

วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

นายสุปนนท์ เอกอินทร์

ศูนย์วิทยพัทยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-03-0394-3

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

VALUATION APPROACH FOR THE RESIDENTIAL CONDOMINIUM

MR. THAPANAN EK-IN



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

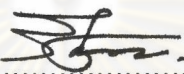
Chulalongkorn University

Academic Year 2001

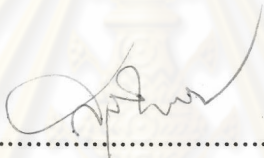
ISBN 974-03-0394-3

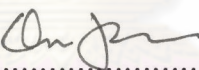
หัวข้อวิทยานิพนธ์	วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
โดย	นายฐปนันท์ เอกอินทร์
ภาควิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์)


..... กรรมการ
(นายวันชัย ตันท์สกุล)

นายฐปนันท์ เอกอินทร์ : วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด(Valuation Approach for the Residential Condominium) อ. ที่ปรึกษา : ดร.บัณฑิต จุลาลัย, อ. ที่ปรึกษาร่วม : รศ.มานพ พงศทัต , 113 หน้า. ISBN 974-03-0394-3.

บทบาทของผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีความสำคัญต่อสถาบันการเงิน, นักพัฒนาที่ดิน, นักลงทุน และ ผู้ซื้อ-ผู้ขาย เป็นอย่างมาก แต่จากเหตุการณ์ภาวะวิกฤติเศรษฐกิจของประเทศตั้งแต่ปี 2539 เป็นต้นมา พบว่า ในส่วนของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินนั้น มีหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้(NPL) หรือหนี้ด้อยคุณภาพขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการฟ้องร้องบังคับจำนองและขายทอดตลาดเกิดขึ้นจำนวนมาก และเมื่อสถาบันการเงินทำการตรวจสอบรายงานการประเมินราคาย้อนหลังพบว่า ส่วนหนึ่งเกิดจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างหละหลวม ไร้คุณภาพ นำความเสียหายสู่สถาบันการเงินตามมา

การวิจัยในครั้งนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาวิธีการประเมินราคา และ ศึกษาความแตกต่างของผลการประเมินราคาของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในระดับราคา 400,000-800,000 บาทต่อหน่วย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้วิธีการรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเลือกรายงานการประเมินราคาของบริษัทประเมินราคา ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) เป็นกรณีศึกษา

จากการวิจัยพบว่า วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมี 3 วิธี คือ 1) วิธีต้นทุน 2) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และ 3) วิธีรายได้ และผลจากการวิจัยความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแต่ละวิธีทั้งในสถานการณ์ก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ(พ.ศ.2539) กับช่วงภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน(พ.ศ.2544) พบว่า การประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยวิธีรายได้ เป็นวิธีการที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อ-ขายจริงมากที่สุด

จากการวิจัยครั้งนี้ ได้ข้อสรุปว่า การประเมินราคาวิธีรายได้ เป็นวิธีการเหมาะสมที่ผู้ประเมินราคาควรใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ไม่ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์ปกติหรือไม่ปกติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ขาดข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด หรือกรณีที่ราคาตลาดในช่วงภาวะวิกฤติเศรษฐกิจที่ค่อนข้างเชื่อถือได้ยากก็ตาม

ภาควิชา เหนหนาว.....
สาขาวิชา เหนหนาว.....
ปีการศึกษา 2544.....

ลายมือชื่อนิสิต *Amr Kant*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *Amr*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม *Amr*

4274110925 : MARJOR HOUSING

KEY WORD: VALUATION / CODOMINIUM / RESIDENTIAL

THAPANAN EK-IN : VALUATION APPROACH FOR THE RESIDENTIAL CONDOMINIUM.

THESIS ADVISOR: ASSO. PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D., THESIS COADVISOR :

ASSOC.PROF.MANOP PONGSATAT, 113 pp. ISBN 974-03-0394-3.

Real estate valuers play a crucial role in financial institutions, along with land developers, investors, buyers and sellers. However, since the economic crisis in 1996, NPL or non-performing loans in the real estate section in financial institutions have increased rapidly, resulting in a large number of lawsuits forcing a lot of real estates to be repossessed or resold in the market. Once the financial institutions had checked the reports of real estate valuation that had been done prior to the onset of the crisis, it was found that the valuation was not thoroughly or carefully done, and this resulted in financial loss to the financial institutions.

The aim of this study is to look at the approach used in valuation and study the differences of the valuation of residential condominiums at a price ranging between 400,000 – 800,000 baht per unit in Bangkok and its surrounding areas. Related documents and valuation reports prepared by property valuation companies accredited by the Securities and Exchange Commission (SEC) and the Government Housing Bank were collected as part of this case study.

The study found that there are 3 approaches used in the valuation of residential condominiums: 1.) Cost approach 2.) Market approach and 3.) Income approach. The results from the study of the differences between each method of valuation of residential condominium both before the economic crisis in 1996 and after in 2001 found that the valuation using the method based on income approach shows the price most like the actual price in the market no matter what the economic situation.

From this study, it can thus be concluded that valuation based on income is the most appropriate approach to be used when appraising the value of residential condominiums in any circumstances. This is especially so in the case where information of market price comparisons is lacking, or where the market price during the economic crisis cannot be fully trusted.

Department Housing
.....
Field of Study Housing
.....
Academic 2001
.....

Student's signature *Imol Kam.*

Advisor's signature *Chun*

Co-advisor's signature *Manop Bant*

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษาทั้งสองท่าน คือ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย และ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต รวมทั้ง ดร.คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่คอยให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆในการวิจัยมาตั้งแต่ต้น และเนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้ ส่วนหนึ่งได้รับจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัยมา ณ ที่นี้ ด้วย

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณในความกรุณาอย่างยิ่งของ รองศาสตราจารย์นิพัทธ์ จิตรประสงค์ และ คุณวันชัย ตันท์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน ที่ได้ให้คำแนะนำและกรุณามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร ที่กรุณามาเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2544

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณนายทวีป เอกอินทร์ ผู้เป็นบิดา และนางอรุณี เอกอินทร์ ผู้เป็นมารดา ที่ให้โอกาสและเป็นแรงใจในด้านการศึกษาของผู้วิจัยมาโดยตลอด และผู้วิจัยขอขอบคุณแหล่งข้อมูลสำคัญในการวิจัยครั้งนี้คือ บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด โดยเฉพาะคุณทวีลาภ เอกอินทร์ ที่ได้ช่วยเหลือให้ข้อมูล และให้คำแนะนำในช่วงทำวิจัย

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณกำลังใจจากเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ชาวเคหการทุกคน ที่คอยเป็นกำลังใจให้กันเสมอมา และขอขอบคุณวรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต สำหรับน้ำใจและคำปรึกษาที่เพื่อนมีให้ตลอดมา

นายรूपนันท์ เอกอินทร์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5 ตุลาคม 2544

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญแผนที่.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	6
1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	7
1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	7
1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	8
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
1.8 วิธีดำเนินการวิจัย.....	9
1.9 ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย.....	11
2 แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาในประเทศไทย.....	13
2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา.....	23
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา.....	30

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3	วิธีการดำเนินการวิจัย.....34
3.1	ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย.....34
3.2	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....39
3.3	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....40
3.4	การวิเคราะห์ข้อมูล.....40
4	สภาพทั่วไปของโครงการที่ศึกษา.....41
4.1	ข้อมูลพื้นฐานโครงการที่ศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง.....41
4.2	ข้อมูลพื้นฐานโครงการที่ศึกษาในเขตปริมณฑล.....48
5	การวิเคราะห์ข้อมูล.....57
5.1	วิธีการประเมินราคา : กรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง.....57
5.2	วิธีการประเมินราคา : กรณีศึกษาในเขตปริมณฑล.....63
5.3	เปรียบเทียบผลการศึกษา.....69
6	สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....75
6.1	สรุปผลการวิจัย.....75
6.2	อภิปรายผลการวิจัย.....76
6.3	ข้อเสนอแนะ.....78
	รายการอ้างอิง.....80
	ภาคผนวก.....83
	ภาคผนวก ก.....83
	ภาคผนวก ข.....104
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....113

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	สรุปประเด็นของงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา.....	33
2	จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำแนกตามเขตที่ตั้ง..... ปี 2538-2543	35
3	จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น..... ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ปี 2538-2543	36
4	ทำเนียบรายชื่อบริษัทประเมินราคา ในปี 2538-2539.....	38
5	แสดงตัวอย่างการรวบรวมข้อมูลเพื่อทำการเปรียบเทียบผลการประเมินราคา.....	40
6	รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	42
7	แสดงรายละเอียดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) โครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	43
8	ราคาประเมินห้องชุดทางราชการโครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	44
9	รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร..... โครงการเอแบคคอนโดทาวน์	45
10	แสดงรายละเอียดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) โครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	50
11	รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการสินธานี.....	50
12	แสดงรายละเอียดหนังสือห้องชุด(อ.ช.2) โครงการสินธานี.....	51
13	ราคาประเมินห้องชุดทางราชการโครงการสินธานี.....	52
14	รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารโครงการสินธานี.....	53
15	สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์โดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	59
17	สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์..... โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	62
18	สรุปผลการประเมินราคาห้องชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	63
19	สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการโครงการสินธานีโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	66
20	สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการสินธานีโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด.....	67
21	สรุปราคาประเมินห้องชุดโครงการโครงการสินธานีโดยวิธีรายได้.....	68

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
22	สรุปผลการประเมินราคาโครงการโครงการสินธานี.....69 จำแนกตามวิธีการประเมินราคา
23	เปรียบเทียบข้อมูลทางด้านกายภาพระหว่างโครงการเอแบคคอนโดทาว์น.....70 กับ โครงการสินธานี จำแนกตามข้อมูลด้านที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
24	เปรียบเทียบราคาประเมินของกรณีศึกษาจำแนกตามวิธีการประเมินราคา.....71



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนบที่

แนบที่		หน้า
1	แสดงขอบเขตของโครงการที่ทำการศึกษา.....	37
2	แสดงที่ตั้งโครงการที่ศึกษาภายในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง..... : กรณีศึกษาโครงการเอแบคคอนโดทาว์น	41
3	แสดงที่ตั้งโครงการที่ศึกษาภายในเขตปริมณฑล..... : กรณีศึกษาโครงการสินธานี	49



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
1	ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....5 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2537-2543
2	ขอบเขตและขั้นตอนการวิจัย.....12
3	สรุปขั้นตอนของกระบวนการประเมินราคา.....18
4	หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา.....22
5	จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น.....34 ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2533-2543
6	จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น.....35 จำแนกตามเขตที่ตั้ง ปี 2538-2543
7	สัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงจำแนกตามเขตที่ตั้ง.....36
8	เปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด.....71 กรณีศึกษาโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ จำแนกตามวิธีการประเมินราคา
9	เปรียบเทียบราคาประเมินที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด กรณีศึกษา.....72 โครงการสินธานี จำแนกตามวิธีการประเมินราคา

ศูนย์วิทยพัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
1 ราคาประเมินที่ดินทางราชการของโครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	42
2 แบบแปลนพื้นที่อาคารชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	46
3 สภาพทั่วไปของอาคารชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์.....	47
4 ราคาประเมินที่ดินทางราชการของโครงการศึกษา.....	50
5 แบบแปลนพื้นที่อาคารชุดสินธานี.....	54
6 สภาพทั่วไปของอาคารชุดสินธานี.....	55



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย