

หลักการ วิธีการ และปัจจัยที่มีผลกระทบ ต่อมูลค่าทรัพย์สิน

1. หลักการและแนวคิดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หลักการที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โดยพื้นฐานอ้างอิงมาจากหลักเศรษฐศาสตร์ที่เป็นพื้นฐานแนวคิดในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินต่างๆ ได้แก่

- 1.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน
- 1.2 หลักการทดแทนกันได้
- 1.3 หลักความสมดุลและดุลยภาพ
- 1.4 หลักผลกระทบจากภายนอก



1.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน

เครื่องมือ อุปสงค์ อุปทานเป็นเครื่องมือพื้นฐานที่นักเศรษฐศาสตร์ใช้ในการวิเคราะห์ กลไกการทำงานของตลาด โดย **ราคา** ของอสังหาริมทรัพย์และสินค้าต่างๆ จะเปลี่ยนแปลงใน ทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ (Demand) แต่จะเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของอุปทาน (Supply)

โดยปกติ อุปทานของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดประเภทหนึ่ง ณ ระดับราคาใด ราคาหนึ่ง ในทำเลใด ทำเลหนึ่ง นั้นมักจะมีอยู่ในจำนวนจำกัด ทั้งนี้ หากพิจารณาตามแนวคิดค่าเช่า ทางเศรษฐกิจ (Economic rent) สามารถสรุปได้ว่าความจำกัดของอุปทานอาจเป็นปัจจัยอีกประการหนึ่ง นอกเหนือจากประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดมูลค่า

1.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน

อุปทานของอสังหาริมทรัพย์ในเชิงปริมาณ เช่น ปริมาณพื้นที่เช่า พื้นที่ขายจำนวนหน่วยขาย จำนวนหน่วยเช่า ฯลฯ ปรับตัวตอบสนองต่อราคาได้ค่อนข้างช้า โดยในระยะสั้นอุปทานของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงในเชิงปริมาณได้ ทั้งนี้เนื่องจาก กระบวนการผลิตอสังหาริมทรัพย์มีขั้นตอนยุ่งยาก ซับซ้อน จำเป็นต้องใช้ระยะเวลา ยาวนานในกระบวนการจัดหาที่ดิน กระบวนการก่อสร้าง ประกอบกับระยะเวลาที่ใช้ในการกู้เงินและขออนุมัติการพัฒนาโครงการ ฯลฯ ทว่าการเปลี่ยนแปลงอุปทานอสังหาริมทรัพย์ในเชิงคุณภาพจะใช้เวลาน้อยกว่ามาก

1.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน

อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงในเชิงปริมาณได้ค่อนข้างยาก
มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จึงถูกกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์โดย
อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงความต้องการอสังหาริมทรัพย์ และ
ความสามารถที่จะซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ โดยอุปสงค์ที่แท้จริง
(Effective demand) ของอสังหาริมทรัพย์หมายถึงความต้องการซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ที่ถึงพร้อมด้วยกำลังซื้อ

อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งได้เป็น อุปสงค์ในเชิงคุณภาพและ
อุปสงค์ในเชิงปริมาณ (ขนาดพื้นที่) โดยอุปสงค์ในเชิงคุณภาพอาจหมายถึง
คุณลักษณะต่างๆ ของทรัพย์สิน เช่น การแบ่งพื้นที่การใช้สอย สภาพอาคาร
คุณภาพของสิ่งแวดล้อมที่อยู่รอบอาคาร วัสดุก่อสร้างที่ใช้ คุณภาพของงาน
ฝีมือและความสวยงามของการออกแบบ

1.2 หลักการทดแทนกันได้

เมื่อมีสิ่งต่างๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและสามารถซื้อหาได้ สินค้าที่มีราคาต่ำที่สุดจะได้รับความสนใจจากผู้บริโภคมากที่สุดและจะถูกกระจายไปยังกลุ่มผู้บริโภคอย่างกว้างขวางที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับสินค้าอื่นๆ ที่แม้จะคล้ายคลึงกันแต่ก็มีราคาแพงกว่า ทั้งนี้ผู้บริโภค หรือผู้ซื้อที่มีเหตุมีผลจะไม่ยอมจ่ายแพงกว่าเพื่อซื้อสินค้าชนิดหนึ่ง หากสินค้านั้นให้ประโยชน์ หรือความพึงพอใจแก่ผู้บริโภคหรือนั้นเท่ากับสินค้าอีกชนิดหนึ่ง สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้กับทรัพย์สินหลายประเภทที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ หลักของการทดแทนกันได้เป็นฐานคิดสำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถประยุกต์เข้ากับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เกือบทุกประเภทที่มีการซื้อขายตามปกติในตลาด เมื่อผู้ซื้อทราบว่า มีทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันจำนวนมากถูกเสนอขายในตลาด ทรัพย์สินที่มีราคาถูกที่สุดจะได้รับการพิจารณาจากลูกค้าก่อน กล่าวคือ ลูกค้าจะไม่ยินยอมจ่ายค่าเช่าของทรัพย์สินหนึ่งแพงกว่าทรัพย์สินอื่นๆ หากทรัพย์สินเหล่านั้นต่างก็มีความคล้ายคลึงกันและสามารถใช้ทดแทนกันได้

1.2 หลักการทดแทนกันได้

มูลค่าของทรัพย์สินหนึ่งๆ สามารถวัดได้ด้วย “ต้นทุนที่เป็นในการครอบครองทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันและสามารถใช้ทดแทนกันได้” จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินต่างๆ จะต้องแข่งขันกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันในการเรียกร้องราคาจากผู้ซื้อ อีกทั้งทรัพย์สินนั้นก็ต้องแข่งขันกับการลงทุนรูปแบบต่างๆ ที่สามารถทดแทนกันได้ในการเสนอประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อเรียกร้องความสนใจจากผู้ซื้อ ดังนั้น นักประเมินพึงต้องระลึกไว้เสมอว่า “ผู้ซื้อ” “ผู้ขาย” ตลอดจน “ผู้เช่า” หรือ “ผู้ใช้” ต่างก็มีทางเลือกและทุกฝ่ายต่างก็พยายามพิจารณาทางเลือกต่างๆ

1.3 หลักความสมดุลและดุลยภาพ

ในการวิเคราะห์ภาวะดุลยภาพนั้น นักประเมินจะต้องทำการวิเคราะห์ตลาดของทรัพย์สินที่ทำการศึกษาว่าในขณะที่ศึกษานั้น จะมีทรัพย์สินอีกกี่หน่วยที่สามารถขายเพิ่มขึ้นได้ในตลาด ในการนี้นักประเมินจะต้องตรวจสอบอุปสงค์และอุปทานของตลาดโดยละเอียดรอบคอบว่าในขณะที่ศึกษานั้น มีอุปสงค์ทรัพย์สินมากเพียงพอที่จะรองรับกับจำนวนอุปทานทรัพย์สินที่เสนอขายอยู่ในตลาด และที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดหรือไม่ หากในขณะนั้นอุปสงค์มีไม่เพียงพอ เมื่อไรอุปสงค์จึงจะมีมากเพียงพอที่จะดูดซับอุปทานที่เหลือค้างอยู่ในตลาดจนหมดและสามารถดูดซับอุปทานส่วนเพิ่มได้

1.4 หลักผลกระทบจากภายนอก

อสังหาริมทรัพย์มีลักษณะตามธรรมชาติที่เคลื่อนย้ายตำแหน่งไม่ได้ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จึงสามารถเปลี่ยนแปลงได้เมื่อถูกกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและสิ่งต่างๆ ที่อยู่ภายนอกอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างสาธารณูปโภค การเปลี่ยนแปลงวิถีบริโภคของผู้บริโภค ฯลฯ มูลค่าของทรัพย์สินจึงอาจถูกกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสิ่งต่างๆ ที่อยู่ภายนอกซึ่งหมายรวมถึงสิ่งอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจผลิต ซื้อขาย บริโภค ตลอดจนการจำแนกแจกจ่ายทรัพย์สินเช่น การเปลี่ยนแปลงของ กฎหมาย การเมือง เศรษฐกิจมหภาค ตลอดจนสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่น อาจกระทบกับมูลค่าของทรัพย์สินได้ในทางบวกและทางลบ

1.4 หลักผลกระทบจากภายนอก

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นักประเมินจึงต้องพิจารณาผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกต่างๆ ที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกต่างๆ เหล่านั้นด้วย ปัจจัยภายนอกที่นักประเมินควรพิจารณาในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แก่

- ปัจจัยด้านสังคม เช่น การเปลี่ยนแปลงปริมาณและโครงสร้างประชากร การเปลี่ยนแปลงในวิถีบริโภคและวิถีชีวิต (Lifestyle) ของประชาชนโดยทั่วไป ฯลฯ
- ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ตลอดจนตัวแปรเศรษฐกิจมหภาคต่างๆ เช่น ระดับรายได้ประชาชาติ ระดับรายได้ต่อหัว ระดับรายได้ครัวเรือน ภาวะการจ้างงานอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ
- ปัจจัยด้านการเมือง ได้แก่ นโยบายรัฐบาล การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับทั้งส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ที่ดินการก่อสร้างอาคาร การจัดเก็บภาษี
- ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม เช่น สภาพภูมิศาสตร์ ภูมิอากาศ มลพิษต่างๆ ฯลฯ

2. หลักการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สูงที่สุดและดีที่สุด

หลักการและแนวคิดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ถูกพัฒนาขึ้นบนฐานคิดทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นแนวคิดมูลฐานของการประเมินมูลค่า มูลค่าทรัพย์สินก็คือการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรอบสมมติฐานว่า “ทรัพย์สินนั้นเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีที่สุดและสูงที่สุดแล้ว” ทั้งนี้ภายใต้กรอบสมมติฐานดังกล่าวเท่านั้นที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสม นักประเมินอาจจำเป็นต้องพิจารณาวิธีอื่นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแทนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหรือที่ดินที่มีความเหมาะสมทางกฎหมายและทางกายภาพ มีความเป็นไปได้ทางการตลาด มูลค่าที่สูงที่สุดให้แก่ทรัพย์สิน นักประเมินจะต้องวิเคราะห์ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีที่สุดและสูงที่สุดที่เป็นไปได้ เช่น อาคารตามลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์โดยผู้เช่าในปัจจุบัน การปรับปรุงกายภาพอาคาร การเปลี่ยนแปลงผู้เช่า (อาจเป็นการใช้ประโยชน์เดิมหรือการใช้ประโยชน์แบบอื่น) และการสร้างอาคารใหม่

2. หลักการใช้ประโยชน์ที่สูงที่สุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์ที่สูงที่สุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงที่สุด แนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและสูงที่สุดของทรัพย์สินเป็นพื้นฐานและส่วนประกอบที่สำคัญในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะต้องสะท้อนถึงการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและสูงที่สุดของทรัพย์สินด้วย

: 3. หลักอรรถประโยชน์

อรรถประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สิน หมายถึง ผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่ทรัพย์สินนั้นสามารถตอบสนองต่อความต้องการของ “ผู้ใช้” หรือ “ผู้ซื้อ” ซึ่งอรรถประโยชน์ที่เกิดขึ้นนี้มีบ่อเกิดแตกต่างกัน ทั้งนี้อรรถประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับผู้ใช้ อาจเกิดจากความต้องการของธุรกิจ ซึ่งต้องการใช้พื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจ ในขณะที่อรรถประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับนักลงทุนเกิดจากการที่ทรัพย์สินสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่นักลงทุน

: **4. หลักต้นทุนค่าเสียโอกาส**

ต้นทุนค่าเสียโอกาสในการตัดสินใจลงทุนครั้งหนึ่งก็คือทางเลือกในการลงทุนที่ดีที่สุดที่นักลงทุนไม่ได้เลือก โดยปกติในการตัดสินใจลงทุน นักลงทุนจะพยายามแสวงหาทางเลือกในการลงทุนที่เสนออัตราผลตอบแทนที่สูงที่สุด ณ ระดับความเสี่ยงที่ต่ำที่สุด ซึ่งพฤติกรรมนี้มีความสอดคล้องกับหลักของการทดแทนกันได้

: 5. หลักการมีส่วนร่วม

ในทางทฤษฎี อาจกล่าวได้ว่ามูลค่าขององค์ประกอบส่วนหนึ่งๆ ของทรัพย์สินสามารถวัดได้ในรูปของ ส่วนของมูลค่าที่องค์ประกอบส่วนนั้นสร้างให้แก่ทรัพย์สิน หรือหมายถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่หายไป เมื่อไม่มีองค์ประกอบส่วนนั้น หลักคิดนี้เป็นฐานในการปรับแก้มูลค่าเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความ เหมือนและความต่างของทรัพย์สินเปรียบเทียบ

วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

:

1. วิธีต้นทุน (Cost Approach)
2. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
3. วิธีรายได้ (Income Approach)

โดยเลือกใช้วิธีการประเมินอย่างน้อย 2 วิธี และกำหนดว่าวิธีใดเป็นวิธีหลักสำหรับประเมิน เพื่อช่วยให้มีการตรวจทานความเห็นจากแต่ละวิธี ทั้งนี้หากจำเป็นต้องใช้วิธีใดวิธีหนึ่งเพียงวิธีเดียว ผู้ประเมินจะต้องให้เหตุผลที่ชัดเจนถึงข้อจำกัดในการใช้วิธีการประเมินเพียงวิธีเดียว

: วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



“บ้านพักอาศัย” วิธีที่เลือกใช้ Cost Approach, Market Approach

:

“อาคารพาณิชย์-ตึกแถว” วิธีที่เลือกใช้

Cost Approach, Market Approach, Income Approach

“ห้องชุดพักอาศัย-พาณิชย์กรรม-สำนักงาน” วิธีที่เลือกใช้

Market Approach, Income Approach

“โรงงานอุตสาหกรรม” วิธีที่เลือกใช้ Cost Approach

“โกดัง (ให้เช่า)” วิธีที่เลือกใช้ Cost Approach, Income Approach

“ที่ดินเปล่า” วิธีที่เลือกใช้ Market Approach, Income Approach

ทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

:



ทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)



ทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

:



ทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

:



สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

:



ทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)



: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เนื่องจากสามารถอ้างอิงข้อมูลตลาด หรือหลักฐานการซื้อขาย หรือราคา
เสนอซื้อเสนอขายที่มีปรากฏอยู่ในตลาด โดยข้อมูลเปรียบเทียบมีลักษณะ
คล้ายคลึงกัน มีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกัน มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
หรือมีลักษณะ/สภาพที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ ตลอดจนมีการใช้
ประโยชน์สูงสุดคล้ายคลึงกัน นำมาแสดงแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
กับทรัพย์สิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

1. วิธีเปรียบเทียบตลาดโดยตรง (Direct Comparison Method) ซึ่งข้อมูลเปรียบเทียบควรมีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินเพียง 1 หรือ 2 ปัจจัย เช่น เนื้อที่ดิน, พื้นที่ใช้สอยอาคาร เป็นต้น และอนุมานจากข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการซื้อ-ขาย หรือราคาเสนอซื้อเสนอขายที่เชื่อถือได้จากตลาด ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สิน

2. วิธีปรับแก้ส่วนต่างราคาซื้อ-ขาย (Sales Adjustment Grid Method) โดยการปรับแก้ราคาจากข้อมูลเปรียบเทียบอื่นซึ่งมีความแตกต่างกันเล็กน้อยจากตัวทรัพย์สิน เช่น เนื้อที่ดิน, พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร, ทำเลที่ตั้งแปลงมุม-แปลงปกติของทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ โดยนำข้อมูลเปรียบเทียบมาปรับแก้เพื่อให้เท่ากับขนาดเนื้อที่, พื้นที่ใช้สอย, แบบบ้าน, ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินราคาเพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคา

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

:

3. วิธีเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score Method – WQS)

เป็นวิธีที่นำปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อราคา เช่น ทำเลที่ตั้ง, ลักษณะทางกายภาพ, สภาพแวดล้อม, ปัจจัยภายนอก, สิ่งอำนวยความสะดวก, ระดับดินถม เป็นต้น ซึ่งนำปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มากำหนดถ่วงน้ำหนักระดับคะแนนแต่ละปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นกำหนดคะแนนคุณภาพของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ และทรัพย์สินที่ประเมินราคาของแต่ละปัจจัย แล้วนำผลรวมของคะแนนคุณภาพของทุก ๆ ปัจจัย ของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบมาปรับแก้ และเมื่อนำมารวมกันสามารถเทียบเคียงเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

4. วิธีวิเคราะห์ความถดถอย (Regression Analysis Method)

วิธีคำนวณจากต้นทุน (Cost Approach)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะ ของการออกแบบ รูปร่างหรือการใช้ประโยชน์ที่มีลักษณะแตกต่างไปจากทรัพย์สินโดยทั่วไป ขนาดหรือที่ตั้งของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน ซึ่งโดยปกติ มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยวิธีคำนวณจากต้นทุน เป็นการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประเมินมูลค่าตลาดของค่าก่อสร้างทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement) หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกัน (Reproduction) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคา ซึ่งสะท้อนถึงการเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เป็นต้น โดยผู้ประเมินจะต้องระมัดระวังเป็นพิเศษในการเลือกใช้วิธีประเมินโดยวิธีคำนวณจากต้นทุนสำหรับการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากการประเมินโดยวิธีคำนวณจากต้นทุนจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อ ทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะต้องได้จากข้อมูลตลาด

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีศักยภาพก่อให้เกิดรายได้ โดยนำรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตของทรัพย์สินให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอาศัยสมมติฐานการประมาณรายรับ รายจ่าย และค่าเช่าตลาด ซึ่งเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ และเป็นไปตามสถานะของการแข่งขันในตลาดได้ดี ซึ่งสามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นการวัดมูลค่าปัจจุบัน ของผลประโยชน์ในอนาคต ของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน โดยรายรับจากทรัพย์สินในปัจจุบันและอนาคต เป็นผลตอบแทนถึงมูลค่าปัจจุบันรวมตามมูลค่าเงินตามระยะเวลา (Time Value)

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

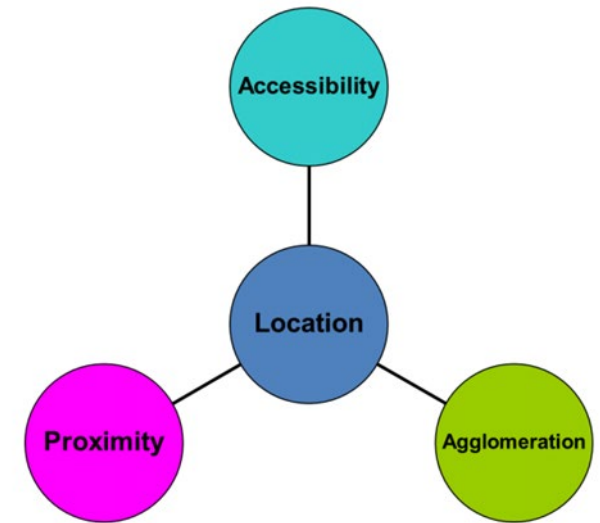
:

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินนั้น นักประเมินพึงพิจารณาว่าที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินเป็นส่วนประกอบที่สำคัญและเป็นบ่อเกิดของมูลค่าทรัพย์สิน

ในการศึกษาเกี่ยวกับการวัดระดับคุณภาพของทำเลที่ตั้ง เทคนิคการศึกษาเชิงปริมาณในการวิเคราะห์องค์ประกอบและการวัดค่าทำเลที่ตั้ง องค์ประกอบเชิงทฤษฎีของทำเลที่ตั้งประกอบด้วยโครงสร้างขององค์ประกอบ (Construct) สำคัญ 3 ส่วน กล่าวคือ

1. ความสะดวกสบายในการเข้าถึงทรัพย์สิน (Accessibility)
2. ความใกล้ไกลจากแหล่งสำคัญ (Proximity)
3. ความหนาแน่นและการกระจุกตัวของประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (Agglomeration)



ภาพที่ 4.1 แบบจำลององค์ประกอบของทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

:

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

การวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเป็นการศึกษาเกี่ยวกับรายละเอียด ข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินที่ตั้งทรัพย์สิน โดยมุ่งศึกษาในประเด็นที่เกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดิน ผลตอบแทนจากการพัฒนารวมถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาที่ดิน ภายใต้ขอบเขตพื้นที่ตลาดที่กำหนด โดยในการวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน นักประเมินจะต้องรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ เพื่อทำการเสนอแนะถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่เต็มศักยภาพของที่ดินแปลงที่ศึกษาในการวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน แนวคิดสำคัญที่นักประเมินนิยมใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาที่ดินก็คือ **แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด**

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

:

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นแนวคิดที่นักประเมินนิยมใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน ในกระบวนการวิเคราะห์ นักประเมินจะต้องทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ อย่างเป็นขั้นตอน เป็นระบบ เพื่อที่จะสรุปเป็นรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบหนึ่ง ที่ทำให้ที่ดินแปลงที่ศึกษาถูกใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ นักประเมินต้องทำการวิเคราะห์อยู่ 3 ประเด็น ได้แก่

1. ที่ดินแปลงที่ศึกษาควรที่จะได้รับการพัฒนาหรือไม่?
2. สิ่งปลูกสร้างที่ควรสร้างขึ้นบนที่ดินแปลงนั้นคืออะไร? ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมเป็นอย่างไร? ขนาด รูปทรงและรูปแบบอาคารทางกายภาพเป็นอย่างไร?
3. สิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วควรเก็บรักษาไว้ต่อไป หรือควรปรับเปลี่ยนไปเป็นอย่างไร?

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

:

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. การใช้ประโยชน์ จะต้องมีความเป็นไปได้ทางกายภาพ
2. การใช้ประโยชน์ จะต้องมีความเป็นไปได้ทางกฎหมาย
3. การใช้ประโยชน์ จะต้องมีความเป็นไปได้ทางการตลาด
4. การใช้ประโยชน์ จะต้องมีความเป็นไปได้ทางการเงิน
5. การใช้ประโยชน์ จะต้องเป็นการใช้ประโยชน์ที่ก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุด

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

:

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพและกฎหมาย

- การใช้ประโยชน์และรูปแบบอาคารจะต้องมีความเป็นไปได้ในการก่อสร้างและความสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เช่น ถ้าที่ดินเป็นดินอ่อนก็ไม่ควรสร้างอาคารสูง หรือหากที่ดินเป็นเนิน หรือที่ดินที่มีลาดชันสูงก็ไม่เหมาะในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรม
- นักประเมินจะต้องพิจารณาถึงข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดินต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งที่เป็นของส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น ในการวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพและกฎหมาย

ลักษณะของสิทธิตามกฎหมายและข้อมูลจากเอกสารราชการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

- สิทธิตามกฎหมายของทรัพย์สิน
- สัญญาเช่า กรณีเป็นการเช่าที่ดินหรือทรัพย์สินระยะยาว
- สิทธิตามกฎหมายสำคัญอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ใบอนุญาตการใช้ประโยชน์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ใบอนุญาตจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการหรือประกอบวิสาหกิจต่างๆ ฯลฯ
- ข้อจำกัดทางกฎหมายสำหรับการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
- ข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติผังเมือง
- แนวเวนคืนของหน่วยงานราชการ
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน

เมื่อนักประเมินทราบรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและรูปแบบอาคารทางกายภาพเบื้องต้นที่เป็นไปได้ ซึ่งสามารถพัฒนาบนแปลงที่ดินได้ตามกฎหมายแล้ว ในขั้นตอนต่อไปนักประเมินจะต้องทำการวิเคราะห์หาความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงินของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่เป็นไปได้เหล่านั้น ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบใดบ้างที่เมื่อพัฒนาแล้วมีตลาดรองรับและมีความคุ้มค่าในการลงทุนการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีที่สุดและสูงที่สุดในขั้นตอนนี้ประกอบด้วยการศึกษาความเป็นไปได้ 2 ส่วนคือ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและความเป็นไปได้ทางการเงิน

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

แนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การวิเคราะห์ผลผลิตภาพที่สูงที่สุด

- การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจหมายถึง ความเป็นไปได้อย่าง
มีเหตุผลและถูกต้องตามกฎหมายในการใช้ที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว ซึ่ง
การใช้ประโยชน์นั้นมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพการเงินและสิ่งสนับสนุนอื่นๆ ที่เหมาะสม
ในการจะสรุปผลการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและสูงที่สุดนั้น นักประเมินต้องทำการ
วิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยการวิเคราะห์ทรัพย์สิน 2 ขั้นตอน
1. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและสูงที่สุดเมื่อเป็นที่ดินว่างเปล่า
 2. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและสูงที่สุดเมื่อมีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้วบนที่ดิน