

Newsletter

Vol.1 No.4 October 2005

เนื้อหาในฉบับที่ 4 นี้เป็นไปตามแบบฟอร์มเดิม คือ มีทั้งวิชาการ, กิจกรรม, และ RE Gossip หากศิษย์เก่าหรือปัจจุบันท่านใด
อยากเสนอแนะฉบับใหม่ๆ หรือสมัครเป็น columnist วิชาปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ ได้ทันที นอกจากนี้ ตัวบรรณาธิการเองได้ไป
เยือนมหาวิทยาลัยในสหรัฐ และได้ค้นพบว่า University of Virginia และ Pennsylvania State University นั้น สนใจจะทำกิจกรรม
ทางด้าน Real Estate Business กับเรา เมื่อได้ความลับมาแล้วจะรายงานให้ทุกท่านได้ทราบ
สำหรับฉบับนี้ขอให้ enjoy reading มากๆ นะคะ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อรรถวิทย์ ตรีบุญจิตต์
รองผู้อำนวยการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ฝ่ายวิชาการ

กรณีศึกษา เรื่อง ความเหมาะสมของการนำ Time value of money มาใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธี สมมติการพัฒนา (Residual Method)

นาย เรืองภูมิ หิรัญย์ ID. 4602034342 MRE #3

ประเด็น : ปัญหาการประเมินโดยวิธี Residual Method โดยไม่ได้คำนึง
ถึงเงื่อนไขปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้านระยะเวลา ความเหมาะสมของรูปแบบ
โครงการที่สมมติ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินที่ประเมินมูลค่า

ความบกพร่อง : ในปัจจุบันการประเมินราคาที่ดินที่เป็นแปลงขนาดใหญ่ที่
ค่อนข้างมีศักยภาพในการนำมาพัฒนา ตลอดจน การประเมินที่ดินที่ตั้งโครงการ
ใหม่ที่ยื่นอยู่ใกล้ถนน ทางบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระจะดำเนินการวิเคราะห์ราคา
ประเมินโดยวิธีสมมติการพัฒนา (Residual Method) และการประเมินโดย
วิธีตลาด (Market Comparison) ควบคู่ไปด้วย แต่การสรุปราคาประเมิน
ส่วนมาก จะสรุปผลตามมูลค่าที่ได้จากวิธี Residual ซึ่งราคาประเมินที่ดิน
โดยส่วนใหญ่มาจากสมมติฐานในการพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มต้นการพัฒนา
จนขายหมด ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

ความบกพร่องที่ปรากฏจากการประเมินราคาที่ดินโดยวิธี Residual ที่
เกิดขึ้นบ่อยครั้ง ได้แก่

- การนิยามรูปแบบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมาเป็น model
ในการประเมิน โดยไม่คำนึงถึงการให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน
- ยอดขายของโครงการที่สูงเกินจริง เนื่องจาก ไม่พิจารณาถึงระยะเวลา
ในการขาย ซึ่งไม่สะท้อนความเป็นจริง ที่ขายน้อยลงในช่วงเวลาที่
ต่างกัน ทำให้มูลค่า การประเมินที่ดินสูงเกินจริง
- ไม่มีการนำปัจจัยด้านความเสี่ยงด้านตลาด การแข่งขัน มาพิจารณา
ประกอบ โดยทางบริษัทประเมินอิสระส่วนมาก จะปรับระยะเวลาขายโครงการ
ให้มากขึ้น ซึ่งเมื่อเลขผลตอบแทนเงินกู้ที่แท้จริง (มูลค่าไม่มาก) หากเทียบกับยอด
ขายที่ลดลง เนื่องจากมูลค่าเงินปัจจุบัน รายรับโครงการที่เปลี่ยนไป เป็นต้น

นอกจากนี้ การที่แต่ละบริษัทประเมินอิสระเลือกใช้ model ในการ
ประเมินของวิธี Residual ที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก ทั้งในส่วนของการรายละเอียด
ในการคำนวณ และการกำหนดต้นทุนในการพัฒนา ขึ้นอยู่กับความเห็นของ
นักประเมินผู้นั้น ซึ่งความสามารถในการวิเคราะห์ของนักประเมินขึ้นอยู่กับ
ประสบการณ์ของผู้ประเมินว่ามีประสบการณ์มากน้อยแค่ไหน จึงอาจเกิดความ
ไม่ถูกต้องในการประเมิน อีกประการหนึ่งบางครั้งผู้ประเมินราคาไม่ได้คำนึงถึง
ปัจจัยอื่นที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินเช่นข้อจำกัดการใช้
ประโยชน์ที่ดินในข้อกำหนดบางอย่างเช่นกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง
อาคาร,กฎหมายผังเมือง เป็นต้น มาพิจารณาประกอบในการเลือกรูปแบบโครงการ
ที่สมมติในการประเมินราคา ทำให้มูลค่าที่ดินต่ำเกินจริงสำหรับที่ดินที่มีการใช้
เชิงพาณิชย์กรรม เนื่องจาก model การประเมินราคาวิธี Residual ไม่สะท้อน
การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best use)

โดยทางผู้จัดทำสนใจในประเด็นมูลค่ายอดขายที่สูงเกินจริงจากการ
ไม่คิด มูลค่าขายแบบ Time value of money ในช่วงระยะเวลาต่างๆ ทำให้
มูลค่าที่ดินที่ประเมินราคาโดยวิธี Residual นั้นต่ำสูงเกินจริง

แนวทางแก้ไข :

1. ปัญหาที่นำข้อมูลมาใช้ในการเปรียบเทียบควรต้องมีการพิจารณาถึง
เหมาะสมของราคาเสนอขาย ทั้งในส่วนของการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่า
สะท้อนราคาตลาดหรือไม่ ตลอดจนระยะเวลา การขายของโครงการ
ว่ามีความเป็นไปได้ สอดคล้องกับการแข่งขัน การคำนวณยอดขาย
โครงการควรเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิรวมที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ต่างกัน
ที่ discount rate ที่เหมาะสมตามตลาด

- ข้อมูลที่น่ามาใช้ในการเปรียบเทียบควรต้องมีการพิจารณาและถ่วงน้ำหนักอง
ถึงความน่าเชื่อถือของรูปแบบการพัฒนาที่เหมาะสมกับที่ดินและ
สอดคล้องกับท่าเล โดยให้หลัก Highest and Best Use
- ในการประเมินราคาควรใช้วิธีการหลายวิธีในการวิเคราะห์ประกอบ
การพิจารณาราคาประเมิน เพื่อนำมาเปรียบเทียบถึงความเหมาะสม โดย
ไม่นำราคาที่ได้ของแต่ละวิธีมาเฉลี่ยกัน ควรเชื่อถือวิธีใดวิธีหนึ่งที่
เหมาะสมที่สุดเท่านั้น ตามความสมมูลและควมน่าเชื่อถือของข้อมูล
ที่ใช้ในการประเมินราคา
- หากมีข้อมูลราคาซื้อขายจริงมาเปรียบเทียบควรใช้วิธี Market Com
parison มาใช้ในการวิเคราะห์ราคาประเมิน โดยมีการปรับเรื่องระยะ
เวลาการซื้อขายและที่ตั้งซึ่งข้อมูลเปรียบเทียบมาเกี่ยวกับทรัพย์สิน
- ในการวิเคราะห์ราคาประเมินควรต้องระวังในเรื่องผลกระทบจากข้อ
กฎหมาย ที่กำหนดที่ดินบางชนิดจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินบ้าง
โดยที่มิใช่ค่าที่ให้แก่ค่าที่ดินแต่ต่างจากราคาตลาด ควรตรวจสอบว่าที่ดิน
ที่พัฒนาด้วยต้องเป็นไปตามราคาประเมินที่ดินที่ได้มาซึ่งสอดคล้องกับ

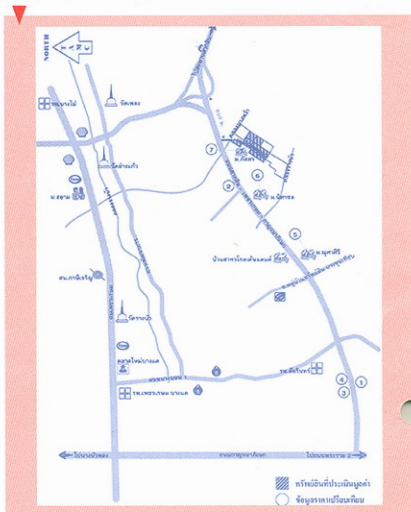
เนื้อหา :

ในประเด็นนี้จะได้ทำการยกตัวอย่างการประเมินที่ใช้การประเมินโดยวิธี Residual Method ของบริษัทประเมินอิสระ ที่ประเมินที่ดินที่ตั้งโครงการจัดสรรเพื่อขึ้นหอพักขึ้นที่จากสถาบันการเงิน

ที่ดินที่ประเมินเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่บนถนนตากสิน-เพชรเกษม-กาญจนาภิเษก ติดกับหมู่บ้านกัสสร แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ 26-2-54 ไร่ หรือ 10.654 ตารางวา ราคาประเมินของที่ดินในรายงานฉบับนี้คือ 26,000 บาทต่อตารางวา

ที่ดินที่ใช้เป็นตัวอย่างในกาวิเคราะห์ รูปร่างหลายเหลี่ยม ที่ดินส่วนใหญ่
ตั้งอยู่ใกล้ทางจากถนนสายหลัก โดยมีพื้นที่ที่เชื่อมที่มีรูปร่างคล้ายงาช้าง
ที่ติดถนนสายหลัก (ทางหิน-เพชรเกษม-กาญจนาภิเษก) ถนนผ่านที่ดิน
ทรัพย์สินถนนสาธารณะประโยชน์เป็นกิตติกรรมสิทธิ์กว้าง 24 เมตร เขตทาง
กว้าง 40 เมตร ที่ดินอยู่เหนือที่ดินของเกษตรกรที่สืบทอดประเภทที่อยู่อาศัย
หนาแน่นน้อย สภาพพื้นที่เป็นป่าเสื่อมโทรม

ดังรูป ภาพ1 ที่ดินที่ประเมินราคา



ภาพ 3 รายละเอียดโครงการ อารีนา การ์เด็นท์ สาทร
(ตัวอย่างการประเมินราคา)

[illegible][illegible]

1 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C (ริตเจนี) จำนวน 27 หลัง

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมิน / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
1	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	161.40	12,000.00	1,936,800.00
2	- เฉลียง, ระเบียง	37.35	3,000.00	112,050.00
3	- ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ	25.00	1,800.00	45,000.00
4	- พื้นที่ทางเข้า - ซักล้าง	12.12	700.00	8,484.00
ราคาประเมินเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% (1 หลัง)			(ปีละบาท)	2,102,000.00

2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ D (เออริณ) จำนวน 27 หลัง

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมิน / หน่วย (บาท)	ราคาประเมิน (บาท)
1	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	152.78	12,000.00	1,833,360.00
2	- เฉลียง, ระเบียง	18.77	3,000.00	56,310.00
3	- ส่วนโล่งหลังคาคลุมจอดรถ	17.16	1,800.00	30,888.00
4	- พื้นที่ทางเข้า - ซักล้าง	11.55	700.00	8,085.00
ราคาประเมินเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% (1 หลัง)			(ปีละบาท)	1,929,000.00

ตัวอย่างข้อมูลราคาตลาดของโครงการบ้านเดี่ยว บริเวณใกล้เคียง

รายละเอียด	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7
ลักษณะทรัพย์สิน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
พื้นที่	๓๖๖ ตารางวา	๓๖๖ ตารางวา	๓๖๖ ตารางวา
พื้นที่ใช้สอย	๓๖๖ ตารางวา	๓๖๖ ตารางวา	๓๖๖ ตารางวา
รายละเอียดโครงการ	๓ ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	๓ ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	๓ ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
สภาพโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ราคาประเมิน	๓,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท	๓,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท	๓,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท
วันที่ได้รับข้อมูล	๒๗ กันยายน ๒๕๖๗	๒๗ กันยายน ๒๕๖๗	๒๗ กันยายน ๒๕๖๗
ผู้ขาย/ผู้ติดต่อ	สำนักงานโครงการ	สำนักงานโครงการ	สำนักงานโครงการ
โทรศัพท์	๐-๒๓๖-๑๑๑๑-๒	-	๐-๒๓๖-๑๑๑๑-๒

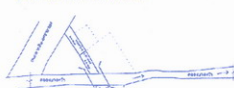
รายละเอียดประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน (หน่วย)	ราคา / หน่วย (บาท)	รวมมูลค่า (บาท)
1	ถนนภายในโครงการ	12,156.56 ตารางเมตร	800.00	9,725,248.00
2	ระบบประปาภายในโครงการ	2,792 เมตร	800.00	2,233,600.00
3	บ่อพักน้ำ ค.ส.ล. ขนาด 60 ซม.	186 บ่อ	3,500.00	651,000.00
4	ท่อระบายน้ำ	2,792 เมตร	1,000.00	2,792,000.00
5	ระบบไฟฟ้าภายในโครงการ	2,792 เมตร	1,300.00	3,629,600.00
6	กำแพงหินและบันไดทางขึ้นลง 2.00 เมตร	9,419.82 ตารางวา	1,500.00	14,129,736.00
7	กำแพงคอนกรีต	1,221.96 ตารางเมตร	500.00	610,980.00
8	รั้วคอนกรีตภายในโครงการ	1,267 เมตร	2,500.00	3,167,500.00
9	ค่าจ้างช่างเข้าโครงการ, ทราย, วัสดุอื่น	1 หน่วย	2,500,000.00	2,500,000.00
รวมงบประมาณ (ปีละบาท)			(ปีละบาท)	39,440,000.00

หมายเหตุ : 1. มูลค่าการประเมินนี้เป็นมูลค่าเมื่อการก่อสร้างได้รับการดำเนินการแล้วเสร็จ 100%

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างที่จะพัฒนา
เพื่อขาย โครงการ จำนวนแปลง 81 แปลง
พัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย แบบบ้านเดี่ยว
2 ชั้น ดังรายละเอียด ดังต่อไปนี้

โครงการบ้านเดี่ยว



พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

พื้นที่โครงการ
๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่ ๓๖๖ ไร่

เมื่อตรวจสอบผลการคำนวณเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินที่ได้จากการประเมินโดยวิธี Residual โดยนำปัจจัยของ Time Value of money ที่มีผลต่อ ยอดขาย และต้นทุนของโครงการ ที่สมมติฐานเดียวกันตัวอย่าง ได้ผลการเปรียบเทียบ ดังนี้

ผลเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยวิธี Residual
โดย ปรับแก้ยอดขาย-ต้นทุนโครงการเนื่องจาก Time Value of money

พื้นที่โครงการรวม	23-2-19.82 ไร่	9,420	ตร.วา
พื้นที่พัฒนาเพื่อขาย	15-0-75.19 ไร่	6,075	ตร.วา
สัดส่วนการกู้เงิน		60%	

	ตัวอย่าง	Time value of money
ยอดขายรวม	540,000,000	490,317,968
ที่ดินส่วนเกิน	35,112,350	35,112,350
รายรับรวม	575,112,350	525,430,318

ค่าก่อสร้างบ้านรวม	152,793,000	141,176,100
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	39,440,000	39,440,000
ค่าก่อสร้างรวม	192,233,000	180,616,100

ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ		
ค่าวิชาชีพและความคุ้มค่า	3% ของค่าก่อสร้างอาคาร	5,766,990
ค่าบริหารจัดการโครงการ	3% ของค่าก่อสร้างอาคาร	4,805,825
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	2% ของรายรับรวม	8,626,685
ภาษีขายและค่าธรรมเนียมโอน	2% ของรายรับรวม	11,502,247
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3% ของรายรับรวม	17,253,371
ดอกเบี้ยค่าก่อสร้าง คิด 1 ปี	8% ของต้นทุนพัฒนารวม	9,227,184
ดอกเบี้ยที่ดิน คิด 1 ปี	8% ของต้นทุนพัฒนารวม	11,755,935
กำไรและความเสี่ยงผู้ประกอบการ	12% ของรายรับรวม	69,013,482
ค่าใช้จ่ายรวม	330,184,719	307,469,675

มูลค่าที่ดินคงเหลือ	บาท	244,927,631	217,960,643
บาท/ตร.วา (per Net)		40,316	35,877
บาท/ตร.วา (per Gross)		26,001	23,139

Diff 11%

สรุป ผลของ Time value of money ที่มีผลต่อยอดขายโครงการและต้นทุนในการพัฒนา ทำให้มูลค่าที่ได้จากการประเมินโดยวิธี Residual Method มีความแตกต่างกัน

จุดบกพร่องที่เห็นได้ชัดคือ

- การประเมินราคาวิธี Residual ที่ตั้งสมมติฐานต้นทุนในการพัฒนาอ้างอิงเป็นสัดส่วนของยอดขายโครงการ ทำให้การประมาณการมูลค่ายอดขายมีผลต่อมูลค่าที่ดินที่ประเมินราคา ตัวอย่างยอดขายที่เกิดขึ้นไม่ขึ้นกับเทอมของระยะเวลาขาย ซึ่งไม่สะท้อนความเป็นจริงที่จะขายออกเร็วช้าได้ ตามระยะเวลาที่ขาย
- ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของยอดขายสูงเกินจริง
- ต้นทุนในการพัฒนาและค่าก่อสร้าง ตามตัวอย่าง จะเกิดขึ้นทันที ไม่สอดคล้องกับลักษณะต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ๆ ในขั้นตอนการพัฒนาโครงการ ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างสูงเกินจริง เพราะค่าก่อสร้างจะทยอยจ่ายไปเป็นงวด ๆ ส่งผลทำให้ต้นทุนอื่น ๆ ที่อ้างอิงต้นทุนพัฒนาไม่คำนวณไปด้วย
- การกำหนดต้นทุน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ ต้องอาศัยประสบการณ์และทักษะความเชี่ยวชาญเฉพาะในการศึกษารูปแบบโครงการสิ่งปลูกสร้างจากจากอ่านแบบสำเนาพิมพ์เขียว การกำหนดสมมติฐานของผู้ประเมินต้องตั้งอยู่บนข้อมูลที่ยังอ้างอิงและสามารถ

ตรวจสอบได้ หากกำหนดต้นทุนต่าง ๆ คำนวณเปลี่ยนไปจะมีผลต่อมูลค่าที่ดินที่ประเมินราคาค่อนข้างมาก

- ใน Residual Model ไม่ได้พิจารณาถึงศักยภาพในการแข่งขันของโครงการ ขนาดโครงการ (จำนวนยูนิต) ระยะเวลาในการขาย ทั้งที่ความเป็นจริงการพัฒนาโครงการจะมีความเสี่ยงค่อนข้างมาก โดยเฉพาะโครงการที่พัฒนาขึ้นใหม่
- การประเมินวิธี Residual เพื่อหามูลค่าที่ดิน ไม่ได้สะท้อนข้อดีของรูปแบบที่ดินที่มีลักษณะต่าง ๆ แหว่ง ๆ ทางที่ค่อนข้างแคบ ทำให้ผลการประเมินได้มูลค่าที่ดินสูงเกินจริงหากเปรียบเทียบกับราคาตลาด หรือข้อมูลตลาด
- ไม่มีการใช้วิธีประเมินอื่นมาพิจารณาประกอบเพื่อให้เกิดการเปรียบเทียบและสามารถพิจารณาใช้มูลค่าประเมินที่สูงที่สุดได้

Bill Redfern ได้เขียนบทความเรื่องการประเมินปี 1996 บอกว่า การประเมินราคาสถิติศาสตร์คงต้องทำทั้งสองวิธีเพื่อใช้เปรียบเทียบและวิธีหนึ่งบอกเป้าหมายราคาตลาดคือการประเมินโดยวิธีรายได้โดย DCF

แนวทางแก้ไข :

1. การประเมินราคาโดยวิธี Residual Method นั้นต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของรูปแบบโครงการที่จะพัฒนา โดยคำนึงถึงการใช้อยู่ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน (Highest and Best Use) เพื่อสะท้อนศักยภาพของที่ดินอย่างแท้จริง ไม่ควรใช้รูปแบบการพัฒนา Residential เช่น โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ มาแทนรูปแบบการใช้ที่ดินทาง Commercial โดยรูปแบบโครงการต้องพิจารณาความเป็นไปได้ทางการตลาดด้วย ว่าเหมาะสมกับศักยภาพที่ดินที่ประเมินราคา
2. ข้อมูลที่นำมาใช้ใน สมมติฐานการคำนวณนั้น เช่น ราคาขาย ต้นทุนต่างๆ ตลอดจน รายการอื่นๆ เช่น ดอกเบี้ย ระยะเวลาในการขาย กำไรผู้พัฒนา ต้องมีการพิจารณาและกลั่นกรองความเป็นจริงในการพัฒนาโครงการ
3. ในการประเมินราคาโดยวิธี Residual Method นั้น ควรจะใช้ Time Value of money ในการคำนวณมูลค่าของโครงการ ต้นทุนในการพัฒนา เนื่องจากมีผลต่อมูลค่าโครงการ และมีผลโดยตรงต่อมูลค่าราคาประเมินที่ดิน การออกแบบ model การคำนวณต้องรัดกุมและควรนำเงื่อนไขของเวลาในการพัฒนาโครงการมาใช้ในการคำนวณด้วย เพื่อแก้ไข การประเมินมูลค่าที่สูงเกินจริง (Ove Valuation) ของมูลค่าที่ดิน
4. การประเมินราคาไม่ควรจะใช้วิธีเดียวในการประเมิน ควรใช้วิธีอื่นด้วยเพื่อนำมาเปรียบเทียบกับความเหมาะสม ความสมบูรณ์ และความน่าเชื่อถือของข้อมูลในการประเมินราคาที่มีและควรมีวิธีการประเมินแบบอื่นมาตรวจสอบ ช่วยพิจารณามูลค่าที่ดินที่เหมาะสมได้ เช่น การประเมินที่ดินโดยวิธีตลาด วิธีต้นทุนสำหรับโครงการที่ก่อสร้างคงค้าง

สรุปผลการศึกษา

ความเหมาะสมของการนำ Time value of money มาใช้ในการประเมินโดยวิธี Residual

ข้อดี

ทำให้ผลการประเมินราคามีความน่าเชื่อถือ และ ลดปัญหาผลการประเมินมูลค่าที่ดินที่ได้ค่าสูง เกินจริง โดยวิธีการประเมินราคาวิธี Residual เนื่องจากการประมาณรายได้และต้นทุนของโครงการที่สมมติขึ้นนั้น มีความสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของกระแสเงิน รับ - จ่าย ซึ่งมีผลต่อมูลค่าโครงการและมีการสะท้อนโดยตรงต่อมูลค่าราคาประเมินที่ดิน

ดังนั้น การออกแบบการคำนวณใน model ต้องรัดกุมและควรนำเงื่อนไขของเวลาในการพัฒนาโครงการมาใช้ในการคำนวณด้วย เพื่อแก้ไข การประเมินมูลค่าที่สูงเกินจริง (Over Valuation) ของมูลค่าที่ดิน

ข้อเสีย

1. ทำให้การประเมินราคายุ่งยาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความซับซ้อนในการคำนวณยอดขาย
2. ในการหามูลค่ายอดขาย และต้นทุน เป็นมูลค่าปัจจุบันในช่วงระยะเวลาต่างๆ นั้นมีข้อจำกัด เรื่อง การหา อัตราคิดลด (% Discount rate) ของโครงการ ซึ่งอ้างอิงได้ยาก และอาจทำให้ มูลค่าโครงการนั้น ผิดไปจากที่ควรจะเป็น
3. เป็นวิธีการที่ซับซ้อน และอาศัยทักษะสูง อีกทั้งวิธีการมีความคล้ายคลึงกับการประเมินราคา โดย วิธี DCF

ข้อสังเกต

** การเสนอแนวทางการวิเคราะห์เฉพาะส่วน Time value of money ที่กระทบต่อยอดขาย และต้นทุนค่าก่อสร้าง อาจยังไม่สมบูรณ์ เนื่องจากการเปรียบเทียบเพียงบางจุดเท่านั้น ซึ่งยังมีปัจจัยด้านอื่น ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน เช่น Discount Rate นอกจากนี้ การจำลองการประเมินราคาของ Residual Model ที่ตั้งสมมติฐานตามตัวอย่างเพื่อวัตถุประสงค์ต้องการแสดงผลการเปรียบเทียบที่กระจายยอดขาย และต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่าง ๆ โดยไม่กระจายต้นทุนอื่น ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำกับการประเมินวิธีรายได้ (DCF) อาจทำให้การหามูลค่าที่ดินผิดไป **

บรรณานุกรม

- เอกสารอบรม " Property Valuation for Investment Analysis" : Chapter 10 The Development Method : University of South Australia โครงการ Thai valuer Training Program
- บทความ "การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีสมมติการพัฒนา: อาจารย์สมพงษ์ พันธุ์ไชยศรี บริษัท ซี พี รีจลด์ เออส์ (ประเทศไทย)", วารสาร VAT NEWS : ฉบับที่ 15 เดือนมกราคม - มีนาคม 2545
- คู่มือ และจรรยาบรรณ การประเมินราคา ของสมาคมผู้ประเมินอิสระ
- บทความแปล "การศึกษากระแสเงินสดของสังหาริมทรัพย์ : กรณีความสนใจของ model และความถูกต้องของข้อมูล", บทความงานวิจัยของ Professor Terry Boyd: Pacific Rim Real Estate Society 9 th Annual Conference, 19 - 22 January, Brisbane Australia, วารสาร VAT NEWS : ฉบับที่ 20 เดือนเมษายน - มิถุนายน 2546

RE Activities



- รองศาสตราจารย์เกศินี วิฑูรชาติ คนบดีคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้ไปเป็นประธานร่วม เปิดงานแถลงข่าวเรื่องการจัดสอบวัดความรู้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2548 ณ ห้องประชุมสยามมกุฎราชกุมาร อาคารเฉลิมพระบารมี 50 ปี
- ขอขอบคุณวิทยากร คุณพรพรวิรัตน์ และ ผศ.พัชรา พงษ์พานิช ไปร่วมชี้แจงในสำนักงานทำงานของคณะพาณิชย์ฯ มธ. ในฐานะเป็นผู้จัดสอบในครั้งนี้

- อาจารย์ไพโรจน์ ชิงศิลป์ ได้เดินทางไปบรรยายให้กับข้าราชการกรมที่ดินสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ในการจัดอบรมหลักสูตรระยะสั้นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยได้เดินทางไปเมื่อวันที่ 14-24 สิงหาคม 2548 เป็นครั้งแรก และวันที่สอง ในวันที่ 3 -15 ตุลาคม 2548



- โครงการฯ ได้นำนักศึกษา MRE #3 ไปศึกษาดูงานต่างประเทศ ชองกง-มาเก๊า-เซินเจิ้น เป็นเวลา 4 วัน 3 คืน เมื่อวันที่ 10-13 สิงหาคม 2548 โดยได้เข้าฟังบรรยายและดูงานโครงการพักอาศัย ของทั้ง 3 เมือง และยังได้เข้า ดูงานในการทำธุรกิจค้าปลีกของมาเก๊าด้วย



- โครงการฯ จัดประชุมนิเทศนักศึกษาใหม่ GPV#10 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2548 ณ ห้อง 428 คณะพาณิชยศาสตร์ โดยมหาวิทยาลัย รองศาสตราจารย์ เกศินี วิฑูรชาติ ให้เกียรติ เป็นประธานเปิดงาน



- อาจารย์จิตตนาถณ์ ศรีบุญจิตต์ ได้นำนักศึกษาวิชา RB 726 Seminar Property Management ไปเยี่ยมชม และ ฟังบรรยาย โรงแรมเครือไฮแอทเอราวัณ และอาคาร All Seasons



- เมื่อวันที่อาทิตย์ที่ 25 กันยายน 2548 เวลา 9.00-12.00 น. SMART CENTER คณะพาณิชยศาสตร์ฯ มช. ได้จัดสอบวัดระดับความรู้ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินชั้นวิสามัญ มีผู้สนใจสมัครเข้าสอบเป็นจำนวนมากพอสมควรสำหรับการจัดสอบครั้งนี้



- โครงการฯ ได้เข้าร่วมงาน Open House ซึ่งบัณฑิตศึกษาคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นเจ้าภาพในการจัดงาน เมื่อวันที่อาทิตย์ที่ 18 กันยายน 2548 เพื่อประชาสัมพันธ์ข่าวสารการรับสมัครบุคคลเข้าศึกษาต่อระดับบัณฑิตศึกษาของคณะพาณิชยศาสตร์ ประจำปีการศึกษา 2549



- โครงการฯ ได้นำนักศึกษา GPV #10 ไป Get Together ที่โรงแรมชลจันทร์ พัทยา จังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 15-16 ตุลาคม 2548 ที่ผ่านมานี้ มีรุ่นพี่ MRE #4 ไปร่วมรับน้องใหม่ด้วย ทั้งนี้เราได้เข้าเยี่ยมชมดูงานที่ โรงแรม Hard Rock



Love All Se



- กีฬาระดับความสัมพันธ์นี้ของชาว RE ระหว่างโครงการ GPV และ MRE ทั้งศิษย์เก่าและปัจจุบันมาร่วมงานกันอย่างคึกคัก เมื่อวันที่เสาร์ที่ 22 ตุลาคม 2548 ที่สนามฟุตบอล มธ. โดยมีการแข่งฟุตบอลชายและแชร์บอลหญิง ปรากฏว่า MRE ได้ครองถ้วยฟุตบอลชายชนะเลิศไป 4-2 ในขณะที่แชร์บอลหญิง ครองถ้วยร่วมกันด้วย Score 14-14 หลังจากการแข่งขันแล้วก็มีงานสังสรรค์กันใหม่พี่น้อง บรรยาภาพ เป็นไปอย่างคึกคักรื่นเริงและอบอุ่น.....



RE Activities

- » ชาว RE ขอแสดงความยินดีกับคุณบุญชัย (คือ) และคุณเกรกซ์ (ก๊ง) MRE 4 ที่หลังจากพบเพาะความรัก (ในห้องเรียน) มาได้งานก็ขอประกาศ สละสัดไปเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 กย. ที่ผ่านมา งานนี้เขาเพื่อน ๆ และรุ่นพี่ MRE 3 ตาร้อนเผ่ากันเป็นแถว เพราะถูกรุ่นน้องล้าหน้าไป แยกวาว...มีทายาทไวๆ นะจ๊ะ ได้ข่าวว่าไปอินนิมูถึงยุโรปนะ น้าสิ่ง พระเจ้าเหวี่ยงอะไรนะ
- » ในรุ่นพี่ก็ไม่น้อยหน้ากันนะจ๊ะ ตามมาติดๆ คือ คุณวีระวรรณ อธิพันธุ์อ๊าโห ถึงแม้จะไม่ได้เป็นคนในโครงการฯ แต่ก็หนีไม่พ้นคนวงการ RE ด้วยกัน ขอให้ชีวิตครอบครัวมีความสุขมากๆ นะจ๊ะ มีตัวน้อยไวๆ น้อ
- » MRE 3 กลับจากฮ่องกง-มาเก๊า-จีนแล้ว คราวนี้ได้ข่าวว่ากระเป๋านัก กลับมาหลายคน แต่เป็นกระเป๋าสักการะจะไม่ใช่กระเป๋างัดๆ เทอ ๆ ๆ ๆ
- » ตอนนี้น้องชาว RE กำลังคาดหวังว่าใครใน MRE 5 จะได้รับตำแหน่ง คู่รักพลีเลือด คู่สร้างคู่สม คู่ทุกข์คู่ยากประจำรุ่นต่อไป
- » ช่วงก่อนถ้าใครมาติดต่องานที่โครงการ RE ก็อย่าแปลกใจที่เห็นเจ้าหน้าที่ หน้าไม่ผ่านตามคุณหวาน เพราะมาช่วย งานชั่วคราวเท่านั้น... จะใครซะอีก ก็คุณน้องปู (จิตป่วน) แห่ง MRE 3 นั่นเอง งานนี้เขาเจ้าหน้าทีในห้อง โครงการหลายคนเกิดอาการลั่น หน้ามืด ตาลาย คล้ายจะเป็นลม... เพราะ กลัวติดเชืวจิตป่วนจากน้องปู...555
- » โครงการฯ ได้รับข่าวดีอีกแล้วจ้า...เราได้ผู้ช่วยศาสตราจารย์สาวสวยคนใหม่ ประจำวงการ RE อีกแล้ว ขอแสดงความยินดีด้วยจริงๆ นะ..... ผู้ช่วยศาสตราจารย์จิตตารณณ์ ศรีบุญจิตต์.....เอ้อ! คนอะไรทำไมถึงได้ สวย วย เก่งไปซะหมด (น่าอิจฉาจริงๆ นะเนี่ย)
- » ช่วงนี้ฝนตกหนัก อีกทั้งที่ห้องทางภาคอีสานก็เจอพายุ.....ยังไปก็ส่งใจช่วย เพื่อนๆ ที่ห้องชาวอีสานด้วยนะจ๊ะ.....ส่วนเพื่อนๆ ชาว RE ที่จะไม่ทำธุรกิจ ที่อีสานหรือจะไปเที่ยวต่างจังหวัดก็ให้ระวังตัวกันด้วยจ้า
- » วันที่ 6 พฤศจิกายนนี้ทางโครงการ MRE รุ่น 6 จะจัด Open House ที่โรงแรมดิเอ็มเมอร่าลด์สยาม ให้ศิษย์เก่าช่วยประชาสัมพันธ์โครงการ MRE ของพวกเราเลยอะๆ ด้วยค่ะ
- » ช่วงก่อน ฝนตกหนัก 2-3 วัน เอ+ชัย ต้องรุ่นนายอสนั่น (แต่ไม่ใช่หลัง บ้านทรายทองนะจ๊ะ) เพราะมีผู้ถูกโครงการ RE ของพวกเรา ก็พวก เจอร์รี่ (หนู) นะสิพากันหนีฝนเข้ามาในโครงการ...งานนี้ต้องเดือดร้อนเพื่อ อีกตามเคย...เอ้อ!น่าสงสารจริงๆ
- » RE Sport Day เมื่อวันที่ 22 ต.ค. 48 ที่ผ่านมาก GPV #9 มีเวลาเตรียม งานกันน้อยไปหน่อย แต่ก็ตั้งใจมีพี่น้องมารวมกันอย่างอุ่นหนาฝาคั่ง มีสิ่ง โคซาดตกมาพร้อมทาง รุ่น 9 ขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วยนะ บิพินขอแก้ตัว ใหม่ ตอนนั้นขอพิชิตก่อนนะตัวเอง จะมาทวงถ้วยคืน Score แค 4- ไม่เป็นไร แค ชิวๆ
- » และข่าวสุดท้ายสำหรับฉบับนี้มีข่าวที่น่ายินดีอีกเรื่องฝากไว้ให้ชื่นใจละ น้องหญิง (กมลสิทธิ์ สรวายสุวรรณ) ที่สำเร็จศึกษาในระดับปริญญาตรี สาขา RE ไปเมื่อปี 2547 ที่ผ่านมาก ขณะนี้ได้บินไปเรียนต่อที่ประเทศ อังกฤษแล้ว และเพื่อนๆ ที่สำเร็จมาด้วยกันก็ได้ข่าวว่าได้เข้ามาร่วมงาน ในบริษัทที่เป็นที่รู้จักกันดีในวงการ RE เช่น CB Richard Ellis หรือ แชนลิส และได้รับความชื่นชมในผลงาน จากบริษัทฯ ด้วย
- » ใครจะว่าอย่างไรก็ไม่สำคัญ เพราะหลักฐานนั้นเด่นชัดว่า นต. MRE และ GPV นั้น "in demand" สุดๆ Head Hunter ไม่ว่าจะทำจากบ้าน กานเฟสสุดของ U.S.A หรือทำจากรัฐบาลคนที่ดังที่สุดในประเทศไทยก็มา ขอ profile จากโครงการฯ เป็นประจำ



โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ห้อง 101 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อาคาร 2 ถนนพหลโยธิน 10200
Tel. 0-2613-2260, 97 Fax. 0-2623-5105

• อีเมล: fakas@oasayab.com
• โทรศัพท์: 55/2529
• UHW, นพ.พาสาน