

วนิดา แซ่จิว 2556: การพัฒนาวิธีการสอบทานสถานะทางสิ่งแวดล้อมสำหรับการถ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เทคโนโลยีและการจัดการสิ่งแวดล้อม) สาขาเทคโนโลยีและการจัดการสิ่งแวดล้อม ภาควิชาเทคโนโลยีและการจัดการสิ่งแวดล้อม อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผู้ช่วยศาสตราจารย์จักรกฤษณ์ มหัจฉริยวงศ์, Ph.D. 93 หน้า

การศึกษานี้เป็นการพัฒนาและการนำวิธีการสอบทานสถานะทางสิ่งแวดล้อม (Environmental Due Diligence: EDD) มาทดลองใช้กับกรณีโรงงานผลิตเชื้อกระดาษในประเทศไทย และนำข้อมูลต้นทุนการฟื้นฟูดินปนเปื้อนที่ได้จากการประเมิน EDD มาใช้ประกอบการพิจารณามูลค่าที่ดิน เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจการถ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ เกณฑ์ระดับความเสี่ยงที่ใช้เป็นการประเมินค่าที่ดิน ตามการพิจารณาสถานะสิ่งแวดล้อมที่แบ่งระดับความเสี่ยง โดยใช้ข้อมูลสารมลพิษเป้าหมายที่ปนเปื้อนในดินและข้อมูลเทคโนโลยีการฟื้นฟูสารมลพิษในด้านประสิทธิภาพและต้นทุนการฟื้นฟู จากการคัดเลือกและปรับเปลี่ยนปัจจัยทางสิ่งแวดล้อมให้เหมาะสมกับประเทศไทยพบว่า กฎหมายสิ่งแวดล้อม เทคโนโลยีและต้นทุนในการฟื้นฟูเป็นปัจจัยหลักในการประเมิน ซึ่งข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยต่อสาธารณะและรายงานต่อหน่วยงานราชการถูกนำมาใช้ในการประเมินระยะที่ 1 ข้อมูลการสำรวจและสุ่มตัวอย่างในการประเมินระยะที่ 2 นำไปใช้ในเกณฑ์ระดับความเสี่ยงการปนเปื้อนเชื้อเพลิงน้ำมันเตาในดิน ซึ่งความเสี่ยงถูกกำหนดและแบ่งระดับความเสี่ยงโดยอ้างอิงข้อกำหนดและมาตรฐานที่มีอยู่ และการประเมินระยะที่ 3 คัดเลือกวิธีฟื้นฟูที่มีประสิทธิภาพสูงในระยะเวลาสั้น คือ วิธีออกซิเดชันทางเคมี ผลการประเมินพบว่า ต้นทุนการฟื้นฟูดินขึ้นอยู่กับความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมแบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ (1) ไม่มีความเสี่ยง (ค่าต่ำกว่าเกณฑ์มาก) – ไม่มีต้นทุน (2) ความเสี่ยงน้อย (ค่าเกือบถึงเกณฑ์) – ไม่มีต้นทุนแต่มีข้อจำกัดการใช้ที่ดิน (3) ความเสี่ยงปานกลาง (ค่าเกินเกณฑ์เล็กน้อย) – มีต้นทุนและมีข้อจำกัดการใช้ที่ดิน และ (4) ความเสี่ยงมาก (ค่าเกินเกณฑ์มาก) – ต้นทุนสูง วิธีการสอบทานสถานะทางสิ่งแวดล้อมนี้นำไปสู่การประเมินต้นทุนสำหรับการฟื้นฟูดินปนเปื้อน ซึ่งต้นทุนการฟื้นฟูดินปนเปื้อนนี้สามารถนำไปใช้ปรับราคาขายให้เหมาะสมและใช้ในการเจรจาต่อรองในการถ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับกฎหมายสิ่งแวดล้อมและความรับผิดชอบต่อสังคม