

รวมบทความเชิงโล่พระราชทาน
สมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ
สยามบรมราชกุมารี

กรณีศึกษาความสำเร็จ ในอาชีพอสังหาริมทรัพย์

(กรณีศึกษาความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์
ทำอย่างไรให้ประสบความสำเร็จในวิชาชีพ)



จัดทำโดย

มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย



ดร.โสภณ พรโชคชัย
บรรณาธิการ



AREA

Agency for Real Estate Affairs

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

บริการประเมินราคาทรัพย์สิน
และ ศึกษาความเป็นไปได้
ของโครงการ

ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จากการลงสนามจริง
ทีมผู้เชี่ยวชาญประสบการณ์กว่า 40 ปี

AREA SERVICES

Property Valuation and Research Center
International Standard Organization

- ✓ ประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการ **ซื้อ-ขาย**
- ✓ ประเมินค่าทรัพย์สินอำนวยการ **สินเชื่อ**
- ✓ ประเมินมูลค่า **เครื่องบิน-เรือ-ต้นไม้**
- ✓ ประเมินมูลค่า **กิจการ/แบรนด์**
- ✓ ประเมินเพื่อแบ่ง **แยกมรดก**
- ✓ ตรวจสอบข้อมูลที่ดินและทรัพย์สิน
- ✓ ศึกษาการใช้ประโยชน์สูงสุด
- ✓ เจาะนับการสัญจรและจราจร
- ✓ ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ **Project Feasibility Study**
- ✓ ศึกษาคู่แข่ง - วิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย **Market Surveys**
- ✓ วิเคราะห์ทำเลและศึกษาความเป็นไปได้โครงการ **Site Analysis**
- ✓ บริการข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยรายเดือน/รายไตรมาส **(RE.I)**
- ✓ ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ - กรรมสิทธิ์



AREA เป็นที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับ
ISO 9001:2015 และเป็นบริษัทประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับ
ความเห็นชอบจาก ก.ล.ด.



Contact Us

02-295-3905

www.area.co.th

รวมบทความซึ่งโล่รางวัลพระราชทาน
สมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ
สยามบรมราชกุมารี

กรณีศึกษาความสำเร็จ ในอาชีพอสังหาริมทรัพย์

(กรณีศึกษาความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์
ทำอย่างไรให้ประสบความสำเร็จในวิชาชีพ)

ดร.โสภณ พรโชคชัย

บรรณาธิการ



มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย
องค์การวิชาการไม่แสวงหากำไร ทะเบียนลำดับที่ กท. 1075
Principal Member, Int'l Fed of R.E.(FIABCI)



ชื่อหนังสือ กรณีศึกษาความสำเร็จในอาชีพอสังหาริมทรัพย์

บรรณาธิการ ดร.โสภณ พรโชคชัย

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

กรณีศึกษาความสำเร็จในอาชีพอสังหาริมทรัพย์.--กรุงเทพฯ : มูลนิธิ
ประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย, 2568.
184 หน้า
1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.
332.6324
ISBN 978-616-94521-1-9

จัดทำโดย มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย

5/15 ถนนพหลโยธิน 5 ย่านนาหวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0.2295.3171 info@thaiappraisal.org : www.thaiappraisal.org

พิมพ์ ครั้งที่ 1, ธันวาคม 2568 จำนวน 1,000 เล่ม

พิมพ์ที่ บริษัท ส. วีรัชการพิมพ์ (1996) จำกัด

33/2-3 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้จัดจำหน่าย ศูนย์หนังสือแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถนนพญาไท เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทร. 0-2218-9872 โทรสาร 0-2254-9495

Call Center (จัดส่งทั่วประเทศ) โทร. 0-2255-4433

<http://www.chulabook.com>

ราคา 120 บาท

หนังสือนี้จัดพิมพ์โดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย โดยการสนับสนุนค่าจัดพิมพ์จากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) รายได้โดยไม่หักค่าใช้จ่ายใดๆ มอบให้มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย เพื่อใช้จ่ายเพื่อการพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

คำนำ

นับเป็นพระมหากรุณาธิคุณเป็นล้นพ้นอันหาที่สุดมิได้เป็นคำรบที่เจ็ดที่สมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี พระราชทานโล่รางวัลแก่ผู้ชนะเลิศการประกวดบทความในเรื่อง “กรณีศึกษาความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำอย่างไรให้ประสบความสำเร็จในวิชาชีพ ” ของมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย ถือเป็นสิริมงคลยิ่ง และยิ่งความภาคภูมิใจและปลื้มปิติแก่ผู้ได้รับโล่รางวัลพระราชทานทุกคน

มูลนิธิจัดการประกวดเรียงความครั้งนี้เพื่อเป็นการส่งเสริมให้นักวิชาชีพ นิสิต นักศึกษา ข้าราชการ และประชาชนทั่วไป ได้ใช้ความรู้ความสามารถ ความคิดริเริ่ม สร้างสรรค์ ในการนำเสนอบทความทางวิชาการ เพื่อนำเสนอให้เห็นความสำคัญและจำเป็นขององค์ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นกรณีศึกษา ความสำเร็จในวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีศึกษาการประเมินค่าทรัพย์สิน การลงทุน การบริหารทรัพย์สิน นายหน้า และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการจัดประกวดบทความนี้ นับเป็นครั้งที่ 9 แล้ว

ในครั้งแรกปี 2547 มูลนิธิจัดประกวดในเรื่อง “**ทำไมจึงต้องรู้มูลค่าที่แท้จริงของบ้านและที่ดินของเราเอง**” สำหรับนักเรียนมัธยมปลาย นักศึกษาและประชาชนทั่วไป ซึ่งเงินรางวัลและโล่เกียรติยศจากรัฐมนตรีกระทรวงศึกษาธิการ ทบวงมหาวิทยาลัย และกระทรวงมหาดไทย

ครั้งที่ 2 ในปี 2549 มูลนิธิได้รับความเมตตาจาก พล.อ.เปรม ติณสูลานนท์ ประธานองคมนตรีและรัฐบุรุษ ที่กรุณาอนุญาตให้สลักชื่อในโล่เกียรติยศให้แก่ผู้ชนะเลิศการประกวดเรียงความเรื่อง “**ประเมินมูลค่าบ้านให้ถ่วงถี่ก่อนมีการซื้อ-ขาย**”

การประกวดเรียงความครั้งที่ 3 ปี 2551 เรื่อง “**ประเมินค่าทรัพย์สิน**

ให้เป็นธรรมก่อนการเวนคืนเพื่อพัฒนาชาติ” โดยตั้งแต่ครั้งนี้ ผู้ได้รับรางวัล ก็ได้โล่พระราชทานของสมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ครั้งที่ 4 เรื่อง “ดอนเมือง: แนวทางการใช้ประโยชน์สูงสุดเพื่อชาติ” ครั้งที่ 5 ปี 2556 เรื่อง “อย่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก.4-01 ภ.บ.ท.5 ผิดกฎหมาย ทำลายป่า” ครั้งที่ 6 ปี 2557 เรื่อง “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาประชาธิปไตย พัฒนาชาติ” ครั้งที่ 7 ปี 2560 เรื่อง “การประเมินค่าทรัพย์สินมีความสำคัญอย่างไร” ครั้งที่ 8 ปี 2564 เรื่อง “ซื้อขายบ้านอย่างมืออาชีพต้องรู้จักวิธีประเมินค่า”

การจัดประกวดนี้ได้ดำเนินการต่อเนื่อง ซึ่งเป็นกิจกรรมบำเพ็ญประโยชน์ของมูลนิธิ และเพื่อประโยชน์ทั้งต่อวงการประเมินค่าทรัพย์สิน และต่อสาธารณชนเพื่อให้มีข้อมูลและความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาประเทศ

ความสำเร็จในการจัดประกวดนี้มาจากความกรุณาของคณะกรรมการตรวจสอบเรียงความ **ดร. ถนอมวงศ์ ล้ายอดมรรคผล** อธิการบดี สมาคมนักแปลและล่ามแห่งประเทศไทย **ผศ. ดร.ศิวาวิทย์ สำเร็จผล** มหาวิทยาลัยปทุมธานี **คุณสุทัศน์ วัฒนกุลชาติ** ที่ปรึกษา มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย และ **ดร.แคล้ว ทองสม** ที่ปรึกษา มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย และกระผม โดยเฉพาะ **ดร.ถนอมวงศ์ ล้ายอดมรรคผล** ได้กรุณาตรวจทานเรียงความอย่างละเอียด ตลอดจนหน่วยงานต่าง ๆ ที่กรุณาช่วยประชาสัมพันธ์ การประกวดนี้ ขอขอบคุณความดีนี้ โปรดดลบันดาลให้ท่านประสบแต่ความสุข ความเจริญ

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย

บรรณาธิการ

15 ธันวาคม 2568

สารบัญ

ประเภท: วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน	7
ชนะเลิศ: นายสุวัฒน์ อ่วมพันธ์	8
ชมเชย: นายทศพร ต้อยเล็ก	14
ชมเชย: นางสาวภควดี สมพงษ์	22
ประเภท: นายหน้าอสังหาริมทรัพย์	29
ชนะเลิศ: นางสาวศิริพูล บุญเป็งแก้ว	30
ชมเชย: นายณัฐวัฒน์ ยุกตานนท์	37
ชมเชย: รศ.ดร.ณัฐ อมรภิญโญ	43
ชมเชย: นายธรากรูท ทัพย์ล้อมพร	50
ชมเชย: นางสาวนภัสนันท์ แม้นนุสิทธิ์	56
ชมเชย: นางสาวประภาพร จุงพันธ์	63
ประเภท: การบริหารทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	69
ชนะเลิศ: นายมนตรี ล้อเลิศสกุล	70
ชมเชย: นายธนากร มีเทียม	76
ชมเชย: ดร.ประภาพร ธรรม	83
ประเภท: การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	90
ชนะเลิศ: นางสาวพิชญา สันท์ฐานะกุล	91
ชมเชย: นางสาวกัญญารัตน์ สุขยามยนต์	97
ชมเชย: นายกิตติศักดิ์ คงคา	105
ชมเชย: นายเกริกเกียรติ จูวราหะวงศ์	111
ชมเชย: นางวาสนา จักรแก้ว	116
ชมเชย: นายศิลา พลรัักษ์	122

ประเภท: การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	129
ชนะเลิศ: นางสาววัลลภา สุขขำ	130
ชมเชย: นายธนภัทร เจริญขวัญ	138
ชมเชย: นายธนาคาร มีสุข	145
ชมเชย: นายภูริวัฒน์ เชนย	152
ชมเชย: นายภาสกร สติชอบ	159
ผลการประกวดที่ผ่านมา	171
บทส่งท้ายจากบรรณาธิการ	181

ประเภท: วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

รางวัลชนะเลิศ

ประเภท: วิชาชีพอประเมินค่าทรัพย์สิน
นายสุวัฒน์ อวมพันธ์ุ

การประเมินค่าทรัพย์สินเป็นกระบวนการที่สำคัญในระบบเศรษฐกิจ เพราะมีบทบาทสำคัญต่อการตัดสินใจทางธุรกิจ การลงทุน และการจัดการ ทรัพย์สินในระดับบุคคลและองค์กร ในปัจจุบันทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์ สินทรัพย์ทางการเงิน และทรัพย์สินทางปัญญามีความ หลากหลายและซับซ้อน การประเมินค่าทรัพย์สินจึงช่วยให้เกิดความเข้าใจที่ ชัดเจนเกี่ยวกับมูลค่าที่แท้จริง และทำให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถตัดสินใจได้ โดยมีข้อมูลที่ครบถ้วน เพราะการประเมินค่าทรัพย์สินไม่เพียงแต่เป็นเครื่องมือ สำหรับซื้อขายหรือให้สินเชื่อเท่านั้น แต่ยังมีบทบาทสำคัญในการวางแผนและ พัฒนาทางเศรษฐกิจ เช่น การกำหนดนโยบายทางภาษี การวางแผนพัฒนา เมือง รวมถึงการสร้างความเชื่อมั่นในตลาดเงินและตลาดทุน การมีระบบการ ประเมินค่าทรัพย์สินที่มีคุณภาพและเป็นธรรมนั้น จึงมีผลต่อการเสริมสร้าง เสถียรภาพและความมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืนของระบบเศรษฐกิจได้โดยรวม ด้วย เหตุที่ได้กล่าวมาในเบื้องต้นนี้ บทความนี้จะเป็นการสำรวจแนวทางการประเมิน ค่าทรัพย์สิน

เทคนิคที่ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สิน และความสำคัญของการ ประเมินค่าทรัพย์สินในบริบทเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน นี้ โดยงานประเมินจากประสบการณ์ในที่นี้จะเน้นไปที่การประเมินค่าทรัพย์สิน

ในลักษณะของความคุ้มค่าในการลงทุน สำหรับนักลงทุนที่จะพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย โดยงานประเมินค่าทรัพย์สิน ในบทความนี้ ผู้ประเมินได้นำเอารายงานการประเมินที่เกิดขึ้นจริงและได้รับการ ว่าจ้างจากบริษัทมหาชนแห่งหนึ่งซึ่งเป็นองค์กรที่ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายงานประเมินค่าทรัพย์สินชิ้นนี้เป็นอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น จำนวน 2 คูหา ติดถนนทองหล่อ (ซอยสุขุมวิท 55) แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร วัตถุประสงค์ของการประเมินค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ คือเพื่อ บันทึกบัญชีทรัพย์สิน ผู้ว่าจ้างมีคำสั่งว่าจ้างพิเศษคือให้ประเมินในกรณีซื้อ อาคารพาณิชย์ จำนวน 2 คูหา โดยหลังจากที่ได้ซื้อ-ขายกันแล้ว ก็จะรื้อถอน อาคารพาณิชย์ดังกล่าวออกเพื่อใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก

วิธีการในการประเมินอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 2 คูหาเบื้องต้น คือเจ้าหน้าที่ประเมินราคาต้องทำการวัดขนาดอาคาร ความกว้าง X ความยาว ของตัวอาคาร เพื่อกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย พร้อมทั้งทำการวาดแบบแปลน อาคาร โดยแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์แต่ละชั้น เพื่อกำหนดพื้นที่ใช้สอยหลักและ พื้นที่ใช้สอยส่วนที่มีการต่อเติม ต้องทราบอายุของอาคาร และระบุประเภทของ โครงสร้างและวัสดุทั้งหมด เช่น โครงสร้างอาคาร, โครงหลังคาและวัสดุผนัง หลังคา, ฝ้าเพดาน, พื้นและวัสดุปูผิวพื้น, ผนังและวัสดุผิว, ประตู, หน้าต่าง, ห้องน้ำ และสุขภัณฑ์ เป็นต้น

ทั้งนี้คำนวณได้เนื้อที่ดินรวมประมาณ 24.1 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย อาคารรวมทั้ง 2 คูหาประมาณ 262.50 ตารางเมตร ลักษณะรูปแปลงของที่ดิน โดยรวมเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ด้านหน้าที่ติดถนนเข้า-ออกหลัก (ถนนทอง หล่อ) ทางด้านทิศตะวันตก กว้างประมาณ 7.50 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 14.50 เมตร ประเภทเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินค่าเป็นโฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน พบว่า ไม่มี ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินค่านั้นตั้งอยู่ติดถนนทองหล่อ (ซอย

สุขุมวิท 55) ห่างจากรถไฟฟ้าสายสีเขียว (สุขุมวิท) สถานีทองหล่อ ประมาณ 1,100 เมตร เป็นจุดเชื่อมต่อของถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรี เดินทางสะดวก ทั้งยังอยู่ในย่านแหล่งธุรกิจและการค้า มีร้านอาหารนานาชาติ คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าแฟชั่น แหล่งรวมสถานบันเทิงครบวงจร รวมถึงมีห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และโครงการที่อยู่อาศัย เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งระบุในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิธีนี้เป็นวิธีที่ยึดถือการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันหรือทดแทนกันได้ หลักการหาข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาดเพื่อมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินค่ามีดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบต้องคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินที่ประเมินค่าในครั้งนี้เป็นอาคารพาณิชย์ ดังนั้น ข้อมูลที่จะนำมาเปรียบเทียบควรเป็นอาคารพาณิชย์เหมือนกัน

2. แสดงข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญของข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบ และแหล่งที่มา ของข้อมูลดังกล่าว รวมถึงวันที่เกิดรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขาย โดยระยะเวลาของข้อมูลตลาดที่ใช้อ้างอิงควรอยู่ในช่วงเวลาที่เหมาะสม ไม่ควรรยาวไกลจนเกินไป

3. ตรวจสอบข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์และประเมินว่ามี ความเพียงพอ เหมาะสม และ น่าเชื่อถือที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้ได้มาซึ่งความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน กรณีที่ข้อมูลตลาดซึ่งนำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์เป็นข้อมูลเสนอซื้อ เสนอขาย (Asking price) ผู้ประเมินต้องวิเคราะห์หาราคาที่คาดว่าจะขายได้ หรือราคาค่าเช่าที่เหมาะสม ก่อนนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน

4. แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินระหว่างข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน และแสดงการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าตลาดอย่างมีระบบชัดเจนและ

ถูกต้องตามหลักการวิธีการวิเคราะห์ในเรื่องนั้น ๆ

เมื่อนำข้อมูลที่สำคัญได้จากบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินมาวิเคราะห์โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และใช้วิธีตารางปรับราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งเป็นวิธีปรับปรุงข้อเสียของวิธีเปรียบเทียบโดยตรง โดยการใช้ตารางปรับราคาซื้อขายเพื่อเปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อ-ขายที่ดินที่มีลักษณะต่างกัน เช่น ขนาด ที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น โดยการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยการใช้ตารางปรับราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) นั้นเป็นวิธีหนึ่งที่ใช้ปรับข้อมูลราคาซื้อขายในกรณีมีข้อมูลขายหลายแปลง และมีรายการที่ต้องปรับหลายรายการ ซึ่งข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบต้องไม่แตกต่างกันมาก โดยการคัดเลือกข้อมูลตลาดทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบประเด็นสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตารางปรับแก้ส่วนต่างราคาซื้อขายประการหนึ่งก็คือ การคัดเลือกข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบ กล่าวคือ ข้อมูลของแปลง ทรัพย์สิน เปรียบเทียบและทรัพย์สินที่ประเมินต้องมีความคล้ายคลึงกันพอสมควร ในทางปฏิบัติมีประเด็นที่นักประเมินควรต้องพิจารณาหลายประเด็นต่างๆ เช่น ประเภทของทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินเหมาะสมที่จะใช้เป็นข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบควรจะต้องเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน, ทำเลที่ตั้ง ข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบควรต้องมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และสามารถนำมาเทียบเคียงกันได้กับทรัพย์สินที่ประเมิน, ความคล้ายคลึง ความเหมือน และความต่างในคุณสมบัติต่างๆ ของทรัพย์สิน, ความเป็นปัจจุบัน ความพอเพียง และความน่าเชื่อถือของข้อมูลเปรียบเทียบตลาด โดยการประเมินวิธี Sales Adjustment Grid หากข้อมูลตลาดดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินค่าก็นำมาปรับลด แต่ถ้าหากข้อมูลตลาดด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินค่ามูลค่าก็นำมาบวกเพิ่มเมื่อวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดดังกล่าวแล้ว จึงสรุปมูลค่าตลาดของอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นทั้ง 2 คูหา ที่ราคาประเมินรวม 69,900,000 บาท (หกสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

เนื่องจากผู้ว่าจ้างได้มีคำสั่งว่าจ้างพิเศษคือ เมื่อประเมินค่าทรัพย์สิน

เสร็จสิ้นแล้ว จะซื้อ-ถอนอาคารพาณิชย์ดังกล่าวออกเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกในภายหลัง ดังนั้นเจ้าหน้าที่ประเมินราคาจึงจำเป็นต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถในการตรวจสอบข้อมูลในอดีตที่มีการเสนอขายหรือซื้อขายแล้วนำมาเทียบเคียงกับข้อมูลของอาคารพาณิชย์ที่ได้มีการซื้อขายไปแล้วและนำไปซื้อ-ถอนเพื่อใช้เส้นทางเข้าออกของโครงการที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการพิจารณาเปรียบเทียบเพื่อหาสัดส่วนราคาระหว่างราคาอาคารพาณิชย์ทั่วไป กับอาคารพาณิชย์ที่ซื้อเพื่อซื้อถอนอาคารและใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกสำหรับการพัฒนาโครงการ และสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงในทำเลถนนของห้อง โดยเฉลี่ยมีสัดส่วนเพิ่มประมาณ 90% ของราคาที่มีการซื้อ-ขายอาคารพาณิชย์แบบปกติ

โดยที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็น การประเมินให้หน่วยงานหรือองค์กรที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้น จึงพิจารณาประเมินค่าทรัพย์สินในลักษณะของมูลค่าการลงทุน (Investment value or worth) อันเป็นมูลค่าที่คาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งจะแตกต่างจากมูลค่าตลาดที่สะท้อนราคาที่สามารถขายได้ทั่วไป โดยวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สินในลักษณะของมูลค่าการลงทุน (Investment value or worth) นั้นหน่วยงานหรือองค์กรที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคงได้มีการพิจารณาแล้วว่า การลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์เพื่อซื้อถอนใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยน่าจะคุ้มค่า และสร้างรายได้ให้กับองค์กรในอนาคต อาจจะช่วยเหตุผลในด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากบริเวณของห้องเป็นย่านที่มีกลุ่มผู้อยู่อาศัยมีกำลังซื้อสูง มีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และโครงการมิกซ์ยูสระดับไฮเอนด์ มีศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจในอนาคต ที่ส่งผลกับมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้ง นี้ จะพิจารณาราคาประเมินออกเป็น 2 กรณี คือ มูลค่าตลาดทรัพย์สินกรณีทั่วไป (ตามราคาตลาดปกติในบริเวณนี้) กับมูลค่าทรัพย์สินกรณีการซื้อเพื่อซื้อถอนอาคารและใช้ที่ดินเป็นทางเข้าออกของโครงการหากมีการพัฒนาในอนาคต ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินในกรณี

หลัง ผู้ประเมินจะต้องประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่ไม่ใช่การกำหนดมูลค่าตลาด แต่ตามมูลค่าการลงทุน (Investment value or worth) โดยอ้างอิงมาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 3 หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาดเป็นการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่มีต่อนักลงทุนคนใดคนหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ตามวัตถุประสงค์หรือเกณฑ์การลงทุนที่นักลงทุนเฉพาะรายนั้นหรือกลุ่มนั้นกำหนดไว้ จึงอาจเป็นมูลค่าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับนักลงทุนคนอื่นหรือกลุ่มอื่นในตลาด

ดังนั้นการประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีศึกษาี้ จึงเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงทุนสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินเป็นอย่างยิ่ง เพราะซับซ้อนแตกต่างจากการประเมินค่าทรัพย์สินประเภทอาคารพาณิชย์ทั่วไปเนื่องจากถือเป็นการลงทุนนั่นเอง

รางวัลชมเชย

ประเภท: วิชาชีพอประเมินค่าทรัพย์สิน
นายทศพร ต้อยเล็ก

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดเงิน ตลาดทุน และระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อคำนวณมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน เพื่อเป็นหลักประกันการออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน เพื่อกรณีการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการเสื่อมค่าของสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี กรณีมีการตีราคาสินทรัพย์ เพื่อใช้ประกอบการบันทึกบัญชีจากราคาทุนเป็นราคาตลาด และการประเมินมูลค่าหลักประกัน ที่ใช้ประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ตลอดจนการประเมินมูลค่าหลักประกันที่ใช้ใน 8 พ การคำนวณเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของสถาบันการเงิน

วิชาชีพอประเมินค่าทรัพย์สิน (Real Estate Appraisal) เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เพื่อกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยนักประเมินค่าทรัพย์สินจะต้องมีความรู้ความเข้าใจเรื่องต่าง ๆ เช่น เศรษฐกิจ กฎหมาย และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นต้น

กระบวนการประเมินค่าทรัพย์สิน (Property Valuation) เป็นขั้นตอนที่

สำคัญในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์ต่าง ๆ เช่น การซื้อขาย การขอสินเชื่อ การจัดการทรัพย์สิน และการประเมินภาษี กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีขั้นตอนหลักดังนี้

1. การเก็บข้อมูล (Data Collection) รวบรวมข้อมูลทรัพย์สิน เช่น ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย สิ่งปลูกสร้าง การปรับปรุงซ่อมแซม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวบรวมข้อมูลทางกฎหมาย เช่น สัญญาเช่า ภาระผูกพัน และข้อจำกัดต่าง ๆ เก็บข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ราคาซื้อขายที่คล้ายคลึงกันในพื้นที่เดียวกัน สภาพตลาด และแนวโน้มตลาด

2. การตรวจสอบและสำรวจ (Inspection and Survey) ทำการตรวจสอบและสำรวจสถานที่จริง เพื่อประเมินสภาพทรัพย์สิน ตรวจสอบโครงสร้าง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวก ตรวจสอบการใช้ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในทรัพย์สิน รวมถึงการเปรียบเทียบกับข้อมูลที่รวบรวมได้

3. การวิเคราะห์ตลาด (Market Analysis) โดยวิเคราะห์ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการวิเคราะห์แนวโน้มตลาดและการเปรียบเทียบราคาตลาด พิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น สถานที่ตั้ง การเข้าถึง สิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพเศรษฐกิจ

4. การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่าง ๆ (Valuation Approaches) เช่น วิธีการเปรียบเทียบราคา (Sales Comparison Approach) การเปรียบเทียบราคาขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในพื้นที่เดียวกัน วิธีการคำนวณต้นทุน (Cost Approach) การคำนวณต้นทุนในการสร้างทรัพย์สินใหม่ และหักลบค่าเสื่อมราคา วิธีการประเมินรายได้ (Income Approach) การประเมินมูลค่าตามรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่า และการประเมินอัตราผลตอบแทน

5. การวิเคราะห์และสรุปผล (Analysis and Conclusion) สรุปผลการวิเคราะห์และประเมินค่าทรัพย์สิน โดยใช้ข้อมูลและวิธีการที่เกี่ยวข้อง นำเสนอรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยมีรายละเอียดและเหตุผลที่ชัดเจน

6. การจัดทำรายงานการประเมิน (Valuation Report) จัดทำรายงาน

การประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ประกอบด้วยข้อมูลที่รวบรวมได้ วิธีการประเมินที่ใช้ และผลการประเมินมูลค่า รายงานควรมีความชัดเจน เป็นระบบ และเข้าใจง่าย รวมถึงการระบุข้อจำกัดและสมมุติฐานที่ใช้ในการประเมิน การประเมินค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องและแม่นยำช่วยให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตัดสินใจได้อย่างมั่นใจในการซื้อขาย การลงทุน การขอสินเชื่อ และการจัดการทรัพย์สิน

นักประเมินค่าทรัพย์สินจะต้องมีใบอนุญาตและผ่านการรับรองจากองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินมีความสำคัญในหลายด้านทั้งต่อบุคคล องค์กร และเศรษฐกิจโดยรวม ดังนี้

1. การตัดสินใจทางการเงิน การประเมินค่าทรัพย์สินช่วยให้ผู้ซื้อและผู้ขายทราบมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน ช่วยในการเจรจาต่อรองและการตัดสินใจทางการเงินอย่างมั่นใจ ช่วยให้นักลงทุนทราบมูลค่าของทรัพย์สิน เพื่อประเมินความเสี่ยงและผลตอบแทนในการลงทุน

2. การขอสินเชื่อและการจัดการสินเชื่อ สถาบันการเงินใช้การประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สินค้ำประกันในการอนุมัติสินเชื่อ ช่วยให้ผู้ขอสินเชื่อทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินของตน เพื่อใช้ในการกู้ยืมเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

3. การวางแผนและการจัดการทรัพย์สิน ช่วยให้เจ้าของทรัพย์สินทราบถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ตนถือครอง เพื่อใช้ในการวางแผนการจัดการทรัพย์สิน และการลงทุนในอนาคต ตลอดจนช่วยในการวางแผนการสืบทอดทรัพย์สินให้แก่ทายาท

4. การกำหนดภาษีและการประเมินภาษี หน่วยงานรัฐใช้การประเมินค่าทรัพย์สินในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินภาษีทรัพย์สินและภาษีที่เกี่ยวข้อง ช่วยให้ผู้เสียภาษีทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินของตนและวางแผนการเสียภาษีได้อย่างถูกต้อง

5. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในกรณีทางกฎหมาย การประเมินค่าทรัพย์สินมีบทบาทสำคัญในกรณีทางกฎหมาย เช่น การฟ้องร้อง การแบ่ง