งที่มีสิทธิในการเข้าถึงกลไกตลาดสินเชื่อในระบบธนาคารพาณิชย์ โดย คปก. กำหนดแนวทางในการเปลี่ยนมือไว้ 2 วิธี คือ การคดทอดทางมรดก และการซื้อขายหรือการจำนองแบบมี “เงื่อนไข” โดยไม่ใช้การซื้อขายหรือจำนองกับนายทุน อีกทั้ง เกษตรกรยังจะได้รับการสนับสนุนจากทาง ส.ป.ก. ในการพัฒนาสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่จำเป็นทั้งถนน แหล่งน้ำ ระบบชลประทาน ระบบไฟฟ้า ที่อยู่อาศัย ฯลฯ รวมถึงการส่งเสริมและพัฒนาอาชีพ การสนับสนุนเงินทุนในการประกอบอาชีพ อีกด้วย

การปฏิรูปเอกสารสิทธิ ส.ป.ก.4-01 เป็น “โฉนดเพื่อเกษตรกรรม” นั้น นอกจากจะเป็นการยกระดับสิทธิในการเข้าถึงแหล่งทุนของพี่น้องเกษตรกรแล้ว ยังเป็นการเปิดโอกาสให้ที่ดินอีกประเภทหนึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ รวมถึงแหล่งเงินก็ต่างๆ ทั้งที่เป็นสถาบันการเงินและไม่ใช่สถาบันการเงิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในรูปแบบของที่ดินตามเอกสารสิทธิโฉนดเพื่อเกษตรกรรม จึงมีความสำคัญในการยกระดับคุณภาพชีวิตของพี่น้องเกษตรกร ร่วมกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศทั้งในภาคการผลิตและภาคการเงิน

ประเด็น / สาระสำคัญที่นักประเมินจะได้เรียนรู้จากหลักสูตร

- ที่ดินที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์เฉพาะ
 - การวิเคราะห์ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินในกรณีที่ใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์เฉพาะที่กำหนดไว้
- การซื้อขายหรือการจำนองแบบมี “เงื่อนไข”
 - เงื่อนไขในการซื้อขาย / การจำนอง
 - ลักษณะพิเศษของธุรกรรมการเงินที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหรือการจำนองโฉนดเพื่อเกษตรกรรม
 - ผล / ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าที่ดินตามโฉนดเพื่อเกษตรกรรม
- แนวคิดในการประเมินมูลค่าที่ดินตามโฉนดเพื่อเกษตรกรรม
 - ที่ดินที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์เฉพาะ
 - การประเมินมูลค่าที่ดินที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์เฉพาะ และมีเงื่อนไขในการซื้อขายเปลี่ยนมือ
 - การประยุกต์ใช้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตลาด (Market approach) ในการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์เฉพาะ
 - การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเกษตรกรรมด้วยแนวคิดการวิเคราะห์มูลค่าผลิตผล (Productivity analysis)