

การประเมินราคาสนามบินเพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

The Valuation of Airport for Land and Building Tax Collection

อัจฉริยะ ยงประยูร

นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการ

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน

Auchariya Yongprayoon

Professional Property Valuer

Property Valuation Standard Division



การประเมินราคาสนามบินซึ่งเป็นทรัพย์สินพิเศษประเภทหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย จึงมีความจำเป็นที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทนี้ บทความฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอแนวความคิดและวิธีการเกี่ยวกับการประเมินราคา

The airport valuation (special-purpose property) for land and buildings tax, registration fee for property transaction or other public has never happened in Thailand before. Therefore, it is imperative that the property valuers and related officials should have knowledge and understanding of the criteria and methods of valuation of this type of property. This article therefore aims to present the concept and method regarding the airport valuation in the developed countries. This will be useful

ขอขอบคุณ คุณภารดี เอกชน ผู้อำนวยการกองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน และคุณเอกลักษณ์ เฉลิมชีพ ผู้อำนวยการส่วนวิจัยและพัฒนามาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำปรึกษา

* Thank you, Miss Paradee Agachan, Director of Property Valuation Standard Division and Mr. Akekalak Cholermcheep, Director of Research and Development of Property Valuation Standard Subdivision, Treasury Department for all advice



สนามบินในประเทศที่พัฒนาแล้ว อันจะเป็นประโยชน์
สำหรับนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาวิธีการ
ประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวในประเทศไทยต่อไป

คำจำกัดความ

สนามบินหรือท่าอากาศยานหมายถึง
พื้นที่ที่กำหนดไว้บนพื้นดินหรือน้ำหรือพื้นที่อื่น
สำหรับใช้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนเพื่อการขึ้นลงหรือ
เคลื่อนไหวของอากาศยาน รวมถึงอาคารสิ่งติดตั้งและ
อุปกรณ์ซึ่งอยู่ภายในสนามบิน (ตามพระราชบัญญัติ
การเดินอากาศ พ.ศ. ๒๔๙๗) ทั้งนี้สามารถจำแนก
สนามบินตามบทบาทหรือการให้บริการเชิงพาณิชย์
ได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่สนามบินระหว่างประเทศ
และสนามบินภายในประเทศในปัจจุบันประเทศไทย
มีสนามบินระหว่างประเทศ ๗ แห่งอยู่ภายใต้
การบริหารงานของหน่วยงานในการท่าอากาศยาน
แห่งประเทศไทย กระทรวงคมนาคม ๔ แห่ง ได้แก่ ท่า
อากาศยานกรุงเทพท่าอากาศยานเชียงใหม่ท่าอากาศยาน

to be used as a guideline for the valuation
development of such special-purpose
properties in Thailand.

Definition

Airport or Aerodrome means an area
designated on land or water, or any other
area to be used, in whole or in part, for the
takeoff, landing or movement of Aircraft,
and includes buildings, installations and
equipment thereon (Air Navigation Act B.E. 24).
Airports can be classified according to
commercial roles or services into two types:
international airports and domestic airports.
At present, there are totally 7 international
airports in Thailand. 4 international airports
are under the management of the Airport
Authority of Thailand, Ministry of Transport

หาดใหญ่ และท่าอากาศยานภูเก็ต อยู่ภายใต้การบริหารงานของสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ในกัับกับการดูแลของกระทรวงคมนาคม ๒ แห่ง คือ ท่าอากาศยานเชียงใหม่ และท่าอากาศยานอุบลราชธานีส่วนอีก ๑ แห่ง คือ สนามบินอู่ตะเภา

located in Bangkok, Chiang Mai, Hat Yai and Phuket. Another 2 international airports are under the management of the Civil Aviation Authority of Thailand, Ministry of Transport including Chiang Rai Airport and Ubon Rat-



กองทัพเรือเป็นผู้บริหารงาน สำหรับ ท่าอากาศยานภายในประเทศที่ใช้ในกิจการพาณิชย์ ๒๑ แห่ง อยู่ภายใต้การบริหารงานของสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย กระทรวงคมนาคมเช่นเดียวกัน

การประเมินราคา

ในการกำหนดมูลค่าของสนามบินเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมที่สุด (Highest and Best Use) โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินราคา 3 วิธีหลัก ได้แก่ วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขาย วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

chathani Airport, the other is U-Tapao Airport under the Thai Royal Navy. At the same time, there are 21 domestic airports used in commercial affairs under the administration of the Civil Aviation Authority of Thailand.

Appraisal

The determination of an airport value should be based on the highest and best use criteria. There are 3 main valuation methods used for the airports and other

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขาย

โดยทั่วไป วิธีนี้อาจไม่เหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินราคาทรัพย์สินประเภทสนามบิน เนื่องจากไม่มีข้อมูลซื้อขายสนามบินที่มีลักษณะเหมือนกันหรือใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ ปัญหาอีกประการหนึ่งคือความล้าสมัยของการออกแบบและวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงไปค่อนข้างมาก ดังนั้นวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายจึงไม่เป็นวิธีที่นิยมในการประเมินราคาสนามบิน

วิธีรายได้

วิธีรายได้จะนำมาใช้กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินจากความสามารถในการสร้างรายได้ของสนามบิน วิธีนี้ต้องการการวิเคราะห์ข้อมูลรายได้และรายจ่ายรวมทั้งผลตอบแทนที่ได้รับ โดยจะเปรียบเทียบกับผลตอบแทนของสนามบินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

วิธีต้นทุน

วิธีต้นทุนที่นำมาใช้เป็นการกำหนดราคาต้นทุนทดแทนการก่อสร้างอาคารร่วมกับราคาที่ดิน ข้อมูลที่นำมาใช้คำนวณเหล่านี้ได้มาจากข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างในท้องถิ่น หรือได้จากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้

สำหรับการกำหนดราคาประเมินสนามบินนั้นจะใช้วิธีรายได้เป็นหลัก โดยจะวิเคราะห์รายรับและรายจ่ายรายปีของสนามบิน รวมทั้งผลตอบแทนที่ได้จากสนามบินที่จะประเมินราคาเปรียบเทียบกับสนามบินอื่น ๆ ที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายคลึงกัน โดยจะใช้วิธีต้นทุนเป็นวิธีที่ 2 ซึ่งวิธีนี้จะคำนวณต้นทุนทดแทนในการสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ และหักค่าเสื่อมประเภทต่าง ๆ เช่น ค่าเสื่อมที่เป็นผลมาจากความล้าสมัยและลักษณะทางกายภาพที่ทรุดโทรมลงไป แล้วรวมกับมูลค่าที่ดินในปัจจุบัน

special-purpose properties including sales comparison, income, and cost approach.

Sales Comparison Approach

In general, this method may not be suitable for appraisal of airport property because there is no sales data or information on similar or comparable airports. The other problem is that the obsolescence of design and building materials as well as technology changes usually impacts on its value. Therefore, this method is not to estimate airport value.

Income Approach

The income approach is used to determine the appraised value based on the airport's capacity and ability to generate income. This method requires analysis of income and expenditure data as well as the income capitalization comparing with similar airports.

Cost Approach

The cost method was the estimation of the replacement cost new of buildings and improvements less depreciations and present land values. These building costs are derived from local construction cost data or reliable sources.

The income approach is mainly used as primary method for airport appraisal. It is required to analyze the airport's annual revenue and expenditure. It also takes the

สำหรับบทความนี้จะนำเสนอตัวอย่างวิธีการประเมินราคาสนามบินโดยใช้วิธีรายได้และต้นทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

consideration of income capitalization derived from subject airport in comparison with other similar airports. The cost method is used as the second method, which calculates the replacement cost new of airport constructing buildings and improvements and deducts various types of depreciation such as functional and physical depreciation obsolescence,

ตัวอย่างการประเมินราคาสนามบินโดยใช้วิธีรายได้

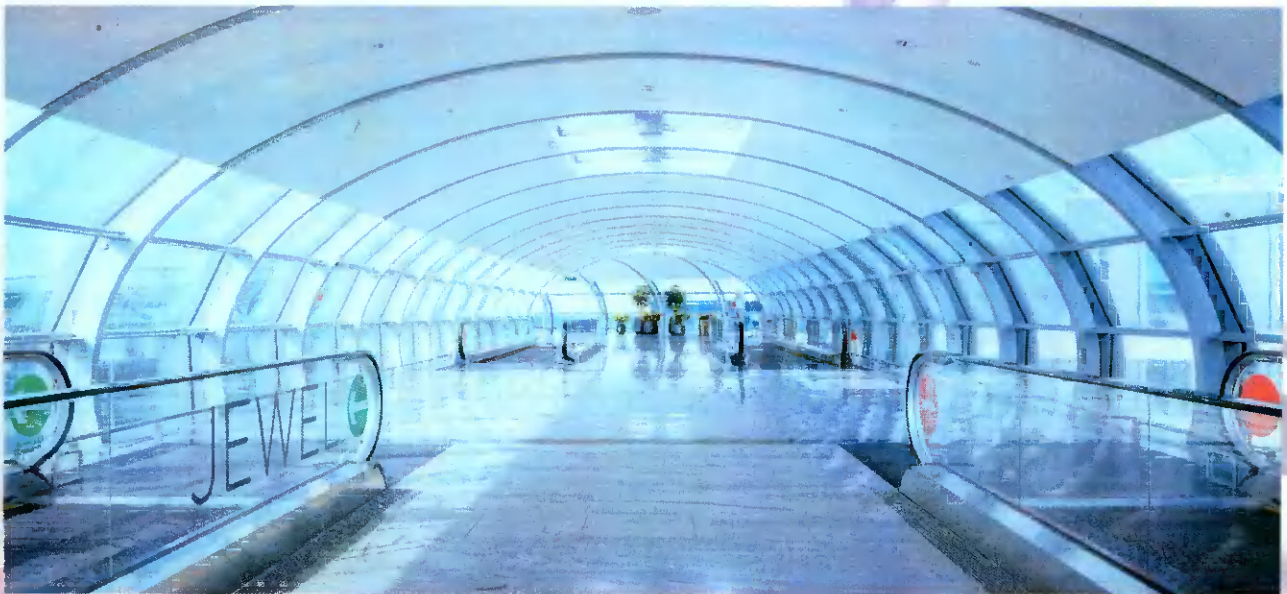
รายการ	ราคาประเมิน (บาท)
รายได้	
ค่าธรรมเนียมในการขึ้นลงของอากาศยาน	2,625,000,000
ค่าบริการสนามบิน	5,250,000,000
ค่าจอดรถและการขนส่งภาคพื้นดิน	2,100,000,000
ค่าบริการผู้โดยสารขาออก	3,500,000,000
ค่าเช่าสำนักงานและอสังหาริมทรัพย์	1,225,000,000
ค่าตอบแทนส่วนแบ่งผลประโยชน์	1,400,000,000
รายได้อื่น ๆ	175,000,000
รวม	16,275,000,000
รายจ่าย	
เงินเดือนและค่าจ้าง	1,750,000,000
วัตถุดิบและวัสดุ	3,850,000,000
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	3,500,000,000
รายได้สุทธิ	7,175,000,000
อัตราผลตอบแทน	8 %
มูลค่าทรัพย์สิน	89,687,500,000
เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์	5,250,000,000
มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน	84,437,500,000

ตัวอย่างการประเมินราคาสนามบินโดยใช้วิธีต้นทุน

1. สิ่งปลูกสร้าง			
พื้นที่	ต้นทุนทดแทน	ค่าเสื่อม	ราคาประเมิน (บาท)
เขตการบิน	122,500,000	70,000,000	52,500,000
เขตนอกการบิน	245,860,000	167,615,000	78,225,000
		รวม	130,725,000
2. ที่ดิน			
เนื้อที่ (ไร่)	ราคา/ตารางวา		ราคาประเมิน (บาท)
2,400	2,000,000		4,800,000,000
	มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน		4,930,725,000

หมายเหตุ

1. หลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินราคาจะแตกต่างกันไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของแต่ละประเทศ
2. เพื่อให้ผู้อ่านโดยทั่วไปเข้าใจง่าย ผู้เขียนไม่ขอแสดงความซับซ้อนในรายละเอียดของรายการต่าง ๆ



All Photos by Unsplash

ตัวอย่างการประเมินราคาสนามบินโดยใช้วิธีต้นทุน

1. สิ่งปลูกสร้าง			
พื้นที่	ต้นทุนทดแทน	ค่าเสื่อม	ราคาประเมิน (บาท)
เขตการบิน	122,500,000	70,000,000	52,500,000
เขตนอกการบิน	245,860,000	167,615,000	78,225,000
		รวม	130,725,000
2. ที่ดิน			
เนื้อที่ (ไร่)	ราคา/ตารางวา		ราคาประเมิน (บาท)
2,400	2,000,000		4,800,000,000
		มูลค่าทรัพย์สินปัจจุบัน	4,930,725,000

หมายเหตุ

1. หลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินราคาจะแตกต่างกันไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของแต่ละประเทศ
2. เพื่อให้ผู้อ่านโดยทั่วไปเข้าใจง่าย ผู้เขียนไม่ขอแสดงความซับซ้อนในรายละเอียดของรายการต่าง ๆ



All Photos by Unsplash