



บทที่ 7

บทสรุป ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

สรุปวิธีการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

วิธีการที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลง คือ วิธีการหามูลค่าส่วนที่เหลือ (The residual approach) หรือวิธีการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical development method) ซึ่งการประเมินราคาตามวิธีนี้ คือ การค้นหามูลค่าที่ดินจากการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน (Highest and best used) และการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในความหมายของวิธีนี้ คือ การใช้ประโยชน์ที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด (Maximize profit) ภายใต้กฎระเบียบข้อบังคับทางกฎหมาย และสภาวะการแข่งขันทางตลาด รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดินที่ตั้งสมมุติฐานนั้น โดยขั้นตอนในการประเมินราคาที่ดิน ประกอบด้วย

1. กำหนดมูลค่ารวมของโครงการที่พัฒนา		XX
2. ลบ		
ต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการ :	XX	
ค่าปรับปรุงที่ดิน, เตรียมพื้นที่	XX	
ค่าก่อสร้าง	XX	
ค่าออกแบบควบคุมงาน, ที่ปรึกษา	XX	
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	XX	
เงินเดือน, บริหารโครงการ	XX	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	XX	
ค่าธรรมเนียม, ภาษี	XX	
ต้นทุนของเงินลงทุน, ดอกเบี้ยจ่าย	XX	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ	XX	XX
3. ลบ	กำไรของผู้ประกอบการ	XX
4. ต้นทุนของค่าที่ดินเมื่อเสร็จโครงการ		XX
5. คำนวณหามูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาของโครงการ [$PV_{factor} = 1 / (1+i)^n$]		XX
6. ราคาประเมินที่ดิน		XX

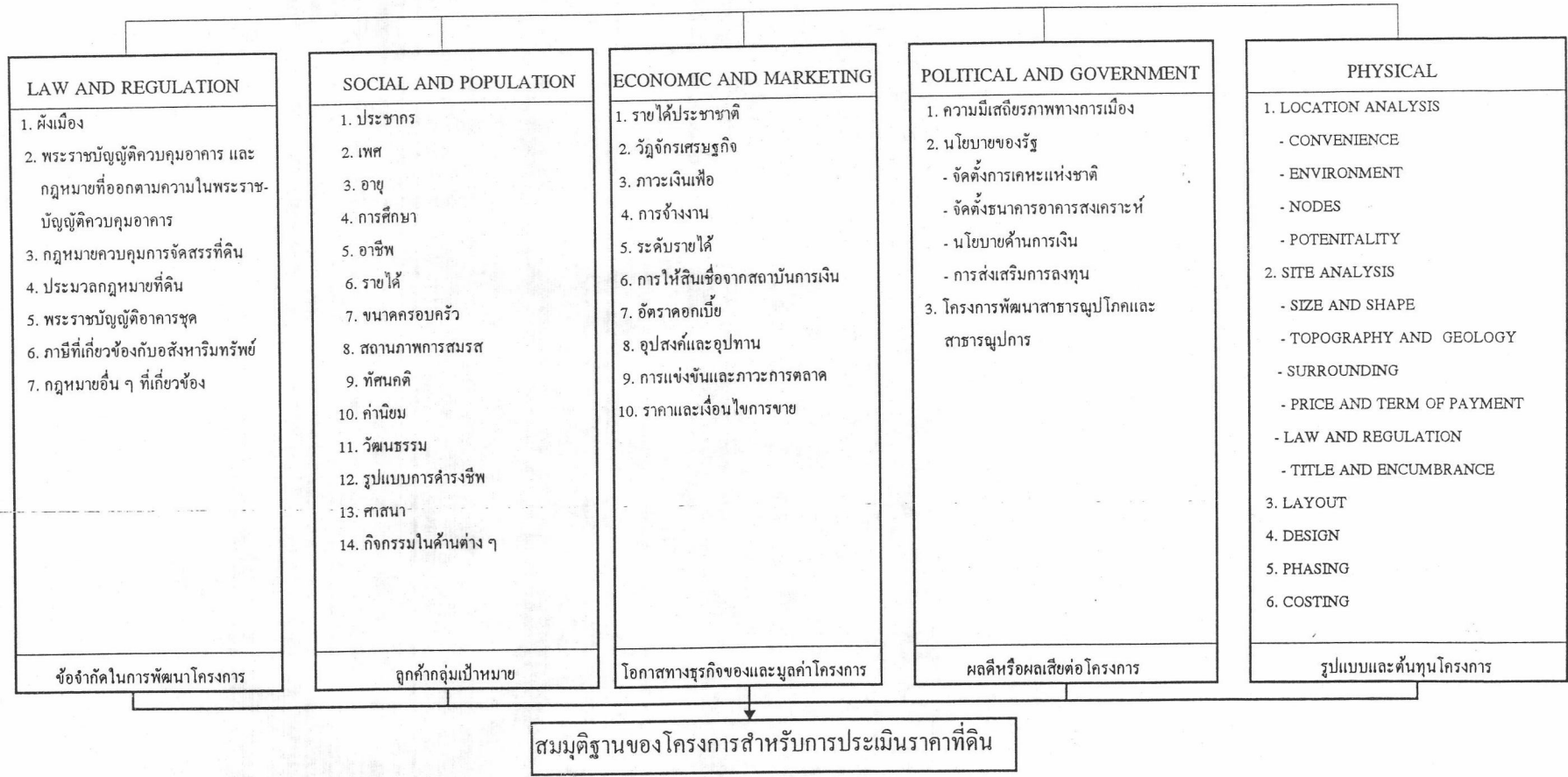
เนื่องจากการกำหนดมูลค่ารวมของโครงการที่พัฒนา ต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการ เป็นการตั้งสมมุติฐานหรือการคาดประมาณมูลค่าตามวิธีของการประเมินราคา ในความเป็นจริง โครงการดังกล่าวอาจไม่ประสบความสำเร็จตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ หรืออาจจะมีรูปแบบการพัฒนา โครงการแบบอื่นที่แตกต่างกันออกไป หรือการใช้ประโยชน์ในด้านอื่น ๆ เช่น การพัฒนาด้าน พาณิชยกรรม และการคาดหวังในผลกำไรของผู้ประกอบการก็มีมากน้อยไม่เท่ากัน ทำให้ราคา ประเมินที่ดินที่คำนวณได้จากวิธีนี้มีมูลค่าแตกต่างกันออกไป

ในส่วนของต้นทุนของค่าที่ดินเมื่อเสร็จโครงการ ในช่วงของการดำเนินงานจะเกิดจากต้นทุนของเงินลงทุนในการซื้อที่ดิน หรือจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระค่าที่ดิน ซึ่งต้นทุนในการถือครองที่ดินจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในการชำระเงิน และสัดส่วนของเงินลงทุนต่อการกู้ยืมเงินจากวิธีการประเมินราคาตามทฤษฎีที่ศึกษาจะคิดต้นทุนในการถือครองที่ดินหัก ออกจากการประเมินราคาที่ดิน โดยคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม ตลอดช่วง ระยะเวลาของโครงการที่ตั้งสมมุติฐานขึ้น

แต่อย่างไรก็ตาม ภายใต้การแข่งขันในตลาดเสรี และทรัพยากรที่ดินที่สามารถนำมาใช้ ประโยชน์ในการนำมาลงทุนพัฒนาโครงการนั้นมีจำนวนจำกัด ผู้ประกอบการที่สามารถซื้อที่ดิน สำหรับการลงทุนพัฒนาโครงการได้ คือ ผู้ที่สามารถชำระค่าที่ดินได้มากกว่า และสามารถนำ มาใช้ประโยชน์คุ้มค่ากับเงินลงทุน ดังนั้น การประเมินราคาตามวิธีที่ศึกษามานี้ จึงเหมาะสม สำหรับการประเมินราคาเพื่อการลงทุนมากกว่าการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์อื่น

ในส่วนของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา อาจเกิดจากปัจจัยเฉพาะ ด้านเกี่ยวกับผู้ประกอบการ เช่น ความมีชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ทำให้สามารถกำหนดราคาขาย และมูลค่าโครงการที่สูงมากกว่า, การลดต้นทุนการก่อสร้างจากเทคโนโลยีสมัยใหม่, การยอมรับผลตอบแทนการลงทุนในเกณฑ์ต่ำ, และการพัฒนาโครงการในที่ดินตนเองทำให้ต้นทุนในการ ถือครองที่ดินต่ำลง จะเป็นสาเหตุให้การประเมินราคาที่ดินสูงกว่ามูลค่าที่ดินในเกณฑ์ของการประเมินราคาตามเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป นอกจากนี้ การประเมินราคาที่เหมาะสมยังขึ้นอยู่กับผู้ประเมิน ที่มีความรู้ ประสบการณ์ สามารถแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูล กำหนดสมมุติฐานของโครงการที่มีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติเพื่อนำไปสู่มูลค่าที่เหมาะสมอย่างแท้จริง

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 7.1 : แสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดิน

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย มีอยู่ 5 ปัจจัย คือ ปัจจัยทางกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ (Law and regulation) ที่จะมีผลต่อข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ, ปัจจัยทางสังคมและประชากร (Social and population) จะเป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ, ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and marketing) จะมีผลต่อโอกาสในการดำเนินโครงการและมูลค่าของโครงการ, ปัจจัยทางการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and government) จะส่งผลกระทบที่เป็นผลดีหรือผลเสียต่อโครงการ, และปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) ที่มีผลต่อรูปแบบและต้นทุนของโครงการ ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ตามแผนภูมิที่ 7.1

ข้อเสนอแนะ

1. เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบการศึกษา มีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดินและการใช้ประโยชน์เพื่อปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลกระทบทำให้มูลค่าที่ดินเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ดังนั้น วิธีการประเมินราคาจากการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน ผู้ประเมินราคา หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง จึงควรติดตามศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะการณ์ ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายต่าง ๆ ได้แก่ ร่างพระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดินที่จะนำมาใช้แทน ปว.ฉบับที่ 286, การเปลี่ยนแปลงการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมในกฎกระทรวงที่มีอายุจำกัด, การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หรือการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยด้านอื่น ๆ เช่น เสถียรภาพทางการเมือง นโยบายของรัฐบาลในด้านต่าง ๆ ภาวะเศรษฐกิจ สภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร หรือแม้แต่ภัยธรรมชาติที่ไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอเหล่านี้ ก็จะทำให้มูลค่าของที่ดินเปลี่ยนแปลงตามไปเช่นกัน

2. การประเมินราคาตามวิธีการคำนวณหามูลค่าส่วนที่เหลือ (The Residual Approach) หรือวิธีการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Method) เหมาะสำหรับการประเมินราคาเพื่อการลงทุนมากกว่าการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์อื่น โดยผู้ลงทุนหรือนักพัฒนาที่ดินจะต้องคำนึงถึงข้อจำกัดของตนเอง เนื่องจากผู้ลงทุนหรือนักพัฒนาที่ดินแต่ละรายมีข้อได้เปรียบหรือข้อเสียเปรียบที่แตกต่างกันไป เช่น ความเชื่อถือจากลูกค้า ชื่อเสียงของผลประกอบ-

การที่ผ่านมา ความชำนาญในการพัฒนาโครงการแต่ละประเภท ซึ่งผู้ประกอบการบางรายชำนาญการพัฒนาที่ดินในแนวราบ บางรายมีความชำนาญการพัฒนาที่ดินในแนวสูง ต้นทุนการก่อสร้างที่แตกต่างกันไปของผู้ประกอบการแต่ละราย ต้นทุนในการถือครองที่ดิน หรือเงื่อนไขในการซื้อที่ดิน รวมถึงความเสี่ยงของการดำเนินโครงการและผลกำไรที่สามารถยอมรับได้ ทำให้สภาพที่ดินที่คำนวณได้จากการประเมินราคาที่ดินตามวิธีนี้จะมีความแตกต่างกันออกไป ตามเงื่อนไขและข้อจำกัดของผู้ประกอบการแต่ละราย

3. ในปัจจุบันการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย มักนิยมใช้วิธีประเมินราคาตามวิธีการเปรียบเทียบจากราคาตลาด (Market Data Comparison) ซึ่งราคาประเมินที่ดินมักจะมาจากการสอบถามและเทียบเคียงกับราคาซื้อขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง จากทฤษฎีในการประเมินราคาตามราคาตลาดจะใช้ได้อย่างเหมาะสมนั้น ทรัพย์สินหรือที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบจะต้องลักษณะใกล้เคียงกัน จึงทำให้การประเมินราคาจากการเปรียบเทียบราคาตลาดใกล้เคียงกับความเป็นจริง

ถ้าเรามาพิจารณาการประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development) ที่ดินที่อยู่ติดกันบนถนนสายเดียวกัน แต่ขนาดรูปร่าง และเนื้อที่ดินไม่เท่ากัน ผลของราคาประเมินที่ดินที่วิเคราะห์ได้จากวิธีนี้จะแตกต่างกันไปตามความสามารถในการใช้ประโยชน์ ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว แปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน มีรูปร่างลักษณะคล้ายกันนั้นหาได้ยากมาก ดังนั้น การพัฒนาวิธีการประเมินราคาที่ดินจึงควรมีการปรับปรุงและวิเคราะห์มูลค่า และการใช้ประโยชน์ของที่ดินอย่างแท้จริง

4. ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ได้บัญญัติเกี่ยวกับค่าทดแทนในการเวนคืนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคมไว้ว่า ถ้าการงานหรือกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาสูงชันนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทน เพื่อให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก แต่ในกรณีที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือราคาลดลง ก็ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงนั้นด้วย

ดังนั้น การกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับการเวนคืน จึงต้องพิสูจน์ว่า มูลค่าที่ดินก่อนและหลังเวนคืนมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่าใด จึงจะกำหนดว่าจะต้องจ่ายเงินค่าทดแทนสำหรับ

ที่ดินที่มีมูลค่าลดลง หรือไม่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น หลังจากการเวนคืนที่ดิน

การกำหนดการจ่ายเงินค่าทดแทนอย่างเป็นธรรมแก่ประชาชน และสังคมส่วนรวม จึงเป็นหน้าที่สำคัญสำหรับเจ้าหน้าที่ประเมินราคา ผู้กำหนดมูลค่าของที่ดินเพื่อการจ่ายค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องทำการประเมินราคาที่ดินทั้งก่อนและหลังการเวนคืน โดยใช้วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสม เช่น การประเมินราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด, วิธีต้นทุน และวิธีพิจารณาจากรายได้ เป็นต้น และจากการศึกษาการประเมินราคาที่ดินตามวิธีการคำนวณมูลค่าส่วนที่เหลือ (The Residual Approach) หรือวิธีการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Method) และการศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น การคมนาคมหรือความกว้างขวางของเขตทางที่ติดกับแปลงที่ดิน มีผลต่อการพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยตรง ตามกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เป็นต้น เราจึงสามารถพิสูจน์ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ รวมถึงมูลค่าของที่ดินทั้งก่อนและหลังการเวนคืน ว่าแปลงที่ดินมีมูลค่าลดลงหรือเพิ่มขึ้นเท่าใด แต่การประเมินราคาตามวิธีนี้ก็จะมีข้อจำกัด เพราะสามารถทำการประเมินราคาได้เพียงรายแปลงเท่านั้น

5. จากการศึกษาศึกษาการประเมินราคาเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องมากมาย ซึ่งต้องอาศัยข้อมูลจากหลายแหล่ง ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อจำกัดในเรื่องของเวลา และจำนวนบุคคลากรที่ทำการศึกษา จึงได้นำเสนอข้อมูลในแนวกว้าง ยังมีได้ทำการศึกษาปัจจัยแต่ละปัจจัยอย่างละเอียดว่ามีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด อีกทั้งวิธีที่ใช้ในการประเมินราคาตามวิธีคำนวณมูลค่าส่วนที่เหลือ (The Residual Approach) หรือวิธีการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดิน (Hypothetical Development Method) เมื่อนำมาพิจารณารวมกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว สามารถนำมาพัฒนาคำนวณหามูลค่าที่ดินจากเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยทำการวิเคราะห์จากที่ดินแต่ละแปลง โดยมีตัวแปรหลัก คือ ศักยภาพหรือความสามารถในการพัฒนาของแปลงที่ดินที่สามารถพัฒนาเป็นรูปแบบของโครงการอย่างไรได้บ้าง และมีมูลค่าขายของโครงการเป็นจำนวนเท่าใด ส่วนตัวแปรตามจะเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามสมมุติฐานข้างต้น แล้วจึงใส่เงื่อนไขของผลกำไรที่ผู้ประกอบการควรจะได้รับตามผลตอบแทนจากการลงทุน และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ ก็จะได้คำตอบเป็นมูลค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดทำวิทยานิพนธ์หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจากการศึกษาเบื้องต้นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะเป็นแนวความคิดหรือแนวทางให้กับผู้สนใจ เพื่อศึกษา

ปัจจัยต่าง ๆ ให้ละเอียดยิ่งขึ้น รวมถึงการพัฒนาวิธีการประเมินราคาให้มีความเหมาะสม ยุติธรรม และสร้างความเจริญให้กับสังคมต่อไป

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญและนักวิชาการด้านการประเมินราคา

ความคิดเห็นของคุณรักรัตน์ สีมานนทปริญญา ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ สาขานครหลวง ธนาคารศรีนคร จำกัด (มหาชน) ผู้ทำหน้าที่ประเมินราคาหลักประกันของธนาคารมานานกว่า 20 ปี และเป็นวิทยากรเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาล เช่น ธนาคารพาณิชย์, สมาคมธนาคารไทย, บริษัทเงินทุน, และสำนักงานข้าราชการตุลาการ เป็นต้น มีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินตามวิธีการศึกษา เหมาะที่จะใช้สำหรับทรัพย์สินประเภท Specialize Property ที่ไม่สามารถหาราคาตลาดมาเปรียบเทียบได้ เช่น ที่ดินแปลงใหญ่ และการนำมาใช้ในการประเมินราคาของสถาบันการเงิน โดยนำมาใช้ประกอบการพิจารณา จะทำให้ลดความเสี่ยงลงได้มาก ส่วนข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประเมินราคาตามวิธี Hypothetical Development นั้น ผู้ประเมินราคาจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถในด้านต่าง ๆ อาทิ เช่น ด้านกฎหมาย การเงิน และบัญชี เป็นต้น และต้องมีแนวคิด (Vision) ที่ก้าวไกลในการกำหนดการใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and best use) ของที่ดินตามศักยภาพที่มี มิฉะนั้น การประเมินราคาจะไม่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง เพราะมีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงไป

ความคิดเห็นของรองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์ อาจารย์คณะพาณิชยศาสตร์ การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นผู้สอนและจัดหลักสูตรอบรมทางวิชาการการประเมินราคา และเป็นอุปนายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มีความคิดเห็นว่า การหาข้อมูลในการประเมินราคาสำหรับที่ดินแปลงใหญ่ทำได้ยาก ราคาซื้อขายที่จะนำมาเปรียบเทียบไม่ค่อยจะมีเหมือนกับที่ดินแปลงย่อย ดังนั้น การประเมินราคาที่ดินแปลงใหญ่โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจึงมีปัญหา การนำการประเมินราคาตามวิธี Hypothetical Development มาใช้ จะเป็นการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินอีกครั้งหนึ่ง และข้อเสนอแนะในการนำวิธีการประเมินราคาตามวิธี Hypothetical Development มาใช้นั้น อาจเกิดความผิดพลาดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากใช้การคาดคะเน และการพยากรณ์เป็นสำคัญ อีกทั้งยังมีตัวแปรมากมายที่มีผลกระทบทำให้ราคาประเมินที่ดินเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม ก็เหมาะสมที่จะนำมาใช้กับการประเมินราคาที่ดินในบริเวณที่ไม่ค่อยมีการเคลื่อนไหวในการซื้อขาย และเป็นที่ดินแปลงใหญ่

ความคิดเห็นของอาจารย์ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อเมริกัน สแตนดาร์ด แอปเพรชัล จำกัด เป็นผู้ประกอบอาชีพด้านการประเมินราคาทั้งในและต่างประเทศมานานกว่า 22 ปี, Senior member & American Society of Appraisers USA., เป็นผู้เชี่ยวชาญศาสตร์ด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และกรรมการร่างหลักสูตรด้านอสังหาริมทรัพย์ ปริญญาตรี และปริญญาโท ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีความคิดเห็นว่า ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดในประเทศไทยค่อนข้างหาได้ยาก และเบี่ยงเบนจากข้อเท็จจริงมาก วิธีนี้จึงเหมาะสมที่จะช่วยทำการตรวจสอบกับข้อมูลที่ได้มาว่ามีความถูกต้องใกล้เคียงกับการที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้จริงหรือไม่ อย่างไร เพราะในบางครั้ง สภาพตลาดที่สภาวะเศรษฐกิจดีมาก ๆ ข้อมูลที่ได้จะมีแต่ราคาของนักเก็งกำไรซึ่งสูงมากกว่าความเป็นจริง แต่ไม่สามารถที่จะนำที่ดินไปทำประโยชน์ที่เหมาะสมได้ ในด้านข้อเสนอแนะของการนำวิธี Hypothetical Development มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน คือ การนำไปใช้เหมาะสำหรับการวิเคราะห์การลงทุน และสถาบันการเงินเพื่อการวิเคราะห์สินเชื่อ แต่ต้องระมัดระวังตัวแปรต่าง ๆ มากมายที่สลับซับซ้อน ซึ่งทำให้ตัวเลขเบี่ยงเบนได้ง่าย อีกทั้งกรณีที่มีข้อมูลไม่เพียงพอ ก็ควรใช้วิธีนี้ตรวจสอบ หรือในกรณีที่ต้องการทราบการใช้ประโยชน์ในการนำไปพัฒนาตามศักยภาพของที่ดิน และการนำไปใช้เปรียบเทียบกับประเมินราคาจากราคาตลาด

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของคุณสมพร บุรินทรวิฑูล กรรมการบริหาร บริษัท เจแอล ดับบลิว (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคา และการตัดสินใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการพัฒนาวิชาชีพด้านการประเมินราคาให้กับสมาคม และกลุ่มวิชาชีพ มีความเห็นว่า การประเมินราคาที่ดินตามวิธี Hypothetical Development นั้น จะช่วยให้สามารถพิจารณามูลค่าของที่ดินตามศักยภาพการพัฒนาที่ดี หากมีการนำวิธีนี้ไปใช้อย่างถูกต้อง และชัดเจน จะช่วยลดปัญหาการใช้ดุลยพินิจในการให้ความเห็นราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ไม่มีข้อมูลด้านราคาซื้อขาย แต่การนำวิธีนี้ไปใช้ควรระมัดระวังในพื้นที่ที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และควรจะต้องใช้ควบคู่กับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยผู้ประเมินราคาที่มีความรู้ความเข้าใจสถานการณ์ตลาดเป็นอย่างดี นอกจากนี้ การนำวิธีนี้ไปใช้ต้องมั่นใจว่า การใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and best use) ของที่ดิน เป็นการพัฒนาโครงการในประเภทใด สำหรับลูกค้าเป้าหมายกลุ่มใด อีกทั้งต้องหลีกเลี่ยงการคาดการณ์ในลักษณะที่เล็งผลเลิศเกินไป (Speculative) หรือมีโอกาสความเป็นไปได้ต่ำ (Remote Possibility) และต้องระมัดระวังในการประมาณต้นทุนก่อสร้าง, การคำนวณประมาณการทางการเงิน เพราะส่งผลต่อมูลค่าของที่ดิน รวมถึงการใช้วิธีการ Discounted Cash Flow โดยอาศัยสมมุติฐานการประมาณการที่อ้างอิงได้ด้วยข้อมูลที่มีนัยสำคัญ

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของคุณสุรชัย พันธุ์มีเซาว์ ผู้อำนวยการบริษัท สยาม แอพเพรชัล จำกัด เป็นผู้ประกอบอาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สินมานานกว่า 16 ปี เป็นผู้ บริหารควบคุมดูแลการประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีความ เห็นว่า การประเมินราคาตามวิธีนี้เหมาะที่จะนำไปใช้ในการคำนวณหาต้นทุนและราคาที่ดินของ โครงการ โดยกำหนดสมมุติฐานต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องเหมาะสม ซึ่งมีความจำเป็นต้องอาศัย ประสบการณ์และความชำนาญเป็นพิเศษของผู้ประเมินราคา เนื่องจากวิธีคำนวณเกิดจากการตั้ง สมมุติฐานทั้งสิ้น ซึ่งอาจมีการผิดพลาดได้มาก หากปัจจัยที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลง ในทางปฏิบัติ ต้องนำมาใช้ประกอบกับการประเมินราคาตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเพื่อการตัดสินใจใน การประเมินราคา