

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

การผังเมือง, กรม. กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์. สารระนำรู้เกี่ยวกับการวางผังเมือง. วัฏจักรอาคารที่ดิน 7 (มีนาคม 2538) : 48.

กรุงศรีอยุธยา จำกัด, ธนาคาร, ฝ่ายวิจัยและวางแผนสินเชื่อ. สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2534 และแนวโน้มปี 2535 (อค์สำเนา)

ไกรสร กือประโคน. เศรษฐกิจที่ดิน กรุงเทพมหานคร : หจก.กึ่งจันทร์การพิมพ์, 2531.

ข้าราชการฝ่ายตุลาการ, สถาบันพัฒนา, ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร : สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ, 2533

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย.

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2536 และแนวโน้มปี 2537. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2536 (2537) : 19.

_____. คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2536. กรุงเทพมหานคร : บริษัท เรดพ้อยท์ 93 จำกัด, 2537.

ชวน ตั้งมติธรรม. บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างไรให้สำเร็จ. (อค์สำเนา)

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีอย่างไร. วารสารศาลภาษีอากรกลาง : 28 (อค์สำเนา)

ไชยยศ เหมะรัชตะ. กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม. ในเอกสารทางวิชาการ ดี.เอส.แลนด์ ชุดที่ 1, คู่มือคอนโดมิเนียม, หน้า 53

นโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สำนัก. สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร 2536. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.

- _____ . สำนัก. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2535-2539). กรุงเทพมหานคร : สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2534. (อัครา)
- _____ . สำนัก. การศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4. (อัครา)
- นิคม ปราชญ์นคร. กฎหมายและระเบียบควบคุมอาคารพร้อมด้วยกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง. ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : หจก.โรงพิมพ์อักษรไทย, 2528.
- นิพัทธ์ จิตรประสงศ์. หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์. เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- ปฏิบัติการเยี่ยมสรรพากร ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ต้นทุนมือสองฟุ้งพรวด. ประชาชาติธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ 2 (ธันวาคม 2537) : 20-21.
- ประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ์, พัลลภ กฤตยานวัช และนิคม คำนวนมาสก. การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย การพัฒนาและแนวโน้ม. เอกสารในการประชุมสถานักประเมินราคาแห่งอาเซียน ครั้งที่ 4, กรุงเทพมหานคร : 2530. (อัครา)
- ผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, กอง. มาตรการทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง. กรุงเทพมหานคร : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2535. ไพโรจน์ จึงศิลป์. ปัญหาในการประเมินราคา. เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารในโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534
- แผนความต้องการลงทุนด้านการจราจร-ขนส่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในแผนฯ 7 (พ.ศ. 2535-2539). ผู้จัดการพร็อพเพอร์ตี้ส์ (6-12 มีนาคม 2538) 6-8.
- มนูญ เนตรระควสนะ. ทิศทางธุรกิจที่อยู่อาศัย ปี 2534. (อัครา)
- มานพ พงศทัต. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 9, กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- วิรัช สงวนวงศ์วาน. การเงินและการธนาคาร ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : หจก.แสงจันทร์-การพิมพ์, 2530.

- วัชรภรณ์ ชิวโคภิชฐ์, บัญญัติ จุฑนะพันธุ์, พรรณพิมล ก้านกนก, สมจิตร ล้วนจำเริญ,
และอุไรวรรณ แยมนิยม. หลักการตลาด ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : หจก.แสงจันทร์-
การพิมพ์, 2529
- ศักดิ์ชัย จิรินภานุ. คำบรรยายวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2533.
- สรรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม. แผนพัฒนาประเทศและแนวคิดการพัฒนาในอนาคต. เอกสารในการ
อบรมทางวิชาการ เรื่อง กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่, กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาการเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- สรุปผลการส่งเสริมที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บี โอ ไอ).
Property guide 1 (กรกฎาคม 2537) : 29.
- สาระสำคัญของภาษีป้าย. วัฏจักรอาคารที่ดิน 4 (เมษายน-พฤษภาคม 2533) : 36-37.
- สินเชื่ที่อยู่อาศัย, สมาคม. ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดิน และการก่อสร้างอาคาร. กรุงเทพ-
มหานคร : สมาคมสินเชื่ที่อยู่อาศัย, 2535.
- สุขุม ธีระวัฒน์. ความสำคัญของการประเมินราคาทรัพย์สินต่อการพัฒนาประเทศ. กรุงเทพ-
มหานคร : 2528. (อัดสำเนา)
- สุโขทัยธรรมมาธิราช. มหาวิทยาลัย. การบริหารการตลาด หน่วยที่ 1-8. กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์ชวนพิมพ์, 2526
- โสภณ พรโชคชัย. คู่มือซื้อบ้าน-คอนโดฯ. วัฏจักรอาคาร-ที่ดิน ฉบับพิเศษ (2537) 68-69.
- อรุณ พร้อมเทพ, ดำนานรดไฟฟ้าขนส่งมวลชนของไทย. กทม.สารฉบับพิเศษ (สิงหาคม
2537) : 2-3.
- อัศวิน พิชญโยธิน. กฎระเบียบเกี่ยวกับการก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการลงทุนอสังหา-
ริทรัพย์. เอกสารประกอบการบรรยาย, กรุงเทพมหานคร : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538
- อุทิศ ขาวเชียร. แนวโน้มการพัฒนาสาทรูปโลกและการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนา
เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8. วงการก่อสร้าง 10 (ธันวาคม 2537) : 67.
- เอนก เขียรถาวร. เศรษฐศาสตร์มหภาค 1 ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร : หจก.กิ่งจันทร์-
การพิมพ์, 2530.
- 25 ทำเลทองใหม่กลางกรุง. ผู้จัดการพร็อพเพอร์ตี้ส์ (6-12 มีนาคม 2538) 10.

ภาษาอังกฤษ

Appraisers and Estate Agents Malaysia. The residual Method of property valuation. 1987.

(Mimeographed)

David Hornby. Valuation 4. Lecture note for Diploma in land valuation Bangkok Institute of Technology, 1987.

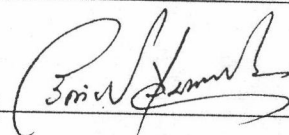
Davies and Johnson. Modern methods of valuation (7th ed). London : Estates Gazette, 1980.

Ring, A. and Boykin, H. The valuation of real estate (3 rd.ed.). New Jersey: Prentice Hall, 1986.

William, M. Modern real estate appraisal. New York : Mc Graw-Hill, 1987.

ภาคผนวก

1. ชื่อ คุณรักรวิทย์ สีมานนทปรีญา ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่าย
2. หน่วยงาน ฝ่ายสินเชื่อสาขา นครหลวง
3. ความรับผิดชอบหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา
 1. ทำหน้าที่ประเมินราคาหลักประกัน ของธนาคารมากกว่า 20 ปี
 2. เป็นวิทยากร เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ของหน่วยงาน ต่าง ๆ ทั้งเอกชน และราชการ เช่น ธนาคารพาณิชย์ สมาคมธนาคารไทย, บริษัทเงินทุน, บริษัท B.I.S TOP THAI สำนักงานข้าราชการ ตุลาการ
4. การประเมินที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development Method มีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหรือไม่ เหมาะสม () ไม่เหมาะสม เนื่องจาก วิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสม ที่จะใช้สำหรับทรัพย์สิน ประเภท SPECIALIZE PROPERTY ที่ไม่สามารถหาราคาตลาดมาเปรียบเทียบได้ เช่น ที่ดินแปลงใหญ่ (แม้ว่าจะหาได้ แต่ขนาด และศักยภาพของที่ดินไม่เหมือนกัน) โดยเฉพาะการประเมินของธนาคาร เพื่อใช้เป็นหลักประกัน ควรจะใช้วิธีนี้ประกอบการพิจารณากำหนดราคา จะทำให้ลดความเสี่ยงลงได้มาก
5. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development ในการนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน การนำวิธีนี้มาใช้ ผู้ประเมินจะต้องเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถในด้านต่าง ๆ เช่น กฎหมาย การเงิน บัญชี ฯลฯ และต้องมี VISION ก้าวไกลในการกำหนด HIGHEST AND BEST USE ของที่ดิน ตามศักยภาพที่มี มิฉะนั้นราคาประเมินจะไม่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง เพราะการประเมินวิธีนี้ มีปัจจัยหลายอย่างที่จะต้องนำมาคำนึงถึงด้วย ซึ่งต้องยอมรับว่า คุณกานต์ อัศวปานทิพย์ ได้รวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์ได้ดี



(นายรักรวิทย์ สีมานนทปรีญา)

(06 / มิถุนายน / 2538)

1. ชื่อ รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ตำแหน่ง อาจารย์คณะพาณิชยศาสตร์การบัญชี

2. หน่วยงาน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

3. ความรับผิดชอบหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

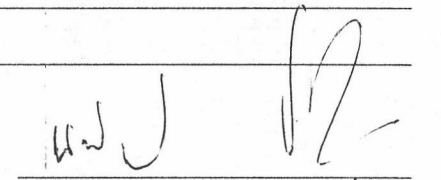
มีหน้าที่รับผิดชอบประเมินราคาที่ดิน อาคาร บ้าน คอนโดมิเนียม
อสังหาริมทรัพย์ ประเมินราคาที่ดิน อาคาร บ้าน คอนโดมิเนียม
อสังหาริมทรัพย์ ประเมินราคาที่ดิน อาคาร บ้าน คอนโดมิเนียม

4. การประเมินที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development Method มีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหรือไม่ เหมาะสม ไม่เหมาะสม

เนื่องจาก คนไทยส่วนใหญ่ประเมินราคาที่ดิน
ที่ดินแปลงใหญ่ (ที่ดิน) ได้มาก คนไทยส่วนใหญ่ใช้วิธีประเมินราคาที่ดิน
วิธีประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน วิธีเปรียบเทียบราคาที่ดิน
ใช้เป็นที่อยู่อาศัยวิธีประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน
วิธีประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน วิธีประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน
วิธีประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน วิธีประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน

5. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development ในการนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน

วิธีนี้ใช้มากตามบ้าน และ คอนโดมิเนียม เป็นส่วนใหญ่
ใช้มากในวิธีนี้
ในกรณีที่มีที่ดินแปลงใหญ่ที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน
ประเมินราคาที่ดิน
ใช้ที่ดินประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน
ใช้ที่ดินประเมินราคาที่ดินที่คิดเป็นค่าที่ดิน


(ร.ศ. นิพัทธ์ จิตรประสงค์)
(๒๙ / ๗๕ / ๒๕๓๘)

1. ชื่อ อาจารย์ไพโรจน์ ชิงศิลป์ ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

2. หน่วยงาน บริษัท อเมริกันสแตนดาร์ดแอฟเพรชด์ จำกัด

3. ความรับผิดชอบหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

- ทำอาชีพด้านประเมินราคาทั้งใน และต่างประเทศมากกว่า 22 ปี

- เป็น Senior member of American Society of Appraisers, USA

- เป็นผู้รับผิดชอบด้านประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

- เป็นกรรมการของหลักสูตรอสังหาริมทรัพย์ และ โทของ ม.ธรรมศาสตร์

- เป็นกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

4. การประเมินที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development Method มี

ความเหมาะสมที่จะนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

หรือไม่ (✓)เหมาะสม ()ไม่เหมาะสม เนื่องจาก ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดในประเทศ

ค่อนข้างน่าเชื่อถือ และ เปรียบเทียบจากข้อเท็จจริงจาก 3 ปีนี้ ซึ่ง ราคา จะ

มีการตรวจสอบ กับ ข้อมูลที่ได้มา มีความถูกต้องใกล้เคียง กับ กรณีที่

ไม่ใช้ประโยชน์ที่ดินหรือไม่ อย่างไร ในบางกรณีสภาพตลาดที่

มาก ข้อมูลที่ได้ จะมี ค่าราคาของพื้นที่บางพื้นที่ ซึ่ง จะสูงมาก แต่ไม่

สามารถที่จะทำที่ดินไป ทำประโยชน์ ในอนาคต ซึ่งจะมี 3 ปีนี้

5. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical

Development ในการนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน

- 3 ปีนี้ ราคา อสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ดินค่อนข้างสูง และ ค่าเช่า

หรือ ค่าเช่า ประกอบมากแล้ว ที่ทำให้ ค่าเช่า เปรียบเทียบ

- กรณี ข้อมูลไม่เพียงพอ หรือไม่แน่ ก็ต้องใช้วิธีอื่น ๆ ในการตรวจสอบ

- กรณี ข้อมูลเพียงพอ แต่บางกรณีก็ไม่สามารถหาข้อมูลได้บ้าง

กรณี ปรองดองกันไปพร้อมๆ กัน ซึ่งจะได้ราคาตลาดของ

ตลาด เช่น ราคาที่ดิน หรือ ราคาอสังหาริมทรัพย์

- ราคาที่ดิน ซึ่ง จะใช้ ราคาใน กรณี เพื่อ การ ประเมิน

- กรณี การศึกษา เปรียบเทียบตลาดว่า ราคาตลาด ที่มีการซื้อขาย

กับ ข้อมูลที่นำมาใช้วิธีอื่น ๆ มีความเหมาะสมหรือไม่

หรือจากกรณีอื่นๆ

(26 / 2538)

แบบสอบถาม



- ชื่อ คุณสมพร บุรินทร์ถิกุล ตำแหน่ง กรมการโยธา
- หน่วยงาน บริษัท เจเออเดอิมบลอ (ประเทศไทย) จำกัด
- ความรับผิดชอบหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา
 - 1) บริหาร ต้นของงานและควบคุมดูแลการดำเนินงานของฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน
 - 2) ศึกษาพร้อมจัดทำเอกสารและรายงานวิเคราะห์ประเมินราคาและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องกับที่ดินส่วนร่วมทรัพย์สิน เพื่อกำหนดใช้ประโยชน์จากที่ดินในบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว
 - 3) ส่วนเกี่ยวข้องในได้มาพร้อมสื่อในกรณีกรณีศึกษาประเมินราคาที่ดินในส่วนร่วมที่ดินกลุ่มทอวฉว

4. การประเมินที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development Method มี
 ความเหมาะสมที่จะนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
 หรือไม่ เหมาะสม ไม่เหมาะสม เนื่องจาก ระยะเวลาในการดำเนินงานที่ค่อนข้างยาวและมีความเสี่ยงสูงในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
รอบที่ดินได้เต็มศักยภาพที่ดินแล้ว หากมีการจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์
ดังกล่าวแล้วจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในกรณีที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ว่างเปล่า
โดยเฉพาะในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวมีข้อจำกัดในเรื่องของพื้นที่ หรือในเรื่องอื่น ๆ การที่จัดซื้อที่ดิน
ดังกล่าวแล้วจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในพื้นที่ดังกล่าวที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแล้ว และ
ควรจะต้องใช้วิธีอื่นในการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเป็นอันดับ

5. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical
 Development ในการนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน นอกเหนือไปจากที่กล่าวมาข้างต้น
 1) ต้องมั่นใจว่า การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) ของที่ดินได้ถูกประเมินเป็น
โครงการที่พอเพียง และที่ยุติธรรมแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
 2) ต้องแน่ใจว่า โครงการที่ดินที่นำมาประเมินราคา (speculative) เกิดขึ้นใน
วิถีที่สมเหตุสมผลเป็นไปได้ (remote possibility) สอดคล้องกับสภาพในพื้นที่นั้นๆ
 3) ควรต้องรวมถึงวิธีในการประมาณค่าต้นทุนก่อสร้าง และกรณีของผลประโยชน์
ที่ดิน เพราะวิธีที่คิดค่าที่ดินส่วนร่วมจะต้องสอดคล้องกับต้นทุนที่ดิน
 4) ถ้าเป็นแบบอื่นที่จะต้องใช้วิธี Discounted Cash Flow โดยต้องพิจารณา
ผลประโยชน์ที่ได้อาจได้โดยวิธีอื่นด้วย หรือมูลค่าที่ดินส่วนร่วมที่แท้จริง
 5) ควรจะต้องระวังว่า วิธีคิดมูลค่าที่ดินส่วนร่วมที่ได้จากวิธีประเมินที่ดินดังกล่าว แตกต่างกับแบบอื่น
และในการประเมินใช้

สมพร บุรินทร์ถิกุล
 (สมพร บุรินทร์ถิกุล)
 (30 / ส.ค. / 2538)

1. ชื่อ คุณสุรชัย พันธุ์มีเชาว์ ตำแหน่ง ผู้อำนวยการ
2. หน่วยงาน บริษัทสยามแอฟเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
3. ความรับผิดชอบหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา
ประกอบอาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน มีประสบการณ์เป็นเวลา 16 ปี
เคยเป็นผู้บริหารควบคุมดูแลหน่วยงานด้านประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคารไทยพาณิชย์
จำกัด ปัจจุบันเป็นผู้บริหารบริษัทฯ ที่ประกอบกิจการด้านประเมินราคาทรัพย์สินทุกประเภท
4. การประเมินที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development Method มีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหรือไม่ (/) เหมาะสม () ไม่เหมาะสม เนื่องจาก เป็นวิธีที่จะคำนวณต้นทุนโครงการหรือราคาที่ดินที่ถูกต้องมากที่สุด หากกำหนดสมมุติฐานของปัจจัยด้านต่างๆ ได้ถูกต้องเหมาะสม
5. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินตามวิธี Residual Approach หรือ Hypothetical Development ในการนำมาใช้สำหรับการประเมินราคาที่ดิน
การประเมินราคาโดยวิธีนี้จำเป็นต้องอาศัยประสบการณ์ และความชำนาญเป็นพิเศษ เนื่องจากวิธีการคำนวณเกิดจากการตั้งสมมุติฐานทั้งสิ้น ซึ่งอาจมีการผิดพลาดได้มากหากปัจจัยที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง
ในทางปฏิบัติจริงคงจะต้องใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นส่วนประกอบในการตัดสินใจด้วย หากมีข้อมูลราคาตลาดที่มากเพียงพอและเชื่อถือได้



(นายสุรชัย พันธุ์มีเชาว์)

(26 / 06 / 2538)



ประวัติผู้เขียน

นายกานต์ อัสวานทิพย์ เกิดเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2509 สำเร็จการศึกษา ประกาศนียบัตรวิชาชีพ สาขาวิชา ช่างก่อสร้าง จากวิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษาวิทยาเขตอุเทนถวาย เมื่อปีการศึกษา 2528 และสำเร็จการศึกษาปริญญาบริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) สาขาวิชา อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปีการศึกษา 2533 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท สาขาวิชา หลักสูตรเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2535

ประวัติการทำงาน ปี 2530-2533 รับราชการตำแหน่ง ช่างโยธา 1 กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ปี 2533-2535 เป็นเจ้าหน้าที่ประเมินราคาหลักประกัน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2535-2538 เป็นผู้จัดการส่วนประเมินราคาหลักประกัน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กาเธย์ทรัสต์ จำกัด