

บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล

5.1 วิธีการประเมินราคา : กรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

การวิเคราะห์ข้อมูลวิธีการประเมินราคา ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง กรณีศึกษาโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ โดยทำการประเมินราคาครบทั้ง 3 วิธี ซึ่งได้ทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการที่นำมาศึกษาในช่วงปี 2539 ผลการวิเคราะห์มีรายละเอียดการประเมินราคาดังต่อไปนี้

5.1.1 การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนทดแทน(Cost Approach)

การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุน บางครั้งอาจเรียกได้ว่าเป็นการประเมินราคาโดยวิธีสรุปยอดรวม(Summation Method)²¹ เพราะมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้มาจากยอดรวมของมูลค่าอาคารภายหลังหักค่าเสื่อมราคาอาคาร และมูลค่าที่ดิน ประกอบด้วย 4 ส่วน คือ ต้นทุนอาคาร , ต้นทุนในการปรับปรุงอื่นๆ , สักรองค่าเสื่อมราคาอาคาร และ มูลค่าที่ดิน

1) การประเมินราคาที่ดิน

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขาย และสภาพการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียงเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์มูลค่าที่เหมาะสมสำหรับที่ดิน โดยทำการพิจารณาเปรียบเทียบสภาพทำเล ขนาดที่ดิน รูปแปลง สภาพทางเข้า-ออก และสภาวะการซื้อ-ขายในระยะเวลาที่ผ่านมา ที่ดินที่ประเมินราคาขนาด 1-0-45 ไร่ หรือ 445 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในซอยหมู่บ้านเสรี ถนนเสรี 2 จะมีมูลค่าที่เหมาะสมตารางวาละ 45,000 บาท หรือมูลค่ารวมประมาณ 20,025,000 บาท

2) การประเมินราคาอาคาร

อาคารสูง 10 ชั้นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,840 ตารางเมตร ภายในอาคารประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เครื่องปรับอากาศ ทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรายละเอียดดังนี้

²¹ นิพัทธ์ จิตรประสงค์, "รายงานสัมมนากลุ่มย่อย ครั้งที่ 3 เรื่อง ลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ด้วยกลยุทธ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์," บรรยาย ณ ห้องประชุม บริษัทพร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ต จำกัด , 6 สิงหาคม 2537.

- **ต้นทุนอาคาร ประกอบไปด้วย**

พื้นที่ใช้สอยทั้งอาคาร	15,840 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยห้องพัก	9,033 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง	6,807 ตารางเมตร
ค่าก่อสร้าง	8,500 บาท/ตารางเมตร ²²
เป็นเงิน	134,640,000 บาท

- **ต้นทุนในการดำเนินงานและปรับปรุง ประกอบไปด้วย**

ค่าออกแบบ	2,019,600 บาท
ค่าคุมงานก่อสร้าง	2,019,600 บาท
ค่าโฆษณา	6,654,808 บาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,327,404 บาท
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,327,404 บาท
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	7,320,288 บาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	4,436,538 บาท
เงินเผื่อเหลือเผื่อขาด	6,732,000 บาท
เป็นเงิน	35,837,642 บาท

- **มูลค่าที่ดิน ประกอบไปด้วย**

ที่ดิน	445 ตารางวา
ที่ดินตารางวาละ	45,000 บาท
เป็นเงิน	20,025,000 บาท
ค่าพัฒนาปรับปรุงที่ดิน	2,002,500 บาท

²² มาตรฐานค่าก่อสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สรุปผลรวมการลงทุนโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ประกอบไปด้วย

• ต้นทุนค่าก่อสร้าง	134,640,000 บาท
• ต้นทุนที่ดิน	20,025,000 บาท
• ต้นทุนค่าดำเนินการ	35,837,642 บาท
เป็นเงิน	192,505,142 บาท
คิดเป็นต้นทุนตารางเมตรละ	21,311 บาท
หรือประมาณตารางเมตรละ	21,000 บาท

ดังนั้น การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากต้นทุน ของโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ทรัพย์สินที่ประเมินราคาจะมีมูลค่าเหมาะสมรวม 192,505,142 บาท หรือ เฉลี่ยทั้งอาคาร ประมาณตารางเมตรละ 21,000 บาท (สองหมื่นหนึ่งพันบาท)

ตารางที่ 15 : สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ โดยวิธีต้นทุนทดแทน

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (บาท/ตารางเมตร)
1-40	136/1-40	1	21.29	2.90	21,000
41-80	136/41-80	2	21.29	2.85	22,000
81-120	136/81-120	3	21.94	2.85	22,000
121-160	136/120-160	4	21.94	2.85	23,000
161-200	136/161-200	5	22.58	2.85	23,000
201-240	136/201-240	6	22.58	2.85	24,000
241-280	136/241-280	7	23.22	2.85	24,000
281-320	136/281-320	8	23.22	2.85	25,000
321-360	136/321-360	9	23.87	2.85	25,000
361-400	136/361-400	10	23.87	2.85	26,000

5.1.2 การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ในการประเมินราคาตามมูลค่าตลาด ต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สิน ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง หรือคล้ายคลึง และในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน นำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยคำนึงถึงสภาพ ขนาดเนื้อที่ รูปร่าง ลักษณะ หรือความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไป รวมถึงระเบียบ ประกาศ หรือกฎหมายที่มีผลต่อการจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบข้อมูลการซื้อขาย อาคารชุดในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ปรากฏข้อมูลราคาตลาดดังต่อไปนี้

- 1) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 32 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 7 ของอาคารโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ได้รับการตกแต่งแล้ว ราคาเสนอขาย 850,000 บาท
- 2) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 36 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 7 ของอาคารโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ได้รับการตกแต่งแล้ว ราคาเสนอขาย 750,000 บาท
- 3) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 32 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 12 ของอาคารโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ได้รับการตกแต่งแล้ว ราคาเสนอขาย 1,000,000 บาท
- 4) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 26 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 3 ของอาคารโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ได้รับการตกแต่งแล้ว ราคาเสนอขาย 500,000 บาท
- 5) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 23 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 5 ของอาคารโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ได้รับการตกแต่งแล้ว ราคาเสนอขาย 550,000 บาท

จากข้อมูลราคาตลาดของห้องชุดภายในอาคารที่ตั้งโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ และทำเลที่ตั้งของอาคารชุด จึงประเมินราคาห้องชุดดังกล่าว ตามสภาพ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และทำเลที่ตั้งในปัจจุบัน ดังนี้

ตารางที่ 16 : สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์
โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด (บาท/ตารางเมตร)
1-40	136/1-40	1	21.29	2.90	19,000
41-80	136/41-80	2	21.29	2.85	20,000
81-120	136/81-120	3	21.94	2.85	20,000
121-160	136/120-160	4	21.94	2.85	21,000
161-200	136/161-200	5	22.58	2.85	21,000
201-240	136/201-240	6	22.58	2.85	22,000
241-280	136/241-280	7	23.22	2.85	22,000
281-320	136/281-320	8	23.22	2.85	23,000
321-360	136/321-360	9	23.87	2.85	23,000
361-400	136/361-400	10	23.87	2.85	24,000

5.1.3 การประเมินราคาโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการแปลงรายได้เป็นมูลค่านี้ ใช้วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีเส้นตรง (Direct Capitalization) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมของผลตอบแทนดอกผล และผลตอบแทนการครอบครองการค้ำทุน โดยพิจารณาจากสมการ

$$\text{Capital value} = \frac{\text{Net income}}{\text{Capitalization rate}}$$

จากข้อมูลเบื้องต้นของโครงการเอแบคคอนโดทาวน์สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายทั้งโครงการ	192,505,142 บาท
อัตราว่าง	6 %
รายได้จากโครงการ	221,826,921 บาท
รายได้จากการดำเนินการสุทธิ	18,230,433 บาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	5.5 %

มูลค่าเต็มของโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ 347,246,335 บาท

(18,230,433 / 5.5%)

ราคาขาย(18,230,433 / 15,840) 21,922 บาท/ตารางเมตร

หรือประมาณ 22,000 บาท/ตารางเมตร

หมายเหตุ :

อัตราผลตอบแทนการลงทุน 5.25 % ได้มาจาก การวิเคราะห์ของข้อมูลตัวอย่าง
ซื้อ-ขายเปรียบเทียบ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลค่าเช่า (250 บาท/ตารางเมตร/เดือน) และราคาซื้อ-
ขาย (20,000 บาท/ตารางเมตร) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ(Operating Expenses) 35 % แล้วนำ
ไปแทนค่าในสมการ

$$\text{Capital value} = \frac{\text{Net income}}{\text{Capitalization rate}}$$

ตารางที่ 17 : สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์โดยวิธีรายได้

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
1-40	136/1-40	1	21.29	2.90	22,000
41-80	136/41-80	2	21.29	2.85	23,000
81-120	136/81-120	3	21.94	2.85	23,000
121-160	136/120-160	4	21.94	2.85	24,000
161-200	136/161-200	5	22.58	2.85	24,000
201-240	136/201-240	6	22.58	2.85	25,000
241-280	136/241-280	7	23.22	2.85	25,000
281-320	136/281-320	8	23.22	2.85	26,000
321-360	136/321-360	9	23.87	2.85	26,000
361-400	136/361-400	10	23.87	2.85	27,000

5.1.4 สรุปผลการประเมินราคา : กรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

ผลการวิเคราะห์วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง กรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง โครงการเอแบคคอนโดทาวน์ พบว่าการใช้วิธีต้นทุนทดแทน ผลการประเมินราคาได้ประมาณตารางเมตรละ 21,000 บาท , วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ตารางเมตรละ 19,000 บาท และ วิธีรายได้ ราคาประเมินตารางเมตรละ 22,000 บาท ดังรายละเอียดในตารางที่ 18

ตารางที่ 18 : สรุปผลการประเมินราคาโครงการเอแบคคอนโดทาวน์
จำแนกตามวิธีการประเมินราคา

ลำดับที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตร.ม.)	สูง (เมตร)	ราคาจากวิธีการประเมิน (บาท/ตารางเมตร)		
					ต้นทุน	ราคาตลาด	รายได้
1-40	136/1-40	1	21.29	2.90	21,000	19,000	22,000
41-80	136/41-80	2	21.29	2.85	22,000	20,000	23,000
81-120	136/81-120	3	21.94	2.85	22,000	20,000	23,000
121-160	136/120-160	4	21.94	2.85	23,000	21,000	24,000
161-200	136/161-200	5	22.58	2.85	23,000	21,000	24,000
201-240	136/201-240	6	22.58	2.85	24,000	22,000	25,000
241-280	136/241-280	7	23.22	2.85	24,000	22,000	25,000
281-320	136/281-320	8	23.22	2.85	25,000	23,000	26,000
321-360	136/321-360	9	23.87	2.85	25,000	23,000	26,000
361-400	136/361-400	10	23.87	2.85	26,000	24,000	27,000

5.2 วิธีการประเมินราคา : กรณีศึกษาในเขตปริมณฑล

การวิเคราะห์ข้อมูลวิธีการประเมินราคาในเขตปริมณฑล กรณีศึกษาโครงการสินธานี โดยทำการประเมินราคาครบทั้ง 3 วิธี ซึ่งได้ทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการที่นำมาศึกษาในช่วงปี 2539 ผลการวิเคราะห์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.2.1 การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach)

การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุน บางครั้งอาจเรียกได้ว่าเป็นการประเมินราคาโดยวิธีสรุปยอดรวม(Summation Method) เพราะมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้มาจากยอดรวมของมูลค่าอาคารภายหลังหักค่าเสื่อมราคาอาคาร และมูลค่าที่ดิน ประกอบด้วย 4 ส่วน คือ ต้นทุนอาคาร , ต้นทุนในการปรับปรุงอื่นๆ , สักรองค่าเสื่อมราคาอาคาร และ มูลค่าที่ดิน

1) การประเมินราคาที่ดิน

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขาย และสภาพการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียงเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์มูลค่าที่เหมาะสมสำหรับที่ดิน โดยทำการพิจารณาเปรียบเทียบสภาพทำเล ขนาดที่ดิน รูปแปลง สภาพทางเข้า-ออก และสภาวะการซื้อ-ขายในระยะเวลาที่ผ่านมา ที่ดินที่ประเมินราคาขนาด 1-0-61.7 ไร่ หรือ 461.7 ตารางวา ตั้งอยู่ภายในถนนจัดสรร แยกจากถนนพหลโยธิน บริเวณกิโลเมตรที่ 36+700 เข้าไปประมาณ 300 เมตร จะมีมูลค่าที่เหมาะสมตารางวาละ 22,000 บาท หรือมูลค่ารวมประมาณ 10,157,400 บาท

2) การประเมินราคาอาคาร

อาคารสูง 7 ชั้นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,840 ตารางเมตร ภายในอาคารประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เครื่องปรับอากาศ ทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรายละเอียดดังนี้

● ต้นทุนอาคาร ประกอบไปด้วย

พื้นที่ใช้สอยทั้งอาคาร	7,840 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยห้องพัก	5,998 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง	1,842 ตารางเมตร
ค่าก่อสร้าง	7,500 บาท/ตารางเมตร ²³
เป็นเงิน	58,640,000 บาท

²³ มาตรฐานค่าก่อสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

- **ต้นทุนในการดำเนินงานและปรับปรุง ประกอบไปด้วย**

ค่าออกแบบ	882,000	บาท
ค่าคุมงานก่อสร้าง	882,000	บาท
ค่าโฆษณา	2,582,216	บาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,291,108	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,291,108	บาท
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	2,840,438	บาท
ค่าธรรมเนียมการโอน	1,721,478	บาท
เงินเผื่อเหลือเผื่อขาด	2,940,000	บาท
เป็นเงิน	11,490,348	บาท

- **มูลค่าที่ดิน ประกอบไปด้วย**

ที่ดิน	461.7	ตารางวา
ที่ดินตารางวาละ	22,000	บาท
เป็นเงิน	10,157,400	บาท

สรุปผลรวมการลงทุนโครงการสินธานี ประกอบไปด้วย

- **ต้นทุนค่าก่อสร้าง** 58,800,000 บาท
 - **ต้นทุนที่ดิน** 10,157,400 บาท
 - **ต้นทุนค่าดำเนินการ** 11,490,348 บาท
- เป็นเงิน 80,447,748 บาท
- คิดเป็นต้นทุนตารางเมตรละ 13,413 บาท
- หรือประมาณตารางเมตรละ 13,500 บาท

ดังนั้น การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากต้นทุนของโครงการสินธานี ทรัพย์สินที่ประเมินราคาจะมีมูลค่าเหมาะสมรวม 80,447,748 บาท หรือ เฉลี่ยทั้งอาคารประมาณตารางเมตรละ 13,500 บาท (หนึ่งหมื่นสามพันห้าร้อยบาท)

ตารางที่ 19 : สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการโครงการสินธานี
โดยวิธีต้นทุนทดแทน

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาโดยวิธีต้นทุนทดแทน (บาท/ตารางเมตร)
1-18	57/1-18	1	39.76	5.20	13,400
19-54	57/19-54	2	24.31	3.00	10,500
55-92	57/55-92	3	24.31	3.00	10,500
93-130	57/93-130	4	24.31	3.00	11,000
131-168	57/131-168	5	24.31	3.00	11,000
169-206	57/169-206	6	24.31	3.00	11,500
207-244	57/207-244	7	24.31	3.00	11,500

5.2.2 การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ในการประเมินราคาตามมูลค่าตลาด ต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลการซื้อขายในตลาดของโครงการสินธานี ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง หรือคล้ายคลึง และในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน นำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยคำนึงถึงสภาพ ขนาดเนื้อที่ รูปร่าง ลักษณะ หรือความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมโดยทั่วไป รวมถึงระเบียบ ประกาศ หรือกฎหมายที่มีผลต่อการจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบข้อมูลการซื้อขาย อาคารชุดในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ปรากฏข้อมูลราคาตลาดดังต่อไปนี้

- 1) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 40 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารโครงการสินธานี ราคาเสนอขาย 570,900 บาท
- 2) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 23 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคารโครงการสินธานี ราคาเสนอขาย 299,000 บาท
- 3) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 23 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 3 ของอาคารโครงการสินธานี ราคาเสนอขาย 299,000 บาท

- 4) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 23 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 5 ของอาคารโครงการสินธานี ราคาเสนอขาย 299,000 บาท
- 5) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 23 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 6 ของอาคารโครงการสินธานี ราคาเสนอขาย 300,000 บาท
- 6) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 23 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 4 ของอาคารโครงการสินธานี ราคาเสนอขาย 279,000 บาท
- 7) ห้องชุด เนื้อที่ประมาณ 23 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 7 ของอาคารโครงการสินธานี ราคาเสนอขาย 329,000 บาท

จากข้อมูลราคาตลาดของห้องชุดภายในอาคารที่ตั้งโครงการสินธานี และทำเลที่ตั้งของอาคารชุด จึงประเมินราคาห้องชุดดังกล่าว ตามสภาพ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และทำเลที่ตั้งในปัจจุบัน ดังนี้

ตารางที่ 20 : สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการสินธานีโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (บาท/ตารางเมตร)
1-18	57/1-18	1	39.76	5.20	14,000
19-54	57/19-54	2	24.31	3.00	12,000
55-92	57/55-92	3	24.31	3.00	12,000
93-130	57/93-130	4	24.31	3.00	13,000
131-168	57/131-168	5	24.31	3.00	13,000
169-206	57/169-206	6	24.31	3.00	14,000
207-244	57/207-244	7	24.31	3.00	14,000

5.2.3 การประเมินราคาโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการแปลงรายได้เป็นมูลค่านี้ ใช้วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีเส้นตรง (Direct Capitalization) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมของผลตอบแทนดอกผล และผลตอบแทนการครอบคลุมการคืนทุน โดยพิจารณาจากสมการ

$$\text{Capital value} = \frac{\text{Net income}}{\text{Capitalization rate}}$$

จากข้อมูลเบื้องต้นของโครงการสินค้านี้สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายทั้งโครงการ	80,447,748	บาท
อัตราร่วง	2.50 %	
รายได้จากโครงการ	86,073,875	บาท
รายได้จากการดำเนินการสุทธิ	3,474,280	บาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	4.08 %	
มูลค่าเต็มของโครงการโครงการสินค้านี้	85,084,414	บาท
	(3,474,280 / 4.08%)	
ราคาขาย(18,230433 / 15,840)	14,187	บาท/ตารางเมตร
หรือประมาณ	14,200	บาท/ตารางเมตร

หมายเหตุ :

อัตราผลตอบแทนการลงทุน 4.08 % ได้มาจาก การวิเคราะห์ของข้อมูลตัวอย่างซื้อ-ขายเปรียบเทียบ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลค่าเช่า (64 บาท/ตารางเมตร/เดือน) และราคาซื้อ-ขาย (12,000 บาท/ตารางเมตร) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ(Operating Expenses) 35 % แล้วนำไปแทนค่าในสมการ

$$\text{Capital value} = \frac{\text{Net income}}{\text{Capitalization rate}}$$

ตารางที่ 21 : สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการโครงการสินค้านี้
โดยวิธีรายได้

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยุบิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาโดยวิธีรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
1-18	57/1-18	1	39.76	5.20	14,200
19-54	57/19-54	2	24.31	3.00	12,700
55-92	57/55-92	3	24.31	3.00	12,700
93-130	57/93-130	4	24.31	3.00	13,200
131-168	57/131-168	5	24.31	3.00	13,200
169-206	57/169-206	6	24.31	3.00	13,700
207-244	57/207-244	7	24.31	3.00	13,700

5.2.4 สรุปผลการประเมินราคา : กรณีศึกษาในเขตปริมณฑล

ผลการวิเคราะห์วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ในเขตปริมณฑล กรณีศึกษาโครงการสินธานี พบว่าการใช้วิธีต้นทุนทดแทน ผลการประเมินราคาได้ประมาณตารางเมตรละ 13,400 บาท , วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ตารางเมตรละ 14,000 บาท และ วิธีรายได้ ราคาประเมินตารางเมตรละ 14,200 บาท ดังรายละเอียดในตารางที่ 22

ตารางที่ 22 : สรุปผลการประเมินราคาโครงการโครงการสินธานี
จำแนกตามวิธีการประเมินราคา

ลำดับที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยุบิต/ตร.ม.)	สูง (เมตร)	ราคาจากวิธีการประเมิน (บาท/ตารางเมตร)		
					ต้นทุน	ราคาตลาด	รายได้
1-18	57/1-18	1	39.76	5.20	13,400	14,000	14,200
19-54	57/19-54	2	24.31	3.00	10,500	12,000	12,700
55-92	57/55-92	3	24.31	3.00	10,500	12,000	12,700
93-130	57/93-130	4	24.31	3.00	11,000	13,000	13,200
131-168	57/131-168	5	24.31	3.00	11,000	13,000	13,200
169-206	57/169-206	6	24.31	3.00	11,500	14,000	13,700
207-244	57/207-244	7	24.31	3.00	11,500	14,000	13,700

5.3 เปรียบเทียบผลการศึกษา

จากการศึกษาข้างต้น สามารถเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของกรณีศึกษา และเปรียบเทียบผลการประเมินราคา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.3.1 เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของกรณีศึกษา

จากกรณีศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงทั้ง 2 โครงการพบว่า ทั้ง 2 โครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก กล่าวคือ มูลค่าไม่เกิน 600,000 บาทต่อหน่วย และ ลักษณะโดยทั่วไปของโครงการคล้ายคลึงกัน ทั้งในด้านขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก เป็นต้น ดังรายละเอียดในตารางที่ 23

ตารางที่ 23 : เปรียบเทียบข้อมูลทางด้านกายภาพระหว่างโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ กับ โครงการสินธานี จำแนกตามข้อมูลด้านที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	กรณีศึกษา	
	กรุงเทพฯตอนกลาง	ปริมณฑล
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงในเขต	กรุงเทพฯตอนกลาง	ปริมณฑล
ชื่อโครงการ	เอแบคคอนโด	สินธานี
ที่ตั้งโครงการ	ซอยหมู่บ้านเสรี 2 ถนนรามคำแหง	ซอยจัดสรร ถนนพหลโยธิน
ตำบล / อำเภอ / จังหวัด	ตำบลหัวหมาก	ตำบลคลองหนึ่ง(คลอง 1 ตก)
	อำเภอบางกะปิ	อำเภอคลองหลวง
	กรุงเทพมหานคร	จังหวัดปทุมธานี
ที่ดิน		
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	445	461.7
ราคาประเมินราชการ(บาท/ตารางวา)	30,000	25,000
สิ่งปลูกสร้าง		
จำนวนชั้น	10	7
จำนวนห้อง	400	244
พื้นที่ใช้สอยของอาคาร(ตารางเมตร)	15,840	7,840
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องเฉลี่ย(ตารางเมตร)	27	23
ราคาซื้อขายต่อตารางเมตร	20,000	14,000
ราคาซื้อขายต่อหน่วย(บาท)	540,000	322,000
ราคาประเมินราชการ(บาท/ตารางเมตร)	15,000	13,000

5.3.2 เปรียบเทียบผลการประเมินราคา

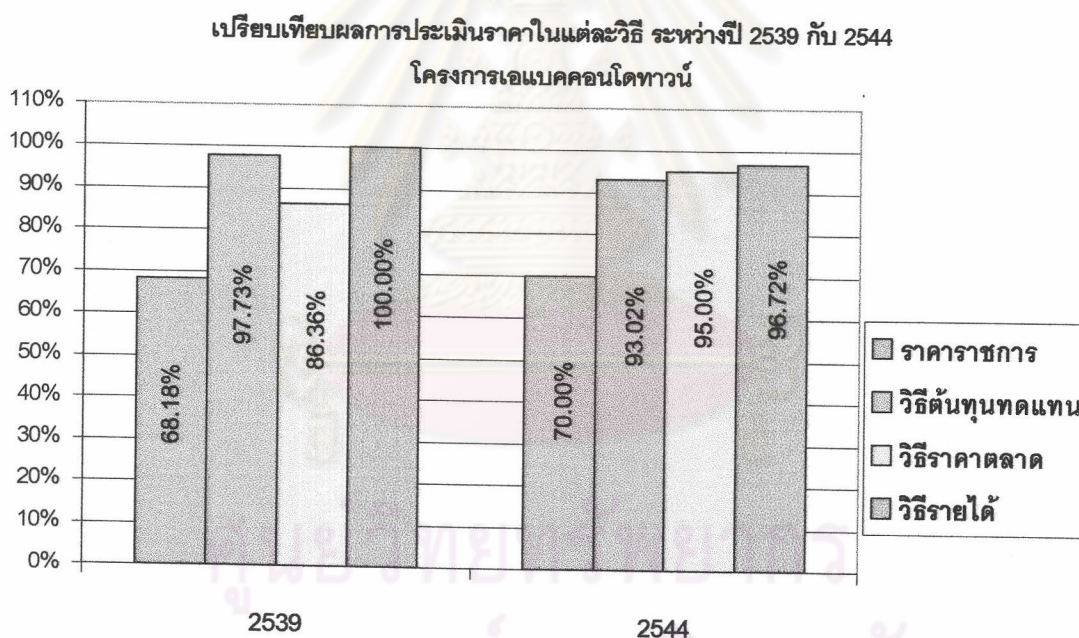
จากกรณีศึกษาทั้ง 2 ตัวอย่าง ได้ทำการศึกษาและประเมินราคาที่ดินตามวิธีการต้นทุนทดแทน (Cost Approach), วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach) เมื่อนำผลการศึกษาที่ได้มาเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากราคาขายโครงการ ราคาประเมินจากราชการ และราคาบริษัท พบว่า ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ จะมีราคาใกล้เคียงกับราคาของโครงการมากที่สุด โดยมีผลของการเปรียบเทียบตามตารางที่ 24

ตารางที่ 24 : เปรียบเทียบราคาประเมินของกรณีศึกษาจำแนกตามวิธีการประเมินราคา

รายการ	ปี 2539						ราคาปี 2544
	ราคาขายโครงการ	ราคาราชการ	ราคาบริษัท	ผลจากการวิเคราะห์			
				Cost	Market	Income	
โครงการเอแบค คอนโดทาว์น	22,000 (100%)	15,000 (-31.8%)	18,000 (-18.2%)	21,500 (-2.3%)	19,000 (-13.6%)	22,000 (0.0%)	20,000 (-9.1%)
โครงการสินธานี	14,500 (100%)	13,000 (-10.3%)	13,000 (-10.3%)	13,500 (-6.9%)	13,000 (-10.3%)	14,200 (-2.1%)	14,000 (-3.4%)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บ คือ สัดส่วนระหว่างราคาขายของโครงการ
กับราคาประเมินที่ได้จากวิธีต่างๆ

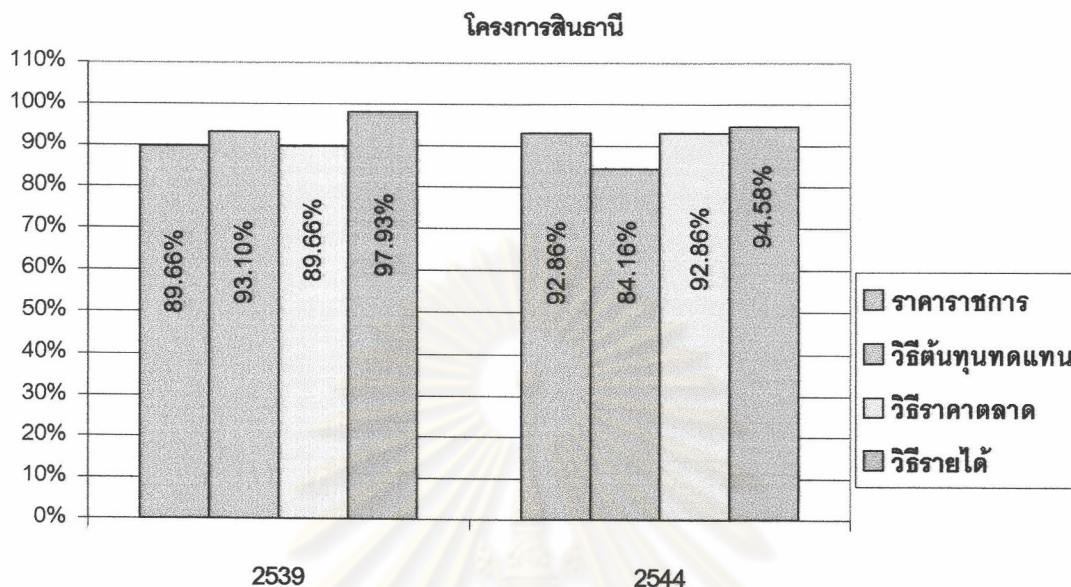
แผนภูมิที่ 8 : เปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด กรณีศึกษา
โครงการเอแบคคอนโดทาว์น จำแนกตามวิธีการประเมินราคา



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 9 : เปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด กรณีศึกษา
โครงการสินธานี จำแนกตามวิธีการประเมินราคา

เปรียบเทียบผลการประเมินราคาในแต่ละวิธี ระหว่างปี 2539 กับ 2544

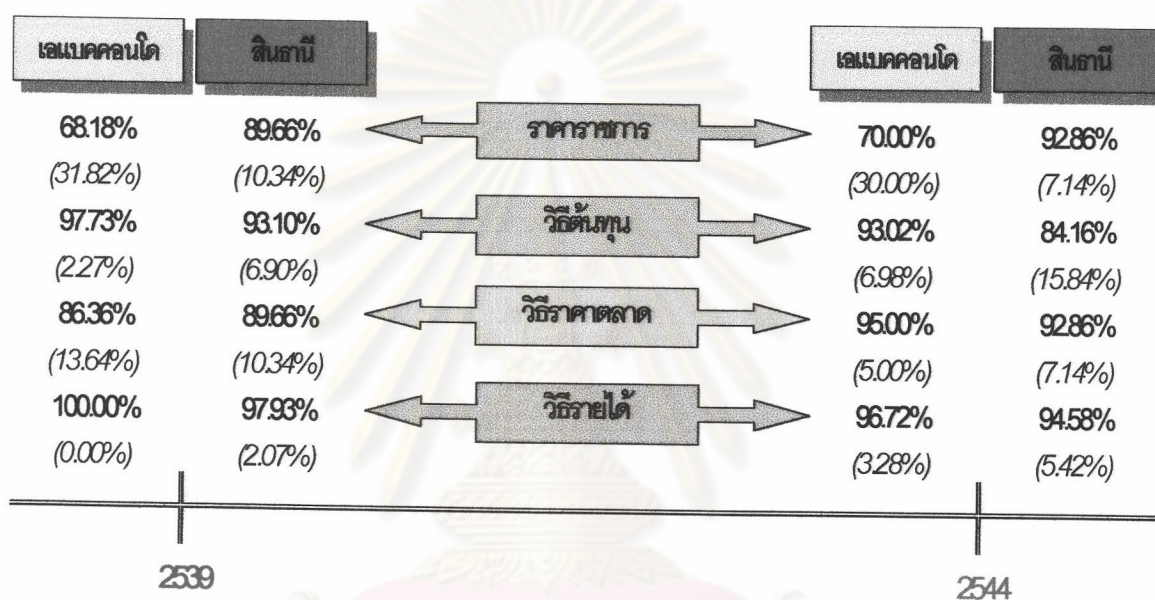


จากตารางที่ 24 และ แผนภูมิที่ 8 และ 9 แสดงให้เห็นว่า การประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยใช้วิธีรายได้ มีราคาใกล้เคียงกับราคาขายจริงของโครงการมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบทั้ง 3 วิธี เนื่องจากขั้นตอนในการคำนวณหามูลค่าเต็มของทรัพย์สิน (Capital value) โดยใช้อัตรารายได้สุทธิ (หนึ่งตัว)หารด้วย อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate) หนึ่งตัว ซึ่งวิเคราะห์ได้จากข้อมูลตลาดของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในบริเวณใกล้เคียง ที่มีความคล้ายคลึงกันในหลายๆ ด้าน ทำให้สามารถประเมินราคาทรัพย์สินนั้นๆ ได้อย่างใกล้เคียงกับราคาซื้อ-ขายจริงของโครงการ

กล่าวคือ ในกรณีของโครงการเอแบคคอนโดทาว์นนั้น ผลของการประเมินราคาโดยวิธีรายได้ จะตรงกับราคาซื้อ-ขายจริงของโครงการมากที่สุด รองลงมาเป็นวิธีต้นทุนทดแทน และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยราคาที่ได้จากแต่ละวิธีนั้น มีสัดส่วนใกล้เคียงกับราคาซื้อ-ขายจริงเท่ากับร้อยละ 0.00 , 2.27 และร้อยละ 13.64 ตามลำดับ

ส่วนกรณีศึกษาโครงการสินธยานั้น ผลการเปรียบเทียบการประเมินราคาในแต่ละวิธีก็เป็นไปในทางเดียวกับโครงการเอแบคโศทาวน์ กล่าวคือ สัดส่วนของผลการประเมินราคาในแต่ละวิธีเมื่อเทียบกับราคาซื้อ-ขายจริงนั้น ราคาที่ได้จากวิธีรายได้มีความใกล้เคียงที่สุดประมาณร้อยละ 2.07 รองลงมาเป็นวิธีต้นทุนเปรียบเทียบ และ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เท่ากับร้อยละ 6.90 และร้อยละ 10.34 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 10 : เปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
กรณีศึกษาโครงการเอแบคคอนโดทาวน์กับโครงการสินธานี



จากแผนภูมิที่ 10 เป็นการนำผลการประเมินราคาทั้งสองกรณีศึกษามาเปรียบเทียบกัน พบว่าโครงการที่อยู่ในตัวเมืองอย่างโครงการเอแบคคอนโดทาวน์นั้นจะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงกว่าโครงการที่อยู่นอกเมืองออกไปอย่างโครงการสินธานีที่ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล สาเหตุประการหนึ่งที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูง เนื่องจากโครงการที่อยู่ในเขตใจกลางเมือง เจ้าของเป็นผู้มีอำนาจเชิงพาณิชย์มากกว่า และที่ผ่านมามีการกำหนดราคาให้สูงเกินกว่าราคาตลาดปกติ ดังนั้นเมื่อเกิดภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจในช่วงปี 2539-2540 ทำให้ราคาโครงการในบริเวณดังกล่าวจึงได้รับผลกระทบมากที่สุด

จากการผลการวิจัยยังพบว่า หากพิจารณาเปรียบเทียบราคาโครงการระหว่างปี 2539 กับปี 2544 แล้ว พบว่า โครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง จะมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินในระยะเวลา 5 ปี ลดลงกว่าร้อยละ 9 หรือเฉลี่ยแล้ว ราคาตกลงร้อยละ 2 ต่อปีเลยทีเดียว ซึ่งโครงการที่อยู่ในเขตปริมณฑล ราคาจะเปลี่ยนแปลงลดลงน้อยกว่า เพียงร้อยละ 3.4 เท่านั้น (ตาราง 5.10) นับว่าเป็นข้อมูลที่สามารถยืนยันคำกล่าวของนักวิชาการต่างๆ ที่ผู้วิจัยได้กล่าวถึงในบทนำว่า ถ้าเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทำการประเมินราคาอย่างหละหลวม ไร้คุณภาพ เมื่อโครงการที่มีปัญหาเกี่ยวกับสถาบันการเงินแล้วทำให้มีการฟ้องร้องบังคับจำนอง ก็จะมีปัญหาในกรณีนี้รายได้จากการขายทอดตลาดมีไม่เพียงพอกับหนี้ค้ำที่มีอยู่นั่นเอง

ข้อสังเกตจากการวิจัยอีกประการหนึ่ง คือ ราคาประเมินราชการไม่ว่าจะเป็นโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง หรือโครงการที่อยู่ในเขตปริมณฑลต่างก็มีสัดส่วนต่างจากราคาซื้อ-ขายจริงสูงสุด กล่าวคือ โครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางราคาประเมินราชการจะต่างจากราคาซื้อ-ขายจริงร้อยละ 31.82 ส่วนในเขตปริมณฑลจะมีราคาต่างไปร้อยละ 10.34 ซึ่งจากการศึกษาวิธีการประเมินที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของราชการในปัจจุบัน ได้ให้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นอันดับแรก หากไม่สามารถใช้วิธีนี้ได้จึงให้ใช้วิธีตามวิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้ ตามลำดับ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ข)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย