

การเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี
: กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวพักอาศัย ฝั่งกรุงเทพตะวันตก



นางสาวจันทร์วิมล รักอนันต์ชัย

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-2852-2

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE COMPARISON OF 3 VALUATION METHODS
: A CASE STUDY OF DETACHED HOUSE IN WESTERN BANGKOK



Miss Chanvimol Rakanantachai

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2002

ISBN 974-17-2852-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี : กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวพักอาศัย ฝั่งกรุงเทพตะวันตก
โดย	นางสาวจันทร์วิมล รักอนันตชัย
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์แคล้ว ทองสม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์แคล้ว ทองสม)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร)

.....กรรมการ
(นางสาวอรุณญา กาญจนพิพัฒน์กุล)

จันทรวิมล รัตนันตชัย : การเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี : กรณีศึกษา บ้านเดี่ยว
พักอาศัย ฝั่งกรุงเทพมหานคร (The Comparison of 3 Valuation Methods : A Case Study of
Detached House in Western Bangkok) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต,
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : นายแคล้ว ทองสม, 129 หน้า. ISBN 974-17-2852-2

ปัจจุบันวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพที่เข้ามามีบทบาทสำคัญและได้รับการยอมรับจากสถาบันการเงิน นักลงทุน เจ้าของที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะไม่ว่าจะเป็นการลงทุน การร่วมทุน การจ้างงาน การซื้อ-ขาย ฯลฯ จำเป็นต้องมีผู้ประเมินราคาอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความจำเป็นต้องทราบ มูลค่าของทรัพย์สินเป็นข้อมูลพื้นฐานทุกครั้ง ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีความสำคัญต่อทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน รวมถึงประชาชนทั่วไป และเหตุผลสำคัญอีกประการหนึ่งคือ การประเมินราคาทรัพย์สินมีความสัมพันธ์ต่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัย 4 ของชีวิต ในการศึกษาครั้งนี้จึงดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล สำหรับทรัพย์สินที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร

ดังนั้นการดำเนินการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อ ศึกษาวิธีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากลและกระบวนการปฏิบัติงาน การประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ศึกษาตัวแปรที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละวิธี ศึกษาปัญหาของการปฏิบัติงานการประเมินราคาแต่ละวิธี รวมถึงศึกษาความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สินในการดำเนินการประเมินราคาในแต่ละวิธี ซึ่งผู้วิจัยดำเนินการศึกษา โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพการประเมินราคาทั้งภาครัฐ และภาคเอกชนเป็นตัวแทนในการศึกษา และดำเนินการสัมภาษณ์ เพื่อให้ได้มาซึ่งแนวคิด ทฤษฎี และกระบวนการปฏิบัติงาน รวมถึงการค้นคว้า ศึกษาจากเอกสาร ตำรา และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบจากกลุ่มตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัยที่ผ่านการพิจารณาจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) และ/หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (Thai Valuers Association) และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (Securities and Exchange Commission) โดยศึกษาในระดับราคาบ้าน 3 ระดับ ได้แก่ บ้านระดับราคาสูง ราคา 6,100,000.-8,000,000.-บาท ต่อ หลัง บ้านระดับราคาปานกลาง-สูง ราคา 4,100,000.-6,000,000.-บาท ต่อ หลัง บ้านระดับราคาปานกลาง ราคา 2,100,000.-4,000,000.-บาท ต่อ หลัง

จากการศึกษาพบว่า ในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี ได้แก่ 1. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด 2. วิธีคิดจากต้นทุน 3. วิธีคิดจากรายได้ สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย มีการใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน ในการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้ง 2 วิธีเป็นที่ยอมรับในการปฏิบัติงานการประเมินราคา สำหรับตัวแปรที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมากเป็นอันดับ 1 เป็นตัวแปรเดียวกันทั้ง 2 วิธี คือ ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ในอัตราร้อยละ 75 และการบำรุงรักษาเป็นอันดับที่ 2 ในอัตราร้อยละ 62.5 และ 50.0 ตามลำดับ และผลการศึกษาค่าความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย พบว่าในวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธีให้ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สินที่แตกต่างกัน ซึ่งสัดส่วนความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน อยู่ระหว่าง 5.4-10.0 เปอร์เซ็นต์

ในการดำเนินการศึกษานี้ สรุปได้ว่ากระบวนการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย สำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดโดยวิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้เหมาะสม ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการประเมินราคาที่ว่า วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ใช้กับทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น และสอดคล้องกับแนวคิดของผู้เชี่ยวชาญทั้ง 8 ท่าน และใช้วิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้อง รวมถึงสัดส่วนค่าความแตกต่างจากการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทั้ง 2 วิธี ชำงต้น เป็นช่วงความแตกต่างที่ยอมรับได้ในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

การดำเนินการศึกษานี้มีข้อจำกัดหลายปัจจัย ได้แก่ เรื่องของข้อมูล เวลา และตัวอย่างรายงานการประเมินราคา เป็นต้น ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไป ควรทำการศึกษาถึง 1. ความสำคัญของฐานข้อมูล ว่าส่งผลกระทบต่ออย่างไรต่อมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากการประเมินราคาทรัพย์สินสิ่งที่สำคัญในการวิเคราะห์หามูลค่านอกเหนือจากประเภททรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้ ข้อมูลตลาดเป็นปัจจัยที่สำคัญยิ่งประการหนึ่ง 2. ควรให้ความสำคัญต่อตัวแปรในด้านกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน 3. หน่วยงานราชการควรอำนวยความสะดวกในด้านข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน สำหรับสมาชิกสมาคมวิชาชีพทั้ง 2 สมาคม หรือเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อเป็นการพัฒนาวิชาชีพให้ก้าวหน้าไปอีกระดับหนึ่ง

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2545..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

447 46019 25: MAJOR HOUSING

KEY WORD: VALUATION METHOD

CHANVIMOL RAKANANTACHAI : THE COMPARISON OF 3 VALUATION METHODS : A
CASE STUDY OF DETACHED HOUSE IN WESTERN BANGKOK. THESIS ADVISOR :
ASSOC. MANOP BONGSADADT, THESIS CO-ADVISOR : KAYO THONGSOM, 129 pp.
ISBN 974-17-2852-2

At present the "valuation" profession has played an important role and has become increasingly accepted by financial institutions, investors, landowners and land developers, especially those in the property business. No matter the investment, the joint venture, mortgage or purchase, it is necessary to have the free-lance valuer who can give his opinion on the property value. Since any process involved with property business needs the basic information about property value, the valuation is important to both the private and public sectors including people. Another important reason is that the valuation is related to the living area which is one of the four basic necessities in life. This study thus aims to explore the way of valuation in terms of the international standards of the living area of single houses in Bangkok. The objective of this thesis is to study the international standards of the valuation method and the suitable process in valuation for detached houses. It also aims to study variables used as criteria in each valuation method. It explores problems occurred in application of each valuation method including the differences of value. A Sample population of experts in the valuation method from both public and private sectors were chosen as representatives for the study. They were interviewed to get the guidelines, theory and application as well as research and study from documents and related research. There is also an investigation of the sample of a report on detached house valuation method considered by The Valuers Association of Thailand, and/or Thai Valuers Association and/or Securities and Exchange Commission. Price of houses for this study range from higher – 6,100,000 – 8,000,000 baht/ unit, medium – high – 4,100,000 – 6,000,000 baht/unit and medium – 2,100,000 – 4,000,000 baht/unit.

There are three valuation methods from the study; namely, 1. Comparative Method of Valuation 2. Depreciated Replacement Cost of Valuation and 3. Income Method of Valuation. There are two ways of detached houses valuation method, namely, 1. Comparative Method of Valuation 2. Depreciated Replacement Cost of Valuation. In analyzing the value, the two methods have been accepted in terms of valuation method. The most influential variable to the value is the same in two ways: 1. location (75%), and 2. maintenance (62.5 and 50.0%) accordingly. The Findings of the differences among detached-house value showed that each value method has given a different result of value. It shows 5.4-10.0 percent of differences compared with the comparing method of market price and its cost. It can be concluded from the application of proper value in Thailand that the "comparison" of market price is the most suitable way for a detached-house as it reflects the reasonable market price. This agrees with the value theory stating that the comparison of market price can be applied to property such as detached houses, townhouses, shophouses or condominiums, etc. It agrees with the concept of eight experts. Besides, counting from the cost is the correct way of auditing as well as the ratio of the differences by comparing the two methods as mentioned is the acceptable differences of valuation method. Many factors that caused limitation in this study included information, time and sample of valuation report, etc. The recommendations are: 1) There should be a study of the importance of the information base and its effect on property value since the market information is as important as the property type and the valuation objectives in property valuation. 2) The legal variables should be considered in property valuation such as a Town Plan, Building Control Act and relevant laws which have an influence on the property value. 3) The relevant public department should provide support to all members of both valuation associations or any valuation staff in provision of necessary information in order that the development of valuation works would be enhanced.

Department ofHousing.....Student's signature.....

Field of study.....Housing.....Advisor's signature.....

Academic year.....2002.....Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

การทำวิจัยในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความสนับสนุนจากบุคคลหลายฝ่าย ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ที่ให้ทุนอุดหนุนการวิจัยครั้งนี้ รวมถึงคณาจารย์ภาควิชา เคหการทุกท่าน โดยเฉพาะรองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา นายแคล้ว ทองสม ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์คมกฤช วงศ์อกนิษฐ์ ที่คอยห่วงใย ดูแล และแนะนำสิ่งต่าง ๆ อย่างดีตลอดเวลาที่ทำการวิจัย

ผู้วิจัยขอขอบคุณ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าของท่าน ช่วยในการตอบแบบสัมภาษณ์ ให้ข้อมูล และข้อเสนอแนะต่างๆ โดยเฉพาะ คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล รวมถึงผู้ที่ให้กำลังใจในการทำวิจัยครั้งนี้อีกหลายท่าน ที่อาจจะไม่ได้กล่าวนามถึง

ท้ายที่สุดนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณทุกๆ ท่านที่ได้ให้ความร่วมมือแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีตลอดมา ผู้วิจัยขอถือโอกาสนี้แสดงความซาบซึ้งในไมตรีจิต และความเอื้อเฟื้อที่ท่านทั้งหลายมีต่อผู้วิจัยในเรื่องต่างๆ ทำให้งานวิจัยนี้สำเร็จตามเป้าหมายอย่างดียิ่ง

จันทวิมล รักอนันตชัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนที่.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	เ
สารบัญภาพ.....	๕
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์การศึกษา.....	5
ขอบเขตการศึกษา.....	5
วิธีดำเนินการศึกษา.....	6
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	7
คำจำกัดความ.....	8
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา.....	9
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
แนวคิดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	11
ทฤษฎีการประเมินราคา.....	15
งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	29
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการศึกษา	
กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา.....	33
ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา.....	38
กรณีศึกษาจากตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	66

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
การสัมภาษณ์ครั้งที่ 1.....	94
การสัมภาษณ์ครั้งที่ 2.....	99
กรณีศึกษาจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	105
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	
สรุปผลการวิจัย.....	111
อภิปรายผลการวิจัย.....	113
ข้อเสนอแนะ.....	116
รายการอ้างอิง.....	117
ภาคผนวก.....	119
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ.....	120
ภาคผนวก ข รายชื่อบริษัทประเมินผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.....	12๕
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	12๘

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
ตารางที่ 1	3
ตารางที่ 2	4
ตารางที่ 3	36
ตารางที่ 4	39
ตารางที่ 5	42
ตารางที่ 6	45
ตารางที่ 7	47
ตารางที่ 8	49
ตารางที่ 9	54
ตารางที่ 10	57
ตารางที่ 11	60
ตารางที่ 12	62
ตารางที่ 13	64
ตารางที่ 14	94
ตารางที่ 15	95
ตารางที่ 16	95
ตารางที่ 17	96

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
ตารางที่ 18	สรุปผลหลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	96
ตารางที่ 19	สรุปผลของมูลค่าทรัพย์สิน.....	97
ตารางที่ 20	สรุปผลความคิดเห็นต่อวิชาชีพอัการประเมินราคาในประเทศไทย.....	98
ตารางที่ 21	สรุปผลวิธีการประเมินราคาสำหรับบ้านเดี่ยวพักอาศัย.....	99
ตารางที่ 22	สรุปผลตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด.....	101
ตารางที่ 23	สรุปผลตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน.....	103
ตารางที่ 24	สรุปมูลค่าทรัพย์สินบ้านเดี่ยวพักอาศัย-ระดับราคาสูง.....	105
ตารางที่ 25	สรุปผลมูลค่าความแตกต่างและสัดส่วนค่าความแตกต่าง ของวิธีการประเมิน ราคา 3 วิธี บ้านเดี่ยวพักอาศัย ระดับราคาสูง.....	105
ตารางที่ 26	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน บ้านเดี่ยวพักอาศัย ระดับปานกลาง-สูง.....	107
ตารางที่ 27	สรุปผลมูลค่าความแตกต่างและสัดส่วนค่าความแตกต่าง ของวิธีการประเมินราคา 3 วิธี บ้านเดี่ยวพักอาศัย ระดับปานกลาง-สูง.....	107
ตารางที่ 28	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน บ้านเดี่ยวพักอาศัย ระดับปานกลาง.....	109
ตารางที่ 29	สรุปผลมูลค่าความแตกต่างและสัดส่วนค่าความแตกต่าง ของวิธีการประเมินราคา 3 วิธี บ้านเดี่ยวพักอาศัย ระดับปานกลาง.....	109

สารบัญแนบที่

แนบที่		หน้า
แนบที่ที่ 1	แสดงที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างประชากรโดยสังเขป.....	67
แนบที่ที่ 2	แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน โครงการหมู่บ้านนันทวัน.....	68
แนบที่ที่ 3	แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน โครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-บางแกว.....	76
แนบที่ที่ 4	แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน โครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน.....	85



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ		หน้า
แผนภูมิที่ 1	แสดงสัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จปี 2545.....	3
แผนภูมิที่ 2	แสดงขั้นตอนการดำเนินการศึกษา.....	10
แผนภูมิที่ 3	สรุปขั้นตอนกระบวนการในการประเมินราคา.....	23
แผนภูมิที่ 4	วิธีดำเนินการศึกษา.....	93



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพประกอบ		หน้า
ภาพประกอบที่ 1	แสดงแปลนพื้นอาคาร.....	70
ภาพประกอบที่ 2.1	ถนนกาญจนาภิเษก.....	71
ภาพประกอบที่ 2.2	สภาพถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน.....	71
ภาพประกอบที่ 2.3	สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน.....	71
ภาพประกอบที่ 2.4	บริเวณสระว่ายน้ำ.....	71
ภาพประกอบที่ 2.5	บริเวณทะเลสาบ.....	71
ภาพประกอบที่ 3.1	แปลนอาคารชั้นล่าง.....	79
ภาพประกอบที่ 3.2	แปลนอาคารชั้นบน.....	80
ภาพประกอบที่ 4.1	สภาพถนนบางแวก.....	81
ภาพประกอบที่ 4.2	สภาพถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน.....	81
ภาพประกอบที่ 4.3	สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน.....	81
ภาพประกอบที่ 4.4	สภาพถนนเมนหมู่บ้าน.....	81
ภาพประกอบที่ 4.5	สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน.....	81
ภาพประกอบที่ 4.6	บริเวณสโมสรหมู่บ้านและสวนสาธารณะ.....	81
ภาพประกอบที่ 5.1	ถนนเลียบบคลองทวีวัฒนา.....	88
ภาพประกอบที่ 5.2	ถนนในหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน.....	88
ภาพประกอบที่ 5.3	สภาพซอยชัยพฤกษ์ 3.....	88
ภาพประกอบที่ 5.4	สภาพหลักประกัน.....	88
ภาพประกอบที่ 5.5	สภาพภายในชั้นล่าง.....	88
ภาพประกอบที่ 5.6	สภาพภายในชั้นบน.....	88
ภาพประกอบที่ 5.7	สภาพภายในชั้นบน.....	89
ภาพประกอบที่ 5.8	สภาพภายในห้องน้ำ.....	89

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมา และความสำคัญ

การประเมินราคา (Valuation) ของประเทศไทยในอดีต เป็นการทำงานซึ่งไม่ได้เป็นวิชาชีพโดยตรง เห็นได้จากการประเมินราคาของสถาบันการเงินต่าง ๆ และภาครัฐบาล เช่นกรมที่ดิน และกรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน เป็นต้น ในช่วงแรกเป็นการประเมินราคาโดยต่างคนต่างทำ ไม่มีการรวบรวมหลักเกณฑ์ให้เหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกัน จึงไม่สามารถที่จะรวมตัวกันเป็นกลุ่มพอที่จะจัดตั้งเป็นสถาบันเพื่อที่จะแลกเปลี่ยนความรู้ หรือความคิดเห็น ประสพการณ์ซึ่งกันและกันได้

ปัจจุบันวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพที่เข้ามามีบทบาทสำคัญ และได้รับการยอมรับ จากสถาบันการเงิน นักลงทุน เจ้าของที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเคยเจริญรุ่งเรืองมากที่สุด และตกต่ำมากที่สุดในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา เพราะไม่ว่าจะเป็นการร่วมทุน การลงทุน การจำนอง การซื้อ-ขาย ฯลฯ ทั้งหมดนี้ล้วนแต่จำเป็นต้องมีนักประเมินราคาเข้าไปมีส่วนร่วมทั้งสิ้น หลายหน่วยงานทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน ได้ตระหนักถึงความสำคัญของวิชาชีพนี้ หรืออีกนัยหนึ่งคือ ตระหนักถึงความจำเป็นของบทบาทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ในการให้ความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจาก ในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความจำเป็นที่จะต้องทราบ "มูลค่า" ของทรัพย์สินนั้นเป็นข้อมูลพื้นฐานทุกครั้ง ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีความสำคัญต่อทั้งภาครัฐ และ ภาคเอกชน รวมถึงประชาชนทั่วไป

การประเมินราคาทรัพย์สินของภาครัฐ มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีตามกฎหมายกำหนด เช่น การจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 การเก็บภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 การเก็บภาษีโรงเรือนที่ดิน ตาม พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 เป็นต้น ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินในปัจจุบันคือ "สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน"

สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินในภาคเอกชน จะมีวัตถุประสงค์แตกต่างกันไป เช่น เพื่อการจำหน่าย เพื่อการร่วมทุน เพื่อการซื้อ-ขาย เพื่อการรวม หรือแยกกิจการ เพื่อการประกันภัย เพื่อการเวนคืน และเพื่อการลงบัญชี เป็นต้น

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าในอนาคต นักประเมินราคา จะเป็นเพียงที่สำคัญตัวหนึ่งในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย ให้เจริญก้าวหน้าทัดเทียมประเทศอื่น ๆ

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีข้อสังเกตอีกประการหนึ่งคือ อาคาร สิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏอยู่ทั่วไป จะประกอบไปด้วยอาคารประเภท ที่อยู่อาศัย ไม่ต่ำกว่า 50%-70% ของการก่อสร้างทุกประเภทเสมอ แสดงให้เห็นถึงความจำเป็น และความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตของทุกสังคม ดังนั้นเมื่อมีการกล่าวถึงธุรกิจประเภทนี้ ก็หมายความว่ารวมถึงที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญเสมอ¹

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2545 ที่อยู่อาศัยโดยรวมของประเทศมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ดังเห็นได้จาก มีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพิ่มขึ้น จากปี 2544 ประมาณ 4.7% หรือคิดเป็นจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นประมาณ 26,693 หลัง โดยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าบ้านเดี่ยวมีมากที่สุดประมาณ 70% ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ประมาณ 23% อาคารชุดและแฟลต ประมาณ 7% ตามลำดับ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจำนวน 12,778 หลัง ทั้งนี้เมื่อแยกตามพื้นที่พบว่าในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จมากที่สุดประมาณ 56.8%

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹มานพ พงศทัต. "ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" เอกสารประกอบการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534

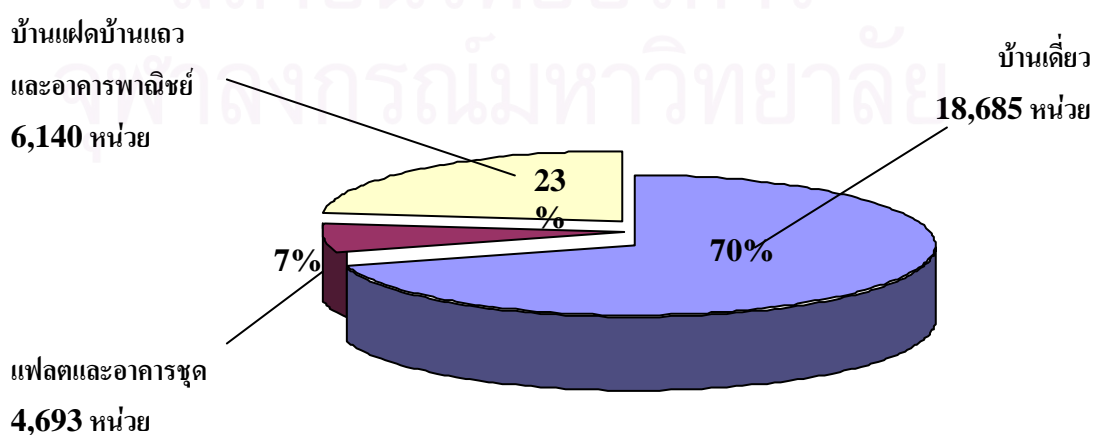
ตารางที่ 1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2542-2545

จังหวัด	2542	2543	2544	2545			ยอดรวมปี 2545
				ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	
กรุงเทพ	20,906 (-47.7)	17,315 (-17.2)	17,570 (1.5)	1,895 (11.2)	1,622 (-1.18)	1,749 (66.4)	15,172 (17.6)
สมุทรปราการ	2,093 (-44.5)	2,574 (23.0)	4,016 (56.0)	143 (-25.11)	124 (-53.4)	314 (118.9)	1,780 (-46.4)
นนทบุรี	2,261 (-60.6)	3,427 (49.0)	3,138 (-8.4)	169 (-49.7)	202 (-42.1)	157 (-40.1)	1,960 (-18.5)
ปทุมธานี	2,882 (-26.7)	2,982 (5.5)	5,126 (71.9)	167 (-27.1)	441 (223.1)	123 (-30.5)	4,407 (20.7)
นครปฐม	3,643 (-35.6)	3,648 (0.1)	2,707 (-25.8)	273 (70.6)	402 (145.1)	177 (-44.2)	2,538 (21.3)
สมุทรสาคร	1,597 (-61.1)	2,082 (30.4)	1,466 (-29.6)	96 (9.1)	110 (8.9)	62 (3.3)	863 (-26.1)
รวม	33,382 (-46.2)	32,028 (-4.1)	34,023 (6.2)	2,743 (1.3)	2,901 (8.8)	2,582 (21.2)	26,693 (4.7)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บหมายถึง อัตราการขยายตัวในช่วงเดียวกันของปีก่อน
ที่มา : สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล
รวบรวมโดย : ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่มา ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 แสดงสัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ ปี 2545



จำนวนรวมทั้งสิ้น : 26,693 หน่วย

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 สรุปภาพรวมของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี 2542-2545

หน่วย	2542	2543	2544	2545			ยอดรวมปี 2545
				ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	
1.จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น	33,382 (-47.7)	32,028 (-4.1)	34,023 (6.2)	2,743 (1.3)	2,901 (8.8)	2,582 (21.2)	26,693 (4.7)
2.รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย							
2.1 สร้างเอง	15,497 (-34.8)	18,064 (16.)	19,639 (8.7)	1,588 (-18.4)	1,806 (15.3)	1,378 (-23.2)	13,915 (-2.1)
2.2 สร้างโดยผู้ประกอบการ (จัดสรร)	17,885 (-56.5)	13,964 (-21.9)	14,384 (3.0)	1,155 (51.6)	1,095 (-0.5)	1,204 (257.3)	12,778 (17.3)
3.ประเภทอาคารที่อยู่อาศัย							
3.1 บ้านเดี่ยว	17,469 (-27.2)	23,128 (32.4)	24,041 (3.9)	2,553 (18.9)	2,149 (0.1)	2,088 (18.3)	18,695 (6.1)
3.1.1 จัดสรร	2,797	6,489	5,802	1,083	491	743	5,703
3.1.2 สร้างเอง	14,672	16,639	18,239	1,470	1,658	1,345	12,992
3.2 บ้านแฝด	178 (-9.2)	539 (202.8)	227 (-57.9)	0 (n.a)	2 (-66.7)	5 (-77.3)	41 (-59.1)
3.2.1 จัดสรร	74	173	113	0	0	0	6
3.2.2 สร้างเอง	104	336	114	0	2	5	35
3.3 บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	2,319 (-80.5)	2,728 (17.6)	5,062 (85.6)	190 (77.6)	746 (240.6)	489 (42.2)	6,234 (79.3)
3.3.1 จัดสรร	1,652	1,630	3,785	72	600	461	5,346
3.3.2 สร้างเอง	667	1,059	1,277	118	146	28	888
3.4 แพลตและอาคารชุด	13,416 (-84.6)	5,633 (-58.0)	4,693 (-16.7)	0 (n.a)	4 (-98.6)	0 (n.a)	1,723 (-59.8)
หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บหมายถึง อัตราการขยายตัวในช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มา : สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล รวบรวมโดย : ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์							

ที่มา ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากรายละเอียดที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น แสดงให้เห็นว่าการประเมินราคามีความสัมพันธ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัย 4 ของชีวิต รวมถึงเป็นส่วนหนึ่งในการประกอบกิจกรรมใด ๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องทราบถึง มูลค่าของทรัพย์สิน ในการศึกษาคั้งนี้จึงดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากล สำหรับทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย
2. ศึกษาตัวแปรที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธี
3. ศึกษาปัญหาของการปฏิบัติงานการประเมินราคาแต่ละวิธี
4. ศึกษาความแตกต่าง ของผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย เมื่อใช้วิธีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากล แต่ละวิธี
5. ศึกษากระบวนการ การปฏิบัติงานประเมินราคาที่ถูกต้อง เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป

ขอบเขตการศึกษา

ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดขอบเขตการศึกษา และกลุ่มประชากรตัวอย่างดังนี้

ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาวิธีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากล 3 วิธี จากแนวคิดหรือทฤษฎีการประเมินราคาในประเทศ และจากความคิดของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ รวมถึงการปฏิบัติงานการประเมินราคาประกอบด้วย

- 1.1 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation)
- 1.2 วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost of Valuation)
- 1.3 วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation)
2. ศึกษาความแตกต่างของผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย โดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กลุ่มประชากร

ในการดำเนินการศึกษาค้างนี้ ได้จำแนกกลุ่มประชากรออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

1. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ
2. กลุ่มตัวอย่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญหรือ ผู้ชำนาญการในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งปฏิบัติงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็น

1.1 หน่วยงานราชการ ได้แก่ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน สังกัดกรมธนารักษ์

1.2 หน่วยงานเอกชน ได้แก่ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

(The Valuers Association of Thailand) และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

(Thai Valuers Association)

2. กลุ่มตัวอย่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ได้รับการพิจารณาจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ/หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และ/หรือ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในปี พ.ศ.2545 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ดำเนินการศึกษา โดยได้คัดเลือกกรณีศึกษาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร

วิธีดำเนินการศึกษา

1. วิธีดำเนินการศึกษา

1.1 ศึกษาโดยการรวบรวมข้อมูลวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation Method) จากเอกสาร ตำรา แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และความคิดเห็น รวมถึงการปฏิบัติงานการประเมินราคาจริง จากผู้เชี่ยวชาญ

1.2 ศึกษาโดยการรวบรวมบทสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญซึ่งปฏิบัติงานเกี่ยวข้องโดยตรงในวิชาชีพการประเมินราคา ทั้งในหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน โดยแบ่งการสัมภาษณ์ออกเป็น 2 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 1 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในประเด็น ความสำคัญและวิธีการประเมินราคา หลักเกณฑ์และผลของมูลค่าทรัพย์สิน และแนวโน้มการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 2 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในประเด็นการปฏิบัติงาน การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

1.3 ศึกษาแนวทางการประเมินราคาจากการปฏิบัติงานจริง ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลของผู้เชี่ยวชาญ โดยใช้กรณีศึกษาจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation Report) ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ของบริษัทประเมินราคาที่ผ่านมาเกณฑ์การพิจารณาของสมาคมซึ่งเกี่ยวข้องกับวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย และ / หรือ สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

2.1 วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน ในด้านแนวคิด ทฤษฎีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากล และแนวโน้มการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

2.2 วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน ในด้านการปฏิบัติงานประเมินราคา และตัวแปรต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาในวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธี

2.3 วิเคราะห์ความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ตามแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี จากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้เป็นกรณีศึกษา

3. เครื่องมือในการศึกษา

3.1 เอกสาร ตำรา แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.2 เก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบบสัมภาษณ์ (Interview) หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในภาครัฐ และภาคเอกชน

3.3 รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation Report)

ข้อจำกัดในการศึกษา

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ มีข้อจำกัดคือ

1. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งได้คัดเลือกเป็นตัวแทนในการศึกษาครั้งนี้ คัดเลือกจากหน่วยงานราชการ และหน่วยงานเอกชน ที่ปฏิบัติงานเกี่ยวข้องโดยตรงต่อวิชาชีพการประเมินราคา ซึ่ง

จัดเป็นประชากรที่มีจำนวนจำกัด (Finite Population) ดังนั้นจำนวนผู้เชี่ยวชาญที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ จึงมีจำนวนไม่ตรงตามแนวคิด ทฤษฎี ของ เดลไฟน์ (Delphi Technique)

2. รายละเอียดที่นำเสนอในรายงานการประเมินราคา ที่เป็นกรณีศึกษาครั้งนี้ มีการสำรวจข้อมูล และผ่านการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ประเมินหลักของบริษัทประเมินฯ ที่ผ่านการพิจารณาจากสมาคมวิชาชีพ และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงถือเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและมีความเชื่อถือได้ว่ามูลค่าของทรัพย์สินสะท้อนถึง “มูลค่าตลาดที่เหมาะสม” ของทรัพย์สินนั้น ณ วันที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน

3. รายงานการประเมินราคาที่เป็นกรณีศึกษา เป็นสิทธิส่วนบุคคลระหว่างผู้ว่าจ้าง และผู้รับจ้าง ดังนั้น ในการศึกษาจึงขอสงวนสิทธิ์ในการกล่าวอ้างถึงเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ว่าจ้าง และผู้รับจ้าง อย่างไรก็ตามการสงวนสิทธิ์ดังกล่าวมิได้มีผลกระทบต่อการศึกษาแต่อย่างใด

คำจำกัดความ

การประเมินราคา หมายถึง การกำหนด หรือการเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า หรือการคาดประมาณราคาของอสังหาริมทรัพย์ตามขั้นตอน และวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสม

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินทางการค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

รายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน หมายถึง รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

ผู้ประเมินหลัก หมายถึง ผู้ที่ลงลายมือชื่อเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน

ผู้ประเมินราคา หรือ “นักประเมินราคา” หรือ “เจ้าหน้าที่ประเมินราคา” หมายถึง ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อ-ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขาย กับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อ-ผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อ-ขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน

อาคารอยู่อาศัย หมายถึง อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใ้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวัน และ กลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

บ้านเดี่ยว หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10.0 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง หรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้อง มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.0 เมตร

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด หมายถึง วิธีการหามูลค่าทรัพย์สิน โดยการเปรียบเทียบ ข้อมูลตลาดของทรัพย์สินแปลงอื่น ๆ ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ในด้านทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดิน รูปร่างที่ดิน สภาพอาคาร สภาพทางเข้า-ออก สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

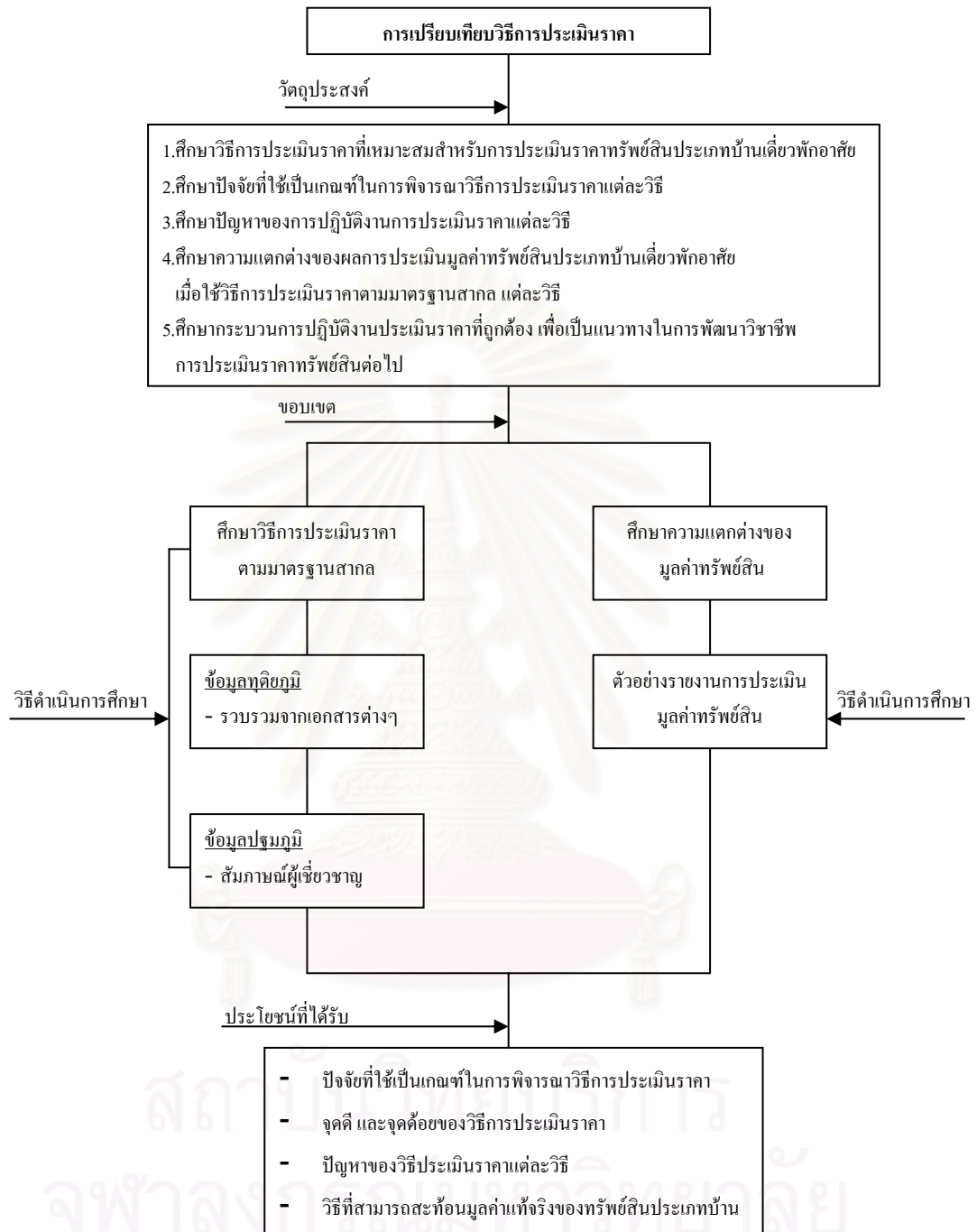
วิธีคิดจากต้นทุน หมายถึง วิธีการหามูลค่าของทรัพย์สิน โดยแยกการพิจารณาออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนของที่ดิน พิจารณาจากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่ดินที่มีการซื้อ-ขาย และ เสนอขายในช่วงเวลาที่ผ่านมา ส่วนหนึ่ง สำหรับอีกส่วนหนึ่ง คือ สิ่งปลูกสร้างพิจารณาจากการ ประมาณการต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยผ่านการพิจารณาถึงปัจจัย ภายนอกที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน เช่น ค่าเสื่อมราคา สภาพเศรษฐกิจ เป็นต้น

วิธีคิดจากรายได้ หมายถึง วิธีการหามูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับจาก ทรัพย์สิน ตลอดช่วงอายุการใช้งานที่เหลืออยู่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. เพื่อเป็นพื้นฐานการประเมินราคาสำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว พักอาศัย ในประเทศไทย
2. เพื่อทราบถึงตัวแปรต่าง ๆ ที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาสำหรับวิธีการประเมินราคา ในแต่ละวิธี ทั้งในด้านทฤษฎี และการปฏิบัติงาน
3. เพื่อทราบถึงความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สิน ข้อดี ข้อด้อย ของวิธีการประเมิน ราคาในแต่ละวิธี
4. เพื่อทราบถึงวิธีการประเมินราคาที่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย
5. เพื่อทราบถึงปัญหาของวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธีในการปฏิบัติงานการประเมิน ราคา

แผนภูมิที่ 2 แสดงขั้นตอนการดำเนินการศึกษา



บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดในการประเมินราคาทรัพย์สิน

ประวัติและความเป็นมาของการประเมินราคา

การประเมินราคาทรัพย์สินมีรากฐาน มาจากเศรษฐศาสตร์ยุคคลาสสิก และยุคปัจจุบัน ในหลายประเทศมีการกำหนดหลักการ และเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งส่วนใหญ่มีความคล้ายคลึงกัน ในช่วงระยะเวลาก่อนปี พ.ศ. 2483 แต่การยอมรับการประเมินราคาในฐานะวิชาชีพเกิดขึ้นก่อนช่วงเวลาดังกล่าว

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2503 และ พ.ศ. 2513 องค์กรทางวิชาชีพในระดับชาติหลายแห่ง ได้พัฒนา และประกาศบังคับใช้มาตรฐานทางวิชาชีพสำหรับสมาชิก และได้มีการดำเนินรอยตาม ในอีกหลายประเทศ ในบางประเทศได้มีการประกาศบังคับใช้จรรยาบรรณทางวิชาชีพไปพร้อมกัน เนื้อหาของมาตรฐานได้รวมข้อพิจารณาทางวิชาชีพควบคู่ไปกับความต้องการของตลาดผู้ใช้บริการ ในบางประเทศมีการบรรจุมาตรฐานทางวิชาชีพเข้าเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายและกฎข้อบังคับของประเทศ

อย่างไรก็ตามในช่วงปลาย พ.ศ. 2513 ขณะที่การพัฒนาข้างต้นยังดำเนินต่อไป ปรากฏว่าพัฒนาการทางการเงินในระดับนานาชาติ ตลอดจนโลกาภิวัตน์ของตลาดระหว่างประเทศ พัฒนาถึงจุดที่จำเป็นต้องมีการพัฒนามาตรฐานสากลสำหรับการประเมินราคา แต่ที่ปรากฏไม่ชัดเจนคือ การที่มาตรฐานวิชาชีพที่เกิดขึ้นในหลายประเทศ มิได้มีการนำไปบังคับใช้อย่างจริงจัง และไม่เป็นที่เข้าใจโดยชัดเจน ทักษะที่แตกต่างกันระหว่างองค์กรวิชาชีพในหลาย ๆ ประเทศอาจนำไปสู่ความเข้าใจผิดโดยไม่ตั้งใจ

ก่อนปี พ.ศ. 2523 พัฒนาการของวิชาชีพประเมินราคายังคงเป็นไปภายในแต่ละประเทศ โดยมีได้มุ่งไปสู่มาตรฐานสากล ในประเทศเหล่านี้มีการกำหนดคุณสมบัติของนักประเมินอาชีพที่คล้ายคลึงกัน เช่น ระดับการศึกษาที่เหมาะสมในระดับวิทยาลัย หรือมหาวิทยาลัย การได้รับการฝึกอบรมทางวิชาชีพ ความสามารถทางวิชาชีพ และความซื่อสัตย์ เป็นต้น องค์กรวิชาชีพในหลายประเทศมีการมอบตำแหน่ง หรือสถานภาพทางวิชาชีพแก่นักประเมินซึ่งมีคุณสมบัติสอดคล้องกับข้อกำหนดด้านการศึกษา และประสบการณ์

ที่สำคัญอีกประการหนึ่งอย่างเห็นได้ชัด คือ การเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ และทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งภายใน และระหว่างประเทศ ได้ก่อให้เกิดการยอมรับอย่างกว้างขวางถึงความสำคัญของการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อตลาดในวงกว้าง ธุรกิจกรมหลายประเภทต้องการการประเมินราคาที่ต้องกระทำโดยนักประเมินราคาอาชีพ โดยเฉพาะความสำคัญของการประเมินราคาที่จะช่วยสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในรายงานทางการเงิน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า การประเมินราคาทางวิชาชีพเป็นประโยชน์สำหรับสะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลงของราคา และเศรษฐกิจในพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ที่แตกต่างกัน¹

ประวัติและความเป็นมาของการประเมินราคาในประเทศไทย

การประเมินราคาได้เกิดขึ้นในประเทศไทยมาตั้งแต่สมัย พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พ.ศ. 2418 โดยมีการออกสำรวจที่ดิน ประเมินผลผลิตแล้วจัดทำบัญชีรายละเอียดของเจ้าของที่ดิน เพื่อเรียกเก็บอากรค่านา สำหรับการนำมาใช้ในกิจการของรัฐเพื่อส่วนรวม หรือเพื่อนำเข้าท้องพระคลัง และมีการพัฒนามาเป็นระยะจนถึงขั้นมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในปี พ.ศ. 2497

จนกระทั่งปี 2518 ได้มีแนวคิดในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น จากการผลักดันของ Mr.S.H.Robertson ผู้เชี่ยวชาญกองทุนการเงินระหว่างประเทศของธนาคารโลก ซึ่งได้เข้ามาปฏิบัติหน้าที่ที่กระทรวงการคลัง และได้เสนอให้มีการจัดตั้งสำนักงานกลางกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือนขึ้น สุดท้ายรัฐบาลจึงเห็นชอบให้มีการจัดตั้งสำนักงานดังกล่าวขึ้นในสังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เมื่อ พ.ศ. 2524 ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการกำหนดให้มีฐานะเป็นกอง และใช้ชื่อว่า "สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน" ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น "สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน" สังกัดกรมธนารักษ์

และในปี พ.ศ. 2519 สมาคมการค้าที่ดินเคหะ และการก่อสร้าง โดยคุณสุขุม ธีระวัฒน์ ดำรงตำแหน่งนายกสมาคม และเป็นอดีตอุปนายกหัวหน้าคณะผู้แทนไทยในสหพันธ์ที่ดินโลก (International Real Estate Association) ได้ให้ข้อเสนอแนะ และช่วยจัดวางโครงการหลักสูตรปริญญาโทด้านเคหการ ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเสนอให้มีวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์บรรจุในหลักสูตร นอกจากนี้ ยังช่วยจัดวางหลักสูตรปริญญาตรีด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Business) ในคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งมีการบรรจุวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นวิชาหลักในหลักสูตรดังกล่าว

¹ สมพร บุรินทรธัญกุล, "วารสารนักประเมินราคาอิสระไทย", มกราคม-มีนาคม 2542

สำหรับวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย ปัจจุบันได้มีสมาคมที่จดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย 2 สมาคม คือ

1. สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (THE VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND) เกิดจากการรวมตัวของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับงานประเมินราคาทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน สถาบันการศึกษา และสมาคมที่เกี่ยวข้อง โดยเริ่มจดทะเบียนเมื่อ พ.ศ. 2527 และมีวัตถุประสงค์หลักของสมาคม ดังต่อไปนี้²

- ส่งเสริมการผลิตบุคลากรด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน
- กำหนดและพัฒนามาตรฐานการประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน
- ร่วมมือและประสานงานกับสมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน และสมาคมหรือสถาบันที่มีวัตถุประสงค์คล้ายคลึงกันทั้งภายใน และภายนอกประเทศ
- สนับสนุนการวิจัย เผยแพร่เอกสารวิชาการ ให้บริการข่าวสารข้อมูล จัดประชุม และสัมมนาการประเมินค่าทรัพย์สิน
- ให้คำปรึกษา และพิจารณาข้อพิพาทเกี่ยวกับงานประเมินค่าทรัพย์สิน ระหว่างสมาชิก และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดและวางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพ รวมทั้งสอดส่องดูแลความประพฤติ และมรรยาทของสมาชิกสมาคม
- เป็นสมาคมวิชาชีพอิสระไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง โดยมุ่งบำเพ็ญประโยชน์ในด้านวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม

2. สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (THAI VALUERS ASSOCIATION) ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นสมาคมการค้า เมื่อ พ.ศ. 2539 เป็นการรวมตัวของบุคคลที่ประกอบวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง ประกอบด้วยสมาชิกประเภทนิติบุคคล และบุคคลธรรมดาทางสมาคมมีวัตถุประสงค์หลักในการจัดตั้ง ดังต่อไปนี้³

² สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, “วารสารครบรอบ 10 ปี” 2539

³ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย, “การแถลงข่าวการร่วมจัดตั้งสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย”

- เสริมสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องต่อบทบาทของนักประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแก่ทั้งภาคเอกชน และภาครัฐ ซึ่งเป็นผู้ให้บริการ รวมถึงหน่วยงานของรัฐในฐานะผู้ดูแลให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยเฉพาะในส่วนที่นักประเมินต้องเข้าไปมีบทบาทเกี่ยวข้อง
- มุ่งพัฒนาความรู้และมาตรฐานวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินให้อยู่ในระดับมาตรฐานสากล และสอดคล้องเหมาะสมกับเงื่อนไข และข้อจำกัดภายในประเทศไทย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าผู้ให้บริการในคุณภาพของงานบริการที่ได้รับตลอดเวลา
- มุ่งพัฒนาระบบควบคุมดูแลจรรยาบรรณทางวิชาชีพของสมาชิก เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสมาชิกจะปฏิบัติงานภายใต้กรอบแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งมีกลไกของสมาคมที่จะตอบสนองและจัดการกับปัญหาจรรยาบรรณวิชาชีพที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เชื่อมั่นได้ว่า การจัดการและตัดสินปัญหาที่เกิดขึ้นจะเป็นไปอย่างถูกต้องยุติธรรม
- เพื่อให้ความร่วมมือกับทางราชการ หรือหน่วยงานของรัฐ รวมทั้งสมาคมวิชาชีพอื่น ในส่วนที่นักประเมินราคาอิสระจะเข้าไปมีบทบาทเกี่ยวข้อง หรือเพื่อพัฒนาความเข้าใจร่วมกันในส่วนที่เกี่ยวกับมาตรฐานวิชาชีพ ตลอดจนการพัฒนาเพื่อสนับสนุนโดยตรง ในบทบาทของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
- เพื่อเป็นตัวแทนทางวิชาชีพแก่สมาชิก โดยอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม ทั้งในส่วนที่อาจเกี่ยวข้องกับองค์กรภายนอก และจัดการองค์กรภายในให้มีการฝึกอบรมทางวิชาชีพที่ได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนเป็นศูนย์กลางสำหรับสมาชิกเพื่อแลกเปลี่ยนปัญหา และประสบการณ์ร่วมกัน

ทั้ง 2 สมาคมดังกล่าว ได้กำหนดมาตรฐานวิชาชีพ และจรรยาบรรณของสมาชิกไว้ เพื่อให้วิชาชีพนี้มีมาตรฐานเป็นที่เชื่อถือ และไว้วางใจของผู้ใช้บริการ และเพื่อให้มีการประพฤติปฏิบัติของผู้ใช้วิชาชีพนี้อยู่ในแนวทางที่ถูกต้องตามกฎหมายข้อบังคับของสมาคม

เนื่องจากการประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2535 รวมถึงความจำเป็นในการพัฒนาตลาดทุนในประเทศไทย ทางคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตระหนักถึงความจำเป็นของบทบาทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ในการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของนักลงทุนโดยรวม ทางคณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงร่วมมือกับทางสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และกำหนดให้ต้องกระทำโดยผู้ประเมินราคาหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคม ฯ และ ก.ล.ต. เท่านั้น

ปัจจุบันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยมีความตื่นตัวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงาน หรือสมาคมทางด้านวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินอิสระไทย หรือหน่วยงานราชการ เช่น สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งในการยกระดับมาตรฐานของบริษัทประเมินราคาอิสระ และการพัฒนาบุคลากรในวิชาชีพนี้

ทฤษฎีการประเมินราคา

1. ความหมายของการประเมินราคา

ความหมาย หรือนิยามในการประเมินราคามีหลายรูปแบบ และมีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายไว้ ซึ่งในการวิจัยนี้พอจะรวบรวมได้ดังนี้

ผู้เชี่ยวชาญชาวออสเตรเลีย ได้กล่าวไว้ว่า "A property valuation is a professional opinion of the value of and interests in property, given by an expert"⁴ สรุปความได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สิน คือ การเสนอความเห็นเชิงวิชาชีพ ต่อ มูลค่า ของสิทธิประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นซึ่งดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญ

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา (The American Institute of Real Estate Appraiser) ได้กำหนดนิยามของการประเมินราคาไว้ว่า "การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีการ และเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีมาวิเคราะห์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สิน และสะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด"⁵

แม้ว่าการประเมินราคาจะเป็นการแสดงความเห็นของบุคคล แต่ก็เป็นการแสดงความเห็นของบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และได้รับการยอมรับว่าสามารถประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะการประเมินราคาขึ้นอยู่กับ การแปลความหมายของหลักฐานทางการตลาด รายงานการประเมินราคาจะแสดงรายละเอียดของข้อมูลที่น่าไปสู่ความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับมูลค่า ผู้ประเมินราคาอาจตรวจสอบหลักฐาน และเลือกความเห็นที่มีเหตุผลน่าเชื่อถือจากหลักฐานทางการตลาดที่อ้างอิง

⁴ L.A. Armitage, Valuation one (Bangkok:1991), p.2-1.

⁵ นิพัทธ์ จิตรประสงค์ "หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์" เอกสารประกอบการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534, หน้า 1.

ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี อดีตอธิตกรรมที่ดิน ได้กำหนดคำนิยามของ การประเมินราคาทรัพย์สินไว้ว่า “การประเมินราคา คือ กระบวนการสืบหาข้อมูลเพื่อได้มาซึ่งมูลค่าทรัพย์สิน โดยผ่านการวิเคราะห์ และกำหนดค่าออกมาเป็นตัวเงิน ณ วันที่ประเมิน”⁶

ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ ได้ให้ความหมายของการประเมินราคาไว้ว่า “การประเมินราคา คือ การประมาณการของมูลค่า ซึ่งมูลค่า หมายถึง คุณค่า หรือประโยชน์ของบางสิ่งบางอย่างต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง สำหรับวัตถุประสงค์บางอย่าง แม้ว่ามูลค่าจะมีได้หลาย ๆ รูปแบบ วัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ของการประเมินราคา คือ การประมาณราคาของบางสิ่งบางอย่างที่จะขายได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง การประเมินราคา คือ ผลสรุปความเห็นของมูลค่าของผู้ที่มีอาชีพทางด้านนี้โดยเฉพาะ ซึ่งจะต้องมีข้อมูลที่เปรียบเทียบกันได้เพียงพอ มีการวิเคราะห์ตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจารณ์ญาณ และมีสามัญสำนึกที่ดีพอ”⁷

ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ ได้ให้ความหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไว้ว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” คือ การให้ความคิดเห็นทางด้านมูลค่าแก่ทรัพย์สิน (เป็นเม็ดเงิน) ว่าจะมีมูลค่าเป็นเท่าใด ถ้ามีการซื้อ-ขาย จำนวน วนคืน เป็นต้น ณ วัน เดือน ปี ที่กำหนด”⁸

Asian Value Association ในการประชุมครั้งที่ 8 ณ กรุงจาการ์ต้า ประเทศอินโดนีเซีย เมื่อวันที่ 11-15 ตุลาคม 2537 ได้สรุปคำจำกัดความของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Definition of Property Valuation) ไว้ว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือได้ว่าเป็นทั้งศาสตร์ (Science) และศิลป์ (Art) ของการประมาณค่า (Value) สำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะอย่างของสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ของทรัพย์สิน ณ วัน เดือน ปี ที่กำหนด โดยพิจารณาคุณลักษณะของทรัพย์สิน ตลอดจนปัจจัย และสภาวะของตลาดทรัพย์สินนั้น ๆ อย่างละเอียดรอบคอบ เพื่อแสดงความเห็นด้านมูลค่า (Opinion of Value) เป็นเม็ดเงิน ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าของสิทธิประโยชน์เฉพาะสำหรับทรัพย์สิน”⁹

⁶ ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี, “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน”, ใน Housing and Real Estate Financing, (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.), หน้า 17.

⁷ ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สุภาวดี, 2538), หน้า 1 และ หน้า 5.

⁸ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ, การสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็น เรื่อง “ความจำเป็นในการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา”, โรงแรมอิมพีเรียล ศรีนครินทร์, 8 กันยายน 2538

⁹ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ, การสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็น เรื่อง “ความจำเป็นในการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา”, โรงแรมอิมพีเรียล ศรีนครินทร์, 8 กันยายน 2538

จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น อาจกล่าวได้ว่า "การประเมินราคา" หมายถึง การสรุปความเห็นมูลค่าของทรัพย์สิน จากผู้ชำนาญการในวิชาชีพ (Professional) โดยผ่านกระบวนการวิเคราะห์ ข้อมูลที่ดีและมีปริมาณมากพอ โดยแสดงมูลค่าเป็นตัวเงิน ณ วันที่ประเมินราคาทรัพย์สิน

2. วัตถุประสงค์ในการประเมินราคา

การประเมินราคาทรัพย์สินจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อสถาบันการเงินต่าง ๆ หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ต้องการทราบมูลค่าของทรัพย์สิน ด้วยเหตุผลและ วัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน เป็นต้น ดังนั้น ก่อนที่จะทำการตรวจสอบทรัพย์สิน เพื่อที่จะหามูลค่าของทรัพย์สินนั้น ผู้ประเมินราคาควรต้องทราบว่า การประเมินราคาทรัพย์สินในครั้งหนึ่ง ๆ นั้น มีวัตถุประสงค์ที่จะทราบมูลค่าไปเพื่อ ดำเนินการอะไร ซึ่งพอจะจำแนกวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาได้ดังต่อไปนี้

- เพื่อการจำนอง
- เพื่อการร่วมทุน
- เพื่อการแยก หรือ รวมกิจการ
- เพื่อการซื้อ-ขาย
- เพื่อการประกันภัย
- เพื่อการเวนคืน
- เพื่อการเสียภาษี
- เพื่อการลงบัญชี
- เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้น
- เพื่อเข้าตลาดหลักทรัพย์และวัตถุประสงค์อื่น ๆ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินมีประโยชน์เป็นอย่างมาก กล่าวคือเมื่อเรารู้มูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินแล้วก็จะทำให้ผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถที่จะวางแผนการต่าง ๆ ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

3. หลักการประเมินราคา

การประเมินราคาในปัจจุบัน มีการนำหลักเบื้องต้นทางเศรษฐศาสตร์มาเป็นพื้นฐานในกระบวนการประเมินราคา ซึ่งจะช่วยให้นักประเมินราคามีความเข้าใจหลักในการวิเคราะห์กฎเกณฑ์ และความน่าจะเป็นของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งหลักพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์ต่าง ๆ ประกอบด้วย

3.1 หลักอุปสงค์ และอุปทาน (Principle of Supply and Demand)

มูลค่าของทรัพย์สินนั้น ๆ จะเป็นตลาดของผู้ซื้อ หรือตลาดของผู้ขาย ขึ้นอยู่ที่ว่า ถ้าอุปสงค์ (Demand) มากกว่า อุปทาน (Supply) ราคา (Price) ของทรัพย์สินจะเพิ่มมากขึ้นในทางกลับกัน ถ้าอุปสงค์ (Demand) ลดลง และอุปทาน (Supply) เพิ่มขึ้น ราคา (Price) ของทรัพย์สินก็จะต้องลดลงอย่างแน่นอน

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ และอุปทาน ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของประชากร อำนาจซื้อ ระดับราคา อัตราค่าจ้าง ภาษี รวมถึงข้อกำหนดของรัฐ

3.2 หลักการเปลี่ยนแปลง (Principle of Change)

การเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา สภาวะเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และข้อกำหนดกฎหมาย ล้วนมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินทั้งสิ้น ดังนั้น นักประเมินราคาต้องพิจารณาและทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ๆ

3.3 หลักการทดแทน (Principle of Substitution)

หลักการนี้ มูลค่าของทรัพย์สินจะกำหนดจากต้นทุน หรือ รายได้ของทรัพย์สินที่เข้าแทนกันได้ โดยจะเลือกต้นทุนที่ต่ำที่สุด หรือ รายได้ที่สูงที่สุด เมื่อมีการเปรียบเทียบกัน โดยในบางครั้งอาจพิจารณาจากราคาตลาดของทรัพย์สินที่มีการซื้อ-ขายกันครั้งหลังสุด ซึ่งทำให้สามารถกำหนดมูลค่าได้

3.4 หลักการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุด (Principle of Highest and Best Use)

มูลค่าของทรัพย์สิน จะกำหนดจากประโยชน์สูงสุด ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินในช่วงเวลาหนึ่ง ซึ่งพิจารณาจากผลตอบแทนสุทธิของทรัพย์สินนั้น ๆ

3.5 หลักความพอดี (Principle of Balance)

ความพอดีเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก หรือน้อยเกินไป จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงในทางเพิ่มขึ้น หรือลดลงของทรัพย์สิน

3.6 หลักการแข่งขัน (Principle of Competition)

หลักการนี้ มีความสัมพันธ์กับหลักอุปสงค์ และอุปทาน กล่าวคือเป็นพื้นฐานทำให้เกิดความเคลื่อนไหวของอุปสงค์ และอุปทานในตลาดเสรีของระบบเศรษฐกิจ ตลาดที่มีการแข่งขันกันมักทำให้เกิดแนวโน้มของการทำกำไรลดลง อย่างไรก็ตามการแข่งขันอย่างสมเหตุสมผล เป็นสิ่งที่ดีที่ทำให้ธุรกิจเติบโต

3.7 หลักการคาดคะเน (Principle of Anticipation)

มูลค่าของทรัพย์สิน จะกำหนดจากประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ประสิทธิภาพในอดีตจะเป็นตัวชี้ถึงแนวโน้มในการกำหนดมูลค่าในอนาคต โดยการคาดคะเน และวิเคราะห์อย่างดีที่สุดภายใต้ข้อมูลที่มีมากที่สุดเท่าที่จะหาได้

3.8 หลักการลดน้อยถอยลง (Principle of Diminishing Return)

ในเชิงเศรษฐศาสตร์ หลักการของประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Marginal Utility) คือการเพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเพิ่ม ต่อ 1 หน่วยที่เพิ่มขึ้น และในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ความสามารถในการสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ หนึ่ง สามารถอธิบายได้ว่า ผลประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Marginal Utility) จะลดลง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทุก ๆ หน่วยที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ และจะมีบางจุดที่ผลประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Marginal Utility) มีค่าเท่ากับศูนย์ ซึ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เรียกหลักการนี้ว่า หลักการพัฒนาที่ดินมากเกินไป หรือน้อยไป

3.9 หลักโอกาสในการลงทุน (Principle of Opportunity Cost)

การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องมีที่ดินเป็นส่วนประกอบเสมอ ซึ่งที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ดังนั้นในการลงทุนจึงจำเป็นต้องเลือกทางเลือกที่ดีที่สุดเพื่อให้ผลตอบแทนที่สูงที่สุด โดยมีความเสี่ยงที่น้อยที่สุด ผู้ประกอบการจะต้องคาดการณ์อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ และนำมาวิเคราะห์เพื่อการตัดสินใจในการลงทุนว่า ควรลงทุนในทรัพย์สินประเภทใดจึงจะได้อัตราผลตอบแทนที่สูงที่สุด

3.10 หลักปัจจัยภายนอก (Principle of Externalities)

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยภายนอกมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าธุรกิจด้านอื่น ๆ เนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ และมีอยู่อย่างจำกัด ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน สามารถจำแนกได้ 4 กลุ่มหลัก¹⁰ ได้แก่

- แนวโน้มทางสังคม
- สภาพทางเศรษฐกิจ

¹⁰ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, หน้า 28.

- กฎและการควบคุมของภาครัฐ
- สภาพของสิ่งแวดล้อม และกายภาพของทรัพย์สิน

4. กระบวนการในการประเมินราคา (THE VALUATION PROCESS)

กระบวนการประเมินราคา คือ การกำหนดปัญหา แล้ววางแผนเพื่อแก้ปัญหา นั้น โดยมี การเก็บ รวบรวมข้อมูล ประมวลข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูล และตีความข้อมูลเพื่อแปลงเป็นมูลค่า ตามที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งสามารถแบ่งเป็นขั้นตอนหลัก ๆ ดังนี้

4.1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคา

ผู้ประเมินราคาต้องเข้าใจถึงปัญหาที่เขา กำลังจะหาผลสรุปในมูลค่านั้น ๆ อย่างชัดเจน ว่ากำลังทำการประเมินราคาอะไร โดยแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน

4.1.1 การกำหนดทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา

โดยระบุตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินให้ชัดเจน และควรบอกครอบคลุมถึงทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินราคาว่ามีรายละเอียดอย่างไรบ้าง เช่น ที่ดินมีขนาดเนื้อที่เท่าไร อาคารทั้งหมดมี กี่หลัง มีเครื่องจักรหรือไม่ เป็นต้น

4.1.2 การกำหนดสิทธิที่เกี่ยวข้อง

ต้องมีการดำเนินการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน ราคา ไม่ว่าจะเป็นลักษณะการถือครอง ซึ่งอาจเป็นเจ้าของคนเดียว หรือถือกรรมสิทธิ์รวม รวมทั้ง ภาระจำยอม หรือภาระผูกพันอื่น เช่น ติดจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิทำกิน ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งส่งผล กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และสิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ ผู้ประเมินราคาต้องให้ความสนใจ ในสิทธิต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บางครั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอาจถูกจำกัดโดยกฎหมาย ที่จะนำไปใช้ประโยชน์ต่าง ๆ เช่น ทางเข้า-ออก ทางระบายน้ำ เป็นต้น

4.1.3 วันที่ทำการประเมินราคา

ต้องระบุวันที่ที่แน่นอน เพราะราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา

4.1.4 วัตถุประสงค์ในการประเมินราคา

ต้องเข้าใจให้ชัดเจนว่า จุดมุ่งหมายในการประเมินราคาเพื่ออะไร เนื่องจาก วัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน จะทำให้การหาข้อมูล รายละเอียดต่าง ๆ ตลอดจนวิธีการประเมิน ราคาแตกต่างกันออกไป

4.1.5 คำจำกัดความของมูลค่า

ปกติในรายงานการประเมินราคา จะให้รายละเอียดคำจำกัดความมูลค่าต่าง ๆ ไว้ ในรายงานการประเมินราคา เพื่อให้ผู้อ่านรายงานได้ทราบความหมายของมูลค่าตรงกับผู้ประเมินราคา เช่น ความหมายของ มูลค่าตามสภาพ มูลค่าสำหรับประกันภัย มูลค่าตามบัญชี เป็นต้น

4.2 การวิเคราะห์เบื้องต้น และการเตรียมแผนงานการประเมินราคา

ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการวางแผนและ เตรียมแผนงานให้พร้อม เพื่อจะได้ทำการตรวจสอบ และสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับลักษณะขอบเขตและ ปริมาณงานที่จะต้องทำการประเมินราคา ในด้านของ

1.2.1 ข้อมูลที่ต้องการ

ผู้ประเมินราคาต้องตรวจสอบว่าการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ๆ ต้องใช้ข้อมูลมากน้อยแค่ไหน ข้อมูลที่มีอยู่เพียงพอหรือไม่และ ต้องหาข้อมูลอะไรบ้าง มาเพิ่มเติมจึงจะสามารถทำการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นได้

4.2.2 แหล่งข้อมูล

ผู้ประเมินราคาต้องทำการจดบันทึกข้อมูลต่าง ๆ ที่ทราบมาเก็บไว้อย่างมีระเบียบ และควรระบุได้อย่างชัดเจนว่าได้มาจากที่ใด เช่น กรมที่ดิน สำนักผังเมือง เทศบาล วารสาร หรือสิ่งพิมพ์ประเภทใด เป็นต้น

4.2.3 จำนวนบุคลากร

ผู้ประเมินราคาต้องทำการคำนวณว่างานที่กำลังจะดำเนินการประเมินราคา จำเป็นต้องใช้บุคลากรทำอะไรบ้าง จำนวนมากน้อยแค่ไหน การประมาณการจำนวนบุคลากร เพื่อที่จะประมาณการเรื่องค่าใช้จ่าย และมีการเสนอค่าบริการไปยังผู้ว่าจ้าง

4.2.4 กำหนดตารางเวลาในการทำงาน

เพื่อให้ทราบว่าการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ๆ จะเริ่มทำได้เมื่อไร ใช้เวลาในการดำเนินการกี่วัน จึงจะจัดส่งรายงานได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จะต้องเตรียม และกำหนดเวลาให้แน่นอน

4.2.5 เสนอค่าบริการ หรือ ค่าธรรมเนียม

การคิดคำนวณค่าบริการ ขึ้นอยู่กับ ประสบการณ์ ความชำนาญ ชื่อเสียง ปริมาณงาน ระยะเวลาที่ใช้ และความยากง่ายของงานที่ทำ

4.3 การรวบรวม และ การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ประเมินราคาต้องทำการรวบรวมข้อมูลอยู่เสมอ จะได้ทราบแนวโน้ม และความเคลื่อนไหวของตลาด เมื่อมีการประเมินราคาทรัพย์สินในบริเวณใด ๆ ผู้ประเมินราคาจะต้อง

ทำการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมของสถานที่นั้น ๆ ว่าข้อมูลใหม่ที่ได้กับข้อมูลเก่าที่รวบรวมไว้มาเปรียบเทียบ แล้วทำการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมด ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคาแบ่งเป็น 3 ประเภท

4.3.1 ข้อมูลทั่วไป เป็นข้อมูลกว้าง ๆ เกี่ยวกับสภาพความเป็นจริงในชุมชน จังหวัด และภูมิภาค ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

4.3.2 ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับตัวทรัพย์สิน เป็นข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน อาคาร และที่ตั้ง รวมถึงข้อมูล รายละเอียดการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินนั้น

4.3.3 รายละเอียดเฉพาะเกี่ยวกับ ต้นทุน รายได้ และราคาขาย รวมถึงการหาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการก่อสร้าง อัตราการเช่า เปรียบเทียบการซื้อ-ขาย บริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ที่ทำการประเมินราคา เพื่อที่จะมาทำการเปรียบเทียบหามูลค่าต่าง ๆ กัน เพื่อให้ได้มูลค่าสุดท้ายของผู้ประเมินราคา

4.4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดใน

จะดำเนินการวิเคราะห์โดยพิจารณาจาก ที่ดินว่างเปล่า หรือ ที่ดินที่มีการพัฒนา ถ้ามูลค่าที่ดินที่มีการพัฒนาอยู่แล้ว **สูงกว่า** มูลค่าที่ดินเปล่า แสดงว่า การพัฒนานั้นมีการใช้ที่เป็นประโยชน์ แต่จะสูงสุดหรือไม่ก็ได้

แต่ถ้า มูลค่าของที่ดินที่มีการพัฒนาอยู่แล้ว **ต่ำกว่า** ที่ดินเปล่า แสดงว่าที่ดินดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสม เช่น ที่ดินในย่านพาณิชยกรรม แต่ใช้ประโยชน์เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น การใช้ประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวต้องเป็นที่ดินเปล่า การใช้ประโยชน์สูงสุดก็ควรต้องเป็นที่ดินว่างเปล่า แล้วพัฒนาการใช้ใหม่ เพื่อให้ประโยชน์ที่ดีกว่าเดิม

แต่ การพัฒนาใหม่นั้น ต้องคำนึงถึง กฎหมายผังเมือง เทศบัญญัติ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.5 การประเมินมูลค่า

วิธีการเฉพาะทางด้านการประเมินราคาที่ใช้เป็นสากล แบ่งออกเป็น 3 วิธี คือ

4.5.1 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation)

4.5.2 วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost of Valuation)

4.5.3 วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation)

4.6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า และการประเมินมูลค่าสุดท้าย

ผู้ประเมินราคาจะสรุปจากการพิจารณา และวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้มาทั้งหมด โดยพิจารณา ความสัมพันธ์ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินราคา ทั้ง 3 วิธีดังกล่าว โดยคำนึงถึง วัตถุประสงค์ในการประเมินราคา ประเภทของทรัพย์สิน และ ข้อจำกัดของข้อมูล ผู้ประเมิน จะต้องใช้ดุลยพินิจ ให้ความสำคัญกับวิธีที่เหมาะสม และ นำเชื่อถือมากที่สุด

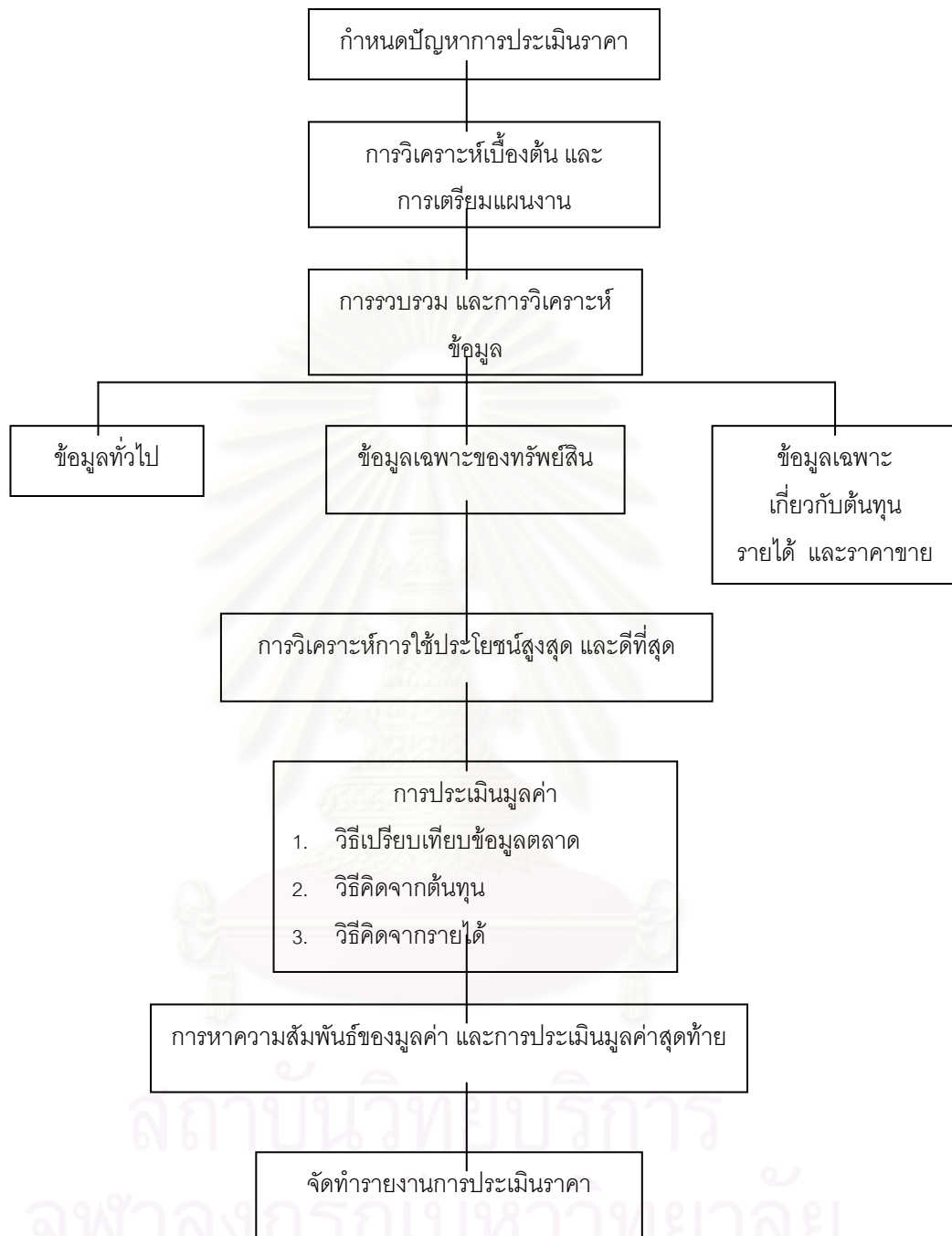
4.7 รายงานการประเมินราคา

การเขียนรายงานจะรวมถึงข้อมูลต่างๆ ที่พิจารณา และวิเคราะห์วิธีการที่ใช้ในการประเมิน และเหตุผลที่นำไปสู่การประมาณการมูลค่าสุดท้าย เพื่อให้จะให้ผู้อ่านรายงานมีความเข้าใจถึง ปัญหา การวิเคราะห์จนกระทั่งเหตุผลสรุปมูลค่าสุดท้าย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3 สรุปขั้นตอนกระบวนการในการประเมินราคา



2. วิธีการประเมินราคา

สำหรับวิธีการเฉพาะทางด้านการประเมินราคาที่ใช้เป็นสากล แบ่งออกเป็น 3 วิธี คือ

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation)

วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost of Valuation)

วิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation)

5.1 วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation)

การประเมินราคาแบบเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินราคา กับข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่างทรัพย์สิน ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมซึ่งจะมีผลกระทบต่อราคา และข้อมูลราคาซื้อขาย เสนอขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินราคาแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เกิดจากมูลค่าตลาดที่ได้มีการรวบรวม และสำรวจ ณ วันที่ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยใช้กฎของการแทนค่า ผู้ประเมินราคาเลือกสามในห้า (หรือมากกว่า) ของทรัพย์สินแปลงเปรียบเทียบที่เพิ่งมีการซื้อขาย หรือเสนอขายในตลาด พิจารณาวิเคราะห์ความคล้ายคลึงและแตกต่างกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา จากนั้นผู้ประเมินราคาจะจัดรายละเอียดที่แตกต่าง และทำการปรับปรุงมูลค่าโดยใช้สูตร ดังนี้

ราคาซื้อขายหรือราคาเสนอขาย
ของทรัพย์สินแปลงเปรียบเทียบ

$$+ \text{มูลค่าปรับปรุง} = \text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา}$$

ประเภทของทรัพย์สินที่จะใช้วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดนี้ โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า โครงการหมู่บ้านที่พักอาศัย (ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์, คอนโดมิเนียม) เป็นต้น

สำหรับวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด มีวิธีการหรือเทคนิคในการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินหลายวิธี ปัจจุบัน วิธีที่นิยมใช้ทั่วไป มี 3 วิธี มีรายละเอียดดังนี้

1. Weighted Quality Score การถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ
2. Regression Analysis วิธีวิเคราะห์การถดถอย
3. Sale Adjust Grid ตารางการปรับราคาซื้อ-ขาย

Weighted Quality Score (WQS) การถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ

ในการพิจารณาเบื้องต้นถึงข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ เพื่อนำมาใช้วิเคราะห์หามูลค่าโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินนั้น มีตัวแปรหรือปัจจัยที่มีความแตกต่างกัน ซึ่งตัวแปรเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้น ในการวิเคราะห์จะต้องมีการปรับความแตกต่างของตัวแปรที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งวิธี Weighted Quality Score (WQS) เป็นวิธีการพิจารณาให้น้ำหนักคะแนนตัวแปรต่าง ๆ โดยการถ่วงน้ำหนักคะแนนในเชิงคุณภาพ

Regression Analysis วิธีวิเคราะห์การถดถอย

Regression Analysis หรือ Multiple Regression Analysis (MRA) การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ โดยวิธีการนี้จะเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขาย หรือเสนอขาย และตัวแปรต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ ซึ่งจะประกอบด้วยตัวแปรจำนวนมาก และนำข้อมูลข้างต้นที่ได้จากการสำรวจ มาวิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ทางสถิติ โดยมีสมการในการคำนวณค่าดังนี้

$$Y = a + bx$$

Y	คือ	มูลค่าทรัพย์สิน
a	คือ	ค่าคงที่
b	คือ	ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร
x	คือ	ค่าตัวแปร

Sale Adjust Grid ตารางการปรับราคาซื้อ-ขาย

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์ปรับค่าส่วนต่างของตัวแปร หรือปัจจัยต่าง ๆ ของข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ เปรียบเทียบกับทรัพย์สินในรูปของราคา

5.2 วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost)

การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost) เป็นการประมาณการราคาค่า ก่อสร้างใหม่ (Estimated Cost as New) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมตามสภาพปัจจุบัน

ในการคิดต้นทุนทดแทนนั้น ผู้ประเมินราคาพิจารณาจากราคาค่าก่อสร้างใหม่สำหรับอาคาร (เช่น โครงสร้าง) ซึ่งได้มาจากต้นทุนการก่อสร้างใหม่ (Reproduction Cost) หรือ ต้นทุนการทดแทน (Replacement Cost)

ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (Reproduction Cost) คือ ปริมาณมูลค่าเงินที่ใช้ในการสร้างทรัพย์สินให้เหมือนจริง ในราคาปัจจุบัน

ต้นทุนการทดแทน (Replacement Cost) คือ ปริมาณมูลค่าเงินที่ใช้ในการก่อสร้างทรัพย์สิน โดยที่มีประโยชน์ใช้สอยที่เท่าเทียมกัน ซึ่งใช้เทคโนโลยีและทฤษฎีการก่อสร้างของปัจจุบัน

ผู้ประเมินนำราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่หรือต้นทุนการทดแทน ลบออกจากการสูญเสียต่างๆที่เกิดจากการเสื่อมของการบำรุงรักษา

ท้ายสุดผู้ประเมินราคานำค่าข้างต้นบวกกับมูลค่าที่ดิน ซึ่งปกติได้มาจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

สูตรที่ใช้คิดค่าต้นทุน คือ

มูลค่าที่ดินที่พัฒนาแล้ว + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา

ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือ ต้นทุนการทดแทน - ค่าเสื่อมราคาสะสม = มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเสื่อมราคาอาจเกิดขึ้นจากการเสื่อมลง (ผลกระทบต่างๆ ของการใช้สอยและสึกหรอของส่วนประกอบต่างๆ) หรือสิ่งที่กำลังล้าสมัย

สิ่งที่กำลังล้าสมัยสามารถถูกแยกเป็นส่วนๆ เช่น แพนผังห้อง รูปแบบ หรือรูปลักษณะภายนอก สาเหตุเกิดจาก การเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ ภายนอกของทรัพย์สิน เช่น การแบ่งเขตธุรกิจ การใช้สอยทรัพย์สินอย่างสูงสุดของปริมาณการเสนอซื้อและขาย

สำหรับค่าเสื่อมราคาที่ใช้ในการพิจารณา ในวิธีคิดจากต้นทุนประกอบด้วย

- ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) เป็นการพิจารณาค่าเสื่อมราคาตามสภาพ และตามอายุการใช้งานของอาคาร
- ค่าเสื่อมราคาทางการใช้งาน (Functional Obsolescence) เป็นการพิจารณาค่าเสื่อมราคาที่เกิดจากอาคารนั้นๆ ไม่สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์
- ค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอก (External Obsolescence) ซึ่งได้แก่ค่าเสื่อมที่เกิดขึ้น เนื่องจากสภาพภายนอกอาคาร หรือ ความนิยมในอาคารประเภทนั้นๆ น้อยลง ตามสภาวะทางเศรษฐกิจ

ในการเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนนี้ ส่วนใหญ่จะเลือกใช้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะหรือพิเศษ เช่น อาคารโรงงาน เป็นต้น

โดยวิธีคิดจากต้นทุน มีวิธีการ หรือเทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์หามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่นิยมใช้อยู่ 3 วิธี ประกอบด้วย

1. วิธีถอดแบบโดยละเอียด (BOQ) หรือวิธีการสำรวจปริมาณ (Quantity Survey)

เป็นวิธีการหาราคาค่าก่อสร้างโดยละเอียด ซึ่งเป็นการคิดจากปริมาณวัสดุที่ใช้ในแต่ละส่วนของสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีการนี้จะกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้

- กำหนดรายการ และราคาวัสดุที่ใช้ทั้งหมด
- ค่าแรงงานที่ใช้โดยประมาณจากขั้นตอนการทำงานทุกขั้นตอน
- ค่าเสียหายในการดำเนินการทั้งหมด
- กำไรที่ต้องการ
- ภาษีที่ต้องรับผิดชอบ

วิธีการนี้ส่วนใหญ่ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้ใช้ในการดำเนินการ

2. วิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit Cost or Unit Comparison) เป็นวิธีคำนวณต้นทุนต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมใช้สำหรับนักประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเป็นการประมาณการต้นทุนในลักษณะตัวเงินต่อพื้นที่ก่อสร้างของอาคาร ซึ่งในปัจจุบันมีราคามาตรฐานที่ใช้ คือ ราคามาตรฐานที่กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

3. วิธีทดแทนต่อหน่วย (Unit in Place) เป็นวิธีการคำนวณราคาค่าก่อสร้างคล้ายวิธี BOQ แต่มีความละเอียดน้อยกว่า โดยจะพิจารณาส่วนประกอบอาคารเป็นหมวดต่าง ๆ และคำนวณหาราคาต่อหน่วยในแต่ละส่วน

5.3 วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)

การคิดค่าเงินที่ได้จากการลงทุน เกิดจากเงินได้สุทธิประจำปี หรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่ผู้ซื้อคาดการณ์ว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน ราคาที่ผู้ซื้อต้องการถูกกำหนดจากผลตอบแทนที่เป็นไปได้จากทรัพย์สินที่จะได้รับในการลงทุน การคิดค่าเงินได้ เกิดจากรายได้จากการดำเนินการสุทธิ หักรายจ่ายทั้งหมดของการบำรุงรักษาอาคาร เช่น การดูแล การบริหาร และอื่นๆ ลบออกจากกำไรทั้งหมดที่เป็นไปได้ (จากตารางค่าเช่าต่างๆ บวกกับรายได้อื่นๆ) เพื่อที่จะให้ได้รายได้สุทธิจากการดำเนินการ

สูตรในการคำนวณเงินได้จากการลงทุน คือ

$$\text{รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน} = \text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา} \\ \text{ผลตอบแทน (อัตราการลงทุน)}$$

ในการเลือกใช้วิธีการประเมินราคาวิธีนี้ จะเลือกใช้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น อาคารสำนักงาน, โรงแรม, รีสอร์ท, ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ เป็นต้น

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินมีประโยชน์เป็นอย่างมาก กล่าวคือ เมื่อเรารู้มูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินแล้วก็จะทำให้ผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถที่จะวางแผนการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นประโยชน์ได้นานับประการ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการศึกษา และรวบรวมงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่ออยู่อาศัย ซึ่งได้ศึกษา และอธิบายวิธี หรือเทคนิคในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเป็นประโยชน์สำหรับงานวิจัยในครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

งานวิจัยของ นายชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์ (2536) ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง “การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน” ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษา วิธีการประเมินราคาเพื่อหามูลค่าทดแทนจากการถูกเวนคืนที่พักอาศัย เพื่อหาแนวทางในการนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืนที่เป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกเวนคืน ที่เป็นหลักสากล และสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

ผลของการศึกษาพบว่า องค์ประกอบส่วนใหญ่ที่ใช้ในการพิจารณาค่าทดแทน ซึ่งประกอบด้วย ค่าทดแทนที่ดิน ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผลกระทบทางลบจากโครงการที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินที่เหลือ ค่าทดแทนความเดือดร้อน มูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ค่าทำขวัญ และค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า ได้ถูกกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์ และวิธีการประเมินค่าทดแทน มีความจำเป็นต้องอาศัยความรู้ความชำนาญ ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน จึงจะทำให้การกำหนดค่าทดแทนครบถ้วนตามองค์ประกอบต่าง ๆ ครบถ้วน

ผลของการวิจัยได้เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาไว้ 2 ระยะ โดยในระยะแรก เป็นการเสนอแนวทางการปรับปรุงหลักเกณฑ์ และวิธีการประเมินค่าทดแทนของหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนให้มีความชัดเจน และสามารถแก้ไขปัญหาค่าที่ดินที่ และระยะที่ 2 เป็นการเสนอแนะแนวทาง การใช้ฐานข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพ ในด้านการประเมินราคาค่าทดแทน และการปรับปรุงกฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และหลักสากล

งานวิจัยของ นายสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538) ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง “มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย” ซึ่งผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายในการศึกษาวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ รวมทั้งศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และวิธีประยุกต์การประเมินราคาโดยอาศัยวิชาสถิติ เพื่อเป็นแนวทางในการแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกวิธีหนึ่ง

ผลการวิจัยพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของแต่ละหน่วยงานขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ และรายงานการประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน เช่น การประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดิน จะมีการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษา และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อ-ขาย กับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา ผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปปัจจัยหลักได้ 3 กลุ่ม ประกอบด้วย ปัจจัยที่ดิน ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค และปัจจัยด้านกฎหมายและสิ่งแวดล้อม

งานวิจัยของ นายกานต์ อัครพานทิพย์ (2538) ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง “การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร” ซึ่งผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายในการศึกษาวิธีการประเมินราคาเพื่อใช้ในการประเมินราคาที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดิน

ผลของการวิจัยพบว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย คือ การประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือ หรือวิธีการประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยมีหลักการคือ การกำหนดมูลค่าสูงสุดที่ได้จากการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดิน แล้วนำมาลบด้วย ต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการ และผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับของผู้ประกอบการ ส่วนที่เหลือคือราคาที่ดินที่ต้องการทราบมูลค่าโดยนำคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาในการดำเนินโครงการ ซึ่งในการประเมินราคาต้องพิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินในการประเมินราคา ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ปัจจัยด้านสังคมและประชากร ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยด้านกายภาพ

งานวิจัยของ นายจิรศักดิ์ สังข์ช่วย ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง “การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530-2540 กรณีศึกษา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ” ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษาอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพ ด้านระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคม รวมถึงภาวะเศรษฐกิจ

อสังหาริมทรัพย์ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี 2530-2540 ทั้งจากภาครัฐ และราคาตลาด โดยเลือกพื้นที่บางส่วนของแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ เนื่องจาก เขตบางกะปิ มีจำนวนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยสูงสุด

ผลของการศึกษาพบว่า ราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ที่ศึกษา มีอัตราการเปลี่ยนแปลงไป โดยในภาครัฐ มีราคาประเมินเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 483.76 และราคาที่ดินตามราคาตลาดเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 256.46 ซึ่งในส่วนของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ศึกษา ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ในด้านระบบ สาธารณูปโภคเป็นส่วนใหญ่

งานวิจัยของ นายฐาปนันท์ เอกอินทร์ ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง “วิธีการ ประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด” ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิธีการประเมินราคา และ ศึกษาความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในระดับราคา 400,000.-800,000.-บาท ต่อ หน่วย ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ผลการวิจัยพบว่า วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมี 3 วิธี คือ วิธี ต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีรายได้ และผลจากการศึกษา และวิจัยความแตกต่าง ของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแต่ละวิธีทั้งในสถานการณ์ก่อนวิกฤติ เศรษฐกิจ (พ.ศ. 2539) และช่วงภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) พบว่า การประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยวิธีรายได้ เป็นวิธีการที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อ-ขายจริงมากที่สุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

ในการดำเนินการศึกษาค้างนี้ ได้พิจารณาแบ่งการดำเนินการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

1. กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา ได้จำแนกออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

1.1 กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ

1.2 ตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

2. ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา

2.1 ศึกษาวิธีการประเมินราคา รวมถึงสถานการณ์ปัจจุบันของวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

2.2 ในการดำเนินการศึกษา พิจารณาแยกการดำเนินการออกเป็น 2 ส่วน

2.2.1 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ โดยแบ่งการสัมภาษณ์ออกเป็น 2 ระดับ

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 1 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในประเด็น ความสำคัญและวิธีการประเมินราคา หลักเกณฑ์และผลของมูลค่าทรัพย์สิน และแนวโน้มการพัฒนารายงานการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 2 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในประเด็น การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

2.2.2 ดำเนินการหามูลค่าทรัพย์สินทั้ง 3 วิธี โดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินราคา อย่างไรก็ตาม กรณีที่รายงานการประเมินราคาที่ได้มานั้น มีวิธีการประเมินราคาไม่ครบทั้ง 3 วิธี ผู้วิจัยจะดำเนินการประเมินราคาในวิธีที่ยังขาดอยู่ตามแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินสากล และตามแนวทาง รวมถึงการปฏิบัติที่ได้รับข้อมูลจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ

1. กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา

กลุ่มประชากรซึ่งได้แก่ ผู้เชี่ยวชาญจาก 2 หน่วยงาน และรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทประเมินอิสระ จัดเป็นประชากรที่มีจำนวนจำกัด (Finite Population) ดังนั้นในการศึกษาคั้งนี้ ผู้วิจัยได้กลุ่มประชากรดังกล่าวจากการสุ่มตัวอย่าง แบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) โดยเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) มีรายละเอียดดังนี้

1.1 กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งได้ทำการคัดเลือกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินได้ 3 หน่วยงาน และสามารถจำแนกออกเป็นหน่วยงานราชการ และหน่วยงานเอกชน มีรายละเอียดดังนี้

1.1.1 หน่วยงานราชการได้แก่ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน สังกัดกรมธนารักษ์

ปัจจุบันสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มีเจ้าหน้าที่ในสังกัดทั้งหมดจำนวน 234 ท่าน และมีเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในด้านการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมดจำนวน 99 ท่าน โดยแบ่งเป็นระดับต่าง ๆ ดังนี้

เจ้าหน้าที่ระดับ 9	ตำแหน่ง	ผู้อำนวยการสำนัก	1	ท่าน
เจ้าหน้าที่ระดับ 8	ตำแหน่ง	ผู้อำนวยการส่วน	4	ท่าน
เจ้าหน้าที่ระดับ 8	ตำแหน่ง	ผู้เชี่ยวชาญ	3	ท่าน
เจ้าหน้าที่ระดับ 7	ตำแหน่ง	หัวหน้า	4	ท่าน
เจ้าหน้าที่ระดับ 3-6	ตำแหน่ง	เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน	87	ท่าน

ในจำนวนเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 99 ท่าน มีเจ้าหน้าที่ในระดับบริหาร 12 ท่าน และจากเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร 12 ท่าน มีเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเพียง 2 ท่าน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกบุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของการดำเนินการศึกษา ได้แก่

คุณอรุณญา กาญจนพิพัฒนกุล ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ระดับ 8

ประสบการณ์การทำงาน ในสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 23 ปี และ

คุณสรารุช สุวรรณศรี ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ระดับ 7

ประสบการณ์การทำงาน ในสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 12 ปี

1.1.2 หน่วยงานเอกชน ได้แก่ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ
สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

จากบริษัทประเมินอิสระที่เป็นสมาชิกของ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่ง
ประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) และ/หรือ สมาชิกสมาคมนักประเมินราคา
อิสระไทย (Thai Valuers Association) มีรายชื่อบุคคลที่เป็นคณะกรรมการบริหาร ดังต่อไปนี้

1. คุณกิตติเดช ประสิทธิ์สา บริษัท อเมริกัน แอปไพร์ซัล (ประเทศไทย) จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
2. คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
3. คุณทวีลาภ เอกอินทร์ บริษัท ทีเอ แมเนจเม้นท์ คอโปเรชั่น (1999) จำกัด
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
4. คุณนพพร วงศ์อุไร บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
5. คุณนิเวศน์ เลิศชัย บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
6. คุณพิเชษฐ อาริยวัฒน์ บริษัท ศิริดา แอปเพอรัล จำกัด
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
7. คุณไพรัช มณฑาพันธ์ บริษัท ทีปรีक्षा อินทนิทร์ จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
8. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
9. คุณมานพ วรรณะเยี่ยมพิกุล บริษัท เดอะ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
10. คุณวันชัย สาสนรักกิจ บริษัท เฟิร์สสตาร์ จำกัด
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
11. คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์ บริษัท ไทยประเมินราคา ไวกเกอร์ส(ไทยแลนด์) จำกัด
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
12. คุณโสภณ พรโชคชัย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปเพอรัล จำกัด
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

13. คุณอุดมศรี นาทีกาญจนลาภ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
14. คุณอรอนพ แสงประสิทธิ์ บริษัท ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
กรรมการสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

จากรายชื่อกลุ่มบุคคลผู้เชี่ยวชาญทั้งหมด จำนวน 14 ท่าน ผู้วิจัยได้สอบถามเบื้องต้นในการแนะนำผู้เชี่ยวชาญ เพื่อให้ได้มาซึ่งกลุ่มบุคคลผู้เชี่ยวชาญ ที่ปฏิบัติงานในด้านการประเมินราคาอย่างต่อเนื่อง และเป็นที่ยอมรับในวิชาชีพนี้ รวมถึงเป็นตัวแทนของบริษัทที่ได้รับการพิจารณาจากสมาคมที่เกี่ยวข้อง 1 หรือ 2สมาคม และ/หรือ ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีรายละเอียดดังนี้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3 แสดงค่าความถี่ของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ จากบริษัทประเมินอิสระ และคณะกรรมการจากสมาคมวิชาชีพ ทั้ง 2สมาคม

รายชื่อผู้ได้รับการแนะนำ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	ความถี่
คุณใจพร้อม จิตรโหลหะศิริ	/			/			/	/					/	/	6
คุณองค์ จงยศยิ่ง						/			/						2
คุณชาติชาย เตชะโชควิวัฒน์					/										1
คุณนิเวศน์ เลิศชัย							/		/				/	/	4
คุณนวพร วงศ์อุไร		/	/		/	/					/				5
คุณประสิทธิ์ รัตนพิเศษ			/					/							2
คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	/	/		/						/	/	/			6
คุณเพิ่มศักดิ์ มั่นบริรักษ์					/										1
คุณมานพ วรรณะเยี่ยมพิกุล	/	/								/	/	/		/	6
คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์			/	/		/				/		/			5
คุณอภิบาล อริยกุล								/							1
คุณอรรรณพ แสงประสิทธิ์							/		/				/		3

จากตารางแสดงค่าความถี่ดังกล่าว ผู้วิจัยได้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 6 ท่าน เพื่อเป็นตัวแทนในการดำเนินการศึกษา มีรายละเอียดดังนี้

- คุณใจพร้อม จิตรโหลหะศิริ** ตำแหน่งผู้อำนวยการ
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ประสบการณ์การทำงาน 19 ปี
- คุณนิเวศน์ เลิศชัย** ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพร์ซัล จำกัด ประสบการณ์การทำงาน 20 ปี
- คุณนภาพร วงศ์อุไร** ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ไชมอน ลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ประสบการณ์การทำงาน 19 ปี
- คุณพนม กาญจนเทียมเท่า** ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประสบการณ์การทำงาน 18 ปี
- คุณมานพ วรรณะเอี่ยมพิกุล** ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เดอะ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ประสบการณ์การทำงาน 18 ปี
- คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์** ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ไทยประเมินราคา ไวเกอร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด ประสบการณ์การทำงาน 16 ปี

1.2 กลุ่มตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ประชากรในกลุ่มนี้ คัดเลือกจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ของบริษัท ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการพิจารณาจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ/หรือ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ในช่วงปี 2545 (ดูรายชื่อบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ในภาคผนวก ก. ประกอบ) โดยได้เลือกกลุ่มประชากรประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ในเขต กรุงเทพมหานคร เป็นตัวแทนในการศึกษา

บ้านเดี่ยวพักอาศัย สามารถแบ่งกลุ่มระดับราคาได้ดังนี้

ระดับราคาสูง (พิเศษ)	ราคาผู้นิตละ	8,100,000.-บาท ขึ้นไป
ระดับราคาสูง	ราคาผู้นิตละ	6,100,000.-8,000,000.-บาท
ระดับราคาปานกลาง-สูง	ราคาผู้นิตละ	4,100,000.-6,000,000.-บาท
ระดับราคาปานกลาง	ราคาผู้นิตละ	2,100,000.-4,000,000.-บาท
ระดับราคาต่ำ-ปานกลาง	ราคาผู้นิตละ	1,100,000.-2,000,000.-บาท
ระดับราคาต่ำ	ราคาผู้นิตละ	ต่ำกว่า 1,000,000.-บาท

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน)

จากการสำรวจของฝ่ายวิจัย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด พบว่า ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพมหานคร ในปี 2545 มีบ้านจัดสรรในโครงการต่าง ๆ ที่เหลือ และพร้อมจะขายอยู่ประมาณ 69,829 หน่วย สำหรับบ้านเดี่ยวในระดับราคา 3.01-5.0 ล้านบาท มีสินค้าอยู่ในตลาดประมาณ 3,145 หน่วย และในระดับเกินกว่า 5 ล้านบาท มีอยู่ประมาณ 1,322 หน่วย หากพิจารณาในแง่ของมูลค่าพบว่า บ้านเดี่ยวราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป ขายได้ 9,779 ล้านบาท หรือประมาณ 15% ของมูลค่าพัฒนาในกลุ่มนี้ซึ่งแสดงว่าบ้านในระดับราคานี้ยังขายได้ดี

และจากรายงานวิจัยการประเมินมูลค่าตราหือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของ ผศ.วิฑูรย์ รุ่งเรืองผล ซึ่งได้ทำการวิจัย พบว่า ตราหือที่เป็นที่รู้จักและมีผู้ชื่นชอบมากที่สุด คือ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ และมีระดับรองลงมาอีก 4 ลำดับ ได้แก่ บางกอกแลนด์ ศุภาลัย สัมมากร และควอลิตี้ เฮ้าส์ ซึ่งในการคำนวณมูลค่าตราหือ พบว่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ มีมูลค่าตราหือสูงที่สุด คือ 6,868 ล้านบาท รองลงมา คือ บางกอกแลนด์ 1,532 ล้านบาท ควอลิตี้ เฮ้าส์ 1,187 ล้านบาท ศุภาลัย 349 ล้านบาท และสัมมากร 131 ล้านบาท ตามลำดับ¹

ดังนั้น ในการศึกษาครั้งนี้ จึงเลือกตัวแทนกลุ่มตัวอย่างประชากร ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มระดับราคา ดังต่อไปนี้

ระดับราคาสูง	ราคาหลังละ 6,100,000.-8,000,000.-บาท
ระดับราคาปานกลาง-สูง	ราคาหลังละ 4,100,000.-6,000,000.-บาท
ระดับราคาปานกลาง	ราคาหลังละ 2,100,000.-4,000,000.-บาท

2. ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา

ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือช่วยในการดำเนินการศึกษา โดยออกแบบสัมภาษณ์ และแบ่งการสัมภาษณ์ออกเป็น 2 ระดับ เพื่อสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญทั้ง 8 ท่าน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 1

จากแบบสัมภาษณ์ครั้งที่ 1 สามารถแยกเป็นหัวข้อหลัก ๆ ได้ 3 หัวข้อ คือ ความสำคัญ และวิธีการประเมินราคา หลักเกณฑ์และผลของมูลค่าทรัพย์สิน และความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

¹ ผศ.วิฑูรย์ รุ่งเรืองผล, "วารสารนักประเมินราคาอิสระไทย" กรกฎาคม-ธันวาคม 2544

ความสำคัญ และวิธีการประเมินราคา

ตารางที่ 4 แสดงรายละเอียดความสำคัญและวิธีการประเมินราคา

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	รายละเอียด
1. คุณอรุณญา กาญจนพิพัฒน์กุล	<p>การประเมินราคาทั้ง 3 วิธีมีความสำคัญและความเหมาะสมแตกต่างกันไป กล่าวคือ</p> <p><u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> เป็นวิธีซึ่งเป็นที่ยอมรับของคนทั่วไป ถ้าได้ข้อมูลที่เพียงพอ สามารถสะท้อนมูลค่าได้เป็นอย่างดี</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งถ้าเป็นทรัพย์สินที่มีการคาดหวังกำไร ใช้วิธีนี้ย่อมไม่เหมาะสม</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> จะใช้ต่อเมื่อเป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน สามารถแสวงหารายได้ ได้อย่างต่อเนื่อง</p>
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	<p>ในการเลือกใช้การประเมินราคาทั้ง 3 วิธีนั้น พิจารณาจากประเภทของทรัพย์สินเป็นเกณฑ์ กล่าวคือ</p> <p><u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทที่มีข้อมูลซื้อขายในอดีตเป็นจำนวนมาก และมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ๆ</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือกรณีที่ดินขาดอสังหาริมทรัพย์มีสถานะสมบูรณ์</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> จะใช้สำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้</p>
3. คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ	<p><u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> เป็นวิธีการประเมินราคาที่สำคัญที่สุด เนื่องจาก เป็นวิธีพื้นฐานสำหรับการประเมินราคา ไม่ว่าจะ วิธีคิดจากต้นทุน หรือวิธีคิดจากรายได้ หรือวิธีคิดจากโครงการพัฒนา อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดทั้งสิ้น</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> จะใช้เฉพาะสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ เท่านั้น</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> ใช้สำหรับทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ ซึ่งวิธีนี้เป็นวิธีที่ประยุกต์วิชาการเงินมาใช้คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน</p>

ตารางที่ 4 (ต่อ) แสดงรายละเอียดความสำคัญและวิธีการประเมินราคา

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	รายละเอียด
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	<p><u>วิธีการประเมินข้อมูลตลาด</u> เป็นวิธีที่สำคัญมากที่สุด และเป็นวิธีที่ใช้ประกอบในการประเมินราคาวิธีอื่นเสมอ</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> มีข้อจำกัดในการพิจารณาใช้ คือ ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะเท่านั้น</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> จะใช้ในการประเมินสำหรับทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ ได้อย่างต่อเนื่อง</p>
5. คุณนพพร วงศ์ไธโร	<p><u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> เป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีที่สุด</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เฉพาะอย่าง ซึ่งไม่สามารถหาข้อมูลที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่เหมือนกันมาเปรียบเทียบกันได้</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> เป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าตลาดสำหรับทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ให้กับผู้ถือครองในอนาคต หรืออีกนัยหนึ่งสามารถสรุปได้ว่าการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคาวิธีใดนั้น ขึ้นกับประเภททรัพย์สินเป็นสำคัญ</p>
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	<p>การประเมินราคา ทั้ง 3 วิธีมีความสำคัญแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้</p> <p><u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถหาข้อมูลตลาดมาเปรียบเทียบได้</p> <p><u>วิธีคิดต้นทุน</u> มีความเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือทรัพย์สินที่ไม่มีข้อมูลตลาดเพียงพอเท่านั้น</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ ประเภทโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน ฯ ยกเว้นกรณีที่สามารถหาข้อมูลตลาด จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด</p> <p>ประกอบการประเมิน</p> <p>หรือในบางกรณีจะใช้วิธีคิดต้นทุนเป็นการตรวจสอบ</p>

ตารางที่ 4 (ต่อ) แสดงรายละเอียดความสำคัญและวิธีการประเมินราคา

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	รายละเอียด
7. คุณมานพ วรรณะเยี่ยม พิกุล	<p>ในวิธีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากล ทั้ง 3 วิธี กล่าวได้ว่า <u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> มีความสำคัญมากที่สุด เนื่องจากเป็นพื้นฐานของวิธีการประเมินราคาทุกวิธี</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> มีความสำคัญรองลงมา ซึ่งพิจารณาใช้ในการประเมินสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะ</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> ซึ่งพิจารณาใช้สำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง</p>
8. คุณสมนวล เลหา ประสิทธิ์	<p>การประเมินราคาทั้ง 3 วิธี มีความเหมาะสมในการพิจารณาใช้สำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท และวัตถุประสงค์ในการใช้แตกต่างกันไป ดังรายละเอียดต่อไปนี้</p> <p><u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> จะพิจารณาใช้ต่อเมื่อข้อมูลตลาดที่ได้คล้ายคลึงกับทรัพย์สิน จำนวนข้อมูลต้องมีมากพอที่จะเปรียบเทียบ ต้องทราบเงื่อนไขของราคาตลาด ในด้านทำเลที่ตั้ง สภาพและลักษณะ ข้อกำหนดกฎหมาย ลักษณะทางกายภาพ และ วันที่ซื้อขาย</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> กรณีที่พิจารณาใช้วิธีนี้จะต้องคิดถึงหลักการใช้ประโยชน์สูงสุด ทั้งทางกฎหมาย กายภาพ การเงิน และเศรษฐกิจ แล้วจึงไปวิเคราะห์สภาพของทรัพย์สินโดยละเอียดต่อไป โดยต้องคำนึงถึงวัสดุที่ใช้ การดูแลรักษา และค่าเสื่อมราคา</p> <p><u>วิธีคิดจากรายได้</u> ในการพิจารณาใช้วิธีนี้ จะต้องคาดคะเนรายได้สุทธิที่จะได้รับในอนาคตให้ถูกต้อง หรือมีความใกล้เคียงมากที่สุด รวมถึงการคิดอัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนให้ใกล้เคียงกับสภาพเศรษฐกิจ</p>

จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญในประเด็นความสำคัญ และวิธีการประเมินราคา ผู้วิจัยพบว่า ในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญสำหรับวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธีนั้น มีเทคนิคในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าทรัพย์สินได้หลายวิธี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ตารางที่ 5 แสดงรายละเอียดของเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	รายละเอียด
1. คุณอรุณญา กาญจนพิพัฒน์กุล	มีวิธีการหรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 5 วิธี ได้แก่ 1. Quality Point Rating 2. Regression 3. Adjust Gridment 4. Weighed Quality Score 5. วิธีเปรียบเทียบ ต่อ ตารางเมตร
2. คุณสรารัฐ สุวรรณศรี	มีวิธีการหรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 2 วิธี ได้แก่ 1. Quality Point Rating 2. Adjust Grid Sales Analysis
3. คุณใจพร้อม จิตรโหลหะศิริ	Percentage Allocation
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	มีวิธีการหรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 3 วิธี ได้แก่ 1. Weighted Quality Score 2. Grid Method 3. Regression Analysis วิธีการทั้ง 3 วิธีนี้ มีหลักการใกล้เคียงกัน กล่าวคือ เป็นการให้น้ำหนัก ความสำคัญในปัจจัยต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจ เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ๆ

ตารางที่ 5 (ต่อ) แสดงรายละเอียดของเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

รายชื่อ	รายละเอียด
5. คุณนพพร วงศ์อุไร	<p>วิธีการหรือเทคนิคการวิเคราะห์ แบ่งออกเป็น 3 วิธี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sale Data Grid วิธีการนี้เป็นการเปรียบเทียบ เพิ่ม หรือ ลด มูลค่าของทรัพย์สิน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลโดยตรง 2. Weighted Quality Score วิธีการนี้เป็นการปรับแก้ โดยการให้น้ำหนักเป็นคะแนน จากปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	<p>วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Direct Comparison Approved เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สิน โดยตรงกับทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายคลึงกัน 2. Quality Weighting Score วิธีนี้เป็นการให้น้ำหนักคะแนนในการปรับราคาปรับความแตกต่างของทรัพย์สินโดยตรงกับทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายคลึงกัน 3. Sale Adjustment Grid ในการคิดวิธีนี้คล้ายคลึงกับวิธีที่ 2 แต่มีความแตกต่างในการดำเนินการเล็กน้อยในด้านของหลักการ
7. คุณมานพ วรรณะเยี่ยมพิกุล	<p>วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ แบ่งออกได้ 3 วิธี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วิธี Adjust Grid 2. วิธี Weighted Quality Score 3. วิธี Multiple Regression Analysis

ตารางที่ 5 (ต่อ) แสดงรายละเอียดของเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

รายชื่อ	รายละเอียด
8. คุณสมบัติเฉพาะสิทธิ์	<p>วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ มี 5 วิธี คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อ-ขาย ที่คล้ายกับทรัพย์สิน และอาจจะใช้คณิตศาสตร์เข้าช่วย เช่น Weighted Quality Score, Regression and Correlation 2. แยกพิจารณาทรัพย์สินเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3. วิธีสมมติฐานการพัฒนา โดยคิดต้นทุนในโครงการที่สมมุติขึ้นทั้งหมด แล้วเปรียบเทียบกับโครงการใกล้เคียงที่คล้ายกัน 4. วิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า โดยการหารรายได้สุทธิต่อปี หารด้วยอัตราผลตอบแทน 5. วิธีแปลงมูลค่าจากค่าเช่า โดยการนำค่าเช่าตลาด มาเปรียบเทียบเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สิน

เทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน

ตารางที่ 6 แสดงรายละเอียดของเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน

รายชื่อ	รายละเอียด
1. คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล	วิธีคิดจากต้นทุนมีวิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 2 วิธี ได้แก่ 1. วิธีคิดต้นทุน ต่อ ตารางเมตร (Unit Cost) 2. วิธีถอดแบบละเอียด (BOQ)
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	ไม่ได้ระบุ
3. คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ	1. Unit Cost 2. Unit in Place
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	วิธีคิดจากต้นทุน แบ่งออกได้ 3 วิธี ได้แก่ 1. วิธีคิดจากพื้นที่ โดยการให้ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ หนึ่งหน่วยพื้นที่ 2. Quantity Survey 3. Bill of Quantity (BOQ)
5. คุณนพพร วงศ์อุไร	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ ได้แก่ 1. Square metre Method วิธีนี้จะทำการคำนวณค่าก่อสร้าง เป็นบาท/ตร.ม. 2. วิธีประมาณราคา (Estimated) เป็นวิธีการประมาณราคาค่าก่อสร้างโดยละเอียด
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ ได้แก่ 1. Unit In Place วิธีนี้เป็นการคำนวณราคาเฉลี่ยที่ละเอียดมากกว่า วิธี Unit Cost โดยมีการแยกสัดส่วนของอาคาร เช่น พื้น ผนัง และหลังคา เป็นต้น 2. Index Price การคิดวิธีนี้จะพิจารณาราคาจากก่อสร้างในอดีต ปรับขึ้นจากอัตราการเพิ่มมูลค่า หรือราคาค่าก่อสร้างของวัสดุในแต่ละชนิด ซึ่งผู้ประเมินต้องมีข้อมูล Index การเพิ่ม/ลด ของราคาค่าก่อสร้างย้อนหลังเป็นเวลานาน ซึ่งไม่เป็นที่ยอมรับใช้แต่สามารถนำมาใช้ได้ 3. Bill of Quantity เป็นการคำนวณที่ละเอียดที่สุด ซึ่งนักประเมินส่วนใหญ่ไม่มีความรู้เพียงพอในการทำ BOQ ของอาคาร โดยปกติผู้ทำ BOQ ส่วนใหญ่เป็นวิศวกร

ตารางที่ 6 (ต่อ) แสดงรายละเอียดของเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน

รายชื่อ	รายละเอียด
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	4. Unit Cost วิธีนี้นิยมใช้มากในเมืองไทยสำหรับการประเมินมูลค่า เนื่องจากเป็นวิธีการที่ง่าย โดยคำนวณเป็นราคา ต่อ ตารางเมตร ของอาคารแต่ละประเภทที่มีการกำหนดราคามาตรฐานขึ้นโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
7. คุณมานพ วรรณะเอี่ยมพิกุล	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ แบ่งออกได้ 4 วิธี 1. Unit in Place 2. Unit Cost 3. Bill of Quantity 4. 4. Index Price
8. คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ มี 3 วิธี คือ 1. วิธีการสำรวจปริมาณ นำแบบพิมพ์เขียวมาถอดรายละเอียดแต่ละวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร เพื่อนำมาคิดค่าแรงและค่าวัสดุนั่นเอง 2. วิธีการแทนค่าแต่ละหน่วยเปรียบเทียบการหาต้นทุนของส่วนประกอบที่สำคัญ ๆ ของอาคาร 3. วิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร เป็นการหาพื้นที่ของอาคารทรัพย์สินเพื่อนำไปเปรียบเทียบกับข้อมูลมาตรฐานของอาคารที่ใกล้เคียง (ปัจจุบันใช้ราคามาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นเกณฑ์)

เทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากรายได้

ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดของเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากรายได้

รายชื่อ	รายละเอียด
1. คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 2 วิธี ได้แก่ 1. Direct Capitalization 2. Discounted Cash Flow ซึ่งทั้ง 2 วิธีนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเห็นเพิ่มเติมว่า การที่จะประมาณการไปข้างหน้าอีก 10 ปี หรือ 20ปี โดยใช้ DCF จะมีความไม่แน่นอนค่อนข้างมาก ด้วยเหตุผลนี้มีความเห็นว่า วิธี Direct Capitalization จะสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้ดีกว่า
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 2 วิธี ได้แก่ 1. Direct Capitalization 2. Discounted Cash Flow
3. คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 2 วิธี ได้แก่ 1. Direct Capitalization 2. Discounted Cash Flow
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ 2 วิธี ได้แก่ 1. Direct Capitalization เป็นการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ เวลาปัจจุบัน 2. Discounted Cash Flow เป็นการหามูลค่าทรัพย์สิน โดยการคิดลดกระแสเงินสดจากอนาคต
5. คุณนพพร วงศ์อุไร	วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ ได้แก่ 1. Direct Capitalization เป็นวิธีคิดรายได้สุทธิเฉลี่ย / ปีหารด้วย อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม 2. Discounted Cash Flow เป็นวิธีคิดจากระแสรายได้สุทธิ ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง 3. Gross Income Multiplier เป็นการหาตัวคูณรวมจากตลาด มาเป็นตัวคูณรายได้ของทรัพย์สิน

ตารางที่ 7 (ต่อ) แสดงรายละเอียดของเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากรายได้

รายชื่อ	รายละเอียด
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	<p>วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ แบ่งออกเป็น 4 วิธี ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Direct Capitalize Method หรือ Investment Approach เป็นการหารายได้รายปี/อัตราผลตอบแทนรายปี(Yield) ที่คาดว่าจะได้จากทรัพย์สินนั้น 2. Discounted Cash Flow เป็นการประมาณรายได้ของทรัพย์สินสุทธิเป็นรายปี แล้วคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน 3. Profit Method วิธีนี้ใช้สำหรับประเมินทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งพิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของทรัพย์สินนั้น ซึ่งคล้ายๆกับวิธีที่ 2 เป็นรายได้หักด้วย Contract Rent หรือ Market Rent หักด้วย Contract Rent แล้วทำ Discounted Cash Flow กลับมา 4. Residual Method of Valuation / Development Hypothesis Method เป็นการประเมินมูลค่าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสภาพก่อสร้างในปัจจุบัน โดยประมาณการรายได้ของโครงการหักค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการคาดหวังผลกำไรของผู้ประกอบการ ซึ่งมูลค่าที่เหลือเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคา
7. คุณมานพ วรรณะเอี่ยมพิกุล	<p>วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Direct Capitalization 2. Discounted Cash Flow 3. Profit Method
8. คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์	<p>วิธีการ หรือเทคนิคในการวิเคราะห์ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยตรง $\text{มูลค่าทรัพย์สิน} = \text{รายได้สุทธิต่อปี} / \text{อัตราผลตอบแทน}$ 2. วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีรายได้ (เศษตกค้าง) เป็นการแปลงรายได้สุทธิมาเป็นมูลค่าที่ดิน และอาคารรวมกันเป็นมูลค่าทรัพย์สิน 3. วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีเงินลงทุน เป็นการหามูลค่าทรัพย์สินจากการคิดอัตราผลตอบแทนการลงทุน 4. วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีคิดส่วนลดของกระแสเงินสดแปลงกระแสเงินสดแต่ละปีมารวมเป็นเงินปัจจุบัน

หลักเกณฑ์และผลของมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 8 แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ และผลของมูลค่าทรัพย์สินในวิธีการประเมินแต่ละวิธี

รายชื่อ	รายละเอียด
<p>1. คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล</p>	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <p>1. ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สิน เช่น ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ ทรัพย์สินที่มีการซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือ และมีข้อมูลตลาดอยู่มาก พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสุดท้ายคือวิธีคิดจากต้นทุน พิจารณาใช้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ ไม่มีการซื้อ-ขาย โดยในความเป็นจริงวิธีคิดจากต้นทุนไม่เป็นที่ยอมรับมากนัก เนื่องจากวิธีนี้ไม่สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สิน</p> <p>2. การพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคากี่วิธี เพื่อให้ได้มูลค่าตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและจำนวนข้อมูลที่มากพอสำหรับการวิเคราะห์แต่ละวิธี</p> <p>3. การสรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีการหารเฉลี่ยจากรูปวิธีการประเมินราคาหลายวิธี เป็นสิ่งไม่ถูกต้อง และไม่สมควรกระทำ</p> <p>4. การสรุปมูลค่าทรัพย์สินเป็นช่วงราคา มีข้อดีมากกว่าข้อเสีย สำหรับทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย แต่ช่วงราคาดังกล่าวต้องไม่กว้างเกินไป</p> <p>ผลของมูลค่าทรัพย์สิน มีความแตกต่างกัน เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ต่างกัน 2. ตัวแปรที่ใช้วิเคราะห์ต่างกัน <p>อย่างไรก็ตาม โอกาสที่มูลค่าทรัพย์สินจะใกล้เคียงกันมีความเป็นไปได้</p>
<p>2. คุณสรารุช สุวรรณศรี</p>	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <p>1. ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สิน เช่น ทรัพย์สินที่มีการซื้อ-ขาย และมีลักษณะคล้ายคลึงกัน พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน หรือก่อให้เกิดรายได้ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ และสุดท้ายคือวิธีคิดจากต้นทุน พิจารณาใช้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ ไม่มีการซื้อ-ขาย</p> <p>อย่างไรก็ตาม ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน ไม่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เพราะเป็นผลรวมของมูลค่าที่ได้มาจากตลาดต่างประเภท</p> <p>2. มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ในวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธี จะเหมือนกัน คือ ผลรวมของมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ มูลค่าของที่ดินเพียงส่วนเดียว ในกรณีทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า</p>

ตารางที่ 8 (ต่อ) แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ และผลของมูลค่าทรัพย์สินในวิธีการประเมินแต่ละวิธี

รายชื่อ	รายละเอียด
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	<p>3. การพิจารณาใช้วิธีการประเมินมากกว่า 1 วิธี นั้น เนื่องจาก ต้องการเพิ่มความเชื่อมั่นต่อการสรุปผลสุดท้ายของมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p><u>ผลของมูลค่าทรัพย์สิน มีความแตกต่างกัน เนื่องจาก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ต่างกัน 2. ตัวแปรที่ใช้วิเคราะห์ต่างกัน
3. คุณใจพร้อม จิตรโหลหะศิริ	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สิน และประสบการณ์ของผู้ประเมิน ซึ่งต้องเข้าใจในตลาดของทรัพย์สินนั้น ๆ 2. ไม่ควรนำมูลค่าของวิธีการประเมินราคาที่แตกต่างกันมาหามูลค่าเฉลี่ย เพื่อให้ได้มูลค่าตลาดที่เหมาะสม 3. การสรุปความเห็นสุดท้ายของมูลค่าทรัพย์สิน ในการสรุปผลของมูลค่า ออกเป็นมูลค่าเดียวมีความถูกต้อง และเหมาะสมภายใต้ คำจำกัดความของมูลค่าตลาด 4. การสรุปมูลค่าของทรัพย์สินเป็นช่วงราคานั้น สามารถกระทำได้ ซึ่งมีความเหมาะสมในกรณีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประกอบการตัดสินใจ ซื้อ-ขาย เป็นส่วนใหญ่ <p><u>ผลของมูลค่าทรัพย์สิน มีความแตกต่างกัน เนื่องจาก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ต่างกัน 2. ตัวแปรที่ใช้วิเคราะห์ต่างกัน
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขึ้นกับประเภททรัพย์สิน และข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเป็นสำคัญ 2. ขึ้นกับวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา ซึ่งในการประเมินทรัพย์สินแต่ละครั้ง 3. ในการประเมินราคาควรพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธีขึ้นไป แต่ควรสรุปความเห็นสุดท้ายของมูลค่าทรัพย์สินเพียงมูลค่าเดียว 5. ไม่ควรสรุปผลของมูลค่าเป็นช่วงราคา หากนักประเมินราคาไม่มีความชำนาญเพียงพอ จะทำให้เกิดช่วงกว้างของมูลค่ามากเกินไปซึ่งผู้ใช้บริการอาจเกิดความสับสนในการนำไปใช้ <p><u>ผลของมูลค่าทรัพย์สิน มีความแตกต่างกัน เนื่องจาก</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ต่างกัน 2. ตัวแปรที่ใช้วิเคราะห์ต่างกัน

ตารางที่ 8 (ต่อ) แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ และผลของมูลค่าทรัพย์สินในวิธีการประเมินแต่ละวิธี

รายชื่อ	รายละเอียด
5. คุณนงพร วงศ์อุไร	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. พิจารณาจากประเภท รูปแบบและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินแต่ละประเภท 2. ขึ้นกับวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่า 3. การพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคาเพียงหนึ่งวิธี หรือหลายวิธีนั้นไม่เป็นนัยสำคัญ หากในวิธีการประเมินนั้นๆ สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้ โดยเป็นเหตุเป็นผล และมีข้อมูลสนับสนุนที่น่าเชื่อถือ 4. การสรุปมูลค่าทรัพย์สินเป็นช่วงราคา ถ้าไม่กว้างจนเกินไป สามารถทำได้ แต่ถ้ากำหนดช่วงราคาที่กว้างเกินไป ควรสรุปมูลค่าเป็นมูลค่าเดียวจะมีความน่าเชื่อถือมากกว่า <p><u>ผลของมูลค่าทรัพย์สิน</u> มีความแตกต่างกัน เนื่องจาก</p> <ul style="list-style-type: none"> - มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินได้มาจาก วิธีการ และสมมติฐานที่ต่าง <p>กัน</p>
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขึ้นกับ ประเภททรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสำคัญ 2. ปกติพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคาตั้งแต่ 2 วิธีขึ้นไป ยกเว้นทรัพย์สินบางประเภท ที่พิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา 3 วิธี ขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจ การตลาด การเงิน และประเภททรัพย์สิน 3. ข้อมูลตลาด เป็นสิ่งสำคัญในการประเมินราคาทุกวิธี เช่น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ต้องการราคาซื้อ-ขายของอสังหาริมทรัพย์ชนิดนั้นๆ วิธีคิดจากต้นทุน ต้องการข้อเท็จจริงของราคาค่าก่อสร้างที่ปฏิบัติได้ในตลาด และวิธีคิดจากรายได้ ต้องการราคาเช่าตลาด และอัตราผลตอบแทนของตลาดที่คาดว่าจะได้รับ

ตารางที่ 8 (ต่อ) แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ และผลของมูลค่าทรัพย์สินในวิธีการประเมินแต่ละวิธี

รายชื่อ	รายละเอียด
6. คุณพนม กาญจน เทียมเท่า	<p>4. ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี มีจุดมุ่งหมายเหมือนกัน คือ ทุกวิธีต้องการสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์มีทั้งความคล้ายคลึง และความต่างกัน</p> <p>5. ผลมูลค่าทรัพย์สิน ควรสรุปความเห็นเป็นมูลค่าใด มูลค่าหนึ่ง ที่สามารถเป็นดัชนีชี้วัด (Indicator) ของทรัพย์สินได้</p> <p><u>ผลของมูลค่าทรัพย์สิน</u> มีความแตกต่างกัน เนื่องจาก</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธีจะแตกต่างกันในด้านหลักการ วิธีการ คิดคำนวณ รายละเอียด และหลักเกณฑ์ในการคิด เช่น <p>วิธีคิดจากต้นทุน เป็นวิธีที่มีการยึดหลักการทางด้านวิศวกรรม และ ค่าพัฒนาโครงการมาใช้</p> <p>วิธีคิดจากรายได้ เป็นวิธีการที่ยึดหลักการทางด้านการเงินมาวิเคราะห์</p> <p>และสำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มีการซื้อ-ขายกันในปัจจุบัน</p>
7. คุณมานพ วรรณะ เอี่ยมพิกุล	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และ สิทธิในการครอบครอง เป็นสำคัญ 2. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จะสามารถสะท้อนมูลค่าได้ดีกว่าวิธี ประเมินราคาอีก 2 วิธี 3. ผลของมูลค่าทรัพย์สิน มีโอกาสที่จะเท่ากัน หรือแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับการสำรวจ และข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจเป็นหลัก รวมถึงวิธีการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาด 4. การสรุปความเห็นสุดท้ายของมูลค่าทรัพย์สินควรสรุปเพียงมูลค่า เดียว ไม่ควรสรุปเป็นช่วงราคา เนื่องจากอาจเกิดความสับสนสำหรับ ผู้ใช้บริการ หากกำหนดช่วงราคากว้างเกินไป

ตารางที่ 8 (ต่อ) แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ และผลของมูลค่าทรัพย์สินในวิธีการประเมินแต่ละวิธี

รายชื่อ	รายละเอียด
8. คุณสมบัติ เลขที่ ประสิทธิภาพ	<p><u>หลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สิน เป็นสำคัญ 2. การสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการประเมินราคาใด ควรพิจารณาจากข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์ ว่ามีความถูกต้อง และมีความน่าเชื่อถือมากน้อยเพียงใด 3. ผลของมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธีไม่มีโอกาสที่จะเท่ากัน เนื่องจากหลักการคำนวณ และข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ต่างกัน 4. การสรุปความเห็นสุดท้ายของมูลค่าทรัพย์สินเป็นช่วงราคา มีข้อดีคือ มีความยืดหยุ่นในการนำไปใช้งาน <p>ข้อเสียคือ ไม่สามารถหาข้อสรุปของมูลค่าทรัพย์สินได้ เนื่องจากแต่ละบุคคล มีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้ต่างกัน หรือมีการกำหนดช่วงราคากว้างเกินไป</p>

ความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศ

ตารางที่ 9 แสดงรายละเอียดความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศ

รายชื่อ	รายละเอียด
<p>1. คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล</p>	<p>1. มาตรฐานการประเมินราคาของประเทศไทยในปัจจุบัน เป็นมาตรฐานขั้นต่ำเท่านั้น ที่ผู้ประเมินราคาทุกคนต้องปฏิบัติ เนื่องจากกำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องในวิชาชีพ เพื่อเสนอต่อ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้กำหนดไว้ และเป็นมาตรฐานที่บริษัทประเมินราคา ควรดำเนินการ ยังไม่จัดเป็นมาตรฐานของ The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)</p> <p>2. สมาคมที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพการประเมินราคา แม้ว่าจะก่อตั้งมานานแล้ว แต่มีความเข้มแข็งค่อนข้างน้อย เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับวิชาชีพนี้ และไม่มีกรให้หลักประกันต่อบุคลากรในวิชาชีพ ซึ่งต่างกับวิชาชีพอื่น ๆ ที่มีกฎหมายรองรับ และมีการทดสอบความรู้ของบุคลากร และมีการอบรมทุกปี</p> <p>3. ควรมีศูนย์รวมสำหรับสมาชิกที่แน่นอน และสิ่งสำคัญ ควรมีห้องสมุด เพื่อจัดเก็บตำราการประเมิน เอกสารการสัมมนาการประเมินราคาของต่างประเทศ ข่าวสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา หรือรายงานการประเมินราคาที่ดี เป็นต้น เพื่อเผยแพร่ความรู้แก่สมาชิก และเป็นแหล่งค้นคว้า</p> <p>4. มีแนวโน้มที่ดีในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคา เนื่องจากมีความตื่นตัวมากขึ้นสำหรับสมาคมวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างไรก็ตาม เห็นว่า บริษัทประเมินราคา ควรร่วมมือกันในการผลักดันให้มีกฎหมายมารองรับวิชาชีพนี้</p>

ตารางที่ 9 (ต่อ) แสดงรายละเอียดความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศ

รายชื่อ	รายละเอียด
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	<p>1. หน่วยงานราชการ หรือภาครัฐ จะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ และบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดอำนาจหน้าที่ โดยเฉพาะ ซึ่งแนวทางการประเมินค่าทรัพย์สินของภาครัฐ เพื่อการจัดเก็บภาษี โดยนำรายได้ไปใช้บำรุงท้องถิ่น และเป็นการลดภาระของรัฐบาล รวมถึงการลดการเก็งกำไรในที่ดิน โดยให้หน่วยงานท้องถิ่น เช่น เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และกรุงเทพมหานคร เป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2. หน่วยงานเอกชน ในการประเมินมูลค่าของเอกชน จะกำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องในวิชาชีพการประเมินราคา 2 สมาคม ได้แก่ สมาคมที่มีหน่วยงานราชการสนับสนุน คือ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (THE VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND) และ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (THAI VALUERS ASSOCIATION) ซึ่งทำให้ขาดความเป็นเอกภาพ</p> <p>3. ในอนาคตควรมีกฎหมายรองรับวิชาชีพนี้ เช่นเดียวกับ นักบัญชี แพทย์ ทนายความ และสถาปนิก เป็นต้น</p>
3. คุณใจพร้อม จิตรโหลหะศิริ	<p>1. ปัจจุบันมีการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาที่ดี</p> <p>2. มีแนวโน้มการพัฒนาที่ดี เนื่องจากมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ และเอกชนเข้าร่วมในการพัฒนาวิชาชีพให้เป็นสากลมากขึ้น</p>
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	<p>1. ปัจจุบันอยู่ระหว่างการร่างมาตรฐานกลางการประเมินราคา</p> <p>2. มีแนวโน้มการพัฒนาที่ดี เนื่องจากได้รับการร่วมมือจากหลายฝ่ายทั้งในภาครัฐ และเอกชน รวมถึงสถาบันการศึกษา</p>
5. คุณนพพร วงศ์อุไร	<p>สมาคมที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพนี้ทั้ง 2 สมาคมควรจะมีการร่วมมือ ร่วมใจ ในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคา ตลอดจนการกำหนดแนวทางการพัฒนาองค์กร และบุคลากรในวิชาชีพให้ไปในทิศทางเดียวกัน เนื่องจากปัจจุบันมีการแข่งขันในด้านค่าบริการวิชาชีพมาก เป็นสาเหตุให้การปฏิบัติงานด้วยคุณภาพลงไปมาก</p>

ตารางที่ 9 (ต่อ) แสดงรายละเอียดความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศไทย

รายชื่อ	รายละเอียด
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	<p>1.มาตรฐานการประเมินราคาในประเทศไทยไม่จัดเป็นมาตรฐานสากล แม้ว่าจะดูแลโดยสมาคมวิชาชีพ 2 สมาคม เนื่องจาก</p> <ul style="list-style-type: none"> - สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มีมาตรการรายละเอียดต่าง ๆ ค่อนข้างน้อย - มาตรฐานของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย มีความละเอียดหลักการ และแนวทางที่ดี แต่ก็ยังไม่ใช่มาตรฐานสากล - บุคลากรในวิชาชีพการประเมินราคาที่ปฏิบัติงานกันอยู่ในปัจจุบัน ยังมีความแตกต่างกันในด้านวิธีการทำงาน มาตรฐานการทำงาน ความรู้และความเข้าใจ <p>2. ปัจจุบันอยู่ระหว่างการร่างมาตรฐานการประเมินราคาที่เป็นสากล โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นหน่วยงานที่เข้ามากำกับดูแล</p> <p>3. มีแนวโน้มการพัฒนาวิชาชีพที่ดี เนื่องจากได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสถาบันการศึกษาหลายแห่ง ที่เปิดหลักสูตรเกี่ยวเนื่องกับวิชาชีพนี้</p>
7. คุณมานพ วรรณะเอียดพิกุล	<p>1. บุคลากรในวิชาชีพโดยส่วนใหญ่ยังขาดคุณสมบัติ ควรได้รับการเพิ่มพูนความรู้</p> <p>2. วิชาชีพการประเมินราคาในประเทศไทย ขาดความเป็นอิสระ</p> <p>3. ผู้ให้บริการในวิชาชีพนี้ มีความเข้าใจค่อนข้างน้อย มีแนวโน้มการพัฒนาที่ดี เนื่องจากได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ และเอกชน</p>
8. คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์	<p>1. สมาคมวิชาชีพที่เกี่ยวข้องมีบทบาทค่อนข้างน้อย เนื่องจากไม่มีผู้รับผิดชอบ และบริหารโดยตรง</p> <p>2. มีแนวโน้มการพัฒนาที่ดีขึ้น แต่ควรมีองค์ประกอบต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีหน่วยงานราชการรับผิดชอบโดยตรง เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานวิชาชีพ - ควรได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ - ควรมีการแบ่งระดับ หรือประเภทของผู้ประเมินตามความเชี่ยวชาญของบุคคล

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 2

จากการสัมภาษณ์ครั้งที่ 2 ในส่วนของการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สามารถแยกพิจารณาได้ 2 ส่วน ได้แก่ 1. วิธีประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย และ 2. ตัวแปรที่ใช้ประกอบการพิจารณาสำหรับวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย มีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมินราคาสำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

ตารางที่ 10 แสดงวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

รายชื่อ	รายละเอียด
1. คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล	<p>1. สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดจากต้นทุน เพียงวิธีเดียว เนื่องจากกฎระเบียบของกฎหมายในการประเมินราคา กำหนดให้ใช้ราคาประเมินที่ดิน บวกด้วย สิ่งปลูกสร้าง โดยได้กำหนดราคามาตรฐานของสิ่งปลูกสร้างแต่ละชนิดไว้ พร้อมรายการค่าเสื่อมราคา</p> <p>2. ในการกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ทางสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ใช้วิธี Bill of Quantity ซึ่งเป็นวิธีถอดแบบอย่างละเอียด และในส่วนค่าเสื่อมราคาก็มีการกำหนดตารางไว้ตายตัวเป็นรายปี</p>
2. คุณสรวิฑู สุวรรณศรี	<p>1. สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดจากต้นทุน เพียงวิธีเดียวในการกำหนดราคาทรัพย์สินทุกประเภท ในส่วนของที่ดินให้ใช้ราคาประเมินที่ดิน บวกด้วย สิ่งปลูกสร้าง โดยได้กำหนดราคามาตรฐานของสิ่งปลูกสร้างแต่ละชนิดไว้ พร้อมรายการค่าเสื่อมราคา</p> <p>2. ในการกำหนดราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ทางสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ใช้วิธี Bill of Quantity ซึ่งเป็นวิธีถอดแบบอย่างละเอียด และในส่วนค่าเสื่อมราคาก็มีการกำหนดตารางไว้ตายตัวเป็นรายปี</p> <p>3. ในส่วนของที่ดิน ใช้วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง เป็นรายถนน โดยใช้ข้อมูลซื้อ-ขาย ที่ได้ข้อมูลจากการออกสำรวจ รวมถึงข้อมูลจากสถาบันการเงิน และข้อมูลจากนายหน้า</p>

ตารางที่ 10 (ต่อ) แสดงวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

รายชื่อ	รายละเอียด
3. คุณใจพร้อม จิตรโหลหะศิริ	<p>1. ใช้วิธีการประเมินวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมมากที่สุด โดยใช้ Percentage Allocation</p> <p><u>ยกเว้น</u> กรณีบ้านที่สร้างมีลักษณะพิเศษ เช่น มีการออกแบบเป็นพิเศษ จะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน โดยใช้ วิธี Unit Cost หรือ Unit in Place สำหรับการกำหนดราคาส่งปลุกสร้าง</p> <p><u>ยกเว้น</u> กรณีบ้านเดี่ยวที่ทำการประเมินราคา ตั้งอยู่ในทำเลที่มีข้อมูลตลาดของการเช่า เช่น ในโครงการ นิชดาธานี ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะพิจารณาใช้ วิธีคิดจากรายได้ โดยใช้ วิธี Direct Capitalization</p>
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	<p>1. ใช้วิธีการประเมินวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมมากที่สุด โดยใช้ วิธี Weighted Quality Score เนื่องจากมีความสะดวก และเป็นที่ยอมรับของลูกค้า</p> <p>2. ในทางปฏิบัติสามารถใช้ วิธีคิดจากต้นทุน โดยใช้วิธี Unit in Place ในการกำหนดราคาส่งปลุกสร้าง เนื่องจากมีความสะดวก และเป็นที่ยอมรับของลูกค้า</p> <p>และ วิธีคิดจากรายได้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวได้เช่นกัน ขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ โดยใช้ วิธี Direct Capitalization เนื่องจากเป็นวิธีที่ถูกต้อง และเหมาะสมเป็นที่ยอมรับกันทั่วไป)</p>
5. คุณนพพร วงศ์อุไร	<p>1. ใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน</p> <p><u>วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> จะใช้เทคนิคในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยใช้ Weighted Quality Score เนื่องจากมีความสะดวก และรวดเร็วในเชิงปฏิบัติงาน</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> พิจารณาใช้ วิธี Unit Cost ในการประเมินราคาส่งปลุกสร้าง</p> <p>หมายเหตุ โดยทั่วไปในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทนี้ <i>ไม่นิยมใช้วิธีคิดจากรายได้</i> อย่างไรก็ตามหากจำเป็นต้องปฏิบัติงานด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาใช้ วิธี Direct Capitalization เนื่องจากรายได้ และค่าใช้จ่ายในอนาคตค่อนข้างสม่ำเสมอ</p>

ตารางที่ 10 (ต่อ) แสดงวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

รายชื่อ	รายละเอียด
6. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	<p>1. ใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน</p> <p><u>วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> จะใช้เทคนิคในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยใช้ Sale Adjust Grid เนื่องจากมีความเป็นไปได้ทางเทคนิคมากที่สุด</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> พิจารณาใช้ วิธี Unit Cost หรือ วิธี Unit in Place ได้ทั้ง 2 วิธี ในการกำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ขึ้นอยู่กับ ประเภทของทรัพย์สิน และรายละเอียดที่ได้รับจากลูกค้า</p> <p>หมายเหตุ โดยทั่วไป ไม่มีเหตุผลที่ต้องพิจารณาใช้ วิธีคิดจากรายได้ใน การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย</p>
7. คุณมานพ วรณะเยี่ยมพิกุล	<p>1. ใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน</p> <p><u>วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> ใช้เทคนิคในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดย วิธี Weighted Quality Score หรือวิธี Sale Adjust Grid แล้วแต่ความเหมาะสม และประสบการณ์ของนักประเมิน</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> พิจารณาใช้ วิธี Unit Cost ในการกำหนดสิ่งปลูกสร้าง หมายเหตุ โดยทั่วไป ไม่นิยมใช้ วิธีคิดจากรายได้ใน การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย อย่างไรก็ตาม หากจำเป็นต้องดำเนินการโดยวิธีคิดจากรายได้ จะพิจารณาใช้ วิธี Direct Capitalization เนื่องจาก มีความเปลี่ยนแปลงค่อนข้างน้อย</p>
8. คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์	<p>1. ใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน</p> <p><u>วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> จะใช้เทคนิคในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยใช้ Weighted Quality Score เนื่องจากมีความสะดวก และง่ายต่อการปฏิบัติงาน แต่ในบางทำเล ก็ประสบปัญหาในการสำรวจข้อมูล</p> <p><u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> พิจารณาใช้ วิธี Unit Comparison ในการกำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>หมายเหตุ โดยทั่วไป ไม่มีเหตุผลที่ต้องพิจารณาใช้ วิธีคิดจากรายได้ ใน การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย</p>

ตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 11 แสดงรายละเอียดตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

รายชื่อ	รายละเอียด
1. คุณธัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล	ไม่ได้ระบุ เนื่องจากหน่วยงานราชการ ใช้วิธีคิดจากต้นทุนคือ นำราคาที่ดิน บวกด้วย มูลค่าอาคารตามที่กฎหมายกำหนด แต่ในส่วนของที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	ไม่ได้ระบุ เนื่องจากหน่วยงานราชการ ใช้วิธีคิดจากต้นทุนคือ นำราคาที่ดิน บวกด้วย มูลค่าอาคารตามที่กฎหมายกำหนด แต่ในส่วนของที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
3. คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน 3. ทางเข้า-ออก 4. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ 5. ประเภทของทรัพย์สิน 6. การบำรุงรักษา 7. โครงการพัฒนาของรัฐ 8. ข้อกำหนดผังเมือง 9. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. คุณภาพวัสดุ 3. ลักษณะทรัพย์สิน 4. รูปแปลงที่ดิน 5. ขนาดที่ดิน

ตารางที่ 11 (ต่อ) แสดงรายละเอียดตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว
พักอาศัย สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

รายชื่อ	รายละเอียด
5. คุณนพพร วงศ์อุไร	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. ประเภททรัพย์สิน 3. การใช้ประโยชน์ 4. อายุอาคาร 5. รูปแบบอาคาร 6. สภาพการบำรุงรักษา
6. คุณพนม กาญจนเทียม เท่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. ขนาดที่ดิน 3. พื้นที่อาคาร และการต่อเติม 4. อายุอาคาร 5. สภาพอาคาร และการบำรุงรักษา
7. คุณมานพ วรรณะเอียด พิกุล	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. การบำรุงรักษา 3. อายุอาคาร 4. การใช้ประโยชน์โดยรอบ 5. รูปแบบบ้าน 6. สาธารณูปโภค
8. คุณสมนวล เลหา ประสิทธิ์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. ขนาดที่ดิน 3. รูปแบบอาคาร 4. อายุอาคาร 5. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ 6. พื้นที่ใช้สอย 7. วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง 8. ทางเข้า-ออก 9. การบำรุงรักษา

ตารางที่ 12 แสดงรายละเอียดตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน

รายชื่อ	รายละเอียด
1. คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล	โดยวิธีคิดจากต้นทุน แยกพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน เป็น 2 ส่วน ดังนั้นในการพิจารณาการกำหนดราคาที่ดิน มีตัวแปรที่ใช้ ประกอบการพิจารณา ดังนี้ 1. ทำเลที่ตั้ง 2. ทางเข้า-ออก 3. การใช้ประโยชน์โดยรอบ 4. รูปแบบบ้าน, คุณภาพ และวัสดุก่อสร้าง 5. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	โดยวิธีคิดจากต้นทุน ซึ่งแยกพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน เป็น 2 ส่วน ดังนั้นในการพิจารณาการกำหนดราคาที่ดิน ทางสำนักประเมิน ราคาทรัพย์สิน พิจารณาใช้ตัวแปรดังนี้ 1. ราคาซื้อ-ขายปัจจุบันเป็นเกณฑ์ 2. ราคาประเมินเดิม 3. สภาพที่ดินเดิม
3. คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ	พิจารณาตัวแปรเช่นเดียวกับ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด แต่แยกพิจารณาออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	1. ต้นทุนที่ดิน 2. อายุอาคาร 3. รูปแบบอาคาร 4. วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง 5. พื้นที่ใช้สอย 6. การบำรุงรักษา
5. คุณนพพร วงศ์อุไร	1. สถานที่ทำการก่อสร้าง 2. รูปแบบอาคาร 3. วัสดุมาตรฐานการก่อสร้าง

ตารางที่ 12 (ต่อ) แสดงรายละเอียดตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว
พักอาศัย สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน

รายชื่อ	รายละเอียด
6. คุณพนม กาญจนเทียม เท่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. ขนาดที่ดิน 3. พื้นที่อาคาร และการต่อเติม 4. อายุอาคาร 5. สภาพอาคาร และการบำรุงรักษา 6. วัสดุการก่อสร้าง 7. รูปแบบอาคาร
7. คุณมานพ วรรณะเยี่ยม พิบูล	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. การบำรุงรักษา 3. อายุอาคาร 4. รูปแบบอาคาร 5. สาธารณูปโภค 6. ขนาดที่ดิน
8. คุณสมนวล เลหา ประสิทธิ์	<p>ปัจจุบันพิจารณาใช้ ราคาค่าก่อสร้างที่กำหนด โดย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ วิเคราะห์จากตลาดในด้านราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานใน ปัจจุบัน รวมถึงการพิจารณาตัวแปร ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทำเลที่ตั้ง 2. รูปแบบอาคาร 3. พื้นที่ใช้สอย 4. วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

ตารางที่ 13 แสดงรายละเอียดตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับวิธีคิดจากรายได้

รายชื่อ	รายละเอียด
1. คุณอรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล	<p>ในหน่วยงานราชการไม่ใช้วิธีคิดจากรายได้ อย่างไรก็ตาม ในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ เห็นว่า ตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราค่าเช่า 2. อัตราว่าง 3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 4. ค่าใช้จ่าย <p>หมายเหตุ อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สินประเภทนี้ ประมาณ 5%</p>
2. คุณสรารุช สุวรรณศรี	<p>ในหน่วยงานราชการไม่ใช้วิธีคิดจากรายได้</p>
3. คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ	<ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราค่าเช่า 2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 3. อัตราว่าง 4. ค่าใช้จ่าย <p>หมายเหตุ อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สินประเภทนี้ ประมาณ 7-10%</p>
4. คุณนิเวศน์ เลิศชัย	<ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราค่าเช่า 2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 3. อัตราว่าง 4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และการบำรุงรักษา <p>หมายเหตุ อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สินประเภทนี้ ประมาณ 5-7%</p>
5. คุณนวพร วงศ์อุไร	<ol style="list-style-type: none"> 1. รายได้จากค่าเช่า 2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 3. อัตราว่าง 4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และการบำรุงรักษา <p>หมายเหตุ อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สินประเภทนี้ ประมาณ 5-7%</p>

ตารางที่ 13 (ต่อ) แสดงรายละเอียดตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว
พักอาศัย สำหรับวิธีคิดจากรายได้

รายชื่อ	รายละเอียด
6. คุณพนม กาญจนเทียม เท่า	ไม่ได้ระบุ
7. คุณมานพ วรรณะเยี่ยม พิบูล	1. อัตราค่าเช่า / ปี 2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 3. อัตราภาษี 4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หมายเหตุ อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สินประเภทนี้ ประมาณ 5-7%
8. คุณสมนวล เลหา ประสิทธิ์	ไม่ได้ระบุ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 ดำเนินการหามูลค่าทรัพย์สิน กรณีศึกษาจากตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ในการคัดเลือกตัวแทนกลุ่มตัวอย่างประชากรจากตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นประชากรที่มีจำนวนจำกัด (Finite Population) ซึ่งได้ตัวแทนเป็น บ้านเดี่ยวพักอาศัย ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในเขตกรุงเทพมหานคร ตะวันตก โดยแบ่งเป็น 3 ระดับราคานี้ และ เพื่อให้ผลการวิจัยคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด ผู้วิจัยได้จำกัดตัวแปรอื่น ๆ เพิ่มขึ้น เพื่อให้ได้กลุ่มตัวแทนที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด ซึ่งประกอบด้วย

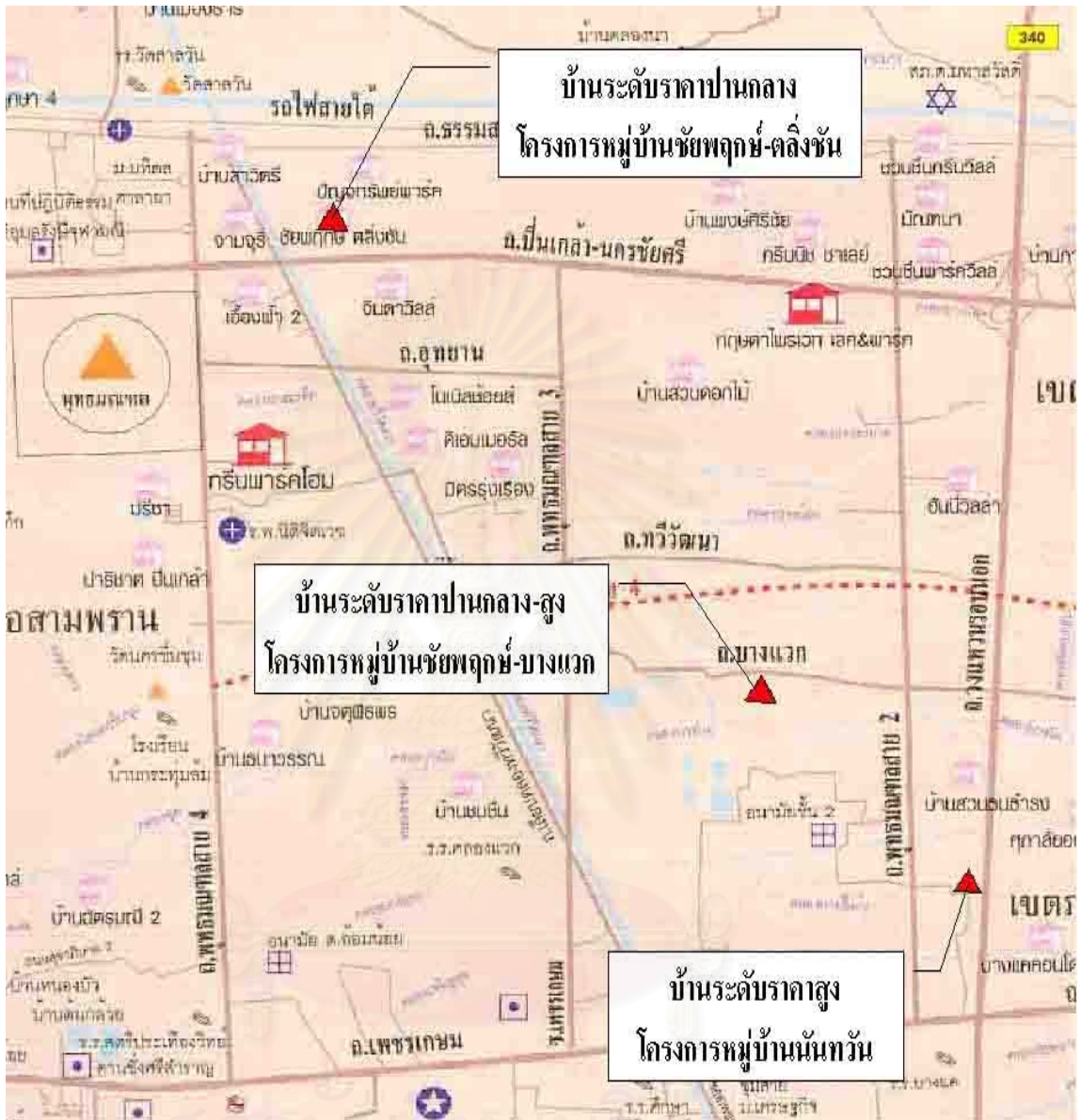
1. ทำเลที่ตั้ง
2. รูปแบบอาคาร
3. มาตรฐานการก่อสร้าง
4. วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง
5. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในโครงการ

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยได้ตัวแทนในการดำเนินการศึกษาดังนี้

1. ระดับราคาสูง ซึ่งกำหนดราคาตั้งแต่ 6,100,000.- 8,000,000.- บาท ต่อ หลัง ได้เลือก โครงการหมู่บ้านนนทวัน ถนนกาญจนาภิเษก กรุงเทพมหานคร
2. ระดับราคาปานกลาง - สูง ซึ่งกำหนดราคาตั้งแต่ 4,100,000.- 6,000,000.- บาท ต่อ หลัง ได้เลือก โครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-บางแวก ถนนบางแวก กรุงเทพมหานคร
3. ระดับราคาปานกลาง ซึ่งกำหนดราคาตั้งแต่ 2,100,000.- 4,000,000.- บาท ต่อ หลัง ได้เลือก โครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน ถนนเลียบบคลองทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 1 : แสดงที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างประชากรโดยสังเขป



ที่มา : Home Buyers' (www.home.co.th)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน :

บริเวณโดยรอบทรัพย์สินเป็นย่านที่พักอาศัย มีโครงการต่าง ๆ เช่น หมู่บ้านลัดดาวัลย์ และหมู่บ้านมณฑนา เป็นต้น สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ สภากันตติทนายความ ย่านการค้าที่สำคัญได้แก่ ตลาดบางใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ประมาณ 12 กิโลเมตร

รายละเอียดทรัพย์สิน

ที่ดิน :

ทรัพย์สินมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1 งาน 26.8 ตารางวา (126.8 ตารางวา หรือ 507.2 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 20 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 25 เมตร ระดับที่ดินถมสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร

อาณาเขตติดต่อดังนี้ :

ทิศเหนือ	:	ยาวประมาณ 20 เมตร ติดที่ดินส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	:	ยาวประมาณ 25 เมตร ติดที่ดินส่วนบุคคล
ทิศใต้	:	ยาวประมาณ 20 เมตร ติดซอยหมู่บ้านนนทวัน
ทิศตะวันตก	:	ยาวประมาณ 26 เมตร ติดที่ดินส่วนบุคคล

ลักษณะ และพื้นที่อาคาร :

อาคารมีลักษณะโครงสร้างเป็น ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันเป็นที่พักอาศัย ขนาดอาคารประมาณ 11.50 x 7.60 เมตร มีพื้นที่ภายในอาคารรวมประมาณ 215 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 10 ปี มีการบำรุงรักษาดีพอใช้ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะโครงสร้างอาคาร

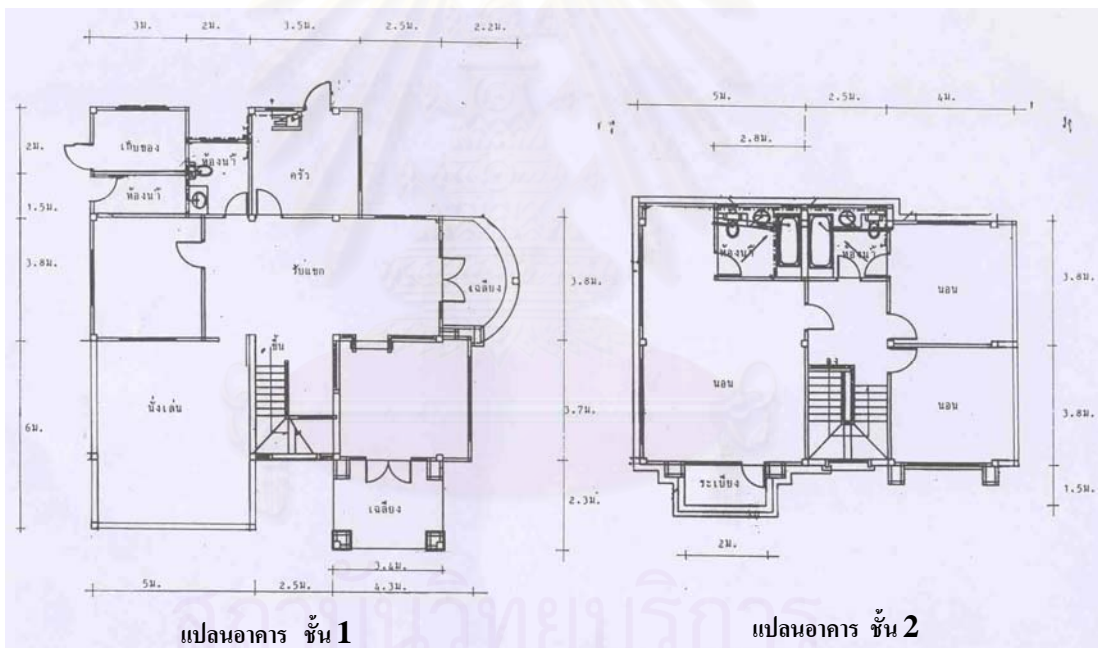
โครงสร้าง	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก มุงกระเบื้องมอเนียร์
ผนังภายนอก	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ผนังภายใน	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
เพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้น-ชั้นล่าง	:	ค.ส.ล. ปูหินอ่อน กระเบื้อง และปาร์เก้เข้าลิ้น
พื้น-ชั้นบน	:	ค.ส.ล. ปูปาร์เก้

ประตู : บานไม้สัก บานไม้สักกฤษกรระจก
 หน้าต่าง : กรอบไม้กฤษกรระจก

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

โฉนดที่ดินเลขที่ : 122999
 เลขที่ดิน : 57
 หน้าสำรวจ : 23767
 เนื้อที่ดิน : 1 งาน 26.8 ตารางวา
 ระวัง : 5036 II 5018-12 แขวงบางไผ่ (บางเข็ก
 หนึ่งฝั่งใต้) เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

แปลนพื้นอาคาร



รูปที่ 1 แสดงแปลนพื้นอาคาร

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



รูปที่ 2.1 ถนนกาญจนาภิเษก



รูปที่ 2.2 สภาพถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน



รูปที่ 2.3 สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน



รูปที่ 2.4 บริเวณสระว่ายน้ำ



รูปที่ 2.5 บริเวณทะเลสาบ

ยบริการ
มหาวิทยาลัย

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

จากการสำรวจสภาพใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ข้อมูลตลาดเพื่อการเปรียบเทียบและประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

ตารางการประเมินมูลค่า โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
หมู่บ้าน	นันทวัน แบบพฤกษ์ธา รินทร์	นันทวัน แบบพฤกษ์ธา รินทร์	ลัดดาวลัย-ปิ่น เกล้า เพชรเกษม แบบ วรรณกานต์	มัทนา วงแหวน-ปิ่น เกล้า แบบมัญชรี	มัทนา วงแหวน-ปิ่น เกล้า แบบมัญชรี
ทำเลที่ตั้ง	ถ.กาญจนภิเษก	เลขที่ 13/310 ถ.กาญจนภิเษก อยู่ห่างจาก ทรัพย์สิน 500 ม.	ถ.กาญจนภิเษก อยู่ห่างจาก ทรัพย์สิน 2 กิโลเมตร	ถ.กาญจนภิเษก อยู่ห่างจาก ทรัพย์สิน 4 กิโลเมตร	ถ.กาญจนภิเษก อยู่ห่างจาก ทรัพย์สิน 4 กิโลเมตร
ถนนหน้า ทรัพย์สิน	ลาดยาง	ลาดยาง	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพแวดล้อม	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย
เนื้อที่ดิน	126.8 ตร.ว.	125 ตร.ว.	120 ตร.ว.	122 ตร.ว.	95 ตร.ว.
พื้นที่ใช้สอย	215 ตร.ม.	200 ตร.ม.	278 ตร.ม.	200 ตร.ม.	180 ตร.ม.
ลักษณะอาคาร	ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น	ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น	ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น	ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น	ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น
สภาพอาคาร	พอใช้	พอใช้	ใหม่	ใหม่	ใหม่
อายุอาคาร	10 ปี	8 ปี	-	-	-
ราคาเสนอขาย (บาท)	-	9,500,000.-	12,000,000.-	7,970,000.-	5,970,000.-
เงื่อนไขการขาย	-	-	-	-	-
ระยะเวลาที่ เสนอขาย	-	ปัจจุบัน	ปัจจุบัน	ปัจจุบัน	ปัจจุบัน
ราคาที่คาดว่าจะ ขายได้	-	7,000,000.-	12,000,000.-	7,900,000.-	5,900,000.-
สถานที่ติดต่อ	-	01-550 9689	02 230 8888	02 903 9800	02 903 9800

ตารางการประเมินมูลค่า โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

	ให้น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ทำเลที่ตั้ง	20	5	5	5	5	5
สาธารณูปโภค	5	5	5	5	5	5
สภาพแวดล้อม	5	5	5	5	5	5
เนื้อที่ดิน	5	5	5	5	5	4
พื้นที่ใช้สอย	20	4	4	5	4	3
ลักษณะอาคาร	15	4	4	5	5	3
สภาพอาคาร	15	3	3	5	5	5
อายุอาคาร	15	3	3	5	5	5
รวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100	405	405	500	480	425
ราคาที่คาดว่าจะขายได้			7,000,000.-	12,000,000.-	7,900,000.-	5,900,000.-
ปรับ Ratio			1.000	0.180	0.844	0.953
Indicated Value			7,000,000.-	9,720,000.-	6,665,625.-	5,622,353.-
ราคาปรับแก้			40	10	40	10
Comparable Value			2,800,000.-	972,000.-	2,666,250.-	562,235.-
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน		7,000,485.-				
คิดเป็น		7,000,000.-				

วิธีคิดจากต้นทุน

	บาท	บาท
ที่ดิน		
เนื้อที่ดิน 1 งาน 26.8 ตารางวา (126.8 ตารางวา)		
ราคาตารางวาละ 35,000.- บาท		4,438,000.-
อาคาร		
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 215 ตารางเมตร		
ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 10,000.- บาท	2,150,000.-	
พื้นที่เฉลียง และระเบียง 20 ตารางเมตร		
ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 2,500.- บาท	50,000.-	
พื้นที่จอดรถ ส่วนโค้งหลังคาคลุม 25 ตารางเมตร		
ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 3,000.- บาท	75,000.-	<u>2,275,000.-</u>
		6,713,000.-
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ		
รั้ว ประตูรั้ว และทางเข้าอาคาร		<u>35,000.-</u>
		6,748,000.-
หัก ค่าเสื่อมราคาอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 20%		<u>455,000.-</u>
รวม		6,293,000.-
คิดเป็น		<u>6,300,000.-</u>
จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่า 6,300,000.- บาท		

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิธีคิดจากรายได้

สมมติฐานในการคิดคำนวณรายรับ (ถือเสมือนอาคารว่างเปล่า) มีรายละเอียดดังนี้

1. อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 28,000.-บาท พร้อมเฟอร์นิเจอร์ตามสภาพปัจจุบัน
2. อัตราการเช่าบ้านพักอาศัย เฉลี่ย ร้อยละ 80 อัตราค่าใช้จ่ายเฉลี่ยร้อยละ 20 ของรายได้
3. อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สิน Property Yield ร้อยละ 5 สำหรับการให้เช่าประเภทอาคารที่พักอาศัยในบริเวณที่ตั้งที่คล้ายคลึงทรัพย์สิน

จากสมมติฐานข้างต้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะมี มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน โดยวิธีคำนวณจากรายได้ประมาณ

	บาท
รายได้ค่าเช่าต่อปี	336,000.-
<u>หัก</u> อัตราว่างร้อยละ 20%	67,200.-
รายรับค่าเช่าต่อปี	268,800.-
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่าย ค่าภาษี และค่าซ่อมแซม เหมาะจ่ายร้อยละ 20	53,760.-
รายรับค่าเช่าสุทธิ ต่อปี	215,040.-
Property Yield ร้อยละ 5	<u>20</u>
มูลค่าทรัพย์สิน	4,300,800.-
คิดเป็น	4,300,000.-
จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่า 4,300,000.-บาท	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ระดับราคาปานกลาง - สูง
บ้านเดี่ยวพักอาศัย 2 ชั้น 1 หลัง โครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-บางแวก
ถนนบางแวก แขวงบางไผ่ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน บริษัท ข.

ที่ตั้งทรัพย์สิน :

ทรัพย์สิน ตั้งอยู่ในโครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-บางแวก ถนนบางแวก แขวงบางไผ่ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะห่างจากถนนบางแวก เป็นระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร

สภาพทางเข้า-ออก :

ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน ได้แก่ ซอยหมู่บ้านชัยพฤกษ์ 6/2 มีเขตทางกว้าง 8 เมตร และมีผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 6 เมตร สภาพผิวจราจรมีสภาพดี

สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ :

ระบบสาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ มีท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าแสงสว่างถนน

สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน :

บริเวณโดยรอบทรัพย์สินเป็นย่านที่พักอาศัย มีโครงการต่าง ๆ เช่น หมู่บ้านฮันนี่วิลล่า และหมู่บ้านศุภาลัย ออร์คิดปาร์ค เป็นต้น สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ ตลาดพุทธมณฑล สถานีตำรวจศาลาแดง

รายละเอียดทรัพย์สิน

ที่ดิน :

ทรัพย์สินมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1 งาน 22.3 ตารางวา (122.3 ตารางวา หรือ 489.2 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 16.4 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 29.5 เมตร ระดับที่ดินถมสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร

อาณาเขตติดต่อดิน :

ทิศเหนือ	:	ติดซอยชัยพฤกษ์ 6/2
ทิศตะวันออก	:	ติดที่ดินเลขที่ 2898
ทิศใต้	:	ติดที่ดินเลขที่ 2906
ทิศตะวันตก	:	ติดที่ดินเลขที่ 2900

ลักษณะ และพื้นที่อาคาร :

อาคารมีลักษณะโครงสร้างเป็น ค.ส.ด. สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันเป็นที่พักอาศัย มีพื้นที่ภายในอาคารรวมประมาณ 150 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 3 ปี มีการบำรุงรักษาดีพอใช้ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะโครงสร้างอาคาร

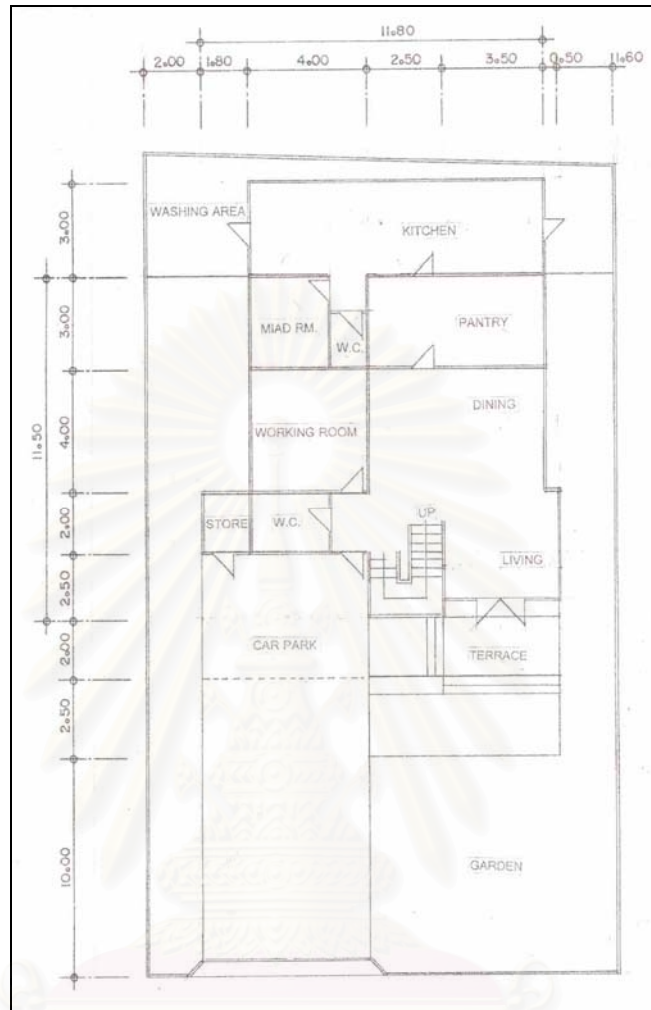
โครงสร้าง	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก มุงกระเบื้องมอเนียร์
ผนังภายนอก	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ผนังภายใน	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
เพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้น-ชั้นล่าง	:	ค.ส.ด. ปูหินอ่อน และกระเบื้อง
พื้น-ชั้นบน	:	ค.ส.ด. ปูพาร์เก้ และพรม
ประตู	:	ไม้เนื้ออ่อน และกรอบไม้ถูกระຈก
หน้าต่าง	:	กรอบไม้ถูกระຈก และกระจกบานเกร็ด

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

โฉนดที่ดินเลขที่	:	93008
เลขที่ดิน	:	122
หน้าสำรวจ	:	20450
เนื้อที่	:	1 งาน 22.3 ตารางวา
ตั้งอยู่ใน	:	แขวงบางไผ่ เขตภาษีเจริญ
		กรุงเทพมหานคร

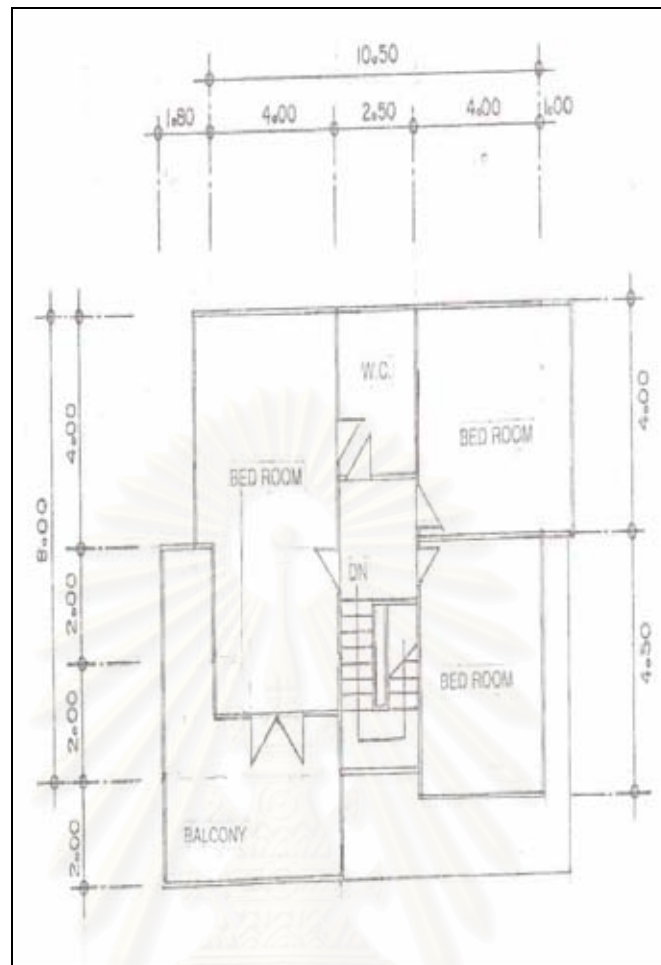
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปลนพื้นที่อาคาร



รูปที่ 3.1 แปลนอาคารชั้นล่าง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 3.2 แปลนอาคารชั้นบน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



รูปที่ 4.1 สภาพถนนบางแวก



รูปที่ 4.2 สภาพถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน



รูปที่ 4.3 สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน



รูปที่ 4.4 สภาพถนนเมนหมู่บ้าน



รูปที่ 4.5 สภาพด้านหน้าทรัพย์สิน



รูปที่ 4.6 บริเวณสโมสรหมู่บ้าน
และสวนสาธารณะ

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

จากการสำรวจสภาพใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ข้อมูลตลาดเพื่อการเปรียบเทียบ และประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

ตารางการประเมินมูลค่า โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
หมู่บ้าน	ชัยพฤกษ์-บาง แกว	ชัยพฤกษ์-บางแกว	ชัยพฤกษ์-บางแกว	เพชรเกษม 3	ชมเพลิน
ทำเลที่ตั้ง	ถ.บางแกว	เลขที่ 89/222 ช. 6/6 ถ.บางแกว	ช. 7/6 ถ.บางแกว	ถ.เพชรเกษม	ถ.เศรษฐกิจ
ถนนหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต
เนื้อที่ดิน	122.3 ตร.ว.	143 ตร.ว.	159.9 ตร.ว.	90 ตร.ว.	122 ตร.ว.
สภาพแวดล้อม	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย
ขนาดที่ดิน	16.0 X 18.0 ม.	20.0 X 28.6 ม.	20.0 X 32.0 ม.	18.0 X 20.0 ม.	18.0 X 27.0 ม.
รูปแบบ	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
การใช้ประโยชน์	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
พื้นที่ใช้สอย	220 ตร.ม.	200 ตร.ม.	200 ตร.ม.	160 ตร.ม.	185 ตร.ม.
สภาพอาคาร	ดี	ดี	ดี	ใหม่	ใหม่
ราคาเสนอขาย (บาท)	-	8,000,000.-	7,200,000.-	3,400,000.-	5,180,000.-
วันที่	-	มิ.ย. 2545	มิ.ย. 2545	มิ.ย. 2545	มิ.ย. 2545
ราคาที่คาดว่าจะขายได้	-	7,500,000.-	6,700,000.-	3,200,000.-	4,800,000.-
สถานที่ติดต่อ	-	02 887 0701	02 930 2302	02 421 0605	02 421 7299
การเปรียบเทียบ	ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก คุณภาพ เนื้อที่ดิน พื้นที่ใช้สอย	ดีกว่า -10% คล้ายคลึง 0% คล้ายคลึง 0% ดีกว่า -2% คล้ายคลึง 0%	ดีกว่า -10% คล้ายคลึง 0% คล้ายคลึง 0% ดีกว่า -4% คล้ายคลึง 0%	คล้ายคลึง 0% คล้ายคลึง 0% คล้ายคลึง 0% ด้อยกว่า +4% ดีกว่า -10%	คล้ายคลึง 0% คล้ายคลึง 0% คล้ายคลึง 0% คล้ายคลึง 0% ดีกว่า -10%
การปรับแก้		-12%	-14%	-6%	-10%
ราคาหลังปรับแก้		6,600,000.-	5,762,000.-	3,008,000.-	4,320,000.-
ค่าถ่วงน้ำหนัก	100%	25%	25%	25%	25%
ราคาตลาด	4,922,500.-				
หรือประมาณ	4,900,000.-				

วิธีคิดจากต้นทุน

	บาท	บาท
ที่ดิน		
เนื้อที่ดิน 1 งาน 22.3 ตารางวา (122.3 ตารางวา)		
ราคาตารางวาละ 25,000.- บาท		3,057,500.-
อาคาร		
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 220 ตารางเมตร		
ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 8,000.- บาท	1,760,000.-	
พื้นที่เฉลียง และระเบียง 30 ตารางเมตร		
ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 2,500.- บาท	75,000.-	
พื้นที่จอดรถ ส่วนโค้งหลังคาคลุม 14 ตารางเมตร		
ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 2,500.- บาท	35,000.-	
ลานซักล้าง 108 ตารางเมตร		
ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 500.- บาท	54,000.-	
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ		
รั้ว ประตูรั้ว และทางเข้าอาคาร	70,000.-	1,994,000.-
หัก ค่าเสื่อมราคาอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 24%		<u>478,560.-</u>
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		1,515,440.-
รวม		4,572,940.-
คิดเป็น		<u>4,600,000.-</u>

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่า 4,600,000.- บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิธีคิดจากรายได้

สมมติฐานในการคิดคำนวณรายรับ (ถือเสมือนอาคารว่างเปล่า) มีรายละเอียดดังนี้

1. อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 25,000.-บาท พร้อมเฟอร์นิเจอร์ตามสภาพปัจจุบัน
2. อัตราการเช่าบ้านพักอาศัย เฉลี่ย ร้อยละ 80 อัตราค่าใช้จ่ายเฉลี่ยร้อยละ 20 ของ

รายได้

3. อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สิน Property Yield ร้อยละ 5 สำหรับการให้เช่าประเภทอาคารที่พักอาศัยในบริเวณที่ตั้งที่คล้ายคลึงทรัพย์สิน

จากสมมติฐานข้างต้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะมี มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน โดยวิธีคำนวณจากรายได้ประมาณ

	บาท
รายได้ค่าเช่าต่อปี	300,000.-
<u>หัก</u> อัตราว่างร้อยละ 20%	60,000.-
รายรับค่าเช่าต่อปี	240,000.-
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่าย ค่าภาษี และค่าซ่อมแซม เหมาะจ่ายร้อยละ 20	48,000.-
รายรับค่าเช่าสุทธิ ต่อปี	192,000.-
Property Yield ร้อยละ 5	20
มูลค่าทรัพย์สิน	3,840,000.-
คิดเป็น	3,800,000.-

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่า 3,800,000.-บาท

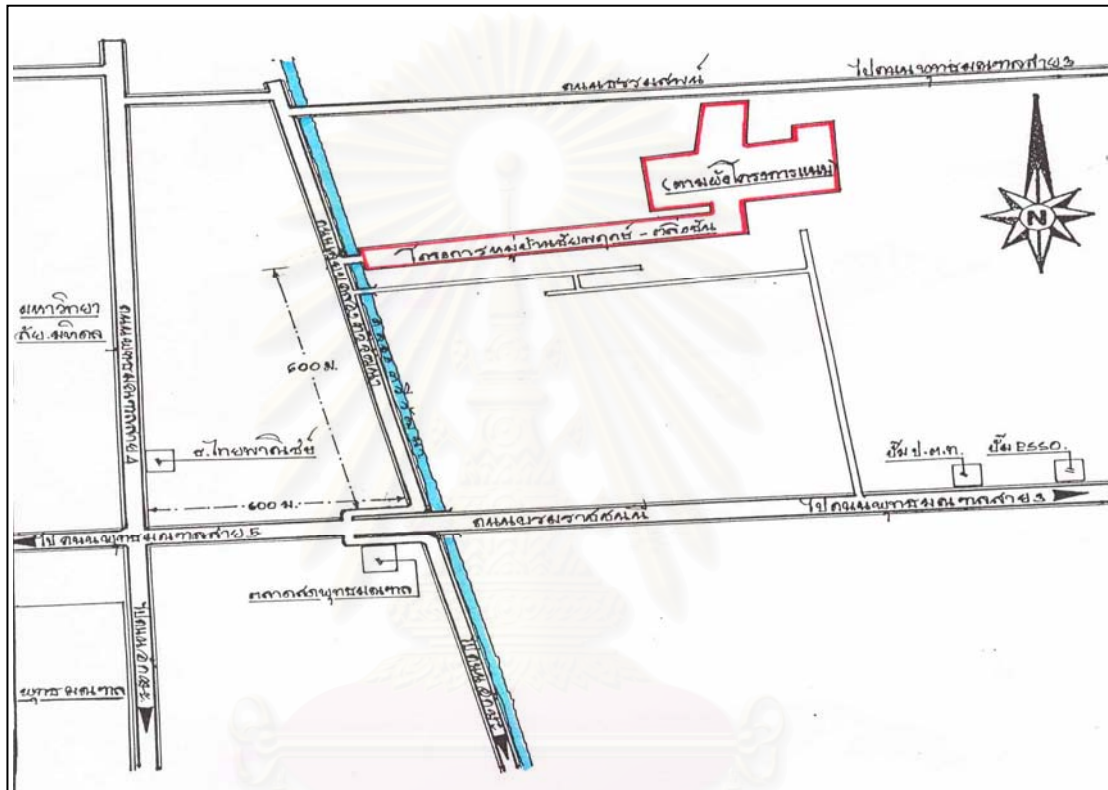
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ระดับราคาปานกลาง

บ้านเดี่ยวพักอาศัย 2 ชั้น 1 หลัง โครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน ถนนเลียบบคลองทวีวัฒนา แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน บริษัท ค.

ที่ตั้งทรัพย์สิน :

ทรัพย์สิน ตั้งอยู่ในโครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน ถนนเลียบบคลองทวีวัฒนา แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะห่างจากถนนเลียบบคลองทวีวัฒนา ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะทางประมาณ 850 เมตร

สภาพทางเข้า-ออก :

ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน ได้แก่ ซอยหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน มีความกว้างของผิวจราจร 6 เมตร เขตทางกว้าง 8 เมตร ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต

สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ :

ระบบสาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ มีท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าแสงสว่างถนน

สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน :

บริเวณโดยรอบทรัพย์สินเป็นย่านที่พักอาศัย มีโครงการต่าง ๆ เช่น หมู่บ้านเพชรวิลล่า และหมู่บ้านดิเอมเมอร์รัลการ์เด็นท์ เป็นต้น สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ พุทธมณฑล ย่านการค้าที่สำคัญได้แก่ ตลาดพุทธมณฑล ตั้งอยู่ถนนบรมราชชนนี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ประมาณ 600 เมตร

รายละเอียดทรัพย์สิน

ที่ดิน :

ทรัพย์สินมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 83.2 ตารางวา (332.8 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าติดถนนประมาณ 15 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 22 เมตร ระดับที่ดินถมสูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร

อาณาเขตติดต่อดังนี้ :

ทิศเหนือ	:	ยาวประมาณ 15 เมตร ติดถนนโครงการ
ทิศตะวันออก	:	ยาวประมาณ 22 เมตร ติดที่ดินเลขที่ 306
ทิศใต้	:	ยาวประมาณ 15 เมตร ติดที่ดินเลขที่ 315 และ 316
ทิศตะวันตก	:	ยาวประมาณ 22 เมตร ติดที่ดินเลขที่ 304

ลักษณะ และพื้นที่อาคาร :

อาคารมีลักษณะโครงสร้างเป็น ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันเป็นที่พักอาศัย มีพื้นที่ภายในอาคารรวมประมาณ 166.5 ตารางเมตร มีการบำรุงรักษาดีพอใช้ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะโครงสร้างอาคาร

โครงสร้าง	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก มุงกระเบื้องมอเนียร์
ผนังภายนอก	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ผนังภายใน	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
เพดาน	:	ยิปซั่มบอร์ดฉาบเรียบ
พื้น-ชั้นล่าง	:	ค.ส.ล. ปูกระเบื้องเคลือบ

พื้นที่ชั้นบน : ค.ส.ล. ปูปาร์เก้
ประตู : บานไม้สัก บานไม้สักกฐกระฉาก
หน้าต่าง : กรอบไม้กฐกระฉาก

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

โฉนดที่ดินเลขที่ : 86937
เลขที่ดิน : 305
หน้าสำรวจ : 4093
เนื้อที่ดิน : 83.2 ตารางวา
ระวาง : 5036 | 4424-6 แขวงศาลาธรรมสพน์
เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



รูปที่ 5.1 ถนนเลียบคลองทวิวัฒนา



รูปที่ 5.2 ถนนในหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน



รูปที่ 5.3 สภาพซอยชัยพฤกษ์ 3



รูปที่ 5.4 สภาพหลักประกัน



รูปที่ 5.5 สภาพภายในชั้นล่าง



รูปที่ 5.6 สภาพภายในชั้นบน



รูปที่ 5.7 สภาพภายในชั้นบน



รูปที่ 5.8 สภาพภายในห้องน้ำ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

จากการสำรวจสภาพใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ข้อมูลตลาดเพื่อการเปรียบเทียบ และประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

ตารางการประเมินมูลค่า โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูล 1	การปรับแก้	ข้อมูล 2	การปรับแก้	ข้อมูล 3	การปรับแก้
หมู่บ้าน	ชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน	ชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน	1.00	ชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน	1.00	ชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน	1.00
ทำเลที่ตั้ง	ถ.เลียบคลองทวีวัฒนา	ถ.เลียบคลองทวีวัฒนา	1.00	ถ.เลียบคลองทวีวัฒนา	1.00	ถ.เลียบคลองทวีวัฒนา	1.00
ถนนหน้าทรัพย์สิน	คอนกรีต	คอนกรีต	1.00	คอนกรีต	1.00	คอนกรีต	1.00
เนื้อที่ดิน	83.2 ตร.ว.	66 ตร.ว.	1.10	60 ตร.ว.	1.10	51 ตร.ว.	1.15
สภาพแวดล้อม	ย่านที่พักอาศัย	ย่านที่พักอาศัย	1.00	ย่านที่พักอาศัย	1.00	ย่านที่พักอาศัย	1.00
ขนาดที่ดิน	15.0 X 22.0 ม.	15.0 X 18.0 ม.	1.1	15.0 X 16.0 ม.	1.1	15.0 X 14.0 ม.	.115
รูปแปลง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	1.00	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	1.00	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	1.00
ระดับที่ดิน	0.2	0.2	1.00	0.2	1.00	0.2	1.00
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	1.00	ที่อยู่อาศัย	1.00	ที่อยู่อาศัย	1.00
ราคาเสนอขาย (บาท)	-	4,500,000.-	0.80	3,500,000.-	0.80	3,200,000.-	0.80
วันที่	-	ต.ค. 2544	1.00	ต.ค. 2544	1.00	ต.ค. 2544	1.00
			0.97		0.97		1.06
ราคาหลังปรับแก้			4,356,000.-		3,388,000.-		3,385,600
ค่าถ่วงน้ำหนัก	1.00		0.35		0.35		0.30
ราคาตลาดหลังปรับแก้สุดท้าย	3,726,200.-		1,524,600		1,185,800		1,015,680
หรือประมาณ	3,700,000.-						

วิธีคิดจากต้นทุน

บาท

ที่ดิน

เนื้อที่ดิน 83.2 ตารางวา

ราคาตารางวาละ 24,000.- บาท

1,996,800.-

อาคาร

พื้นที่ใช้สอยประมาณ 166.5 ตารางเมตร

ราคาค่าก่อสร้าง ต่อ ตารางเมตร 9,000.- บาท

1,498,000.-

รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

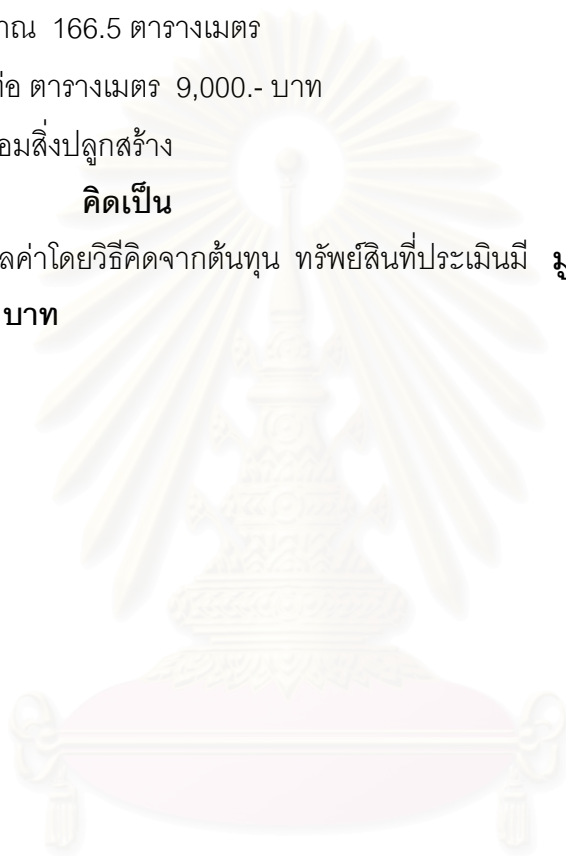
3,495,300.-

คิดเป็น

3,500,000.-

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน ทรัพย์สินที่ประเมินมี **มูลค่าตลาด**

คือ 3,500,000.- บาท



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิธีคิดจากรายได้

สมมติฐานในการคิดคำนวณรายรับ (ถือเสมือนอาคารว่างเปล่า) มีรายละเอียดดังนี้

1. อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 12,000.-บาท พร้อมเฟอร์นิเจอร์ตามสภาพปัจจุบัน
2. อัตราการเช่าบ้านพักอาศัย เฉลี่ย ร้อยละ 80 อัตราค่าใช้จ่ายเฉลี่ยร้อยละ 20 ของ

รายได้

3. อัตราผลตอบแทนของทรัพย์สิน Property Yield ร้อยละ 5 สำหรับการให้เช่าประเภทอาคารที่พักอาศัยในบริเวณที่ตั้งที่คล้ายคลึงทรัพย์สิน

จากสมมติฐานข้างต้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะมี มูลค่าตลาดตามสภาพปัจจุบัน โดยวิธีคำนวณจากรายได้ประมาณ

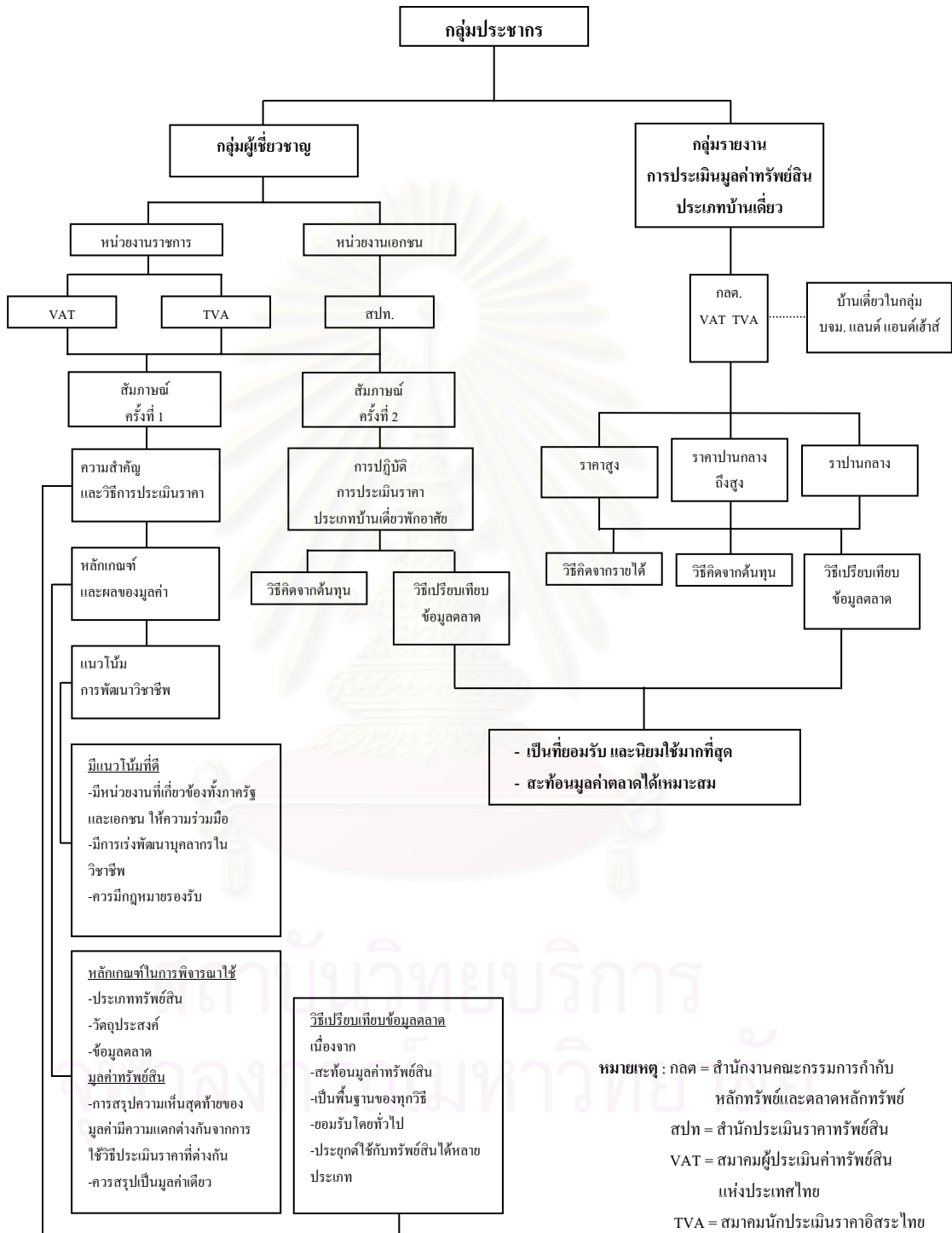
	บาท
รายได้ค่าเช่าต่อปี	140,000.-
<u>หัก</u> อัตราว่างร้อยละ 20%	28,800.-
รายรับค่าเช่าต่อปี	115,200.-
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่าย ค่าภาษี และค่าซ่อมแซม เหมาะจ่ายร้อยละ 20	23,040.-
รายรับค่าเช่าสุทธิ ต่อปี	92,160.-
Property Yield ร้อยละ 5	_____ 20
มูลค่าทรัพย์สิน	1,843,200.-
คิดเป็น	1,800,000.-

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่า 1,800,000.-บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4 : แสดงวิธีดำเนินการศึกษา

วิธีดำเนินการศึกษา



บทที่ 4

ผลการศึกษา

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 1

ความสำคัญของวิธีการประเมินราคา

จากตารางที่ 4 แสดงความสำคัญของวิธีการประเมินราคา สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 14 สรุปผลความสำคัญของวิธีการประเมินราคา จากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ

ความเห็นผู้เชี่ยวชาญ	เหตุผล
ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 8 ท่าน มีความเห็นว่า 1. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด มีความสำคัญมากที่สุด 2. วิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้มีข้อจำกัดในการใช้มากกว่า	<u>วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด</u> มีความสำคัญเนื่องจาก 1. สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า 2. เป็นวิธีที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไป 3. สามารถพิจารณาใช้ประเมินราคาสำหรับทรัพย์สินได้ หลากหลายประเภทมากกว่า วิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ 4. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นพื้นฐานสำหรับวิธีการประเมินราคาทุกวิธี <u>วิธีคิดจากต้นทุน</u> ใช้สำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะ และมีการซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือค่อนข้างน้อย <u>วิธีคิดจากรายได้</u> ใช้สำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

เทคนิคการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากตารางที่ 5 เทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินสำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 15 สรุปผลเทคนิคการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ความเห็นผู้เชี่ยวชาญ	เหตุผล
1. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 6 ใน 8 ท่าน มีความเห็นว่า วิธี Weighted Quality Score เป็นวิธีที่สะดวก และยอมรับมากที่สุด	ปัจจุบันวิชาชีพการประเมินมีการพัฒนาอย่าง ต่อเนื่องดังนั้นในการประเมินราคา ทรัพย์สิน นักประเมินควรพัฒนาตนเอง และใช้เครื่องมือที่ ทันสมัยเข้าช่วยมากกว่าในอดีต รวมถึงเทคนิค ในการวิเคราะห์หามูลค่าต่าง ๆ
2. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 ใน 8 ท่าน เห็นควรใช้ วิธี Regression Analysis	
3. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 4 ใน 8 ท่าน เห็นควรใช้ วิธี Sale Adjust Grid	

จากตารางที่ 6 แสดงเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน
สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 16 สรุปผลเทคนิคการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับ วิธีคิดจากต้นทุน

ความเห็นผู้เชี่ยวชาญ	เหตุผล
1. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 6 ใน 8 ท่าน มีความเห็นว่า วิธี Bill of Quantity เป็นวิธีที่ละเอียดที่สุด แต่ใน วิชาชีพประเมินราคาไม่นิยมใช้	ในวิชาชีพการประเมินราคานั้น นักประเมินราคา ส่วนใหญ่จะทำการประเมินราคาทรัพย์สิน วิธีคิด ต้นทุน โดยใช้ การคิดคำนวณแบบประมาณการ ในการประเมินค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจาก 1. ระยะเวลาในการทำงาน 2. ข้อมูลรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับ จากลูกค้า ไม่สามารถใช้ในการคิดคำนวณแบบ ละเอียดได้ 3. ค่าบริการวิชาชีพต่ำ ดังนั้นในการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสิ่ง ปลูกสร้าง จึงนิยมใช้ วิธี Unit Cost เป็นหลัก
2. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 ใน 8 ท่าน มีเห็นควรใช้ วิธี Unit Cost	
3. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 4 ใน 8 ท่าน มีเห็นควรใช้ วิธี Unit in Place	

จากตารางที่ 7 แสดงเทคนิคในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากรายได้ สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 17 สรุปผลเทคนิคการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับ วิธีคิดจากรายได้

ความเห็นผู้เชี่ยวชาญ	เหตุผล
ผู้เชี่ยวชาญทุกท่านเห็นว่าเทคนิคที่ใช้วิเคราะห์สำหรับวิธีคิดรายได้ ประกอบด้วย 1. Direct Capitalization 2. Discounted Cash Flow	สำหรับวิธีคิดจากรายได้ ในวิชาชีพการประเมินราคานั้น เทคนิคในการวิเคราะห์หา มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน จะเป็นการอาศัยหลักวิชาทางการเงินเข้าช่วยในการวิเคราะห์

หลักเกณฑ์และผลของมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

จากตารางที่ 8 แสดงหลักเกณฑ์ และผลของมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 18 สรุปผลหลักเกณฑ์ในการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

ความเห็นผู้เชี่ยวชาญ	เหตุผล
1. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 8 ท่านเห็นว่าการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา ขึ้นอยู่กับ ประเภทของทรัพย์สิน 2. ผู้เชี่ยวชาญ 4 ใน 8 ท่าน เห็นว่า นอกจากประเภทของทรัพย์สินเป็นตัวกำหนดแล้ว ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมีผลในการพิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินราคา ซึ่งต้องมีจำนวนที่มากพอ และมีความถูกต้อง 3. ผู้เชี่ยวชาญ 2 ใน 8 ท่าน เห็นว่า นอกจากเหตุผลใน ข้อ 1 และ 2 แล้ว วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาเป็นเหตุผลหนึ่งในการพิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินในรายงานนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน	1. ทรัพย์สินแต่ละประเภทมีคุณลักษณะ และสภาพที่ไม่เหมือนกัน ดังนั้น ในการพิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินราคาได้นั้น ย่อมมีผลกระทบต่อถึง มูลค่าของทรัพย์สินนั้น ๆ กล่าวคือ - ทรัพย์สินที่มีการซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือกันมาก มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และมีข้อมูลตลาดอยู่มาก จะพิจารณาใช้ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นสำคัญ - ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะ หรือมีลักษณะพิเศษ จะพิจารณาใช้ วิธีคิดจากต้นทุน - ทรัพย์สินที่สามารถก่อให้เกิดรายได้โดยตรง หรือ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน จะพิจารณาใช้ วิธีคิดจากรายได้

ตารางที่ 19 สรุปผลของมูลค่าทรัพย์สิน

ความเห็นผู้เชี่ยวชาญ	เหตุผล
<p>1. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 8 ท่าน เห็นว่า ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สิน มีความแตกต่างกัน</p> <p>2. ผู้เชี่ยวชาญ 7 ใน 8 ท่าน เห็นว่า ควรสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินเพียง 1 มูลค่า</p> <p>3. ผู้เชี่ยวชาญ 4 ใน 8 ท่าน เห็นว่า การสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินเป็นช่วงราคาสามารถกระทำได้ แต่การสรุปผลดังกล่าว ต้องมีช่วงราคาที่ไม่แตกต่างกันมากไป</p>	<p>1. ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สินมีความแตกต่างกัน เนื่องจาก วิธีการวิเคราะห์ และข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์แตกต่างกัน</p> <p>2. การสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินเพียง 1 มูลค่ามีข้อดี คือ สามารถใช้เป็นดัชนีชี้วัด (Indicator) ของทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้ให้บริการสามารถตัดสินใจในการนำไปใช้</p> <p>3. ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ (ในประเทศ) มีความเข้าใจในวิชาชีพการประเมินราคาค่อนข้างน้อย ดังนั้น การสรุปผลมูลค่าทรัพย์สิน เป็นช่วงราคา อาจทำให้เกิดความสับสนสำหรับผู้ให้บริการ แต่สำหรับในต่างประเทศ หรือผู้ให้บริการที่มีความรู้ ความเข้าใจเพียงพอ จะสังเกตเห็นถึงข้อดีของการสรุปผลมูลค่าทรัพย์สิน ในลักษณะนี้ เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในการนำไปใช้งาน</p>

ความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศไทย

จากตารางที่ 9 แสดงความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศไทย สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 20 สรุปผลความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศไทย

ความเห็นผู้เชี่ยวชาญ	เหตุผล
<p>ผู้เชี่ยวชาญทุกท่านมีความเห็นว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย ยังไม่ใช่มาตรฐานสากล 2. บุคลากรในวิชาชีพส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความสามารถ 3. วิชาชีพการประเมินราคาในประเทศไทยขาดความเป็นอิสระ 4. มีแนวโน้มการพัฒนาที่ดีในอนาคต เนื่องจากมีความตื่นตัวมากขึ้นทั้งโดยตัวบุคลากรเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ และเอกชน 	<p>วิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย จะมีแนวทางการพัฒนาที่ดีในอนาคตนั้น ควรมีองค์ประกอบดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มีความสามัคคีและร่วมมือกันระหว่างสมาคมที่เกี่ยวข้อง เพื่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาองค์กร และบุคลากรให้ไปในทิศทางเดียวกัน 2. มีหน่วยงานรับผิดชอบดูแลโดยตรง 3. ควรมีศูนย์รวมสำหรับสมาชิก และเป็นศูนย์กลางในการเผยแพร่ความรู้ให้แก่สมาชิก 4. ควรมีกฎหมายรับรองในวิชาชีพ เช่นเดียวกับ วิชาชีพอื่น ๆ เช่น ทนายความ นักบัญชี แพทย์ และวิศวกร

การสัมภาษณ์ครั้งที่ 2

การปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

จากตารางที่ 10 แสดงวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 21 สรุปผลวิธีการประเมินราคาสำหรับบ้านเดี่ยวพักอาศัย

รายชื่อ	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
คุณอรุณญา กาญจนพิพัฒน์กุล		X
คุณสรารุช สุวรรณศรี		X
คุณใจพร้อม จิตรโหลหะศิริ	X	X
คุณนิเวศน์ เลิศชัย	X	X
คุณนงพร วงศ์อุไร	X	X
คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	X	X
คุณมานพ วรรณะเอี่ยมพิกุล	X	X
คุณสมนวล เลหาประสิทธิ์	X	X
ผลรวม	6	8

จากตารางที่ 21 สามารถสรุปความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ กรณีประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย พบว่า

1. ผู้เชี่ยวชาญ 6 ใน 8 ท่านใช้วิธีการประเมินราคา เพียง 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุนประกอบการวิเคราะห์หา "มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน" เนื่องจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินประเภทได้เหมาะสมที่สุด และการใช้วิธีคิดจากต้นทุน เป็นการตรวจสอบ เพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ใช้บริการ
2. ผู้เชี่ยวชาญ 2 ใน 8 ท่าน พิจารณาใช้ วิธีคิดจากต้นทุน เพียงวิธีเดียว เนื่องจากเป็นหน่วยงานของภาครัฐ และในการประเมินราคาของภาครัฐเป็นการประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษี และอยู่ภายใต้ข้อกำหนดกฎหมาย ที่ได้กำหนดวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินไว้

3. ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 8 ท่าน เห็นว่า วิธีคิดจากรายได้ ไม่เหมาะสม สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัยในประเทศ เนื่องจาก

- 3.1 วิธีนี้ไม่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย
- 3.2 วัตถุประสงค์ของผู้ซื้อบ้านเดี่ยวพักอาศัย ไม่ใช่ เพื่อการลงทุน
- 3.3 ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัยไม่จัดอยู่ในประเภททรัพย์สินเพื่อการลงทุน หรือก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง
- 3.4 ข้อมูลตลาดในส่วนของอัตราเช่า มีค่อนข้างน้อย และไม่เป็นที่เปิดเผย
- 3.5 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากไม่ใช่ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

ยกเว้น ในบางกรณีอาจพิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ประกอบการพิจารณาหา มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เช่น ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่มีการเช่า และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง โดยได้รับอัตราผลตอบแทนที่ดีพอ

ตัวแปรประกอบการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากตารางที่ 11 แสดงตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 22 สรุปผลตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

รายชื่อตัวแปร	อรัญญา	สรารุช	ใจพร้อม	นิเวศน์	นพพร	พนม	มานพ	สมนวล	%
ทำเลที่ตั้ง	-	-	X	X	X	X	X	X	75.0
การใช้ประโยชน์	-	-	X		X		X		37.5
ประเภททรัพย์สิน	-	-	X	X	X				37.5
ขนาดที่ดิน	-	-	-	X		X		X	37.5
รูปแปลงที่ดิน	-	-	-	X					12.5
ทางเข้า-ออก	-	-	X					X	25.0
ผังเมือง	-	-	X						12.5
รูปแบบอาคาร	-	-	-		X		X	X	25.0
พื้นที่ใช้สอย	-	-	-			X		X	25.0
วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง	-	-	-	X				X	25.0
อายุอาคาร	-	-	-		X	X	X	X	50.0
การบำรุงรักษา	-	-	X		X	X	X	X	62.5
สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	-	-	X				X	X	37.5
แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์	-	-	X						12.5
โครงการพัฒนาของรัฐ	-	-	X						12.5

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 22 สรุปผลตัวแปรที่ใช้ประกอบการประเมินราคาวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด พบว่า

1. ผู้เชี่ยวชาญ 6 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ ทำเลที่ตั้ง เป็นอันดับ 1 คือ 75.0 เปอร์เซนต์
2. ผู้เชี่ยวชาญ 5 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ การบำรุงรักษา เป็นอันดับ 2 คือ 62.5 เปอร์เซนต์
3. ผู้เชี่ยวชาญ 4 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ อายุอาคาร และการบำรุงรักษา เป็นอันดับ 3 คือ 50.0 เปอร์เซนต์
4. ผู้เชี่ยวชาญ 3 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ การใช้ประโยชน์ ประเภททรัพย์สิน ขนาดที่ดิน และสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นอันดับ 4 คือ 37.5 เปอร์เซนต์
5. ผู้เชี่ยวชาญ 2 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ ทางเข้า-ออก รูปแบบอาคาร พื้นที่ใช้สอย และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เป็นอันดับ 5 คือ 25.0 เปอร์เซนต์
6. ผู้เชี่ยวชาญ 1 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ รูปแปลงที่ดิน ผังเมือง แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ และโครงการพัฒนาของรัฐ เป็นอันดับ 6 คือ 12.5 เปอร์เซนต์

อย่างไรก็ตาม มีผู้เชี่ยวชาญในหน่วยงานราชการ 2 ท่านที่ไม่ได้ระบุตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน วิธีนี้ไว้ เนื่องจากในหน่วยงานราชการมิได้มีการใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย

จากตารางที่ 12 แสดงตัวแปรที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 23 สรุปตัวแปรที่ใช้ประกอบการประเมินราคา ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย วิธีคิดจากต้นทุน

ตัวแปร	รายชื่อ อรรถยญา	ตราวุธ	ใจพร้อม	นิเวศน์	นภาพร	พนม	มานพ	สมนวล	%
ทำเลที่ตั้ง	X	-	X		X	X	X	X	75.0
ราคาที่ดิน		-		X					12.5
ทางเข้า-ออก	X	-	X						25.0
การใช้ประโยชน์	X	-	X						25.0
ประเภททรัพย์สิน			X						12.5
ขนาดที่ดิน		-				X	X		25.0
รูปแบบอาคาร	X	-		X	X	X	X	X	75.0
พื้นที่ใช้สอย		-		X		X		X	37.5
วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง		-		X	X	X		X	50.0
อายุอาคาร		-		X		X	X		37.5
การบำรุงรักษา		-	X	X		X	X		50.0
สาธารณูป-โภค และสาธารณูป-การ	X	-	X				X		37.5
แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์		-	X						12.5
โครงการพัฒนาของรัฐ		-	X						12.5
ผังเมือง			X						12.5

จากตารางที่ 23 สรุปตัวแปรที่ใช้ประกอบการประเมินราคาวิธีคิดจากต้นทุนสำหรับ
ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย พบว่า

1. ผู้เชี่ยวชาญ 6 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ ทำเลที่ตั้ง และ รูปแบบอาคาร เป็นอันดับ
1 คือ 75.0 เปอร์เซนต์
2. ผู้เชี่ยวชาญ 4 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และการบำรุงรักษา
อาคาร เป็นอันดับ 2 คือ 50 เปอร์เซนต์
3. ผู้เชี่ยวชาญ 3 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ พื้นที่ใช้สอย อายุอาคาร สาธารณูปโภค
และสาธารณูปการ เป็นอันดับ 3 คือ 37.5 เปอร์เซนต์
4. ผู้เชี่ยวชาญ 2 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ ทางเข้า-ออก การใช้ประโยชน์ และขนาด
ที่ดิน เป็นอันดับ 4 คือ 25 เปอร์เซนต์
5. ผู้เชี่ยวชาญ 1 ใน 8 ท่าน ให้ความสำคัญ ราคาที่ดิน ประเภททรัพย์สิน แนวโน้ม
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โครงการพัฒนาของรัฐ และผังเมือง เป็นอันดับ 5 คือ 12.5
เปอร์เซนต์

จากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในส่วนของแนวคิด ทฤษฎี และการ
ดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สินประเภท บ้านเดี่ยวพักอาศัย พบว่า มีความสอดคล้องกัน
กล่าวคือ ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จะพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี
เพื่อการวิเคราะห์หา มูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดจะสะท้อนถึง มูลค่า
ตลาดของทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน จะเป็นการตรวจสอบเพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือแก่
ผู้ใช้บริการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรณีศึกษาจากตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

จากข้อมูลรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นตัวแทนในการดำเนินการศึกษา มีรายละเอียด ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน ของ บ้านเดี่ยวในแต่ละระดับราคา ดังต่อไปนี้

บ้านระดับราคาสูง

จากการสรุปผลการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ในโครงการ หมู่บ้านนันทวัน พบว่า มูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 7,000,000.- บาท โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และจากวิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 26 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการประเมินราคา	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	7,000,000.-*
วิธีคิดจากต้นทุน	6,300,000.-
วิธีคิดจากรายได้	4,300,000.-

* มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ตารางที่ 27 สรุปผลมูลค่าความแตกต่างและสัดส่วนค่าความแตกต่าง ของวิธีการประเมินราคา 3 วิธี

การเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคา	มูลค่าความแตกต่าง (บาท)	สัดส่วนค่าความแตกต่าง (%)
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด / วิธีคิดจากต้นทุน	700,000.-	10
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด / วิธีคิดจากรายได้	2,700,000.-	38.5
วิธีคิดจากต้นทุน / วิธีคิดจากรายได้	2,000,000.-	31.7

จากตารางสรุปผล ค่าความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับบ้านระดับราคาสูง เมื่อ ใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี พบว่า

1. เมื่อเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 700,000.- บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนความ

แตกต่างกันประมาณ 10 เปอร์เซ็นต์ หรืออีกนัยหนึ่ง คือ วิธีคิดจากต้นทุนคิดเป็นอัตราร้อยละ 90 ของมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ ในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

2. เมื่อเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากรายได้ จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 2,700,000.- บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 38.5 เปอร์เซ็นต์ หรืออีกนัยหนึ่ง แสดงให้เห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากวิธีคิดจากรายได้คิดเป็นอัตราร้อยละ 61 เมื่อเทียบกับ มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวมีช่วงกว้างของความแตกต่างมากเกินไป

3. เมื่อเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 2,300,000.- บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 31.7 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวมีช่วงกว้างของความแตกต่างมากเกินไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านระดับราคาปานกลาง-สูง

จากการสรุปผลการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ในโครงการ หมู่บ้านชัยพฤกษ์-บางแวก พบว่า มูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 4,900,000.- บาท โดยวิธี เปรียบเทียบข้อมูลตลาด และจากวิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 25 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการประเมินราคา	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	4,900,000.-*
วิธีคิดจากต้นทุน	4,600,000.-
วิธีคิดจากรายได้	3,800,000.-

* มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ตารางที่ 29 สรุปผลมูลค่าความแตกต่างและสัดส่วนค่าความแตกต่าง ของวิธีการประเมินราคา 3 วิธี

การเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคา	มูลค่าความแตกต่าง (บาท)	สัดส่วนค่าความแตกต่าง (%)
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด / วิธีคิดจากต้นทุน	300,000.-	6.1
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด / วิธีคิดจากรายได้	1,100,000.-	22.4
วิธีคิดจากต้นทุน / วิธีคิดจากรายได้	800,000.-	17.4

จากตารางสรุปผล ค่าความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับบ้านระดับราคาปานกลาง-สูง เมื่อ ใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี พบว่า

1. เมื่อเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 300,000.- บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 6.10 เปอร์เซ็นต์ หรืออีกนัยหนึ่ง คือ มูลค่าที่ได้จากวิธีคิดจากต้นทุนคิดเป็น

อัตราร้อยละ 94 ของมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ ในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

2. เมื่อเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากรายได้ จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 1,100,000.- บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 22.4 เปอร์เซ็นต์ หรืออีกนัยหนึ่ง คือ มูลค่าที่ได้จากวิธีคิดจากรายได้คิดเป็นอัตราร้อยละ 77.5 เมื่อเทียบกับ มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวมีช่วงกว้างของความแตกต่างมากเกินไป

3. ค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 800,000.- บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 17.4 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวมีช่วงกว้างของความแตกต่างมากเกินไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านระดับราคาปานกลาง

จากการสรุปผลการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ในโครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน พบว่า มูลค่าตลาดที่เหมาะสม คือ 4,900,000.- บาท โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และจากวิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 27 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการประเมินราคา	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	3,700,000.-*
วิธีคิดจากต้นทุน	3,500,000.-
วิธีคิดจากรายได้	1,800,000.-

* มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ตารางที่ 28 สรุปผลมูลค่าความแตกต่างและสัดส่วนค่าความแตกต่าง ของวิธีการประเมินราคา 3 วิธี

การเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคา	มูลค่าความแตกต่าง (บาท)	สัดส่วนค่าความแตกต่าง (%)
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด / วิธีคิดจากต้นทุน	200,000.-	5.4
วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด / วิธีคิดจากรายได้	1,900,000.-	51.3
วิธีคิดจากต้นทุน / วิธีคิดจากรายได้	1,700,000.-	48.6

จากตารางสรุปผล ค่าความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย สำหรับบ้านระดับราคาปานกลาง เมื่อ ใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี พบว่า

1. เมื่อเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 200,000.- บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 5.4 เปอร์เซ็นต์ หรืออีกนัยหนึ่ง คือ มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีคิดจากต้นทุน คิดเป็นอัตราร้อยละ 94.6 ของมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ ในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย

2. ค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากรายได้ จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 1,900,000.- บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 51.3 เปอร์เซ็นต์ หรืออีกนัยหนึ่ง คือ มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีคิดจากรายได้ คิดเป็นอัตราร้อยละ 48.6 ของมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวมีช่วงกว้างของความแตกต่างมากเกินไป

3. ค่าความแตกต่างของทรัพย์สิน เมื่อใช้วิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ จะมีมูลค่าความแตกต่าง ประมาณ 1,700,000.- บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนความแตกต่างประมาณ 48.6 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งค่าความแตกต่างดังกล่าวมีช่วงกว้างของความแตกต่างมากเกินไป

จากตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินทั้ง 3 ฉบับ ที่ใช้เป็นกรณีศึกษา พบว่าการพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน โดย วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน จะได้ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สิน ที่สมเหตุสมผล มากกว่า เนื่องจากค่าความแตกต่างของวิธีดังกล่าวมีความแตกต่างกันไม่มาก คือ 5-10 เปอร์เซ็นต์ และค่าความแตกต่างดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ที่บริษัทประเมินทั่วไปยอมรับได้ รวมถึงลูกค้าผู้ให้บริการในวิชาชีพนี้ ดังนั้นในการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินอิสระทั่วไป จึงนิยมใช้การประเมินราคาทรัพย์สิน 2 วิธีนี้ควบคู่กันไป โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นวิธีสรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว

สรุปผล และอภิปรายผล

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี โดยผ่านการรวบรวมความรู้ ความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ และการปฏิบัติงานการประเมินราคากรณีศึกษาของกลุ่มตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทประเมินอิสระ 3 บริษัท สำหรับทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งประกอบด้วย โครงการหมู่บ้านนนทวัน บ้านระดับราคาสูง โครงการหมู่บ้านชัยพฤกษ์-บางแวก บ้านระดับราคาปานกลาง-สูง และโครงการชัยพฤกษ์-ตลิ่งชัน-บ้านระดับราคาปานกลาง ซึ่งเป็นโครงการจัดสรร ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า

1. วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสม และสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

โดย วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) จะทำศึกษาสภาพ ราคาซื้อขาย และเสนอขายทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน เนื่องจากต้องการทราบถึงข้อเท็จจริงในข้อมูล เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาภายใต้สภาวะตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ และข้อมูลที่ได้จากการสำรวจอาจมีความแตกต่างกัน ดังนั้นในการวิเคราะห์เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินจะคำนึงถึงตัวแปรต่าง ๆ ดังนี้

- ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน คำนึงถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ในบริเวณโดยรอบทรัพย์สินสภาพแวดล้อม สภาพชุมชนใกล้เคียง และระยะห่างจากถนนสายหลัก เป็นต้น
- ลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน คำนึงถึงขนาดเนื้อที่ สภาพที่ดิน ลักษณะอาคาร อายุอาคาร การบำรุงรักษา พื้นที่ใช้สอย รูปแบบอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เป็นต้น
- ทางเข้าออก คำนึงถึงความสะดวกสบายในการเข้าถึงทรัพย์สิน ความกว้างของถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
- ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

- ข้อมูลเกี่ยวกับราคาซื้อขายและเสนอขาย รวมตลอดทั้งระยะเวลาที่ได้มีการซื้อขายทรัพย์สิน ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาจะต้องมีการเก็บรวบรวมข้อมูลซื้อขายและข้อมูลการเสนอขายอย่างต่อเนื่อง

ผลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้สอดคล้องกับแนวความคิดของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ได้แสดงความเห็นไว้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จะสามารถสะท้อนถึง มูลค่าตลาด ของทรัพย์สินได้เหมาะสมที่สุดและมีความสอดคล้องกับทฤษฎีการประเมินราคาทรัพย์สินที่กล่าวไว้ว่า การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ใช้พิจารณาการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดพักอาศัย

อย่างไรก็ตามจากข้อมูลที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญ และการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างประชากร ซึ่งผลที่ได้มีความสอดคล้องกัน สามารถสรุปได้ว่า การหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่สามารถสะท้อนมูลค่าได้ดี คือวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นอันดับแรก และวิธีคิดจากต้นทุน เป็นอันดับรอง

2. ผลจากการศึกษาในเรื่องของตัวแปร ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน ประกอบด้วยตัวแปรทั้งหมดจำนวน 15 ตัวแปร และมีตัวแปรจำนวน 14 ตัวแปรที่เหมือนกัน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ ประเภททรัพย์สิน ขนาดที่ดิน ทางเข้า-ออก ผังเมือง รูปแบบอาคาร พื้นที่ใช้สอย วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง อายุอาคาร การบำรุงรักษา สาธารณูปโภค แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โครงการพัฒนาของรัฐ สำหรับตัวแปรที่ต่างกัน ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และ ราคาที่ดิน สำหรับวิธีคิดจากต้นทุน

จากตัวแปรทั้งหมดข้างต้น มีข้อสังเกตว่า ในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ และตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากการปฏิบัติงานการประเมินราคาดังนั้น ตัวแปรที่มีความสำคัญเป็นอันดับ 1 ซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน สำหรับวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากรายได้ มีความสอดคล้องกัน โดยเป็นตัวแปรเดียวกัน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง แสดงให้เห็นว่า ทำเลที่ตั้งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง มูลค่าของทรัพย์สินทั้งในกรณี ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินเปล่า

3. ในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธีนั้น เมื่อนำมาใช้ในการปฏิบัติงาน พบว่า ทุกวิธีต่างมีข้อดี ข้อเสีย และข้อจำกัดแตกต่างกัน แต่สิ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญในการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินของแต่ละวิธีเหมือนกัน คือ ข้อมูลตลาดที่ดี ซึ่งต้องมีจำนวนมากพอ และเหมาะสมสำหรับวิธีนั้น ๆ เพื่อการสรุปมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินจะสะท้อนมูลค่าตลาดได้อย่างเหมาะสม

จากตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ใช้เป็นกรณีศึกษา เมื่อพิจารณาจาก ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากรายได้ แสดงให้เห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินไม่สะท้อนมูลค่าตลาด ซึ่งมีสาเหตุสำคัญ จากข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินมีไม่มากพอ เช่น ข้อมูลอัตราการเช่าทรัพย์สิน อัตราว่าง เป็นต้น เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งไม่มี ตลาดการเช่าที่มากพอ และอีกสาเหตุหนึ่งคือ อัตราผลตอบแทน ที่ได้รับจากการปล่อยเช่า ทรัพย์สินเป็นอัตราที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ไม่ใช่ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

4. จากการสรุปผลมูลค่าทรัพย์สินประเภท บ้านเดี่ยว ใน 3 ระดับราคา โดยวิธีการ ประเมินราคาทั้ง 3 วิธี แสดงให้เห็นว่า การใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และวิธีคิดจากต้นทุน สำหรับทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยว เป็นวิธีการที่ถูกต้อง และสอดคล้องกับแนวคิดของผู้เชี่ยวชาญ และการปฏิบัติงานของบริษัทประเมินราคาอิสระ รวมถึง ทฤษฎีการประเมินราคาทรัพย์สิน เนื่องจาก ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สินจาก 2 วิธีดังกล่าวข้างต้น มีสัดส่วนความแตกต่างในช่วง ระหว่าง 5-10 เปอร์เซ็นต์ หรืออีกนัยหนึ่ง มูลค่าที่ได้จากวิธีคิดจากต้นทุน ของบ้านเดี่ยวทั้ง 3 ระดับราคา อยู่ที่อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่าตลาด ซึ่งความแตกต่างดังกล่าว เป็นที่ยอมรับในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน และในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญทุกท่าน

5. จากการศึกษา พบว่า ในปัจจุบัน บริษัทประเมินราคาอิสระมีกระบวนการในการ ปฏิบัติงานการประเมินราคาที่ชัดเจนมากขึ้น โดยในตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ของแต่ละบริษัท มีขั้นตอน หรือกระบวนการในการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยประ ยุกต์ใช้หลักการต่าง ๆ เข้าช่วยมากขึ้น เช่น วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จะใช้หลักการทาง คณิตศาสตร์ ช่วยวิเคราะห์เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน รวมถึง มีการแจ้งถึงแหล่งที่มาของ ข้อมูลอย่างชัดเจน

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาพบว่า ข้อจำกัดในการใช้วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ สำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวนั้น มีปัญหาและอุปสรรคพอสมควรสำหรับการ ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย เนื่องจาก

1. โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Depreciated Replacement Cost of Valuation) การ กำหนดมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับแนวความคิดที่ว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินมี ความรอบรู้เพียงพอหรือไม่ และจะไม่ซื้อสินค้าด้วยราคาที่สูงกว่าต้นทุนในการสร้างชิ้นใหม่ หรือทดแทนด้วยทรัพย์สินอื่นที่ให้

อรรถประโยชน์ได้เท่ากัน ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินจะเท่ากับผลรวมของมูลค่าที่ดิน และมูลค่าอาคารหลังจากพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาแล้ว ซึ่งมีสิ่งที่ต้องพิจารณา คือ

- การกำหนดมูลค่าของที่ดินเสมือนเป็นที่ดินว่างเปล่า ซึ่งอาจจะพิจารณากำหนดจากราคาซื้อขายที่ดินเปล่าที่เกิดขึ้น หรืออาจจะพิจารณาจากมูลค่าส่วนที่เหลือของที่ดิน ในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

- การกำหนดมูลค่าอาคาร โดยการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (Reproduction as new) ณ วันที่ทำการประเมินราคา ซึ่งมีข้อตกลงว่าจะก่อสร้างให้เหมือนกับอาคารเดิมทุกประการ ทั้งในด้านวัสดุและการออกแบบ หรืออาจจะพิจารณาถึงต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement) ณ วันที่ประเมินราคา โดยคำนึงถึงอรรถประโยชน์ใช้สอยที่เท่าเทียมกัน

- การกำหนดค่าเสื่อมราคา จะต้องพิจารณาถึงค่าเสื่อมทางกายภาพ ซึ่งเกิดจากการเสื่อมอันเนื่องมาจากอายุอาคาร การบำรุงรักษา การใช้งานที่ผิดประเภทจะมีผลต่อการเสื่อมของอาคารเพิ่มมากขึ้น และจะต้องพิจารณาถึงค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากประโยชน์ใช้สอย ความล้ำสมัยของตัวอาคาร และความเสื่อมทางด้านเศรษฐกิจ อันมีสาเหตุมาจากปัจจัยภายนอก

แนวคิดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งในการหาข้อมูลเปรียบเทียบเป็นการยากที่จะได้ข้อมูลที่มีลักษณะอาคารเหมือนกัน หรือใช้วัสดุการก่อสร้างเป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นต้น และสิ่งสำคัญที่ทำให้ มูลค่าของทรัพย์สินมีความเปลี่ยนแปลงอย่างมาก คือ ต้นทุนราคาที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ และ ทฤษฎีการประเมินราคา

2. วิธีคิดจากรายได้ โดยใช้ วิธี Direct Capitalization อาจส่งผลให้มูลค่าของทรัพย์สินมีความผิดพลาด ซึ่งตัวแปรที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

- การประมาณการของรายได้รวม(Gross Income) จะต้องทำการศึกษาอัตราค่าเช่าตลาดที่เกิดขึ้นในขณะนั้นว่าเป็นอย่างไร มีอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่เช่ามากน้อยเพียงใด การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม ขึ้นอยู่กับศักยภาพของทรัพย์สินและขึ้นอยู่กับสภาวะทางเศรษฐกิจโดยรวม ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำจะมีผลให้การลงทุนลดลง และมีผลต่อความต้องการเช่า โดยส่งผลให้อัตราค่าเช่าตลาดลดลงอย่างมาก ดังนั้นจะต้องวิเคราะห์ถึงความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และโอกาสที่เศรษฐกิจจะกลับคืนสู่สภาวะปกติ เพื่อสามารถคาดการณ์ศักยภาพที่จะเกิดกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมินราคาได้อย่างถูกต้อง หรือมีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด

- การกำหนดอัตรารว่างจากการครอบครอง (Vacancy allowance) ซึ่งปกติจะมีช่วงเวลาของการว่างของทรัพย์สิน และอัตรารว่างดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อรายได้สุทธิที่จะได้รับจริง การกำหนดอัตรารว่างจากการเช่า จำเป็นต้องศึกษาข้อมูลตลาด ความต้องการพื้นที่เช่า และ

จำนวนพื้นที่เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันและพื้นที่เช่าที่จะมีขึ้นในอนาคต โดยพิจารณาถึงทรัพย์สินประเภทเดียวกันในตลาด

- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายคงที่และค่าใช้จ่ายผันแปร ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะผูกพันกับรายได้ที่ได้รับ เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ค่าดูแลรักษา และในบางครั้งอาจต้องตั้งสำรองค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษา เพื่อให้อาคารมีสภาพที่สามารถใช้งานได้เป็นอย่างดี

- การกำหนดอัตราแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization rate) สามารถกำหนดไว้โดยพิจารณาจากรายได้สุทธิหารด้วยมูลค่าของทรัพย์สิน หรือในบางครั้งอาจเลือกใช้วิธีการกำหนดจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (return on risk free rate) ได้แก่ ดอกเบี้ยจากพันธบัตรรัฐบาล และบวกด้วยความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับการลงทุนทรัพย์สินประเภทนั้น ๆ หรืออาจเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันที่มีอยู่ในตลาด โดยจะต้องพิจารณาถึงรายได้และรายจ่าย รวมทั้งสถานะการแข่งขัน การบริหารจัดการทรัพย์สิน เพราะบางครั้งถ้าตัวเปรียบเทียบดังกล่าวมีความแตกต่างกัน จะมีผลให้อัตราแปลงรายได้ (Capitalization rate) ที่นำมาใช้อาจแตกต่างกัน แม้ว่าทรัพย์สินเหล่านั้นจะมีความคล้ายคลึงกันก็ตาม

สำหรับวิธีคิดจากรายได้นั้นไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวในประเทศไทย เนื่องจากไม่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งจากผลการศึกษานี้บ้านเดี่ยว 3 ระดับราคา พบว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากวิธีคิดจากรายได้ มีมูลค่าต่ำกว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คิดเป็นอัตราร้อยละ 48-77 จากมูลค่าตลาด หรืออีกนัยหนึ่งอาจกล่าวได้ว่า ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ไม่ใช่ทรัพย์สินที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต และวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อ ก็มีใช้เพื่อการลงทุน ดังนั้นผลสรุปของมูลค่าโดยวิธีนี้จึงไม่สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริง ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ทั้ง 8 ท่าน และ ทฤษฎีการประเมินราคาทรัพย์สิน ยกเว้น ในบางกรณีที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของการเช่า กล่าวคือ ใกล้แหล่งงานขนาดใหญ่ เช่น หมู่บ้าน เลคไซด์ วิลล่า 1 ถนนบางนา-ตราด ซึ่งตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ และมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ หรือโครงการนิชดาธานี ซึ่งตั้งอยู่ใกล้ โรงเรียนนานาชาติ นิคมอุตสาหกรรมบางกระดี เป็นต้น

อย่างไรก็ตามในการประเมินราคาแต่ละวิธีมีข้อดี และข้อเสียแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ๆ

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิธีการประเมินราคาสำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย พบว่า

1. ในการศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดในการศึกษาหลายปัจจัย ได้แก่ เรื่องของเวลา เรื่องของข้อมูล หรือตัวอย่างรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากบริษัทประเมินอิสระ เนื่องจากในวิชาชีพการประเมินราคา รายงานการประเมินราคา ถือเป็นความลับระหว่างผู้จ้าง และผู้รับจ้าง ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างประชากร แม้จะเป็น บ้านเดี่ยว ของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) แต่ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง ไม่สะท้อนถึงตลาดการเช่าสำหรับบ้านเดี่ยวเท่าที่ควร ซึ่งหากมีผู้สนใจทำการศึกษาค้างต่อไป ควรจะทำการศึกษาทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ในทำเลที่ตั้งที่มีตลาดการเช่าสำหรับบ้านเดี่ยว หรือทำการศึกษากการประเมินราคาทรัพย์สินโดยการถ่วงน้ำหนัก หรือให้ค่าสัมประสิทธิ์ ดังเช่น การประเมินราคาในต่างประเทศ

2. จากการศึกษ พบว่า ผู้เชี่ยวชาญ และบริษัทประเมินราคาอิสระให้ความสำคัญต่อตัวแปร ในด้านข้อกำหนดกฎหมาย โดยเฉพาะ พระราชบัญญัติการผังเมืองค่อนข้างน้อย ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละเขต ขึ้นอยู่กับพระราชบัญญัติการผังเมือง และมีผลกระทบค่อนข้างมากต่อ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากการใช้ประโยชน์ในแต่ละเขตมีข้อจำกัดที่ไม่เหมือนกัน รวมถึงควรให้ความสำคัญต่อกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎหมายควบคุมความปลอดภัย พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

ในการศึกษาครั้งต่อไป หรือในการปฏิบัติงานการประเมินราคาครั้งต่อไป ควรให้ความสำคัญต่อข้อกำหนดกฎหมายข้างต้น รวมถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

3. จากการศึกษได้ข้อสรุปว่า การประเมินราคาในแต่ละวิธีนั้น สิ่งที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ เรื่องของข้อมูลที่ใช้ประกอบการพิจารณา หากไม่มีฐานข้อมูลที่ดี (Data Base) จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้น ในการศึกษาค้างต่อไป ควรมีการศึกษาถึงความสำคัญของฐานข้อมูล (Data Base) ว่าส่งผลกระทบต่ออย่างไรต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน

4. ในส่วนของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ ควรมีการเปิดเผยต่อสาธารณชนให้มากกว่านี้ หรืออาจจะมีการอำนวยความสะดวกต่อเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับสายงานวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เนื่องจากข้อมูลเป็นสิ่งสำคัญในการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยอาจมีการกำหนดหลักเกณฑ์สำหรับเจ้าหน้าที่ประเมินราคาที่มีใบอนุญาต หรือเป็นสมาชิกสมาคมวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง มีสิทธิพิเศษในการได้รับข้อมูลที่เอื้อประโยชน์ต่อวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อเป็นการพัฒนาวิชาชีพนี้นี้ให้ก้าวหน้าในอีกระดับหนึ่ง

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กานต์ อัครพานทิพย์. การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย:กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
ใจพร้อม จิตรโลหะศิริ, ผู้อำนวยการ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด, สัมภาษณ์, มกราคม, กุมภาพันธ์ 2546.

นวพร วงศ์อุไร, กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด. สัมภาษณ์, ธันวาคม 2545, กุมภาพันธ์ 2546.

นิพัทธ์ จิตรประสงค์. หลักและวิธีการปฏิบัติในการประเมินราคา. ในรายงานสัมมนากลุ่มย่อยครั้งที่ 3 เรื่อง ลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการด้วย "กลยุทธ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์", หน้า 16 สิงหาคม 2537 ณ ห้องประชุมบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ต จำกัด.

นิเวศน์ เลิศชัย, กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล จำกัด. สัมภาษณ์, มกราคม, มีนาคม 2546.

ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน. ในรายงานการสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็นเรื่อง "ความจำเป็นในการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา", 8 กันยายน 2538 ณ ห้องสายทิพย์ 4 โรงแรมอิมพีเรียล ควีนส์ ปาร์ค.

พนม กาญจนเทียมเท่า, กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด. สัมภาษณ์, มกราคม, กุมภาพันธ์ 2546.

พนม กาญจนเทียมเท่า. "การประเมินราคาทรัพย์สินในสภาวะการณ์ปัจจุบัน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีคิดจากต้นทุน ง่ายจริงหรือ", วารสารนักประเมินราคาไทย 6 (ตุลาคม-ธันวาคม 2542).

ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ศุภาสินธุ 2538.

มานพ พงศทัต. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 9, กรุงเทพมหานคร:ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

มานพ วรณะเยี่ยมพิกุล, กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอะ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด. สัมภาษณ์, มกราคม, มีนาคม 2546.

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย.

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

สมนวล เลาหประสิทธิ์, กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยประเมินราคา ไวกোর্ส (ไทยแลนด์) จำกัด. สัมภาษณ์, ธันวาคม 2545, กุมภาพันธ์ 2546.

ศราวุธ สุวรรณศรี, เจ้าหน้าที่ระดับ 7 สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. สัมภาษณ์, มกราคม 2546.

อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล, เจ้าหน้าที่ระดับ 8 สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน. สัมภาษณ์, มกราคม 2546.

ภาษาอังกฤษ

The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute Chicago, Illinois.

Property Valuation for Investment Analysis, The University of South Australia, February 2003.

Jittaporn Sriboonjit, Thammasat Business School, 2002.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ประกอบหัวข้อวิทยานิพนธ์
ศึกษาการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

ชื่อ-สกุล นางสาวจันทร์วิมล รักอนันต์ชัย เลขประจำตัว 447 46019 25

ภาควิชา เคหการ สาขาวิชา เคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม นายแคล้ว ทองสม

บทสัมภาษณ์ เกี่ยวกับความรู้ทางด้านวิชาชีพการประเมิน และความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพการประเมิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ความสำคัญของการประเมินราคา ทั้ง 3 วิธี

2. การประเมินราคาวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด แบ่งออกเป็นกี่วิธี อะไรบ้าง อธิบายโดยสังเขป

3. การประเมินราคาวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน มีกี่วิธี อะไรบ้าง อธิบายโดยสังเขป

4. การประเมินราคาวิธีการคิดจากรายได้ มีกี่วิธี อะไรบ้าง อธิบายโดยสังเขป

5. ปัจจัยที่ใช้พิจารณาสำหรับการประเมินทั้ง 3 วิธีเหมือนและต่างกันอย่างไ

6. เกณฑ์ในการเลือกใช้วิธีการประเมิน เหมือน ต่างกันอย่างไร

7. ผลที่ได้รับจากการประเมินราคาแต่ละวิธี เหมือน/ต่างกันอย่างไร

8. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน มีผลกระทบอย่างไรต่อมูลค่าทรัพย์สิน ในวิธีการประเมินราคา 3 วิธี หรือน้ำหนักของตัวแปรตัวใดที่มีผลกระทบมากที่สุดต่อมูลค่าทรัพย์สิน

9. กรณีการประเมินค่าทรัพย์สิน 1 ประเภท มีการใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี และเลือกสรุปเพียงวิธีเดียวมีความเห็นอย่างไร

10. ปัจจุบันการสรุปมูลค่าทรัพย์สินเพียงวิธีการเดียว เป็นข้อสรุปที่ดีหรือไม่ อย่างไร

11. การสรุปมูลค่าเป็นช่วงราคา มีข้อดี-ข้อเสียอย่างไร

12. การประเมินราคา/มูลค่า มีความเหมือน ต่างกันอย่างไร

13. ความคิดเห็นต่อมาตรฐานที่ใช้ในการประเมินราคาในประเทศไทยเป็นอย่างไร และมีข้อดี ข้อเสียอย่างไร

14. ความคิดเห็นต่อวิชาชีพการประเมินราคาในประเทศไทยปัจจุบันเป็นอย่างไร

15. ความคิดเห็นต่อสมาคมที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพการประเมินราคาเป็นอย่างไร

16. แนวทางพัฒนาการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย มีแนวโน้มอย่างไร และมีข้อดี ข้อเสียอย่างไร

ลงชื่อ _____ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
วันที่เดือน.....ปี.....

กรุณาระบุชื่อผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพนี้ จำนวน 3 ท่าน

1. _____
2. _____
3. _____

ขอขอบคุณท่านผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่กรุณาใช้เวลาช่วยตอบแบบสัมภาษณ์นี้ เพื่อเป็นเอกสารในการใช้ประกอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์ และเป็นวิทยาทานทางด้านความรู้ในวิชาชีพ สำหรับผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึงผู้เกี่ยวข้องในวิชาชีพนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลงชื่อ นางสาวจันทร์วิมล รักอนันตชัย นิลิตผู้เสนอโครงร่าง

แบบสัมภาษณ์ประกอบหัวข้อวิทยานิพนธ์
ศึกษาการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

ชื่อ-สกุล นางสาวจันทริวิมล รักอนันตชัย เลขประจำตัว 447 46019 25

ภาควิชา เคหการ สาขาวิชา เคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม นายแคล้ว ทองสม

บทสัมภาษณ์ เกี่ยวกับความรู้ทางด้านวิชาที่ทำการประเมิน และความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในวิชาที่ทำการประเมินครั้งที่ 2 ในด้านการปฏิบัติงานการประเมินราคา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. เมื่อท่านทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยว ในทางปฏิบัติท่านพิจารณาใช้วิธีการประเมินราคากี่วิธี ?
 - ก. 1 วิธี คือ วิธี _____
 - ข. 2 วิธี คือ วิธี _____ และ วิธี _____
 - ค. 3 วิธี คือ วิธี _____, วิธี _____ และวิธี _____

2. ถ้าหากท่านใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว ท่านใช้เทคนิคหรือการวิเคราะห์แบบใดเข้าช่วยเพื่อให้ได้มาซึ่ง มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ?
 - ก. วิธี _____ เพราะ _____
 - ข. วิธี _____ เพราะ _____
 - ค. อื่น ๆ ได้แก่ _____ เพราะ _____

3. ถ้าหากท่านใช้วิธีคิดต้นทุนในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว ท่านใช้เทคนิคหรือการวิเคราะห์แบบใดเข้าช่วยเพื่อให้ได้มาซึ่ง มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ?
 - ก. วิธี _____ เพราะ _____
 - ข. วิธี _____ เพราะ _____
 - ค. อื่น ๆ _____ ได้แก่ _____

4. ถ้าหากท่านใช้วิธีคิดจากรายได้ใน การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว ท่านใช้เทคนิคหรือการวิเคราะห์แบบใดเข้าช่วยเพื่อให้ได้มาซึ่ง มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ?
- ก. วิธี _____ เพราะ _____
- ข. วิธี _____ เพราะ _____
- ค. อื่น ๆ ได้แก่ _____ เพราะ _____
5. ในกรณีที่ท่านประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ท่านพิจารณาใช้ตัวแปรอะไรบ้างในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่ง มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ?
- _____
- _____
6. ในกรณีที่ท่านประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว โดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน ท่านพิจารณาใช้ตัวแปรอะไรบ้างในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่ง มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ?
- _____
- _____
7. ในกรณีที่ท่านประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ ท่านพิจารณาใช้ตัวแปรอะไรบ้างในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่ง มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ?
- _____
- _____
8. กรณีที่ท่านจำเป็นต้องประเมินราคาทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว โดยวิธีคิดจากรายได้ ในช่วงปี 2543 - 2545 ท่านจะพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเท่าใด? เพราะเหตุใด ?
- _____
- _____

ลงชื่อ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

(.....)

วันที่

ขอขอบคุณท่านผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่กรุณาสละเวลาช่วยตอบแบบสัมภาษณ์นี้ เพื่อเป็นเอกสารในการใช้ประกอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์และเป็นวิทยาทานทางด้านความรู้ในวิชาชีพ สำหรับผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึงผู้เกี่ยวข้องในวิชาชีพนี้

ลงชื่อ _____ นางสาวจันทร์วิมล รักอนันตชัย _____ นิสิตผู้เสนอโครงร่าง



ภาคผนวก ข

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบตาม
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปี 2545

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ระยะเวลาได้รับความเห็นชอบ
1	บจก. กรุงเทพประเมินราคา	28 ก.พ. 2544 - 27 ก.พ. 2546
2	บจก. กรุงเทพประเมินค่าทรัพย์สิน	26 เม.ย. 2544 - 25 เม.ย. 2546
3	บจก. แคนเตอร์ คอนซัลแตนท์	31 ส.ค. 2544 - 30 ส.ค. 2546
4	บจก. โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย)	16 ก.พ. 2544 - 15 ก.พ. 2546
5	บจก. ซาเตอร์เซอร์เวย์อร์ส (ประเทศไทย)	27 ก.ย. 2545 - 13 มิ.ย. 2547
6	บจก. ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์)	25 ธ.ค. 2544 - 24 ธ.ค. 2546
7	บจก. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)	20 มี.ค. 2544 - 19 มี.ค. 2546
8	บจก. ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน	6 ม.ค. 2545 - 5 ม.ค. 2547
9	บจก. เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนส์ท	4 ธ.ค. 2544 - 3 ธ.ค. 2546
10	บจก. ทบทวี แอปไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส	20 ก.ย. 2544 - 19 ก.ย. 2546
11	บจก. ท็อปไทย แอปไพร์ซอล	15 มี.ค. 2545 - 14 มี.ค. 2547
12	บจก. ไทยประเมินราคา ไวกอร์ส (ไทยแลนด์)	23 ก.พ. 2544 - 22 ก.พ. 2546
13	บจก. ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999)	6 ก.ย. 2545 - 5 ก.ย. 2547
14	บจก. ทีปรีกษารูทกิจ อินทนนท์	17 ธ.ค. 2544 - 16 ธ.ค. 2546
15	บจก. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	20 ส.ค. 2545 - 19 ส.ค. 2547
16	บจก. ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย)	12 ก.ค. 2544 - 11 ก.ค. 2546
17	บจก. บีซีเอ ประเมินราคา	16 ส.ค. 2544 - 15 ส.ค. 2546
18	บจก. เบล เซอร์เวย์	8 ส.ค. 2544 - 7 ส.ค. 2546

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ระยะเวลาได้รับความเห็นชอบ
19	บจก. โปร แอป ไฟรซัล	29 ต.ค. 2544 – 28 ต.ค. 2547
20	บจก. พลุพัฒนา เรียลตี้	31 ธ.ค. 2543 – 30 ธ.ค. 2545
21	บจก.โปรสเปค แอปเพรซัล	30 มิ.ย. 2544 – 29 มิ.ย. 2546
22	บจก. ฟรีเฟอ แอปไฟรซัล	20 ก.ย. 2544 – 19 ก.ย. 2546
23	บจก. เพรสทีจ แอปไฟรซัล แอนด์ ลีเกิ้ล	17 ก.ค. 2545 – 16 ก.ค. 2547
24	บจก. โพรเกรส แอปไฟรซัล	12 มี.ค. 2545 – 11 มี.ค. 2547
25	บจก. ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี	2 ธ.ค. 2544 – 1 ธ.ค. 2546
26	บจก. เยียร์ แอปไฟรซัล	11 เม.ย. 2544 – 10 เม.ย. 2546
27	บจก. เยนเนอร์ล แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์	27 ก.พ. 2545 – 26 ก.พ. 2547
28	บจก. ศศิวิฑดา	20 ก.ย. 2544 – 19 ก.ย. 2546
29	บจก. สยามแอปเพรซัล แอนด์ เซอวิซ	7 เม.ย. 2544 – 6 เม.ย. 2546
30	บจก. อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศ ไทย)	19 ธ.ค. 2543 – 18 ธ.ค. 2545
31	บจก. อินซิคเนีย บรูค (ประเทศไทย)	21 เม.ย. 2544 – 20 เม.ย. 2546
32	บจก. เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอป แฟร์ส	6 ก.พ. 2544 – 5 ก.พ. 2546
33	บจก. เอ็ม.ดี.190	31 ม.ค. 2544 – 30 ม.ค. 2546
34	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอปไฟรซัล	19 ธ.ค. 2543 – 18 ธ.ค. 2545
35	บจก. เอส ดับบลิว แอ็พไฟรซัล	24 ส.ค. 2544 – 23 ส.ค. 2546

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวจันทร์วิมล รักอนันตชัย เกิดวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2509 ที่จังหวัด กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาอุตสาหกรรม การบริการ วิชาเอกอสังหาริมทรัพย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปีการศึกษา 2532 เข้ารับการฝึกอบรมพิเศษ ในหลักสูตร ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ (Professional Valuation) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ หลักสูตร กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน ภาวะวิกฤต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ต่อมาเข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโทบริหารธุรกิจบัณฑิต หลักสูตร เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี การศึกษา 2545

ประวัติการทำงาน ในปี 2532 เริ่มปฏิบัติงานด้านการประเมินราคา ตำแหน่งผู้ ประเมินราคา บริษัท คอลลิเออร์ส ลินสากล จำกัด ปี 2533-2535 เป็นผู้ประเมินราคา ธนาคาร ไทยท努 จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น ธนาคาร ดีบีเอส ไทยท努 จำกัด (มหาชน) ปี 2536-2541 รับตำแหน่งผู้ประเมินราคาอาวุโส จนถึงตำแหน่งสุดท้ายคือ ผู้จัดการอาวุโส –แผนก ประเมินราคาทรัพย์สิน ของ บริษัท เซสเตอร์ตันไทย พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ปี 2542 เข้าทำงานในบริษัท ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด ในตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา ปี 2543-2544 เข้าทำงานในบริษัท เฟิสท์ แปซิฟิค เดวิลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอฟพีดี ซาวิลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา ปัจจุบันดำรง ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ บริษัท ไพร์ม แอสเซ็ทส์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย