

บทที่ 6

กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

1. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและทำเลที่ตั้ง

1.1 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Title Deed) โฉนดที่ดินเลขที่ 44291 เนื้อที่ดิน 9 ไร่ 3 งาน 65.5 ตารางวา ตำบลบางมด (ราษฎร์บูรณะ) อำเภอราษฎร์บูรณะ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

1.2 ที่ตั้งที่ดิน (Site) อยู่ในซอยสาธารณะประโยชน์ แยกจากซอยประชาอุทิศ 33 ถนนประชาอุทิศ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

1.3 อาณาเขตและขนาดที่ดิน (Surrounding and Size) ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ามีขนาดและอาณาเขตติดต่อบริเวณข้างเคียง ดังนี้คือ

- ทิศเหนือ ยาว 130 เมตร ติดกับที่ดินข้างเคียง
- ทิศใต้ ยาว 120 เมตร ติดกับที่ดินข้างเคียง
- ทิศตะวันออก ยาว 130 เมตร ติดกับทางสาธารณะประโยชน์
- ทิศตะวันตก ยาว 145 เมตร ติดกับคลองแจรงร้อน

1.4 ระดับดิน (Topography) มีระดับต่ำกว่าถนนสาธารณะประโยชน์ ประมาณ 0.5 เมตร

1.5 การเข้าถึง (Accessibility) ซอยสาธารณะประโยชน์ แยกจากซอยประชาอุทิศ 33 เขตทางกว้าง 6 เมตร ผิวจราจรคอนกรีต สภาพเส้นทางดี

1.6 ทำเลที่ตั้ง (Location) ที่ตั้งที่ดินตั้งอยู่ในซอยแยกจากซอยประชาอุทิศ 33 ประมาณ 500 เมตร อยู่ห่างจากถนนประชาอุทิศประมาณ 1500 เมตร สภาพทำเลโดยทั่วไปเป็นย่านพักอาศัย และหมู่บ้านจัดสรร เช่น หมู่บ้านศรีไทยคอนโดมิเนียม หมู่บ้านสวนชนวิไลเจด หมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนชน เป็นต้น สภาพการคมนาคมสะดวก อยู่ห่างจากทางขึ้นลงทางด่วนเฉลิมมหานครบริเวณเชิงสะพานพระราม 9 ประมาณ 4 กิโลเมตร

1.7 สาธารณูปโภค (Facility) ประกอบด้วย ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา

1.8 สภาพทางสังคมและประชากร เขตราษฎร์บูรณะ มีประชากรรวมในปี 2536

จำนวน 168,973 คน เป็นชาย 83,040 คน เป็นหญิง 85,031 คน จำนวนบ้าน 50,551 หลัง พื้นที่ 42.874 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่น 3,941 คน/ตารางกิโลเมตร เป็นเขตที่มีบ้านจัดสรรตั้งอยู่จำนวนมาก โดยทั่วไปเป็นบ้านพักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่

1.9 แนวโน้มความเจริญและโครงการลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคของรัฐบาล มีแนวถนนโครงการวงแหวนรอบนอกฝั่งใต้ ของกรมทางหลวงตัดจากถนนธนบุรี-ปากท่ออีกิโลเมตรที่ 9 มาบรรจบกับถนนสุขสวัสดิ์บริเวณช่วงระหว่างซอยสุขสวัสดิ์ 74 กับวัดครุฑนอก เป็นถนนขนาด 6 ช่องทางจราจร ระยะทางประมาณ 13 กิโลเมตร ณ วันสำรวจอยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบโครงการ ซึ่งคาดว่าจะทำให้การจราจรในอนาคตมีความสะดวกยิ่งขึ้น

1.10 ข้อจำกัดและกฎหมาย (Law and Regulation)

1.10.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งที่ดินอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)

1.10.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2532 กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูง (สูงเกิน 23 เมตร) หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร) ต้องติดทางสาธารณประโยชน์มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

2. การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง และระดับราคาเสนอขาย

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ดินซอยประชาอุทิศ 33 ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ สูง 2-3 ชั้น เนื้อที่ 16-22.5 ตารางวา ระดับราคาตั้งแต่ 890,000 ถึง 1,860,000 บาท ตามตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์บริเวณถนนประชาอุทิศ

ชื่อโครงการ	ชั้น	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาขาย	ที่ตั้ง
วิเศษสุนทร	2-3	16	890,000 - 1,490,000	ถนนประชาอุทิศ
ประชาสุขชีดีพาร์ค	3	18	1,680,000	ถนนประชาอุทิศ
สวนธนวิลเลจ	3	17	1,400,000	ถนนประชาอุทิศ
สุขสวัสดิ์สวนธน	2-3	17	950,000 - 1,480,000	ถนนประชาอุทิศ
บ้านริมสวน 2	3	22.5	1,860,000	ถนนประชาอุทิศ



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ ๑๓

เนื้อที่ ๑๐๓๐

นายสาร ๑๑๑๙๙

ตำบล บางนา (ราษฎร์บูรณะ)

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๕๖๖๖๖

เล่ม ๕๕๓ หน้า ๕๖

อำเภอ ราษฎร์บูรณะ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายจาง แซ่จกตา

สัญชาติ ไทย

อยู่บ้านเลขที่ ๑๓๐ หมู่ ๕

ถนนวิภาวดีรังสิต

ตำบล ดอนเมือง

อำเภอ ดอนเมือง

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

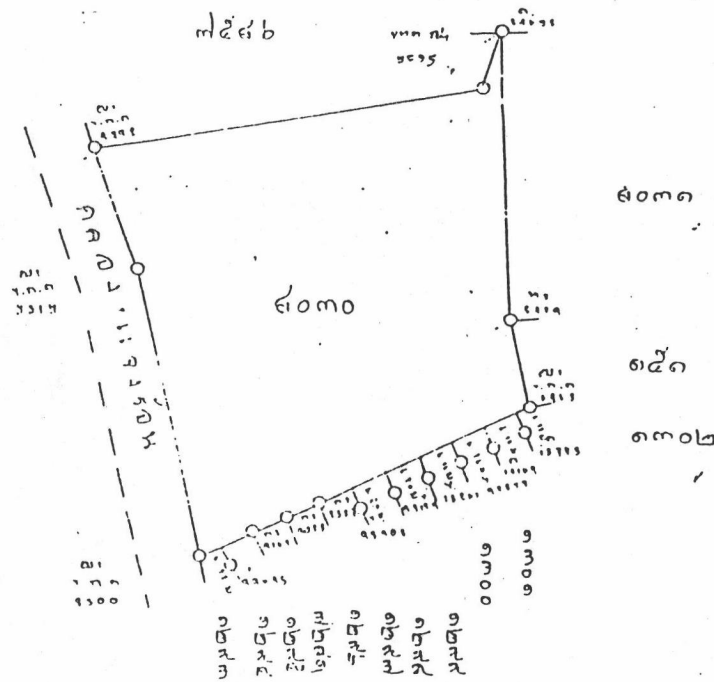
ออก

ที่ดินเลขที่ ๑๓๑๙๙๙ ม. ๕ ก. ๓ ข. ๒๕๕๕

ขนาดที่ดินในราว ๑ ๕๐๐๐

รูปแบบที่

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐

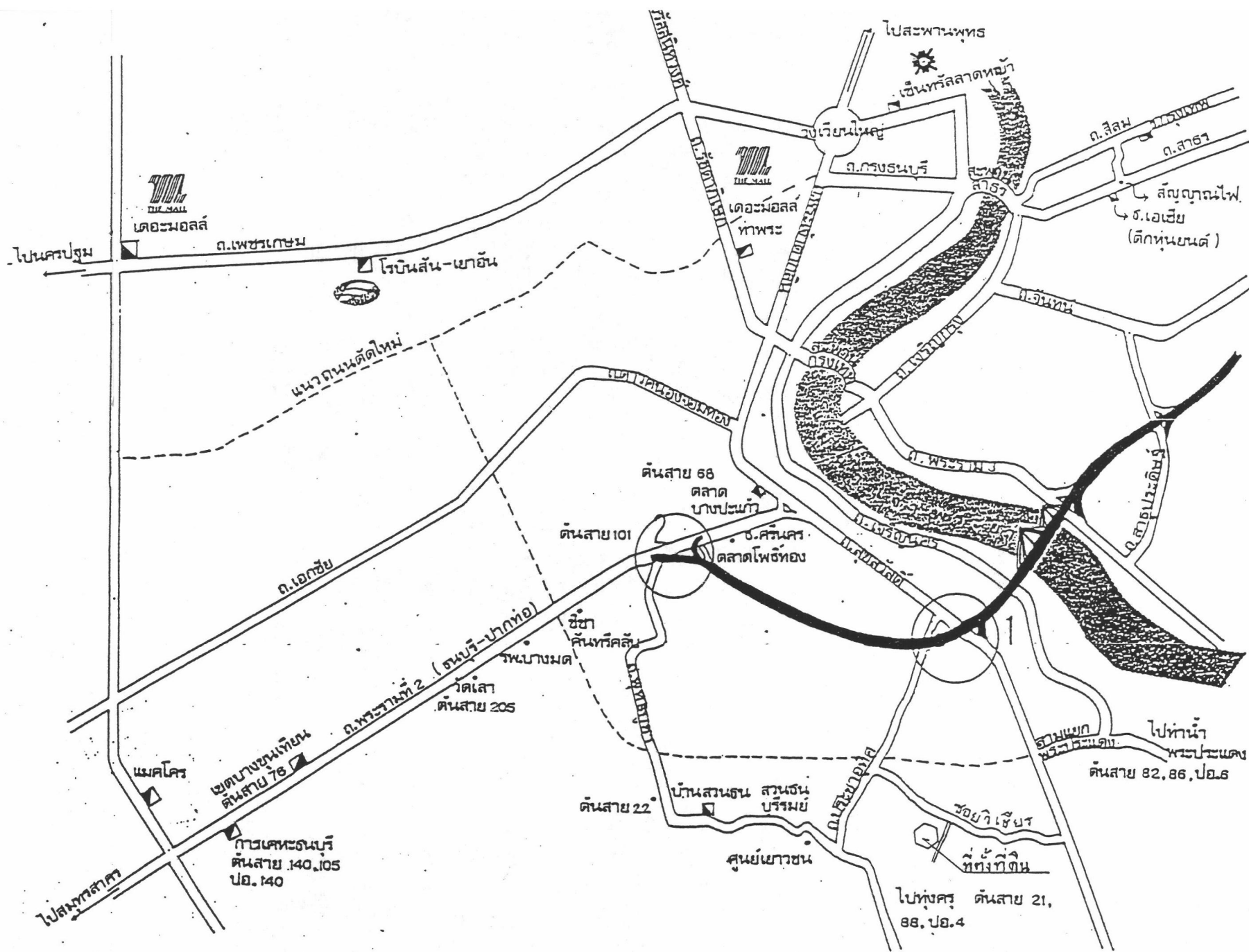


๑๓๑๙๙๙ ตามฉบับ ๑๓๑๙๙๙ และที่ดินเลขที่ ๑๓๑๙๙๙



Handwritten signature/initials

รูปภาพที่ 6.1 : แสดงเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินของประชาชนที่ 33



แผนที่ 6.1 : แสดงที่ตั้งที่ดินชอยประชาชนอุทิศ 33

3. สมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ

3.1 ประเภทโครงการ ทาวน์เฮ้าส์ สูง 3 ชั้น จำนวน 15 ยูนิต เนื้อที่ดินต่อยูนิต 22.5 ตารางวา เนื้อที่อาคาร 180 ตารางเมตร ขนาดอาคารกว้าง 5 เมตร ยาว 12 เมตร

3.2 เนื้อที่โครงการ พื้นที่โครงการรวม 9 ไร่ 3 งาน 65.5 ตารางวา (3,965.5 ตารางวา) แบ่งออกเป็นพื้นที่ขาย 115 ยูนิต ๆ ละ 22.5 ตารางวา คิดเป็น 2587.5 ตารางวา และเนื้อที่ดินขายส่วนเพิ่มอีก 345 ตารางวา ถนนในโครงการ 826 ตารางวา สนามเด็กเล่น 207 ตารางวา ตามแผนผังที่ 4

3.3 การขายโครงการ ราคาขายยูนิตละ 2,000,000.- บาท เนื้อที่ดินส่วนเพิ่ม ตารางวาละ 30,000.- บาท เงินคาวน 30% ระยะเวลาการขาย 11 เดือน ระยะเวลาการผ่อนคาวน 12 เดือน มูลค่าขายโครงการ 240,350,000.- บาท

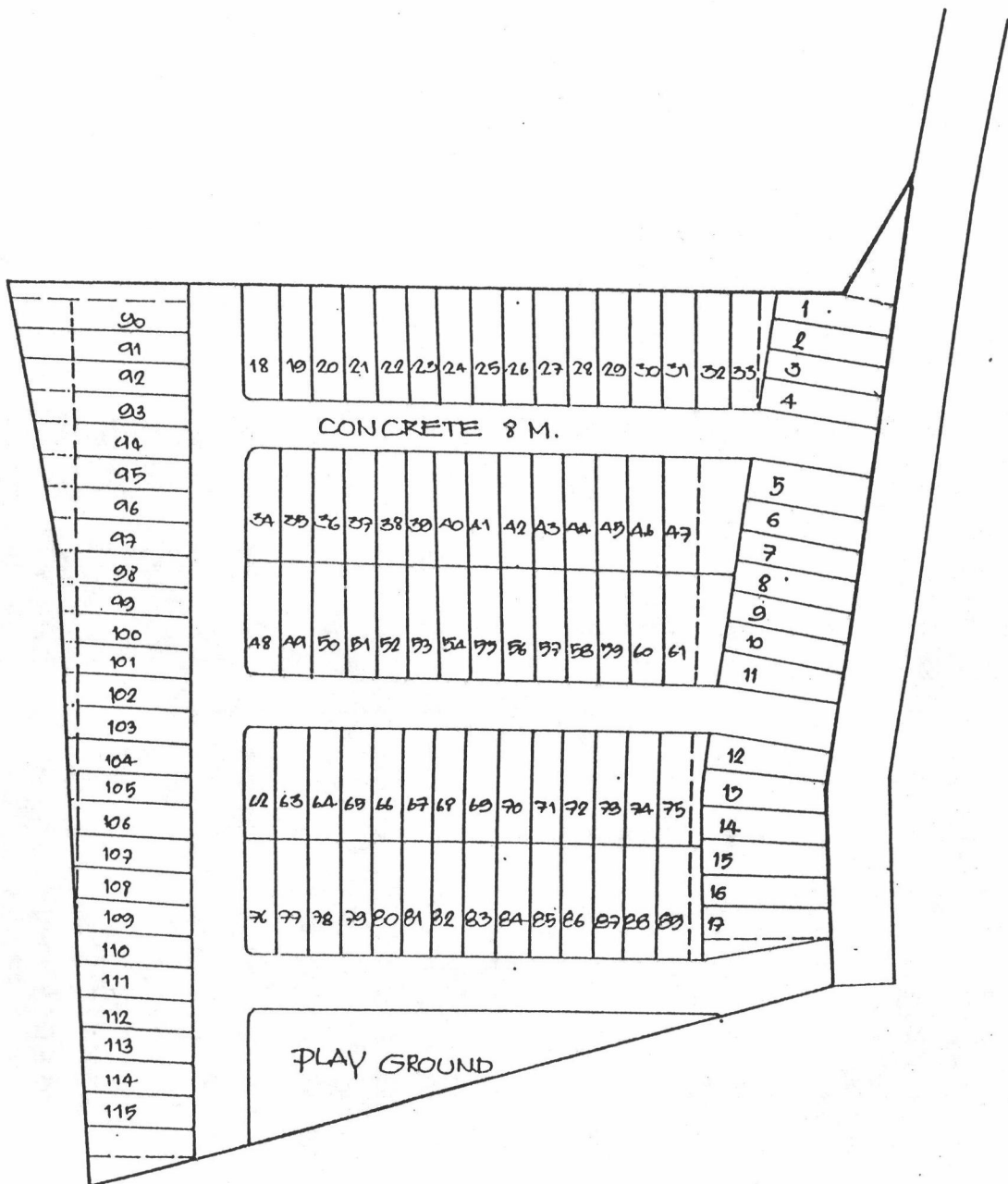
3.4 ต้นทุนและการก่อสร้าง ค่าก่อสร้างอาคาร 103,500,000.- บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ ยูนิตละ 900,000.- บาท หรือ 5,000.- บาท/ตารางเมตร ระยะเวลาการก่อสร้างอาคาร 18 เดือน โดยสร้างตามการขายโครงการ

4. การประเมินราคาที่ดิน จากการตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ 115 ยูนิต
มูลค่าขายโครงการ 240,350,000

หัก ค่าพัฒนาโครงการ :

ค่าก่อสร้างอาคาร	10,350,000	
ค่าออกแบบ	350,000	
ค่าปรับปรุงถมที่ดิน	1,500,000	
ถนนในโครงการ	1,652,000	
ระบบระบายน้ำ บำบัดน้ำเสีย	795,600	
ระบบประปา	294,000	
ระบบไฟฟ้า	1,103,250	
เงินเดือน บริหารโครงการ	5,750,000	
โฆษณา ส่งเสริมการขาย	1,000,000	
เปอร์เซ็นต์ขาย	2,403,500	
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์	5,047,350	
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%	7,931,550	
ดอกเบี้ยจ่าย 15%	3,012,550	
ค่าเพื่อเหลือ-เพื่อขาด	<u>3,450,000</u>	137,789,750

LAY OUT



ภาพที่ 6.2 : แสดงแผนผังโครงการทาวน์เฮ้าส์ 115 หน่วย

ประมาณการขายโครงการ

เดือนที่	จำนวน	รวม	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
1	15 หน่วย	30000000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	750000	21000000										
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	13500000	33750	33750	33750	33750	33750	33750	33750	33750	33750	33750	33750	33750	33750	946000										
2	10 หน่วย	20000000		500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000									
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000		22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000									
3	10 หน่วย	20000000			500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000								
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000			22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000								
4	10 หน่วย	20000000				500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000							
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000				22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000							
5	10 หน่วย	20000000					500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000						
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000					22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000						
6	10 หน่วย	20000000						500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000					
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000						22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000					
7	10 หน่วย	20000000							500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000				
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000							22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000				
8	10 หน่วย	20000000								500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000			
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000								22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000			
9	10 หน่วย	20000000									500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000		
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000									22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000		
10	10 หน่วย	20000000										500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000	
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000										22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000	
11	10 หน่วย	20000000											500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	500000	14000000
	ที่ดินส่วนเพิ่ม	9000000											22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	22500	630000	
	รวม	240360000	783750	1308250	1828750	2351250	2873750	3396250	3918750	4441250	4963750	5486250	6008750	6008750	27170000	19332500	18810000	18287500	17765000	17242500	16720000	16197500	15675000	15162500	14630000	

ตารางที่ 6.2 : แสดงประมาณการขายโครงการทาวน์เฮ้าส์ 115 หน่วย

CASH FLOW PROJECTION

	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
CASH IN FLOW																								
BROUGHT FORWARD			383750	642400	433650	179900	11150	114900	51150	72900	42900	18650	100400	76650	707500	1718650	2041050	12840950	23118350	32873250	47855650	62315550	76252950	89667850
SALE	240350000	783750	1306250	1828750	2351250	2873750	3396250	3918750	4441250	4963750	5486250	6008750	6008750	27170000	19332500	18810000	18287500	17765000	17242500	16720000	16197500	15675000	15152500	14630000
EQUITY	11000000	5000000	2000000	2000000	2000000																			
LONE	28700000	3000000	4000000	3000000	3000000	4000000	3200000	2700000	2200000	1500000	1000000	600000	500000											
TOTAL CASH IN	8783750	7890000	7471150	7784900	7053650	6807400	6733650	6692400	6536650	6529150	6625400	6609150	27246650	20040000	20628650	20328650	30605950	40360850	49593250	64053150	77990550	91405450	104297850	
CASH OUT FLOW																								
CONSTRUCTION	103500000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000	5750000
DESIGN FEE	350000	350000																						
LAND FILLING	1500000	1500000																						
ROADWORK	1652000		452000	400000	400000	400000																		
DRAINAGE WORK	795600		195600	200000	200000	200000																		
WATER SUPPLY	294000				30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	24000										
ELECTRICITY	1103250				500000	100000	100000	250000	163250															
SALARY	5750000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000
ADVERTISING	1000000	400000	200000	200000	200000																			
COMMISSION 1%	2403500													313500	209000	209000	209000	209000	209000	209000	209000	209000	209000	209000
TRANSFER FEE	5047350													658350	438900	438900	438900	438900	438900	438900	438900	438900	438900	438900
BUSINESS TAX 3.3%	7931550													1034550	689700	689700	689700	689700	689700	689700	689700	689700	689700	689700
INTEREST 15%	3012500		50000	87500	125000	162500	212500	252500	286250	313750	332500	345000	352500	358750	133750									
CONTINGENCY	3450000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
TOTAL CASH OUT	137789750	8400000	7047500	7037500	7805000	7042500	6492500	6682500	6619500	6493750	6512500	6525000	6532500	8539150	7621350	7487600	7487600	7487600	7487600	1737600	1737600	1737600	1737600	1737600
NET CASH FLOW	493778400	383750	642400	433650	179900	11150	114900	51150	72900	42900	18650	100400	76650	18707500	12418650	13041050	12840950	23118350	32873250	47855650	62315550	76252950	89667850	102560250
REPAYMENT	28700000													18000000	10700000									
REFUN	11000000																							
CARRIED FORWARD		383750	642400	433650	179900	11150	114900	51150	72900	42900	18650	100400	76650	707500	1718650	2041050	12840950	23118350	32873250	47855650	62315550	76252950	89667850	102560250

ตารางที่ 6.3 : แสดงงบประมาณการกระแสเงินสดโครงการทาว์นเฮ้าส์ 115 หน่วย

หัก กำไรของผู้ประกอบการ 15% ของมูลค่าขายโครงการ	36,052,500
มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ	66,507,750
มูลค่าปัจจุบันจากระยะเวลาโครงการ 2 ปี [$P.V. = A / (1 + I)^n$] (อัตราดอกเบี้ย 12% มูลค่าปัจจุบัน = $66,507,750 / 1.12^2$)	53,019,570
เฉลี่ยที่ดินตารางวาละ (53,019,570/3,965.5)	13,370
สรุป การประเมินราคาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ มีมูลค่าที่ดินตารางวาละ 13,370.- บาท	

กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์

1. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและทำเลที่ตั้ง

- 1.1 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Title Deed) โฉนดที่ดินเลขที่ 3853 เนื้อที่ดิน 144 ตารางวา ตำบลบ้านทราย อำเภอบ้านทราย (บางรัก) จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- 1.2 ที่ตั้งที่ดิน (Site) บริเวณปากซอยสาธุประดิษฐ์ 20 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงบางโคล่ เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- 1.3 อาณาเขตและขนาดที่ดิน (Surrounding and Size) ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีขนาดและอาณาเขตติดต่อบริเวณข้างเคียง ดังนี้คือ
 - ทิศเหนือ ยาว 35.50 เมตร ติดกับถนนส่วนบุคคลและอาคารข้างเคียง
 - ทิศใต้ ยาว 32.2 เมตร ติดกับซอยสาธุประดิษฐ์ 20
 - ทิศตะวันออก ยาว 14.75 เมตร ติดถนนสาธุประดิษฐ์
 - ทิศตะวันตก ยาว 17.50 เมตร ติดกับอาคารข้างเคียง
- 1.4 ระดับดิน (Topography) มีระดับสูงเสมอซอยสาธุประดิษฐ์ 20
- 1.5 การเข้าถึง (Accessibility) แปลงที่ดินอยู่บริเวณปากซอยสาธุประดิษฐ์ 20 สามารถเข้าถึงที่ดินทั้งถนนสาธุประดิษฐ์ และซอยสาธุประดิษฐ์ 20 โดยมีลักษณะของถนนดังนี้คือ
 - 1.5.1 ถนนสาธุประดิษฐ์ เขตทางกว้าง 16 เมตร ผิดจรรยาบรรณกรีดกว้าง 12 เมตร ทางเท้าข้างละ 2 เมตร มีท่อระบายน้ำ สภาพเส้นทางดี
 - 1.5.2 ซอยสาธุประดิษฐ์ 20 เขตทางกว้าง 6 เมตร ผิดจรรยาบรรณกรีดกว้าง 6 เมตร ผิดจรรยาบรรณกรีดไหล่ทางข้างละ 0.5 เมตร มีท่อระบายน้ำ สภาพเส้นทางดี
- 1.6 ทำเลที่ตั้ง (Location) ที่ดินตั้งอยู่ริมถนนสาธุประดิษฐ์บริเวณปากซอยสาธุประ-

ประดิษฐ์ 20 ห่างจากถนนจันทน์ ประมาณ 1 กิโลเมตร สภาพทำเลเป็นย่านที่พักอาศัย และประกอบพาณิชย์กรรม เช่น ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ธนาคารกสิกรไทย จำกัด และร้านค้าอาคารพาณิชย์ริมถนนสาธุประดิษฐ์ เป็นต้น

1.7 สาธารณูปโภค (Facility) ประกอบด้วย ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง เป็นต้น

1.8 สภาพทางสังคมและประชากร เขตยานนาวา มีประชากรรวมในปี 2536 จำนวน 100,405 คน เป็นชาย 49,850 คน เป็นหญิง 50,555 คน จำนวนบ้าน 31,265 หลัง พื้นที่ 16,662 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่น 6,026 คน/ตารางกิโลเมตร เป็นเขตที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางพาณิชย์กรรม และการอาศัยหนาแน่นมาก มีจำนวนประชากรเข้ามาทำงาน แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านจำนวนมาก สภาพความหนาแน่นของชุมชนและการขยายตัวของความเจริญจึงมีค่อนข้างสูง

1.9 แนวโน้มความเจริญและโครงการลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคของรัฐบาล ได้แก่

1.9.1 โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ ซึ่งบริเวณจุดขึ้นลงทางด่วนบางโคล่ อยู่ห่างจากที่ตั้งที่ดินประมาณ 2.5 กิโลเมตร

1.9.2 โครงการถนนเลียบคลองช่องนนทรี ซึ่งตัดผ่านถนนจันทน์ และถนนใต้ทางด่วนเฉลิมมหานคร ทำให้การจราจรของถนนสาธุประดิษฐ์มีความสะดวกเพิ่มมากขึ้น

1.10 ข้อจำกัดและกฎหมาย (Law and Regulation)

1.10.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้ที่ตั้งที่อยู่ อยู่ในเขตที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีน้ำตาล)

1.10.2 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 ห้ามสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังจุดแนวถนนพาดตรงข้าม เนื่องจากที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ 2 ด้าน การก่อสร้างอาคารที่มีความสูงมากจะมีข้อจำกัด

1.10.3 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมหรือทางแยกไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพไม่น้อยกว่า 50 เมตร การก่อสร้างอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่ จึงไม่สามารถทำทางเข้าออกของรถยนต์ของอาคารขนาดใหญ่ ออกสู่ถนนสาธุประดิษฐ์ได้โดยตรง เนื่องจากขนาดที่ดินกว้างติดถนนสาธุประดิษฐ์เพียง 14.75 เมตร ดังนั้น การพัฒนาที่ดินสำหรับการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่จะต้องทำทางเข้าออกของรถยนต์จากในซอยสาธุประดิษฐ์ 20

2. การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง และระดับราคาเสนอขาย

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ดินชอยสาธุประดิษฐ์ 20 ส่วนใหญ่ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 6.4

ตารางที่ 6.4 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณถนนสาธุประดิษฐ์

ชื่อโครงการ	แบบบ้าน	ชั้น	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคา	ที่ตั้ง
ชาโต้สาทร	อาคารพาณิชย์	4.53	22.5 - 58	6,900,000 - 12,900,000	ถนนสาธุประดิษฐ์
บ้านสาธุประดิษฐ์	ทาวน์เฮ้าส์	3	22	3,690,000	ช.สาธุประดิษฐ์ 49
ไทรโยททาวน์เฮ้าส์	ทาวน์เฮ้าส์	3	18	6,500,000	ช.สาธุประดิษฐ์ 49
เอสต้าโฮม	อาคารพาณิชย์	4	16	8,500,000	ช.สาธุประดิษฐ์ 49
	ทาวน์เฮ้าส์	3.5	30	7,500,000	ถนนสาธุประดิษฐ์ ช.ประชาอุทิศ 1

3. สมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ

3.1 ประเภทโครงการอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น จำนวน 6 คูหา

3.2 เงื่อนไขการขาย ผ่อนคาวิน 8 งวด 25% ของราคาขาย ส่วนที่เหลือชำระวันโอนกรรมสิทธิ์ ระยะเวลาการขายโครงการ 4 เดือน

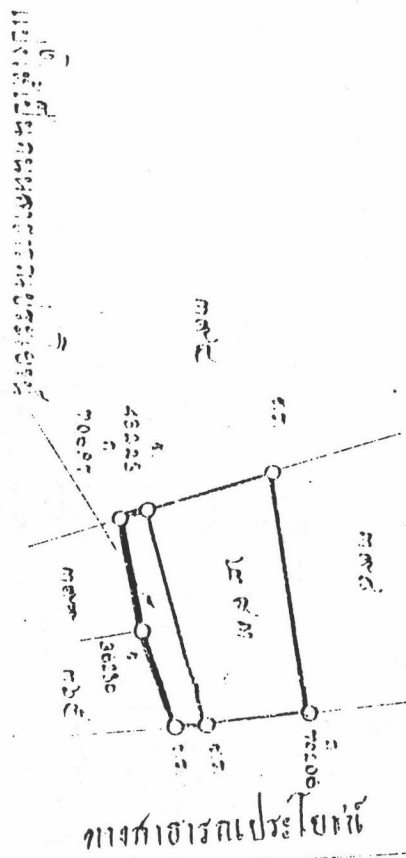
3.3 ราคาขายและต้นทุนการก่อสร้าง ตามรายละเอียดในตารางที่ 6.5

ตารางที่ 6.5 : แสดงราคาขายและต้นทุนการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ถนนสาธุประดิษฐ์

อาคาร	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างอาคาร		ราคาขาย	
			ตารางเมตรละ	ค่าก่อสร้าง	ตารางเมตรละ	ราคาขาย
S1	22.79	330.18	4,000	1,320,700	30,000	9,905,400
S2	38.79	419.36	4,000	1,677,440	30,000	12,580,800
S3	18.87	248.73	4,000	994,920	28,000	6,964,440
S4	17.29	221.16	4,000	884,640	28,000	6,192,480
S5	17.61	221.16	4,000	884,640	28,000	6,192,480
S6	20.20	247.88	4,000	991,520	28,000	6,940,640
รวม				6,753,880	-	48,776,240

4. การประเมินราคาที่ดิน จากการตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น 6 คูหา

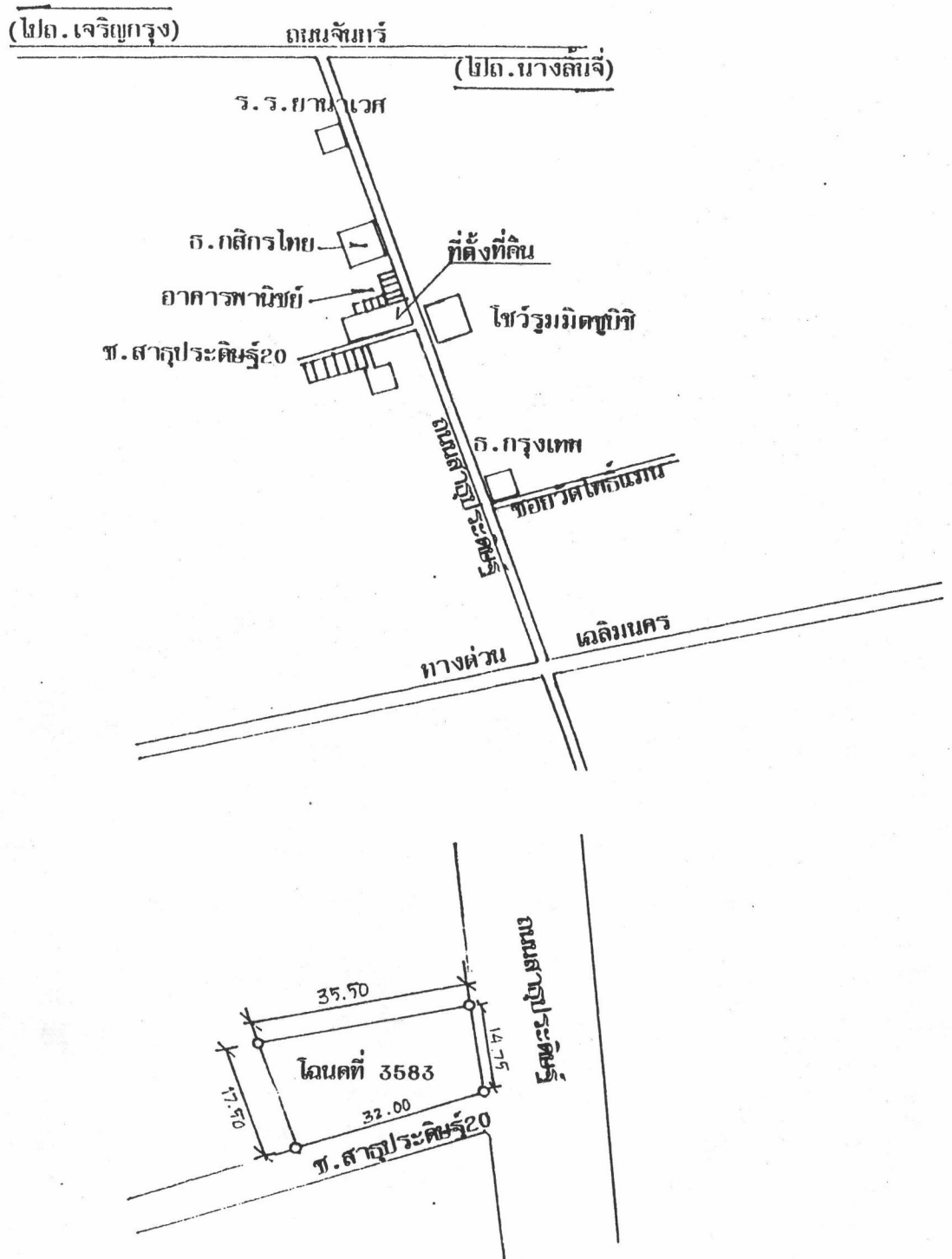
ตำบล บางไทร (บ้านทราย)
อำเภอ ยางชุมน้อย (ยางชุมน้อย)
จังหวัด ศรีสะเกษ
เขต ท.๒ ท.๑ เขต



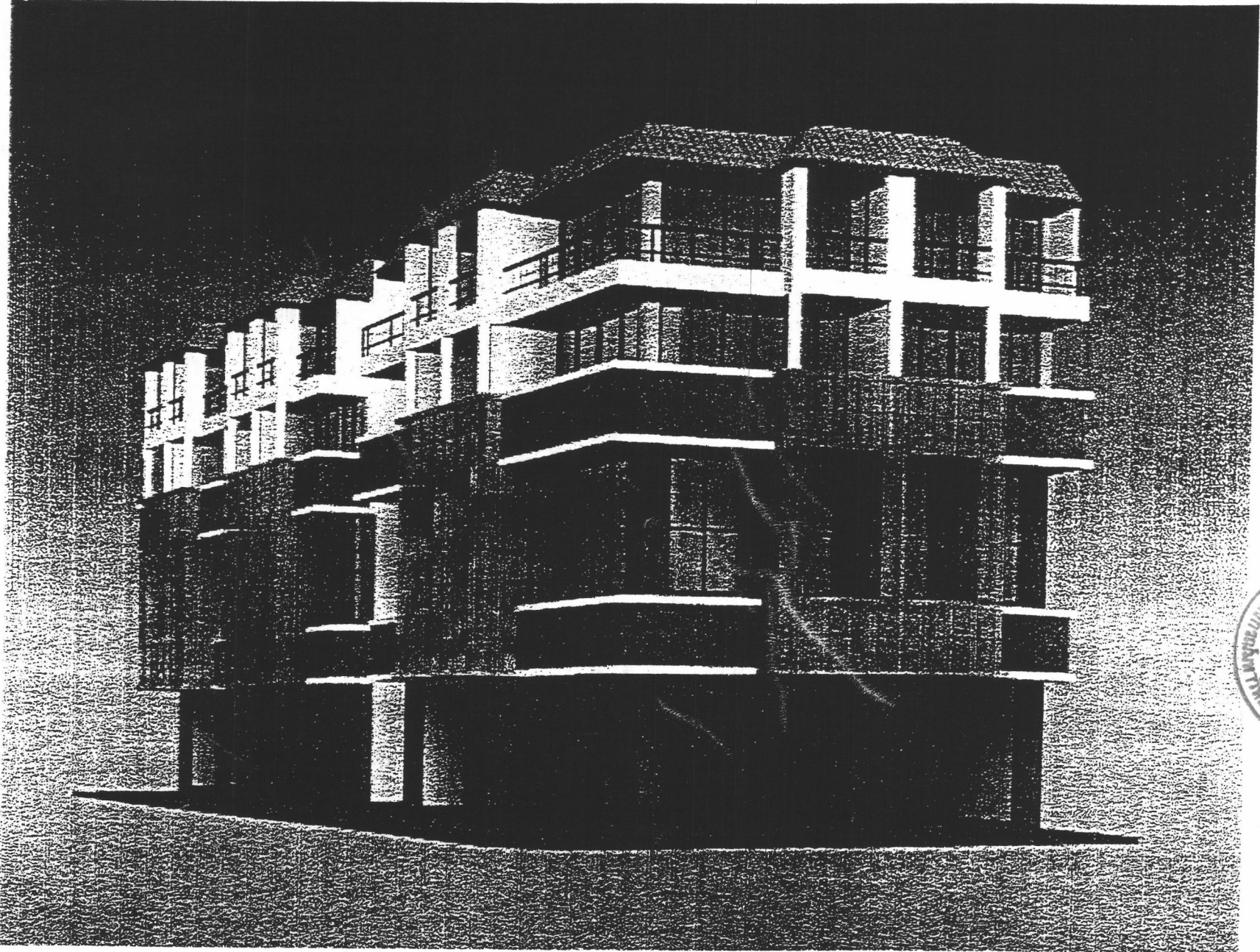
$$\text{มาตรการ} = \frac{๑๐๐๐}{๑}$$

ภาพที่ 6.3 : แสดงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินถนนสาขุประดิษฐ์

WLAN

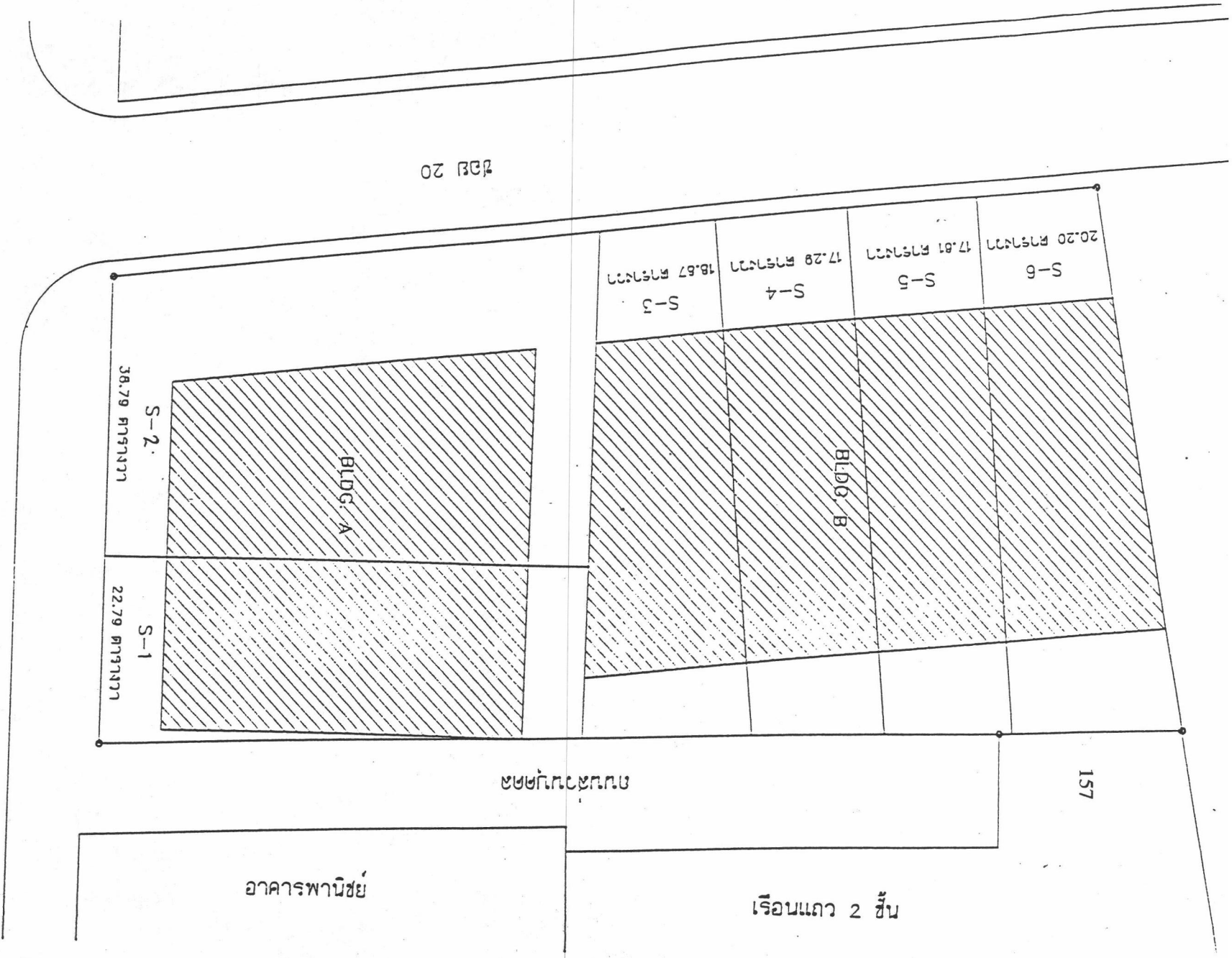


แผนที่ 6.2 : แสดงที่ตั้งที่ดินถนนสาธุประดิษฐ์



ภาพที่ 6.4 : แสดงรูปแบบโครงการอาคารพาณิชย์ ถนนสาทรประดิษฐ์





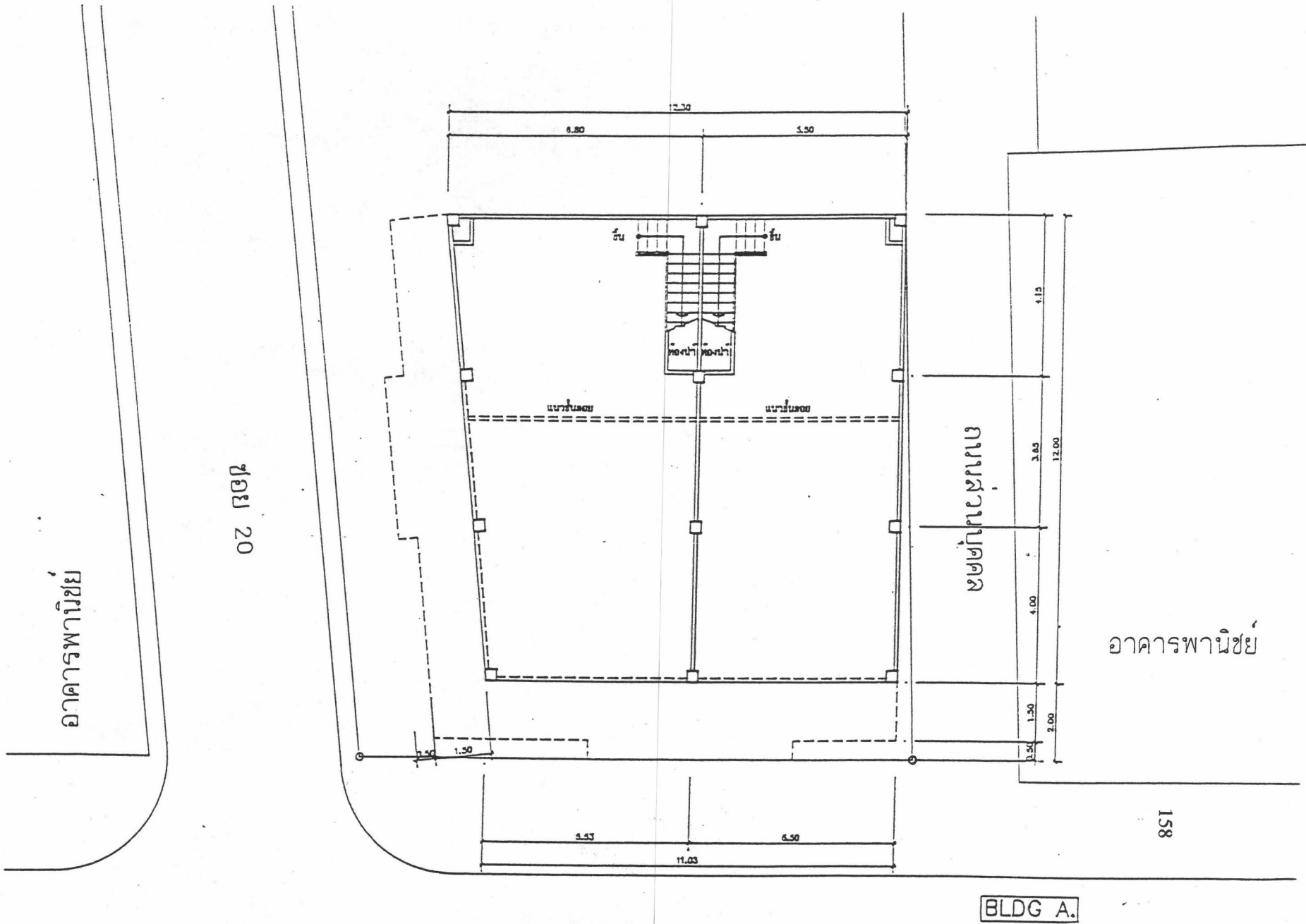
ถนนสุขุมวิท

SITE PLAN
SCALE : 1:125



ภาพที่ 6.5 : แสดงแผนผังโครงการอาคารพาณิชย์ ถนนสุขุมวิท

ภาพที่ 6.6 : แสดงแปลนพื้นที่อาคารพาณิชย์ S1-S2



ถนนสาทรประดิษฐ์

BLDG A.

158

อาคารพาณิชย์

ถนนส่วนบุคคล

แนวรับลิฟต์

แนวรับลิฟต์

ลิฟต์

ลิฟต์

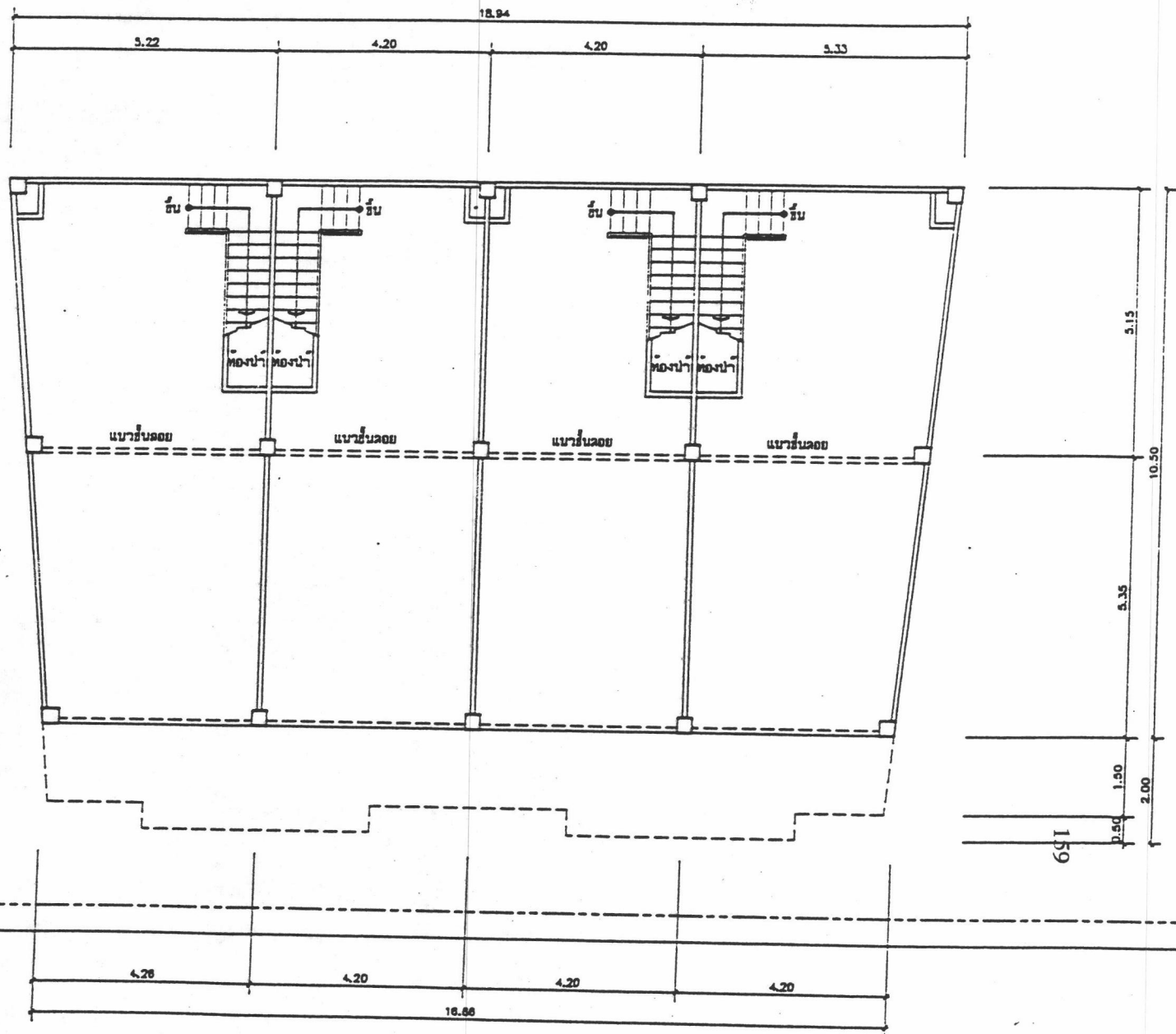
ห้องน้ำ

ห้องน้ำ

ซอย 20

คลองเปรมประชากร

ภาพที่ 6.7 : แสดงแปลนพื้นที่อาคารพาณิชย์ S3-S6



ประมาณการขายโครงการ

เดือนที่	อาคาร	รวม	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	S1,S3	16869840	527183	527183	527183	527183	527183	527183	527183	527183	12652380			
2	S2,S4	18773280		586665	586665	586665	586665	586665	586665	586665	586665	14079960		
3	S5	6192480			193516	193515	193515	193515	193515	193515	193515	193515	4644360	
4	S6	6940640				216895	216895	216895	216895	216895	216895	216895	216895	5205480
รวม	6 คูหา	48776240	527183	1113848	1307363	1524258	1524258	1524258	1524258	1524258	13649455	14490370	4861255	5205480

CASH FLOW PROJECTION

	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
CASH IN FLOW													
BROUGHT FORWARD			32948	82560	305688	745710	185733	625755	1065778	1505800	13855588	26924473	27602541
SALE	48776240	527183	1113848	1307363	1524258	1524258	1524258	1524258	1524258	13649455	14490370	4861255	5205460
EQUITY	1000000	1000000											
TOTAL CASH IN	49776240	1527183	1146796	1389923	1829945	2269968	1709990	2150013	2590035	15155255	28345958	31785728	32808021
CASH OUT FLOW													
CONSTRUCTION	6753880	844235	844235	844235	844235	844235	844235	844235	844235				
DESIGN FEE	180000	180000											
SARARY MANAGEMENT	1440000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000
WATER & ELECTRICITY	120000		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000				
ADVERTISING	250000	250000											
COMMISSION	1669742												
TRANSFER FEE	3506458									168698	187732	619248	694064
BUSINESS TAX 3.3%	5510149									354266	394237	1300421	1457534
CONTINGENCY	1200000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
TOTAL CASH OUT	20630229	1494235	1064235	1084235	1084235	1064235	1084235	1084235	1084235	1299667	1421485	4163187	4562010
NET CASH FLOW		32948	82560	305688	745710	1185733	625755	1065778	1505800	13855588	26924473	27602541	28146011
REFUN	1000000					1000000							
CARRIED FORWARD		32948	82560	305688	745710	165733	625755	1065778	1505800	13655568	26924473	27602541	28146011

มูลค่าขายของโครงการ		48,776,240
หัก ค่าพัฒนาโครงการ :		
ค่าก่อสร้างอาคาร	6,753,880	
ค่าออกแบบ	180,000	
เงินเดือน บริหารโครงการ	1,440,000	
ไฟฟ้า น้ำประปา	120,000	
ค่าโฆษณา	250,000	
เปอร์เซ็นต์การขาย	1,669,742	
ค่าธรรมเนียมการโอน	3,506,458	
ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%	5,510,149	
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด	<u>1,200,000</u>	20,630,229
หัก กำไรของผู้ประกอบการ 15% ของมูลค่าขายโครงการ		<u>7,316,436</u>
มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ		20,597,835
มูลค่าปัจจุบันของโครงการ 1 ปี อัตราดอกเบี้ย 12% [P.V. = A/(1 + i) ⁿ]		18,579,835
เฉลี่ยที่ดินตารางวาละ		129,152

สรุป ราคาประเมินที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ 6 คูหา

มีมูลค่าที่ดินตารางวาละ 129,152.- บาท

กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

1. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและทำเลที่ตั้ง

1.1 ที่ตั้งที่ดิน (Site) ตั้งอยู่ริมถนนธรรมสพน์ เนื้อที่ดิน 34 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตตลิ่งชัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร

1.2 อาณาเขตและขนาดที่ดิน (Surrounding and Size) ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดกว้างประมาณ 170 เมตร ยาวประมาณ 325 เมตร มีความกว้างติดถนนธรรมสพน์ ประมาณ 70 เมตร อาณาเขตที่ดินโดยรอบติดกับที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า

1.3 ระดับดิน (Topography) มีระดับความสูงของพื้นดินต่ำกว่าถนนธรรมสพน์ ประมาณ 1.5 เมตร

1.4 การเข้าถึง (Accessibility) ที่ดินอยู่ติดถนนธรรมสพน์ เขตทางกว้าง 20 เมตร มีจราจรลาดยาง 2 ช่อง ทางจราจรกว้าง 8 เมตร ไหล่ทางข้างละ 1 เมตร สภาพเส้นทางพอใช้

1.5 ทำเลที่ตั้ง (Location) ที่ดินตั้งอยู่ริมถนนธรรมสพน์ ใกล้กับทางเข้าโรงเรียนวัดบูรณาวาส ห่างจากถนนเลียบบคลองทวีวัฒนาประมาณ 800 เมตร ห่างจากถนนพุทธมณฑลสาย 4 ประมาณ 1 กิโลเมตร สภาพทำเลโดยทั่วไปเป็นที่ดินว่างเปล่า, ที่ดินทำการเกษตรกรรม และโครงการหมู่บ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

1.6 สาธารณูปโภค (Facility) ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา

1.7 สภาพทางสังคมและประชากร เขตคลังชั้น มีประชากรรวมในปี 2536 จำนวน 130,425 คน เป็นชาย 63,489 คน เป็นหญิง 66,936 คน จำนวนบ้าน 37,667 หลัง พื้นที่ 79,698 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่น 1,636 คน/ตารางกิโลเมตร สภาพพื้นที่ในเขตคลังชั้นส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยปัจจุบันจะเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่เป็นส่วนใหญ่ ประเภทของที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นส่วนมากจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง จนถึงผู้มีรายได้สูง

1.8 แนวโน้มความเจริญและโครงการพัฒนาสาธารณูปโภคของรัฐบาล โดยสำนักงานเขตคลังชั้น กรุงเทพมหานคร มีโครงการปรับปรุงและขยายผิวจราจรถนนธรรมสพน์ จาก 2 ช่องทางเป็น 4 ช่องทางจราจรในอนาคต

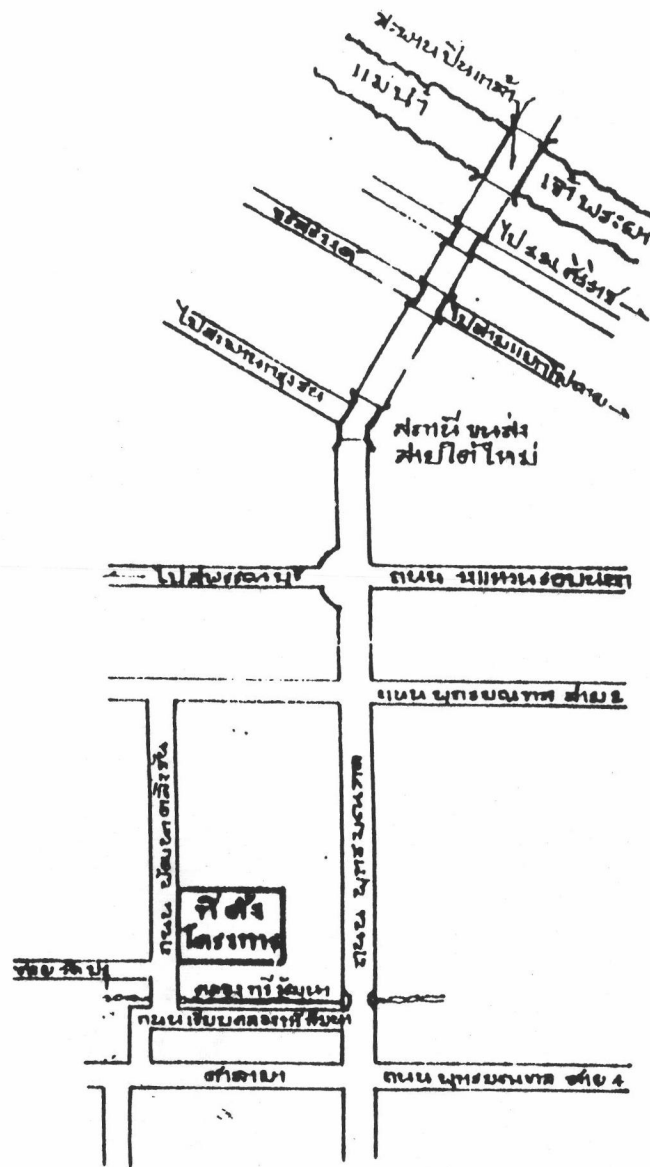
1.9 ข้อจำกัดและกฎหมาย (Law and Regulation) กฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้ที่ตั้งที่ดินอยู่ในเขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว) ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หอซูด อาคารซูด หอพัก ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว บ้านแฝด เป็นต้น

2. การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ดินและระดับราคาเสนอขาย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ดินถนนธรรมสพน์โดยทั่วไปจะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีรายละเอียดของโครงการที่อยู่อาศัยและระดับราคาตามตารางที่ 6.7

ตารางที่ 6.7 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ดินถนนธรรมสพน์ คลังชั้น

ชื่อโครงการ	แบบบ้าน	ชั้น	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคา		ที่ตั้ง
				ตารางวาละ	บ้านพร้อมที่ดิน	
บ้านกลางสวนริมคลอง	เดี่ยว	2	60	25,000	2,590,000	ถนนธรรมสพน์
บ้านสวนคุณเอนก	เดี่ยว	2	57	27,000	2,970,000	ถนนธรรมสพน์
ชัยพฤกษ์ คลังชั้น	เดี่ยว	2	50	25,000	2,445,000	ถนนธรรมสพน์
กาญจนวิลเลจ	เดี่ยว	2	80	38,000	4,900,000	ถนนธรรมสพน์



แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการ

แผนที่ 6.3 : แสดงที่ตั้งที่ดินถนนธรรมสพน์

3. สมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ

3.1 ประเภทโครงการ จัดสรรที่ดินเพื่อปลูกบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 22 แปลง เนื้อที่โครงการ 13,880 ตารางวา พื้นที่ขาย 8,786.2 ตารางวา พื้นที่ถนนและสโมสร 5,093.8 ตารางวา

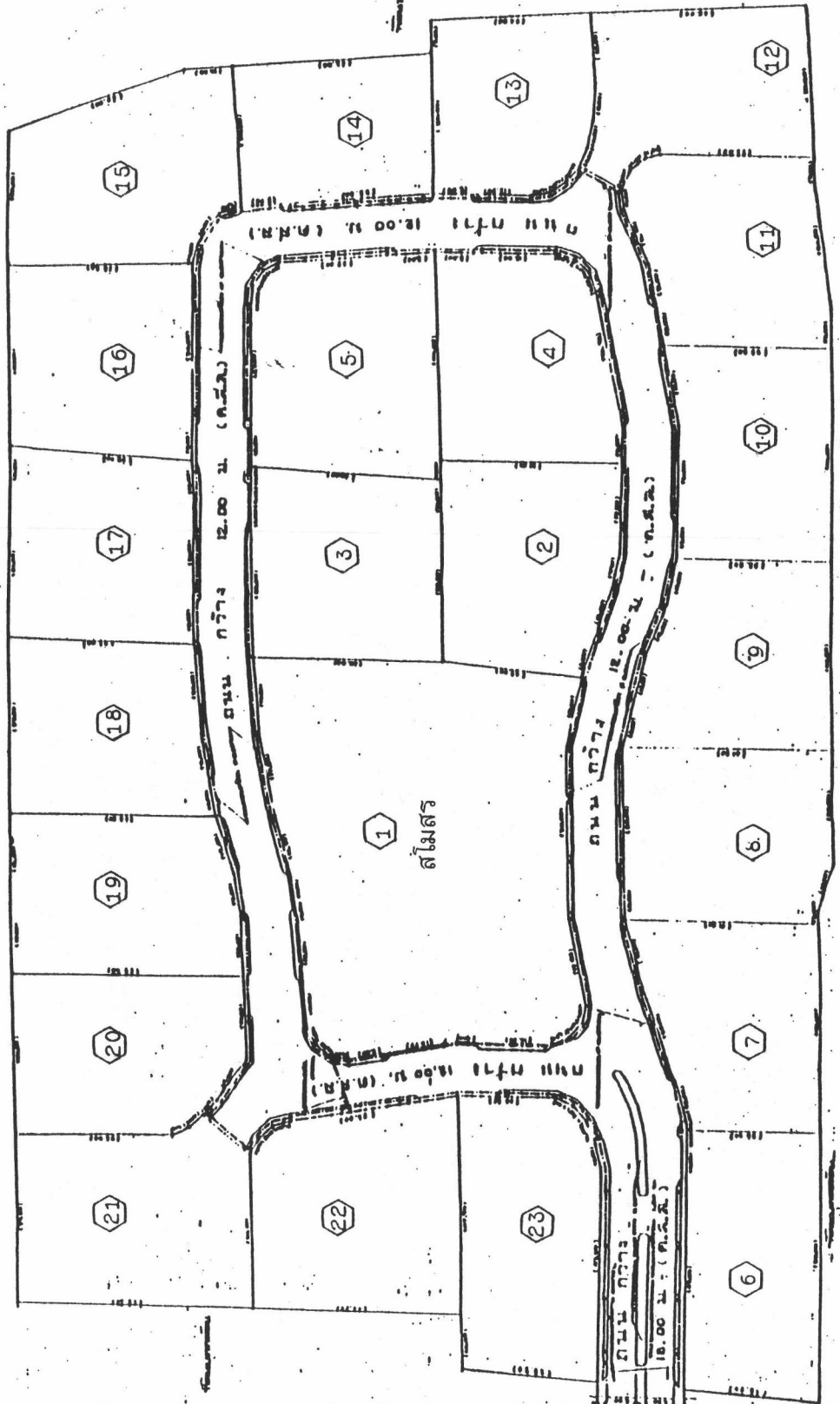
3.2 เงื่อนไขการขาย ผ่อนดาวน์ 18 งวด ระยะเวลาการขายโครงการ 6 เดือน รายละเอียดเกี่ยวกับแปลงที่ดิน ระดับราคาขาย และการผ่อนชำระตามตารางที่ 6.8

ตารางที่ 6.8 : แสดงราคาและเงื่อนไขการขายที่ดินถนนธรรมสพน

แปลง	พื้นที่	ราคา	ราคาขาย	จอง	ผ่อน 18 เดือน	โอนกรรมสิทธิ์
2	399.70	27,000	10,791,000	500,000	122,100	8,094,100
3	404.00	27,000	10,908,000	500,000	123,800	8,179,600
4	394.60	25,000	9,865,000	500,000	109,300	7,379,600
5	447.00	25,000	11,175,000	500,000	127,500	8,380,000
6	412.00	40,000	16,480,000	500,000	201,100	12,360,200
7	392.00	27,000	10,584,000	500,000	119,300	7,936,600
8	394.00	26,500	10,411,000	500,000	117,300	7,829,600
9	388.00	25,000	9,700,000	500,000	107,000	7,274,000
10	382.00	25,000	9,550,000	500,000	104,900	7,161,800
11	372.70	25,000	9,317,500	500,000	101,700	6,986,900
12	384.30	24,500	9,415,350	500,000	103,000	7,061,350
13	316.40	25,000	7,910,000	500,000	83,000	5,916,000
14	312.00	25,000	7,800,000	500,000	81,000	5,842,000
15	411.00	24,000	9,864,000	500,000	109,300	7,396,000
16	394.00	25,000	9,850,000	500,000	109,000	7,388,000
17	389.00	25,000	9,725,000	500,000	107,300	7,293,000
18	383.00	26,500	10,149,500	500,000	113,200	7,611,900
19	409.80	26,500	10,859,700	500,000	123,100	8,143,900
20	394.80	26,500	10,462,200	500,000	117,600	7,845,400
21	476.80	25,000	11,920,000	500,000	137,800	8,939,600
22	490.70	27,000	13,248,900	500,000	156,300	9,935,500
23	438.40	40,000	17,536,000	500,000	215,800	13,151,600
		รวม	237,553,050			



แผนผังโครงการ



ภาพที่ 6.8 : แสดงผังโครงการจัดสรรที่ดินถนนธรรมสพน์

ศูนย์วิจัยและพัฒนา

ประมาณการขายโครงการ

เดือนที่	แปลง	รวม	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24			
1	2	10791900	822100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	122100	8094100		
	4	9866000	809300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	7397600		
	6	16480000	701100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	201100	12360200		
	12	9415360	603000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	103000	7081360		
2	3	10908000		623800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	123800	8179600	
	7	10684000		619300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	119300	7936600	
	11	9317600		601700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	101700	6986900	
	16	9864000		609300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	109300	7396600	
3	5	11176000			627500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	127500	8360000	
	8	10441000			617300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	117300	7829600	
	16	9860000			609000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	109000	7388000	
	22	13248900			666300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	166300	9936600	
4	9	9700000			607000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	107000	7274000
	14	7800000			581000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	5842000
	17	9725000			607300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	107300	7293600
	21	11920000			637800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	137800	8939600	
5	10	9660000				604900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	104900	7161800
	18	10149600				613200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	113200	7611900
	23	17536000				716800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	216800	13151600	
6	13	7910000					583000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	83000	5916000
	19	10869700					623100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	123100	8143900
	20	10462200					617600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	117600	7846400
รวม		237563060	2636600	2989600	3499700	3932800	3866700	4190400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	21906300	

ตารางที่ 6.9 : แสดงประมาณการขายที่ดินถนนธรรมสพน์

CASH FLOW PROJECTION

	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
CASH IN FLOW													
BROUGHT FORWORD	601001786		85500	6350	846240	869230	857370	3569210	4225494	4881779	5538063	6194348	6850632
SALE	237553050	2535500	2989600	3499700	3932800	3866700	4190400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400
EQUITY	2500000	1500000	1000000										
LONE	2500000	1500000	1000000										
TOTAL CASH IN	843554836	5535500	5075100	3506050	4779040	4735930	5047770	6259610	6915894	7572179	8228463	8884748	9541032
LAND FILLING	7000000	3500000	3500000										
DESIGN FEE	500000	500000											
CLUB HOUSE	10000000							555556	555556	555556	555556	555556	555556
ROAD	10785600			1078560	1078560	1078560	1078560	1078560	1078560	1078560	1078560	1078560	1078560
FENCE	6400000												
WATER & ELECTRICITY	700000						100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
ADVERTISING	2500000	500000	1000000	1000000									
MANAGEMENT SALARY	6000000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000
COMMISSION 3%	7126592												
INCOME TAX 1%	2375531												
TRANSFER FEE 2% OFF 70%	3325743												
BUSSINESS TAX 3.3%	7839251												
FINANCE FEE	400000	400000											
INTEREST 15%	81250		18750	31250	31250								
OFFICIAL FEE	750000	250000	250000	250000									
CONTIGENCY	1200000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
TOTAL CASH OUT	66983965	5450000	5068750	2659810	1409810	1378560	1478560	2034116	2034116	2034116	2034116	2034116	2034116
NET CASH FLOW		65500	6350	846240	3369230	3357370	3569210	4225494	4881779	5538063	6194348	6850632	7506917
REPAYMENT	2500000				2500000								
REFUN	2500000					2500000							
CARRIED FORWORD		85500	6350	846240	869230	857370	3569210	4225494	4881779	5538063	6194348	6850632	7506917

CASH FLOW PROJECTION

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
CASH IN FLOW												
BROUGHT FORWARD	7506917	8275094	9043272	9811450	10579626	11347806	12115983	44276532	72084882	102062930	127908560	152062516
SALE	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	2690400	37066150	32200500	34723800	30106800	28249000	21905300
EQUITY												
LONE												
TOTAL CASH IN	10197317	10965494	11733672	12501850	13270028	14038206	49164133	76479032	106806682	132169730	156157560	173967616
LAND FILLING												
DESIGN FEE												
CLUE HOUSE	555556	555556	555556	555556	555556	555556	555556	555556	555556	555556	555556	555556
ROAD												
FENCE	1066667	1066667	1066667	1066667	1066667	1066667						
WATER & ELECTRICITY												
ADVERTISING												
MANAGEMENT SALARY	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000
COMMISSION 3%							1396566	1220205	1341447	1174350	1117065	876957
INCOME TAX 1%							465523	406735	447149	391450	372355	292319
TRANSFER FEE 2% OFF 70%							651732	569429	626009	546030	521297	409247
BUSSINESS TAX 3.3%							1536224	1342226	1475592	1291765	1228772	964653
FINANCE FEE												
INTEREST 15%												
OFFICIAL FEE												
CONTINGENCY	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
TOTAL CASH OUT	1922222	1922222	1922222	1922222	1922222	1922222	4905601	4394150	4745752	4261171	4095044	3396731
NET CASH FLOW	8275094	9043272	9811450	10579626	11347806	12115983	44276532	72084682	102062930	127908560	152062516	170569085
REPAYMENT												
REFUN												
CARRIED FORWARD	8275094	9043272	9811450	10579626	11347806	12115983	44276532	72084682	102062930	127908560	152062516	170569085

ตารางที่ 6.11 : แสดงงบประมาณกระแสเงินสดโครงการจัดสรรที่ดินถนนธรรมสณฑ์

4. การประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดิน 22 แปลง

มูลค่าขายโครงการ		237,553,050
หัก ค่าพัฒนาโครงการ :		
ค่าปรับปรุงผืนดิน	7,000,000	
ค่าออกแบบโครงการ	500,000	
ค่าก่อสร้างสโมสร	10,000,000	
ถนนภายในโครงการ	10,785,600	
รั้วรอบโครงการ	6,400,000	
ไฟฟ้า น้ำประปา	7,000,000	
ค่าโฆษณา	2,500,000	
เงินเดือน บริหารโครงการ	6,000,000	
เปอร์เซ็นต์การขาย	7,126,592	
ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย 1%	2,375,531	
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์	3,325,743	
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%	7,839,251	
ค่าธรรมเนียมสถาบันการเงิน	400,000	
ดอกเบี้ยจ่าย	81,250	
ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตต่าง ๆ	750,000	
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด	1,200,000	66,983,965
หัก กำไรของผู้ประกอบการ 15% ของมูลค่าขายโครงการ		35,632,957
มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ		134,936,128
มูลค่าปัจจุบันจากรยะเวลาโครงการ 2 ปี [$P.V. = A / (1 + i)^n$]		
(อัตราดอกเบี้ย 12% มูลค่าปัจจุบัน = $134,936,128 / 1.12^2$)		107,570,255
เฉลี่ยตารางวาละ		7,750
สรุป ราคาประเมินที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินมีมูลค่าที่ดินตารางวาละ		7,750

กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด

1. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและทำเลที่ตั้ง

1.1 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Title Deed) โฉนดที่ดินเลขที่ 232, 38278, 38279 และ 38280 เนื้อที่ดิน 6 ไร่ 2 งาน 21 ตารางวา ตำบลทุ่งสองห้อง อำเภอบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร

1.2 ที่ตั้งที่ดิน (Site) ที่ตั้งที่ดินอยู่ในซอยแจ้งวัฒนะ 10 แขวงทุ่งสองห้อง เขตดอนเมือง จังหวัดกรุงเทพมหานคร

1.3 อาณาเขตขนาดที่ดิน (Surrounding and Size) ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีขนาดและอาณาเขตติดต่อกับบริเวณข้างเคียง ดังนี้คือ

- ทิศเหนือ ยาว 201.50 เมตร ติดหมู่บ้านโกสุมนิเวศน์
- ทิศใต้ ยาว 181.60 เมตร ติดที่ดินข้างเคียง
- ทิศตะวันออก ยาว 54.68 เมตร ติดซอยแจ้งวัฒนะ 10 และที่ดินข้างเคียง
- ทิศตะวันตก ยาว 52.28 เมตร ติดที่ดินข้างเคียง

1.4 ระดับดิน (Topography) มีระดับความสูงของพื้นดินต่ำกว่าถนนทางเข้า 0.5 เมตร

1.5 การเข้าถึง (Accessinlity) ที่ดินอยู่ติดซอยแจ้งวัฒนะ 10 เขตทางกว้าง 8 เมตร ผิวจราจรคอนกรีต 2 ช่องทางจราจร สภาพเส้นทางดี

1.6 ทำเลที่ตั้ง (Location) ที่ติดตั้งอยู่ในซอยแจ้งวัฒนะ 10 ห่างจากถนนแจ้งวัฒนะ ประมาณ 500 เมตร และสามารถเข้าจากถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณทางเข้าวัดหลักสี่ประมาณ 700 เมตร สภาพทำเลเป็นย่านพักอาศัยใกล้กับสถานที่สำคัญ ๆ เช่น สำนักงานเขตดอนเมือง ศูนย์การค้าหลักสี่พลาซ่า องค์กรโทรศัพท์แห่งประเทศไทย สถานีรถไฟหลักสี่ และท่าอากาศยานดอนเมือง เป็นต้น

1.7 สาธารณูปโภค (Facility) ประกอบด้วย ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์

1.8 สภาพทางสังคมประชากร เขตดอนเมือง มีประชากรรวมในปี 2536 จำนวน 227,802 คน เป็นชาย 115,605 คน เป็นหญิง 112,197 คน จำนวนบ้าน 74,469 หลัง พื้นที่ 59,789 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่น 3,810 คน/ตารางกิโลเมตร สภาพชุมชนจะเป็นประเภทพาณิชย์กรรม บริเวณถนนสายหลักบริเวณในซอยจะใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัย และยังมีพื้นที่ว่าง และพื้นที่เกษตรกรรมอีกจำนวนมากที่ยังรอการพัฒนา เนื่องจากยังไม่มีทางรถยนต์เข้าถึงหมู่บ้านจัดสรรที่เกิด มีตั้งแต่ก่อนโดมิเนียมราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย จนถึงบ้านพักอาศัยราคาแพง

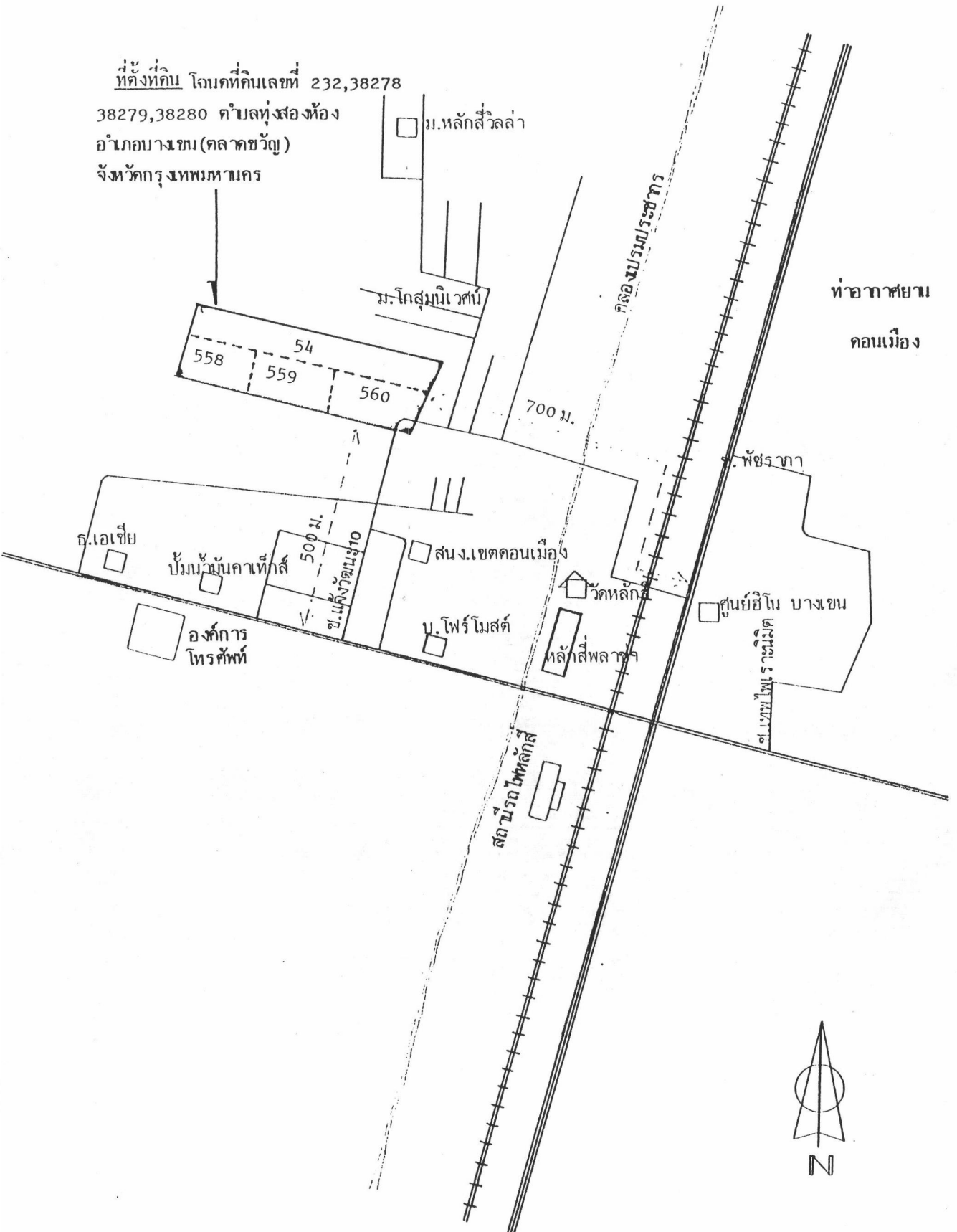
แผนที่ 6.4 : แสดงที่ตั้งที่ดินชอยแจ้งวัฒนะ 10

ที่ตั้งที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 232,38278

38279,38280 ตำบลทุ่งสองห้อง

อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ)

จังหวัดกรุงเทพมหานคร





(201.50 เมตร)

โฉนดเลขที่ 232
เลขที่ดิน 54
โฉนดที่ดิน 3-1-21 ไร่

(52.28 เมตร)

โฉนดเลขที่ 38278
เลขที่ดิน 558
โฉนดที่ดิน 1-0-00 ไร่

โฉนดเลขที่ 38279
เลขที่ดิน 559
โฉนดที่ดิน 1-1-01 ไร่

โฉนดเลขที่ 38280
เลขที่ดิน 560
โฉนดที่ดิน 0-3-99 ไร่

(54.68 เมตร)

(181.60 เมตร)

ซอยแจ้งวัฒนะ 10

172

ภาพที่ 6.9 : แสดงแผนผังรูปต่อโฉนดที่ดินซอยแจ้งวัฒนะ 10

1.9 แนวโน้มความเจริญและโครงการลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภค ที่ตั้งของที่ดินอยู่ใกล้กับโครงการถนนและทางรถไฟยกระดับของไฮปเวลล์ และโครงการทางยกระดับคอนกรีตเมืองโทลเวย์

1.10 ข้อจำกัดและกฎหมาย (Law and Regulation)

1.10.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

1.10.2 เขตปลอดภัยในการเดินอากาศยานบินคอนกรีต กรุงเทพมหานคร กำหนดให้ก่อสร้างบริเวณที่ดิน มีความสูงไม่เกิน 45 เมตร

1.10.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ต้องมีที่จอดรถ ที่ถ้ำรถ และทางเข้าออกของรถยนต์ โดยทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนทางร่วมหรือทางแยก ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมหรือทางแยกไม่น้อยกว่า 20 เมตร แต่ที่ตั้งของที่ดินอยู่ริมทางแยกซอยแจ้งวัฒนะ 10 จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้

2. การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงระดับราคาเสนอขาย

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงกับที่ดิน ซอยแจ้งวัฒนะ 10 โดยทั่วไปเป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด รวมถึงคอนโดมิเนียม ตามสภาพพื้นที่ของโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 6.11

ตารางที่ 6.11 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงถนนแจ้งวัฒนะ

ชื่อโครงการ	แบบบ้าน	ชั้น	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคา	ที่ตั้ง
ชวนชื่นบางเขน	เดี่ยว	2	50	2,583,000	ซอยแจ้งวัฒนะ 10
บ้านโพธิ์แก้ว	แฝด	3	35	2,550,000	ถนนแจ้งวัฒนะ
ร่วมใจวิลลา	ทาวน์เฮ้าส์	3	20	1,500,000	ซอยวัดหลักสี่
ศุภารมย์	ทาวน์เฮ้าส์	3	20	2,700,000	ซอยแจ้งวัฒนะ 17
ดิแอร์พอร์ต เรสซิเดนซ์	ห้องชุด	14	32 ตรม.	860,000	ซอยวัดหลักสี่

3. สมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ

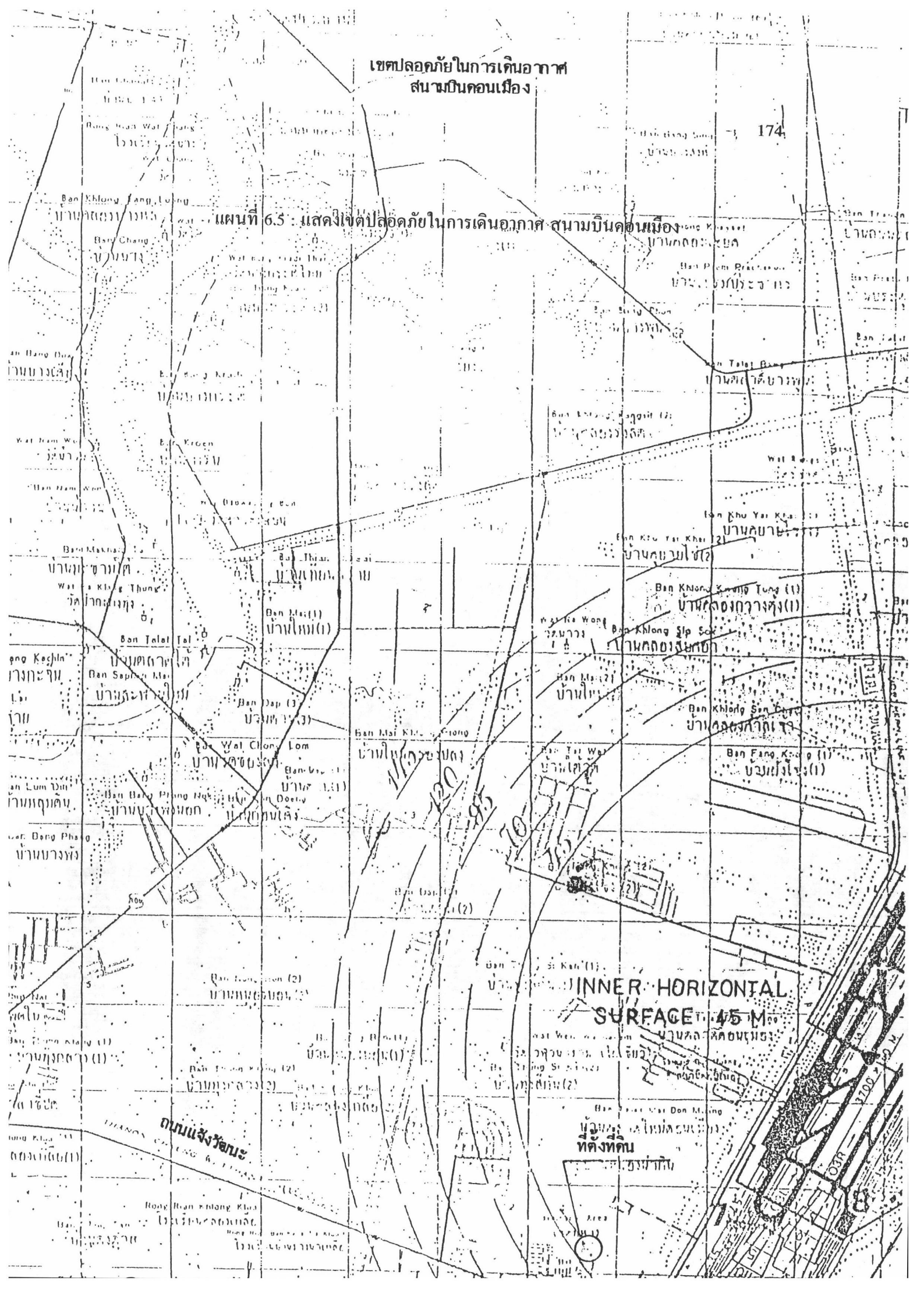
3.1 ประเภทโครงการ บ้านแฝดสำหรับพักอาศัยและสำนักงาน สูง 4 ชั้น จำนวน 44 หน่วย ขนาดแปลงที่ดิน กว้าง 8 เมตร ยาว 17.5 เมตร เนื้อที่ดิน 35 ตารางวา ขนาดอาคารกว้าง 7 เมตร ยาว 12 เมตร สูง 4 ชั้น ที่จอดรถในอาคาร 2 คน ภายนอกอาคาร 2 คัน

3.2 เนื้อที่โครงการ พื้นที่รวม 2521 ตารางวา พื้นที่ถนนและสภาพเด็กเล่นจัดสวน 950 ตารางวา พื้นที่ขายโครงการ 1571 ตารางวา

เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ
สนามบินดอนเมือง

174

แผนที่ 6.5 : แสดงเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ สนามบินดอนเมือง



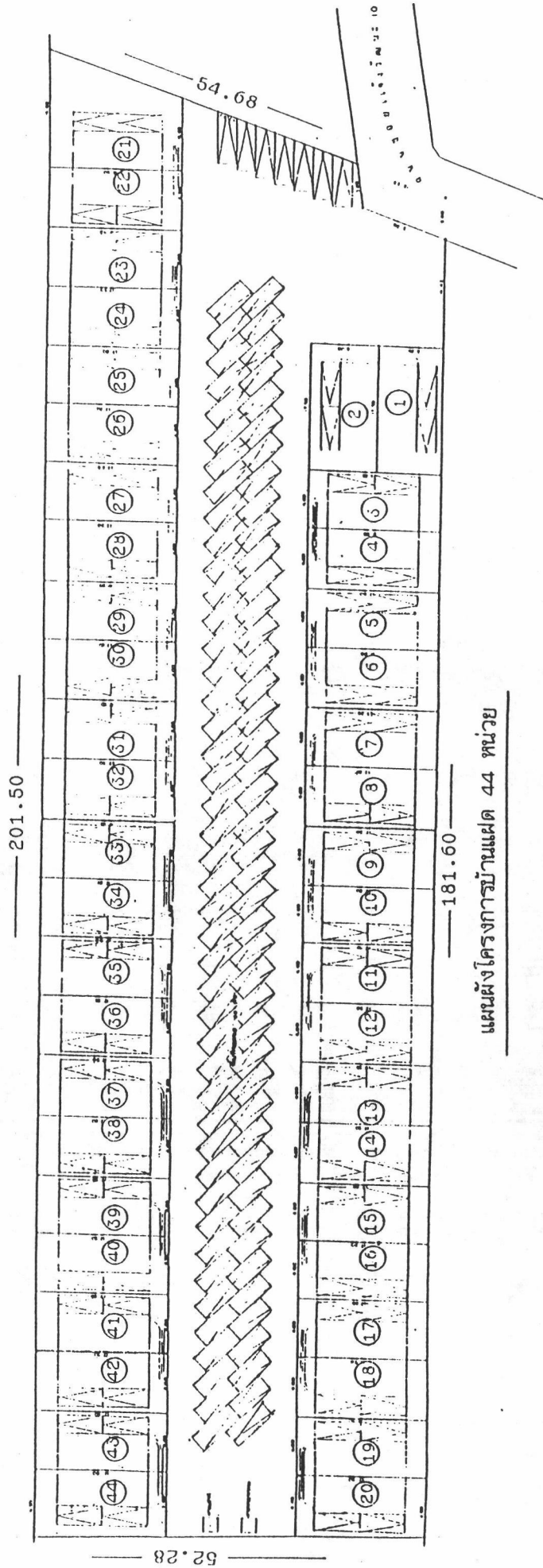
INNER HORIZONTAL
SURFACE 45 M

ถนนแจ้งวัฒนะ

ที่ตั้งถนน

ขั้วสนามบิน

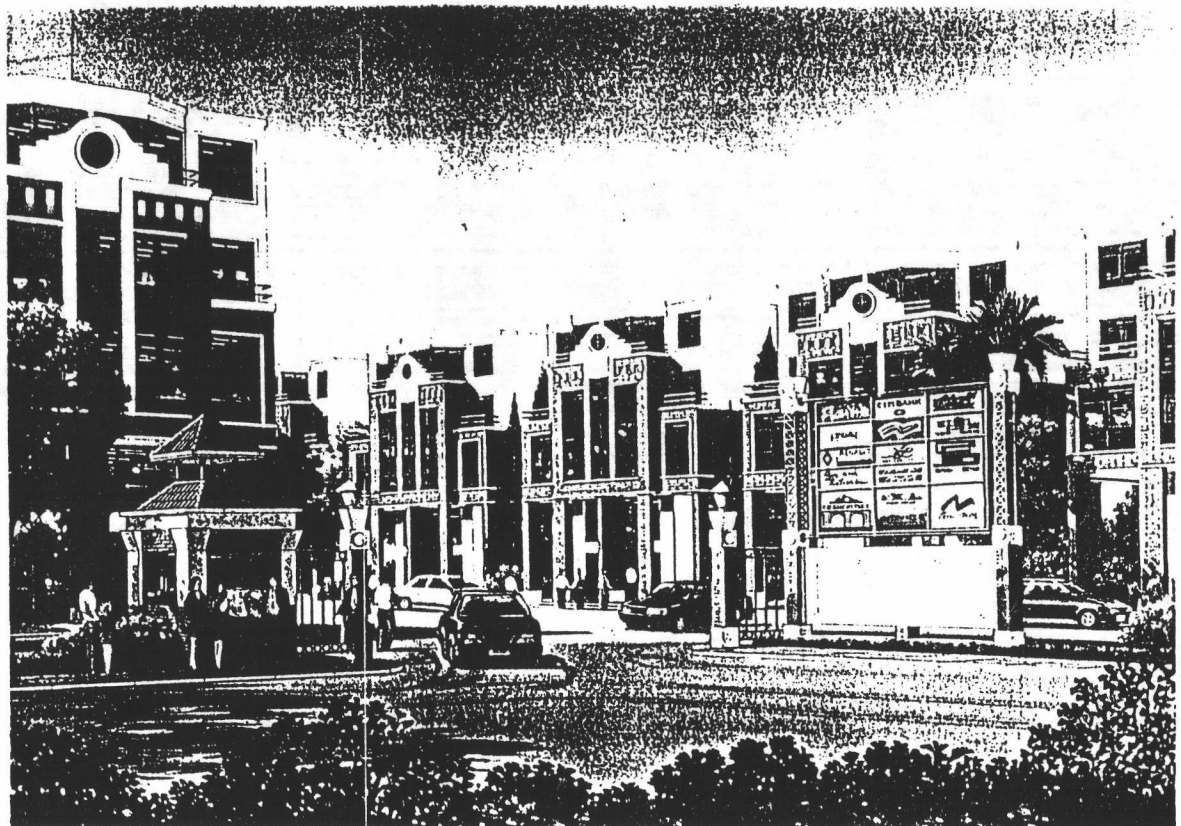
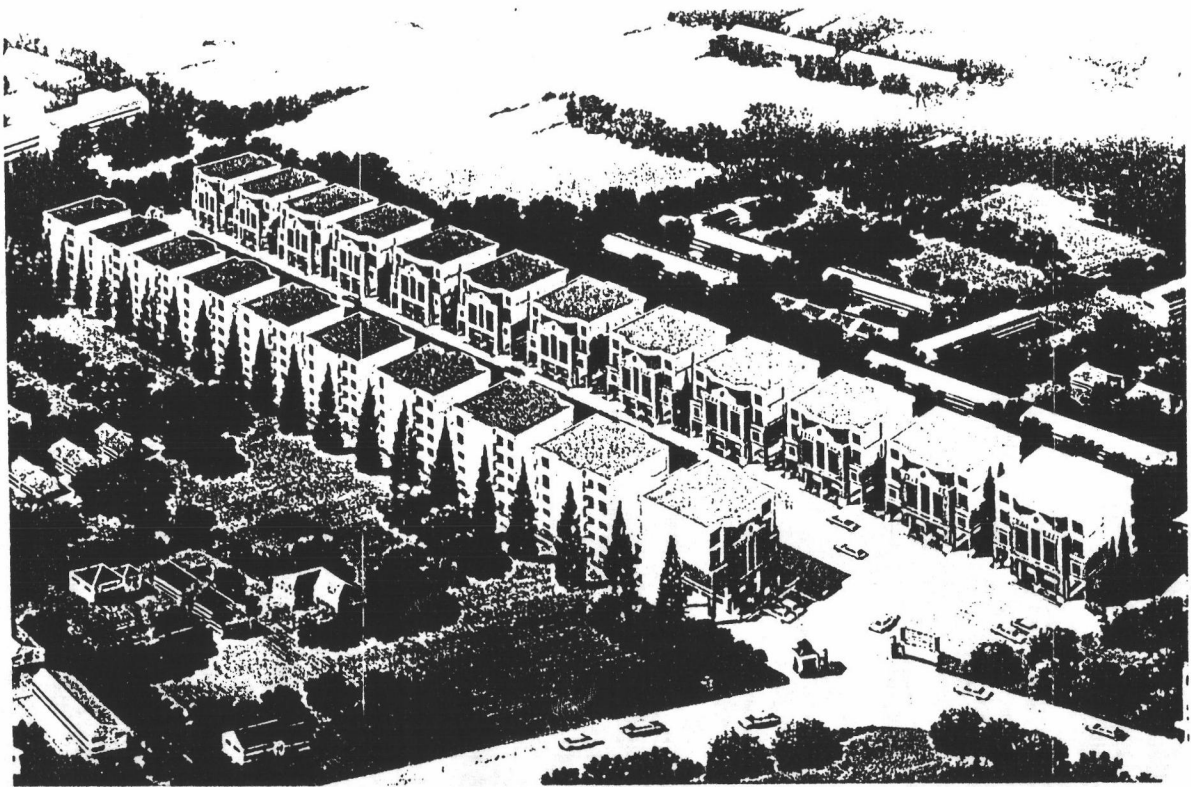




แผนผังโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย

ภาพที่ 6.10 : แสดงแผนผังโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย

ภาพที่ 6.11 : แสดงรูปแบบโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย



ประมาณการขายโครงการ

		หน่วย 1,000 บาท																			
เดือนที่	จำนวนหน่วย	รวม	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	8 ยูนิต	40000	400	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	30800					
2	8 ยูนิต	40000		400	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	30800				
3	7 ยูนิต	35000			350	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	26950				
4	7 ยูนิต	35000				350	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	26950
5	7 ยูนิต	35000					350	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	26950
6	7 ยูนิต	35000						350	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	26950
รวม	44 ยูนิต	220000	400	1200	1950	2650	3350	4050	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	34400	33600	29050	28350	27650	26950

ตารางที่ 6.12 : แสดงประมาณการขายโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย

ตารางที่ 6.13 : แสดงงบประมาณกระแสเงินสดโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย

CASH FLOW PROJECTION	หน่วย 1,000 บาท																		
	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CASH IN FLOW																			
BROUGHT FORWARD		70	101	51	263	32	113	71	58	66	63	61	38	12272	26352	22122	21422	20722	
SALE	220000	400	1200	1950	2650	3350	4050	4400	4400	4400	4400	4400	34400	33600	29050	28350	27650	26950	
LOAN	11200	1500	200	3000	2500	1500	1000	200	200	200	200	500							
EQUITY	3500	2000	200	700	500	100													
TOTAL CASH IN	234700	3900	1600	5650	5650	1950	5050	4600	4600	4600	4600	4600	4900	34400	33600	29050	28350	27650	26950
CASH OUT FLOW																			
LAND FILLING	1500	1500																	
CONSTRUCTION	66528		4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158	4158
DESIGN FEE	250	250																	
SALARY MANAGEMENT	3600	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
ROAD	1900	400	500	500															
WATER TREATMENT	1320								240	240	210	210	210	210	210	210	210	210	210
WATER SUPPLY	440								80	80	70	70	70	70	70	70	70	70	70
ELECTRICITY	2640	480	420	420	420	420	420												
ADVERTISING	750	250	250																
COMMISSION 1%	2200																		
TRANSFER FEE	4620													400	400	350	350	350	350
BUSINESS TAX 3.3%	7260													840	840	735	735	735	735
MORTGAGE FEE	200	200												1320	1320	1155	1155	1155	1155
FINANCE FEE	500	500																	
INTEREST 15%	1202.5	19	21	59	90	109	109	121	124	126	129	131	134	140					
CONTINGENCY	900	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
TOTAL CASH OUT	95810.5	3830	1499	5387	4918	4937	4937	4529	4532	4534	4537	4539	4862	7428	7248	6928	6928	6928	6646
NET CASH FLOW		70	101	51	263	32	113	71	68	66	63	61	38	26972	26352	22122	21422	20722	20302
REPAYMENT	11200													11200					
REFUN	3500													3500					
CARRIED FORWARD		70	101	51	263	32	113	71	68	66	63	61	38	12272	26352	22122	21422	20722	20302

3.3 การขายโครงการ ราคาขาย 5,000,000.- บาท/ยูนิต เงินจอง 50,000.- บาท ทำสัญญา 100,000.- บาท ผ่อนคาวน้ 10 งวด ๆ ละ 100,000.- บาท ระยะเวลาการขาย 6 เดือน

3.4 ดันทุนการก่อสร้าง บ้านแฝด ขนาด 7 x 12 เมตร สูง 4 ชั้น ค่าก่อสร้าง 1,512,000.- บาท/ยูนิต ค่าก่อสร้างอาคาร 44 ยูนิต 66,528,000.- บาท

4. การประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการบ้านแฝด จำนวน 44

หน่วย

มูลค่าขายโครงการ 220,000,000

หัก ค่าพัฒนาโครงการ :

ค่าปรับปรุงถมที่ดิน	1,500,000	
ค่าก่อสร้างอาคาร	66,528,000	
ค่าออกแบบ	250,000	
เงินเดือน บริหารโครงการ	3,600,000	
ถนนในโครงการ 3800 ตารางเมตร	1,900,000	
ถังบำบัดน้ำเสีย 30,000.-บาท/ยูนิต	1,320,000	
ระบบประปา 10,000.- บาท/ยูนิต	440,000	
ระบบไฟฟ้าใต้ดิน 60,000.- บาท/ยูนิต	2,640,000	
ค่าโฆษณา	750,000	
เปอร์เซ็นต์การขาย 1%	3,200,000	
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์	4,260,000	
ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%	7,260,000	
ค่าจ้าง	200,000	
ค่าธรรมเนียมสถาบันการเงิน	500,000	
ดอกเบี้ยจ่าย	1,202,500	
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด	<u>900,000</u>	95,810,500
หัก กำไรของผู้ประกอบการ 15% ของมูลค่าขายโครงการ		<u>33,000,000</u>
มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ		91,189,500
หัก มูลค่าปัจจุบันของโครงการ 1.5 ปี อัตราดอกเบี้ย 12%		<u>77,063,942</u>
เฉลี่ยที่ดินตารางวาละ		<u>30,569</u>

สรุป การประเมินราคาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านแฝด จำนวน 44 ยูนิต มีมูลค่าที่ดินตารางวาละ 30,569.- บาท

กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาในโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

1. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและทำเลที่ตั้ง

1.1 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Title Deed) โฉนดที่ดินเลขที่ 1303.9 เนื้อที่ดิน 590 ตารางวา ตำบลคลองกุ่ม อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

1.2 ที่ตั้งที่ดิน (Site) ที่ตั้งตั้งอยู่ในซอยสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) แยกจากถนนสุขาภิบาล 1 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

1.3 อาณาเขตและขนาดที่ดิน (Surrounding and Size) ที่ดินมีรูปเป็นสี่เหลี่ยมด้านเท่า มีขนาดและอาณาเขตติดต่อกับบริเวณข้างเคียง ดังนี้คือ

- ทิศเหนือ ยาว 45 เมตร ติดต่อกับที่ดินว่างเปล่าข้างเคียง
- ทิศใต้ ยาว 48 เมตร ติดกับทางสาธารณะประโยชน์
- ทิศตะวันออก ยาว 41 เมตร ติดกับที่ดินว่างเปล่าข้างเคียง
- ทิศตะวันตก ยาว 47 เมตร ติดกับอาคารพาณิชย์ข้างเคียง

1.4 ระดับดิน (Topography) มีระดับดินต่ำกว่าถนนสาธารณะประโยชน์ 0.30 เมตร

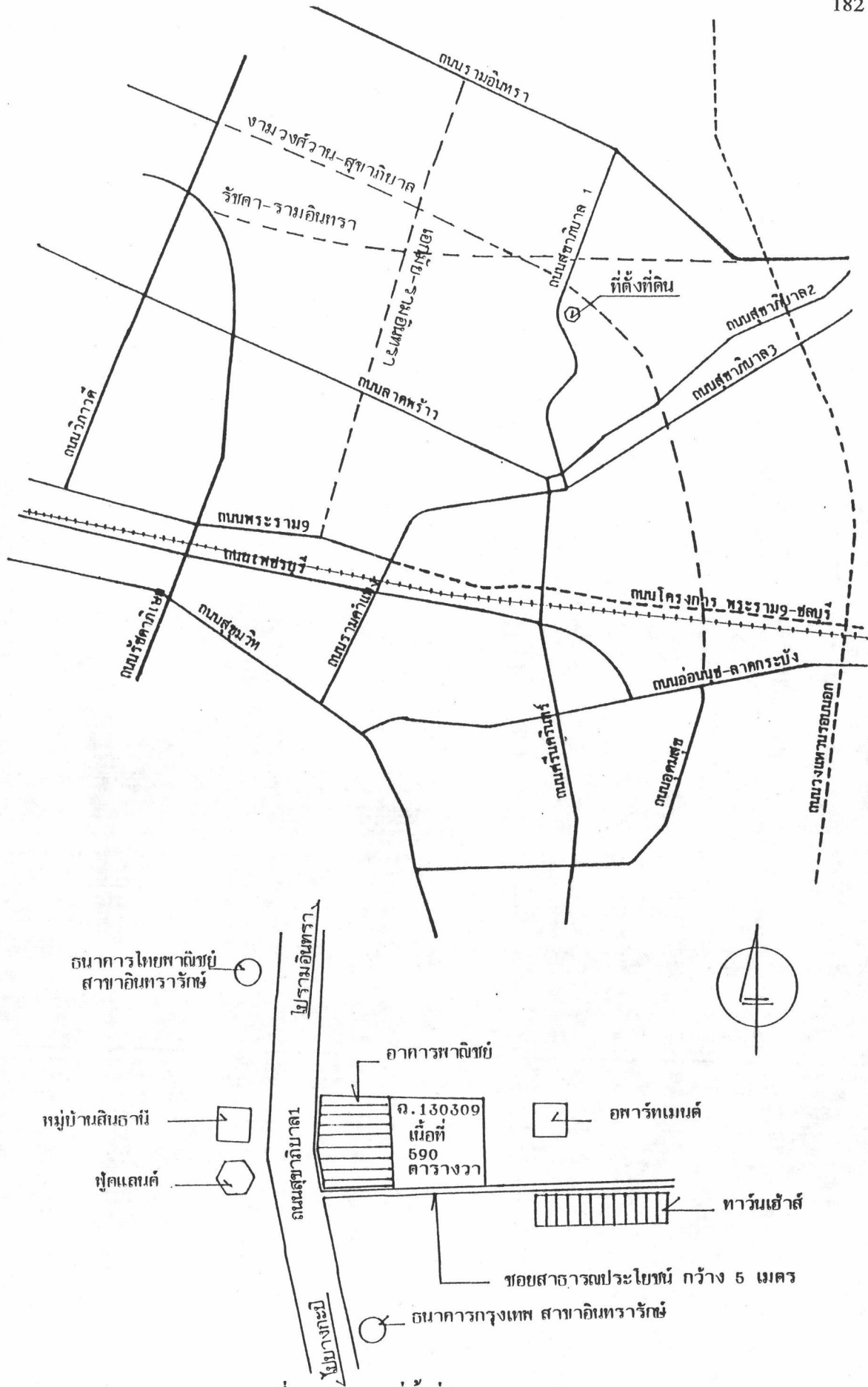
1.5 การเข้าถึง (Accessibility) ที่ดินอยู่ติดกับซอยสาธารณะประโยชน์ไม่มีชื่อ เขตทางกว้าง 5 เมตร ผิวจราจรลูกรัง สภาพเส้นทางพอใช้

1.6 ทำเลที่ตั้ง (Location) ที่ตั้งที่ดินอยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ที่ติดกับถนนสุขาภิบาล 1 มีระยะห่างจากถนนประมาณ 30 เมตร ตรงข้ามกับหมู่บ้านสินธานี และสถานที่ก่อสร้างห้างสรรพสินค้าฟู๊ดแลนด์ ห่างจากแยกบางกะปิ ประมาณ 4.5 กิโลเมตร ห่างจากถนนรามอินทรา ประมาณ 3.5 กิโลเมตร สถานทำเลโดยทั่วไปเป็นย่านพักอาศัย

1.7 สาธารณูปโภค (Facility) ประกอบด้วย ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์

1.8 สภาพทางสังคมและประชากร เขตบึงกุ่ม มีประชากรรวมในปี 2536 จำนวน 214,479 คน เป็นชาย 102,871 เป็นหญิง 111,608 คน จำนวนบ้าน 53,703 หลัง พื้นที่ 69,903 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่น 3,068 คน/ตารางเมตร เป็นเขตที่มีบ้านพักอาศัยและหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่โดยทั่วไปเป็นที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมระดับราคา 300,000-600,000 บาท

1.9 แนวโน้มความเจริญและโครงการลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคของรัฐบาล มีโครงการตัดถนนผ่านในอนาคตหลายสายซึ่งอยู่ไม่ไกลจากบริเวณที่ดิน สามารถทำให้การคมนาคมในอนาคตคล่องตัวยิ่งขึ้น ได้แก่ ถนนสายสามแยกเกษตร-สุขาภิบาล 1, ถนนสายรัชดาภิเษกอินทรา และทางด่วนชั้นที่ 3 นนทบุรี-มีนบุรี เป็นต้น



แผนที่ 6.6 : แสดงที่ตั้งที่ดินถนนสุขุมวิท 1

1.10 ข้อจำกัดและกฎหมาย

1.10.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

1.10.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูง (สูงเกิน 23 เมตร) หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร) ต้องอยู่ติดซอยสาธารณะมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร แต่ที่ตั้งที่ดินอยู่ติดซอยสาธารณะเขตทางกว้างเพียง 5 เมตร จึงไม่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้

2. การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงและระดับราคาเสนอขาย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ดิน โดยทั่วไปเป็นโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดของผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 6.14

ตารางที่ 6.14 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณถนนสุขาภิบาล 1

ชื่อโครงการ	แบบบ้าน	ชั้น	เนื้อที่	ราคา	ที่ตั้ง
เทพรีกิตต์คอนโด	คอนโด	9	28-32 ตร.ม.	290,000 - 390,000	ถนนสุขาภิบาล 1
ศรีธนาทอง	คอนโด	8	29.75 ตร.ม.	290,000 - 380,000	ถนนสุขาภิบาล 1
บ้านอินทริภิบาล	ทาวน์เฮ้าส์	2	17	1,400,000	ถนนสุขาภิบาล 1
บ้านเอื้อประชา	ทาวน์เฮ้าส์	2	23	1,700,000	ซอยนวลจันทร์
บ้านโพธิ์แก้ว	ห้องชุด	3	25	1,950,000	ซอยโพธิ์แก้ว

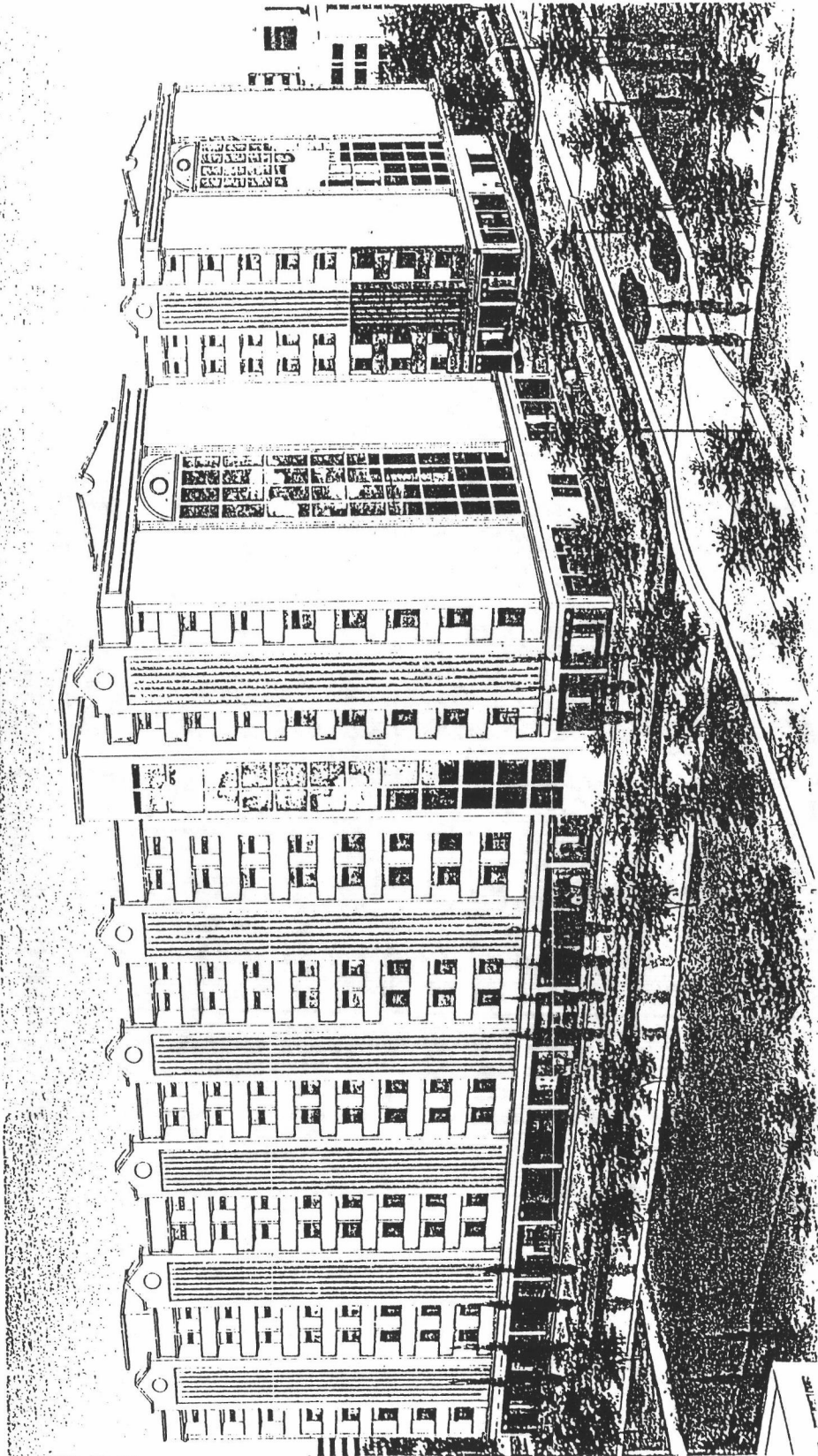
3. สมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ

3.1 ประเภทโครงการ คอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องชุด 288 หน่วย ขนาดอาคาร กว้าง 17 เมตร ยาว 39.5 เมตร พื้นที่อาคาร 5,372 ตารางเมตร/อาคาร มีลิฟท์โดยสารอาคารละ 2 ตัว

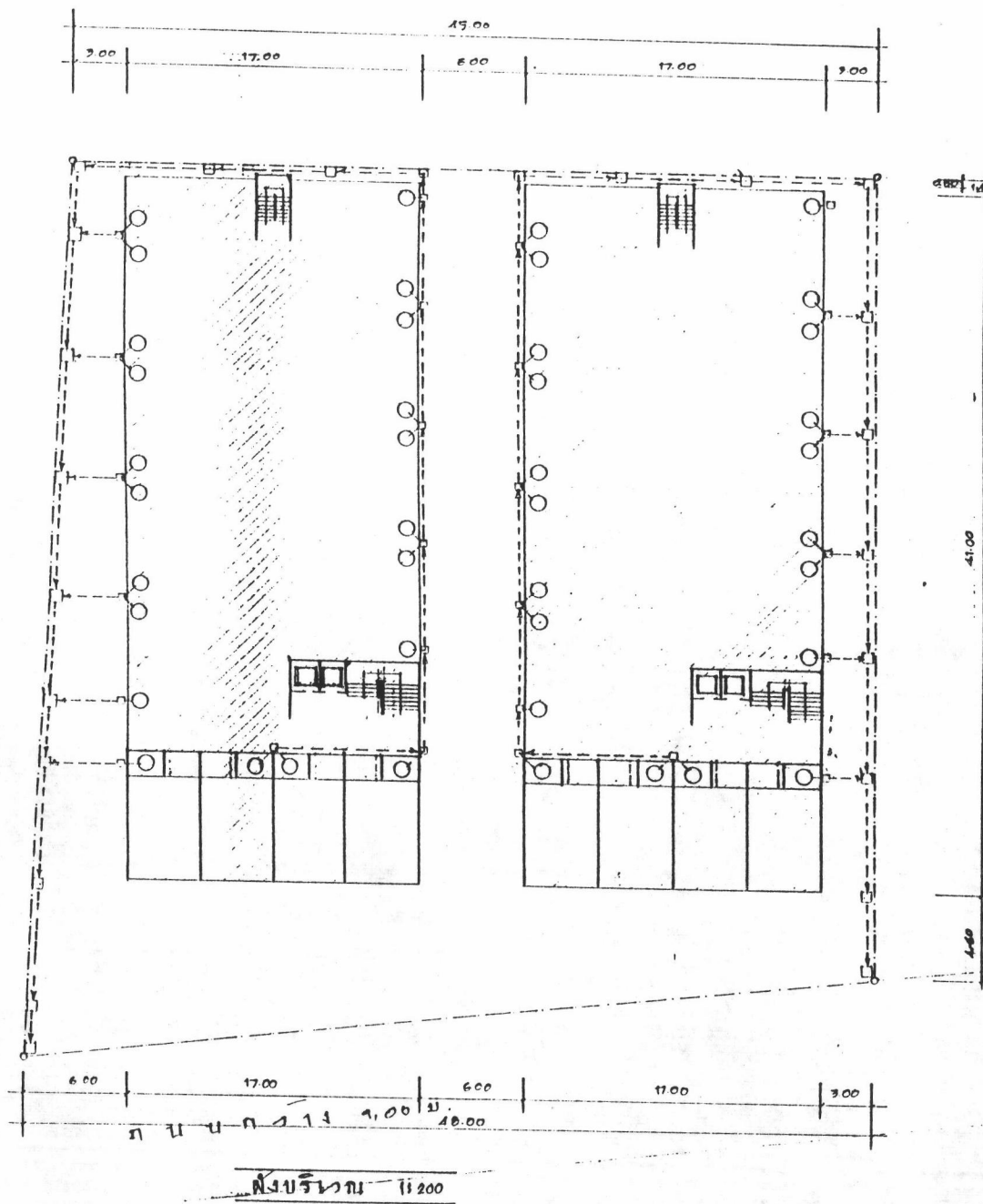
3.2 พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประกอบด้วย

- ชั้นล่าง เป็นที่จอดรถ และห้องชุดขนาด 32 ตารางเมตร 4 หน่วย/อาคาร
- ชั้น 2-8 เป็นห้องชุดขนาด 32 ตารางเมตร 28 หน่วย/อาคาร
และห้องชุดขนาด 28 ตารางเมตร 112 หน่วย/อาคาร

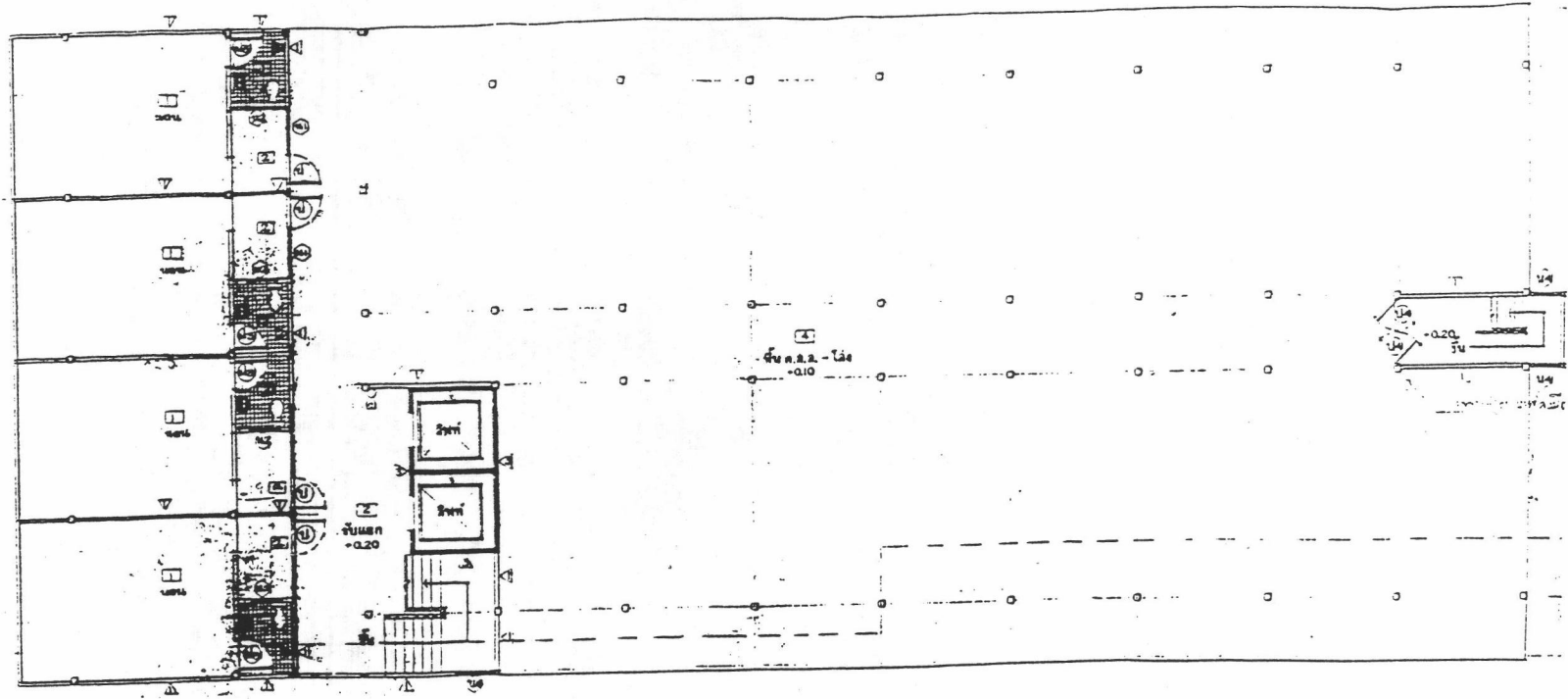
3.3 ราคาขายและเงื่อนไขการขาย ราคาขายห้องชุดหน่วยละ 370,000 - 450,000 บาท เงื่อนไขการขาย การจอง ทำสัญญาผ่อนค่างวด รวม 17 งวด ระยะเวลาการขาย 6 เดือน รวมมูลค่าขายโครงการ 102,160,000.- บาท ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 6.15



ภาพที่ 6.13 : แสดงรูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยถนนสุขุมวิท 1

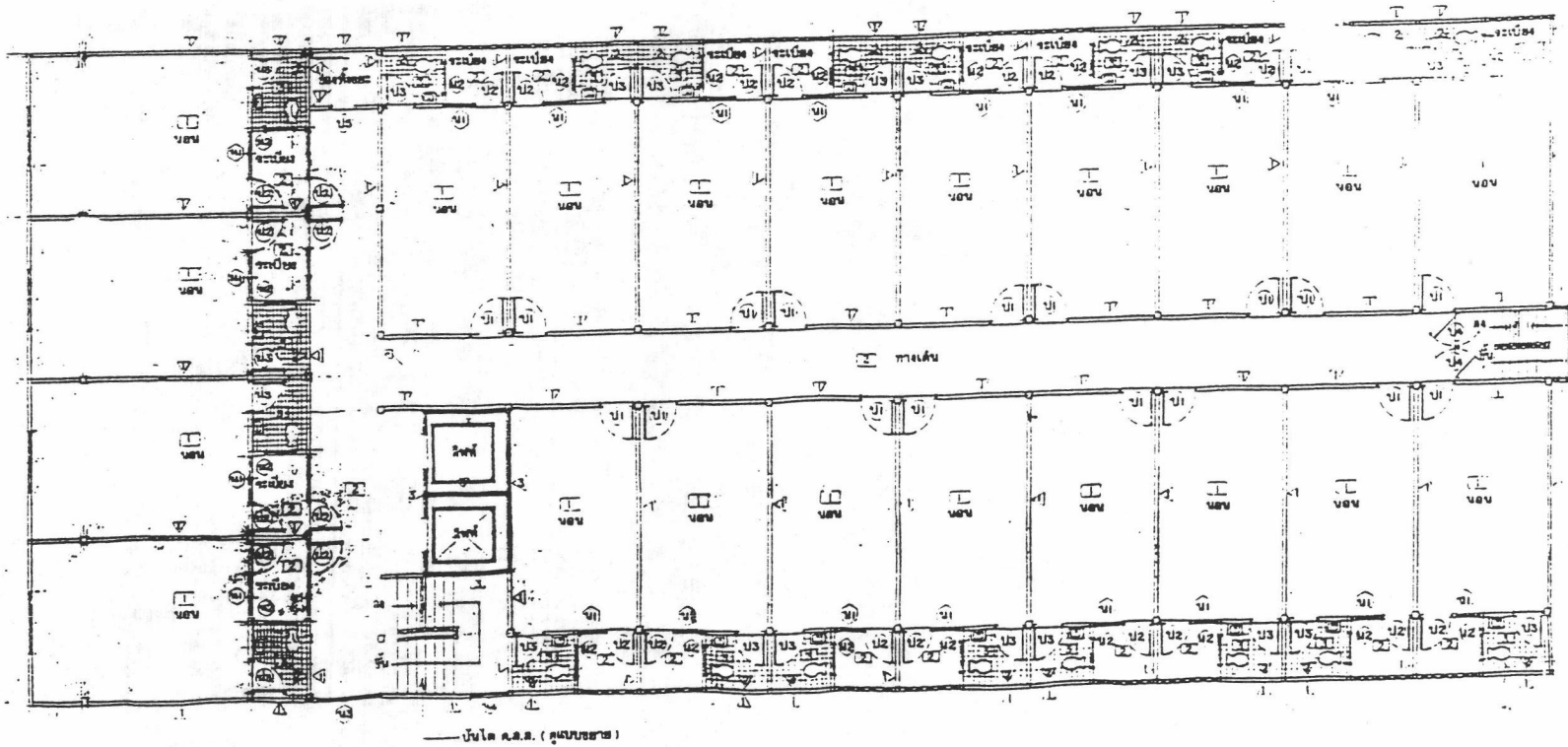


ภาพที่ 6.14 : แสดงผังบริเวณ โครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยถนนสุขาภิบาล 1



แปลนพื้นชั้นล่าง

ภาพที่ 6.15 : แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่างอาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัยถนนวนสุชาภิบาล 1



แปลนพื้นที่ 2-8

ภาพที่ 6.16 : แสดงแปลนพื้นที่ 2-8 อาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัยถนนสุขาภิบาล 1

ตารางที่ 6.15 : แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงิน โครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย
ถนนสุขาภิบาล 1

ชั้นที่	เนื้อที่ (ตร.ม.)	ราคาขาย	เงินจอง	ทำสัญญา	ผ่อนค่างวด 15 งวด	โอนกรรมสิทธิ์
1	32	450,000	5,000	15,000	6,200	337,000
2	32	370,000	5,000	15,000	5,400	269,000
	28	310,000	4,000	12,000	4,000	234,000
3	32	380,000	5,000	15,000	5,500	277,500
	28	320,000	4,000	12,000	4,200	241,000
4	32	390,000	5,000	15,000	5,600	286,000
	28	330,000	4,000	12,000	4,400	248,000
5	32	400,000	5,000	15,000	5,700	294,500
	28	340,000	4,000	12,000	4,600	255,000
6	32	410,000	5,000	15,000	5,800	303,000
	28	350,000	4,000	12,000	4,800	262,000
7	32	420,000	5,000	15,000	5,900	311,500
	28	360,000	4,000	12,000	5,000	269,000
8	32	430,000	5,000	15,000	6,000	320,000
	28	370,000	4,000	12,000	5,200	276,000

3.4 ต้นทุนการก่อสร้าง ค่าก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม 2 อาคาร 42,976,000.-
บาท ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว 480,000.- บาท ระยะเวลาการก่อสร้าง 18 เดือน

4. การประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย สูง 8
ชั้น 2 อาคาร

มูลค่าขายโครงการ 120,160,000

หัก ค่าพัฒนาโครงการ :

ค่าก่อสร้างอาคาร 42,976,000

ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว 4,800,000

ค่าออกแบบ 600,000

ระบบระบายน้ำ 300,000

น้ำประปา 3,000.- บาท/ยูนิต 864,000

ประมาณการขายโครงการ

เดือนที่	ห้องชุด	รวม	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	ชั้น 1-2	16480000	208000	624000	220800	220800	220800	220800	220800	220800	220800	220800	220800	220800
2	ชั้น 8	15280000		168000	504000	214400	214400	214400	214400	214400	214400	214400	214400	214400
3	ชั้น 3-4	26960000			336000	1008000	364000	364000	364000	364000	364000	364000	364000	364000
4	ชั้น 7	14880000				168000	504000	207200	207200	207200	207200	207200	207200	207200
5	ชั้น 6	14480000					168000	504000	200000	200000	200000	200000	200000	200000
6	ชั้น 5	14080000						168000	504000	192800	192800	192800	192800	192800
รวม	288ยูนิต	102160000	208000	792000	1060800	1611200	1471200	1678400	1710400	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200

ประมาณการขายโครงการ

เดือนที่	ห้องชุด	รวม	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	ชั้น 1-2	16480000	220800	220800	220800	220800	220800	12336000					
2	ชั้น 8	15280000	214400	214400	214400	214400	214400	214400	11392000				
3	ชั้น 3-4	26960000	364000	364000	364000	364000	364000	364000	364000	20156000			
4	ชั้น 7	14880000	207200	207200	207200	207200	207200	207200	207200	207200	11100000		
5	ชั้น 6	14480000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	10808000	
6	ชั้น 5	14080000	192800	192800	192800	192800	192800	192800	192800	192800	192800	192800	10516000
รวม	288ยูนิต	102160000	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200	13514400	12356000	20756000	11492800	11000800	10516000

ตารางที่ 6.16 : แสดงประมาณการขายโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยถนนสุขาภิบาล 1

CASH FLOW PROJECTION

	TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
CASH IN FLOW																									
BROUGHT FORWARD			70435	99880	179375	90520	99165	102510	153355	80500	80895	70540	41435	93580	70725	22870	50015	52160	29305	941930	882510	11613070	15953550	25827630	
SALE	102160000	208000	792000	1060800	1611200	1471200	1678400	1710400	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200	1399200	13514400	12356000	20756000	11492800	11000800	10516000	
EQUITY	6000000	2500000	700000	300000	100000	200000		500000	200000	400000	400000	400000				100000	100000	100000							
LOAN	27000000	2000000	1500000	1500000	1000000	1000000	1000000	1000000	1500000	1500000	1500000	1500000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000							
TOTAL CASH IN	4708000	3062435	2960680	2890575	2761720	2777565	3312910	3252555	3379700	3380095	3369740	3440635	3492780	3469925	3522070	3549215	3551360	13543705	13297930	21638510	23105870	26954350	36343630		
CASH OUT FLOW																									
CONSTRUCTION	42976000	2387565	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555	2387555						
LIFT	4800000							400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000						
DESIGN FEE	600000	400000	200000																						
LAND FILLING	1500000	1500000																							
DRAINAGE WORK	300000													50000	50000	50000	50000	50000	50000						
WATER SUPPLY	864000							72000	72000	72000	72000	72000	72000	72000	72000	72000	72000	72000	72000						
ELECTRICITY	1008000									108000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000						
SALARY MANAGEMENT	3450000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
ADVERTISING	600000	150000	150000	150000	150000																				
COMMISSION 1%	1021600																			164800	152800	269600	148800	144800	140800
TRANSFER FEE	2145360																			346080	320880	566160	312480	304080	295680
BUSINESS TAX 3.3%	3371280																			543840	504240	889680	491040	477840	464640
INTEREST 15%	3131250		25000	43750	62500	75000	87500	100000	112500	131250	150000	168750	187500	212500	237500	262500	287500	312500	337500	237500	100000				
CONTIGENCY	1150000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
TOTAL CASH OUT	66917490	4637565	2962555	2781305	2800055	2662555	2675055	3158555	3172055	3298805	3309555	3328305	3347055	3422055	3447055	3472055	3497055	3522055	4601775	1415420	2025440	1152320	1126720	1101120	
NET CASH FLOW	124848465	70435	99880	179375	90520	99165	102510	153355	80500	80895	70540	41435	93580	70725	22870	50015	52160	29305	8941930	11882510	19613070	21953550	25827630	35242510	
REPAYMENT	27000000																		8000000	11000000	8000000				
REFUN	6000000																						6000000		
CARRIED FORWARD		70435	99880	179375	90520	99165	102510	153355	80500	80895	70540	41435	93580	70725	22870	50015	52160	29305	941930	882510	11613070	15953550	25827630	35242510	

ตารางที่ 6.17 : แสดงงบประมาณกระแสเงินสดโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยถนนสุขุมวิท 1

ไฟฟ้า 3,500.- บาท/ยูนิิต	1,008,000	
เงินเดือน บริหารโครงการ	3,450,000	
ค่าโฆษณา	600,000	
ค่าคอมมิชชั่น 1%	1,021,600	
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์	2,021,000	
ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%	3,371,280	
ดอกเบี้ยจ่าย 15%		
ค่าเพื่อเหลือเพื่อขาด	1,150,000	66,917,490
หัก กำไรของผู้ประกอบการ 15% ของมูลค่าขายโครงการ		15,324,000
มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ		19,918,510
มูลค่าปัจจุบันของโครงการ 2 ปี อัตราดอกเบี้ย 12%		13,832,298
เฉลี่ยที่ดินตารางวาละ		<u>23,445</u>
สรุป การประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย มีมูลค่าที่ดินตารางวาละ 23,445.- บาท		

กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพักอาศัย-สำนักงาน

1. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและทำเลที่ตั้ง

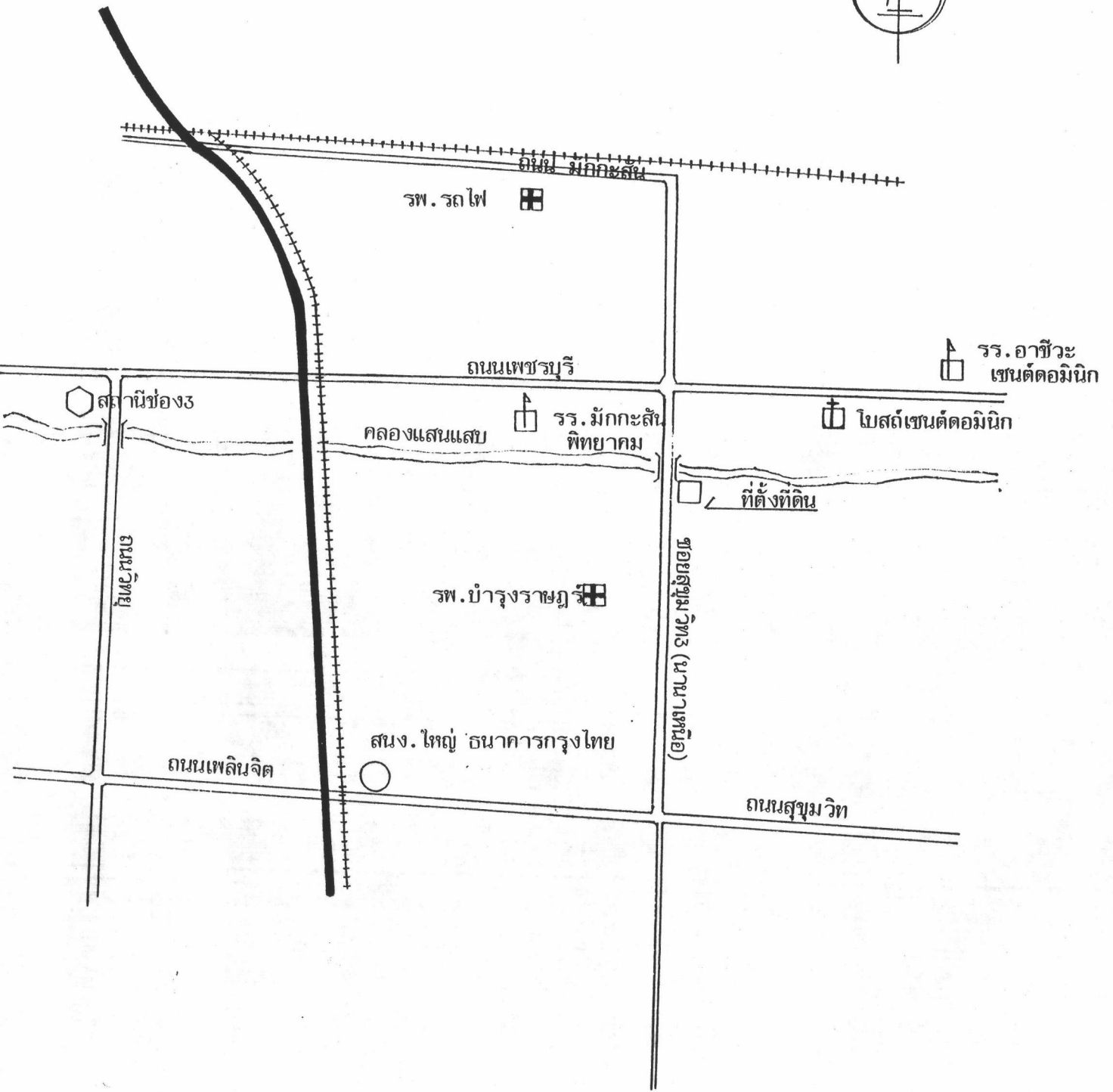
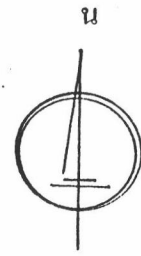
1.1 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Title Deed) โฉนดที่ดินเลขที่ 181950, 34807-34810 เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 0 งาน 26 ตารางวา ตำบลคลองตัน (ที่ 1 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร

1.2 ที่ตั้งที่ดิน (Site) ซอยสุขุมวิท 3 (นานาเหนือ) เชิงสะพานข้ามคลองแสนแสบ ตำบลคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

1.3 อาณาเขตและขนาดที่ดิน (Surrounding and Size) ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีอาณาเขตติดต่อกับบริเวณข้างเคียง ดังนี้คือ

- ทิศเหนือ ยาว 44.8 เมตร ติดกับคลองแสนแสบ
- ทิศใต้ ยาว 42.3 เมตร ติดกับอาคารข้างเคียง
- ทิศตะวันออก ยาว 41.2 เมตร ติดกับอาคารข้างเคียง
- ทิศตะวันตก ยาว 37.6 เมตร ติดกับซอยสุขุมวิท 3 และเชิงสะพานข้าม

คลองแสนแสบ



แผนที่ 6.7 : แสดงที่ตั้งที่ดินซอยสุขุมวิท 3

1.4 ระดับดิน (Topography) มีระดับความสูงของพื้นดินมากกว่าถนนทางเข้า 0.25 เมตร

1.5 การเข้าถึง (Accessibility) ที่ดินอยู่ติดซอยสุขุมวิท 3 (ซอยนานาเหนือ) เขตทางกว้าง 20 เมตร ผิวจราจรคอนกรีต 4 ช่องจราจร ทางเท้าข้างละ 2 เมตร มีท่อระบายน้ำ สภาพเส้นทางดี สภาพการจราจรเป็นถนนเดินรถทางเดียวจากถนนเพชรบุรีออกสู่ถนนสุขุมวิท

1.6 ทำเลที่ตั้ง (Location) ที่ติดตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิทซอย 3 บริเวณเชิงสะพานข้ามคลองแสนแสบ ห่างจากถนนเพชรบุรีประมาณ 200 เมตร ห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 600 เมตร สภาพทำเลโดยทั่วไปเป็นย่านพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงาน

1.7 สาธารณูปโภค (Facility) ประกอบด้วย ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์

1.8 สภาพทางสังคมและประชากร เขตคลองเตย มีประชากรรวมในปี 2536 จำนวน 242,766 คน เป็นชาย 119,197 คน เป็นหญิง 123,569 คน จำนวนบ้าน 8,717 หลัง พื้นที่ 25,559 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่น 9,498 คน/ตารางกิโลเมตร สภาพชุมชนในเขตคลองเตย โดยทั่วไปเป็นย่านพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัยหนาแน่นมาก การพัฒนาโครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่วนใหญ่จะเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง และอาคารสำนักงาน

1.9 ข้อจำกัดและกฎหมาย

1.9.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งที่ดินอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

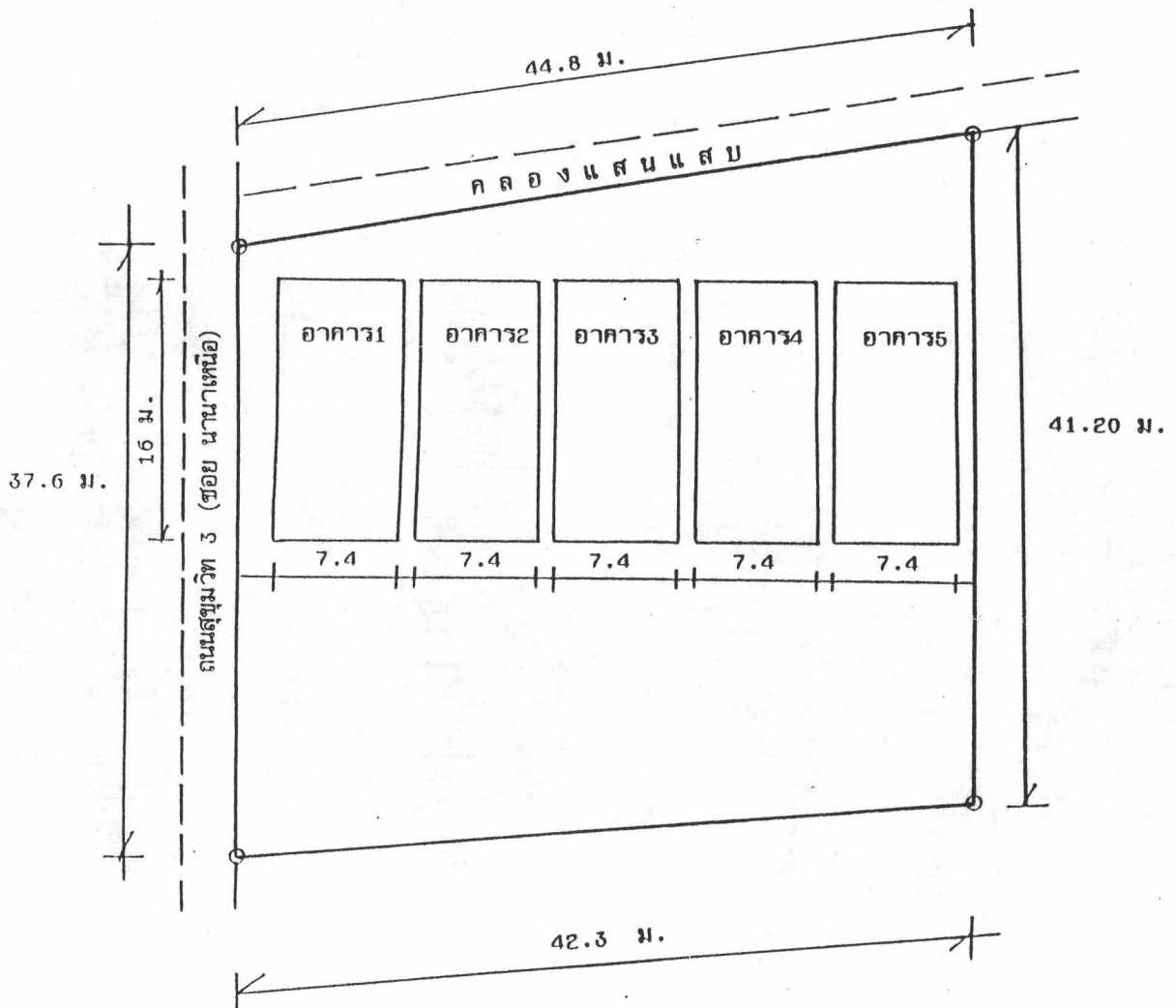
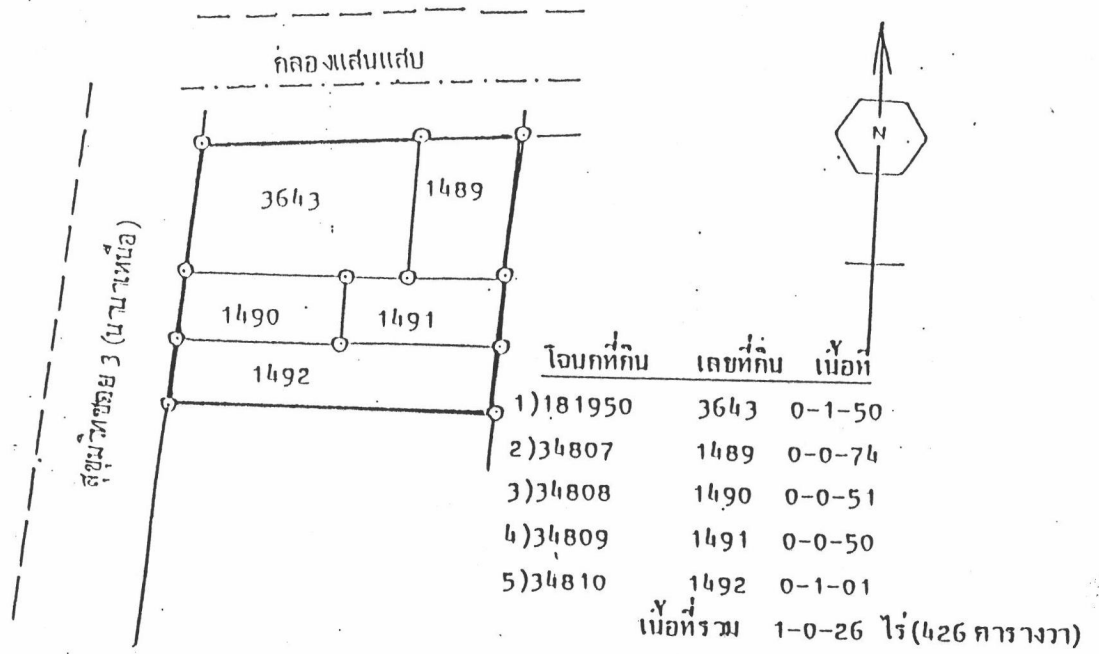
1.9.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) กำหนดให้แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน ต้องอยู่ห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงมหรสพไม่น้อยกว่า 100 เมตร

2. สมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ

2.1 โครงการอาคารพักอาศัย-สำนักงาน สูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร ขนาดอาคารกว้าง 7.4 เมตร ยาว 16 เมตร สูง 8 ชั้น เนื้อที่อาคาร 950 ตารางเมตร อุปกรณ์อาคารลิฟท์โดยสาร 1 ตัว

2.2 การขายอาคารยูนิตละ 30,000,000.- บาท หรือ 31,950.- บาท/ตารางเมตร

2.3 การก่อสร้างอาคาร ค่าก่อสร้างอาคาร 9,500,000.- บาท/อาคาร ลิฟท์โดยสาร 1,500,000.- บาท/ตัว ระยะเวลาการก่อสร้าง 1 ปี



ภาพที่ 6.17 : แสดงรูปต่อโฉนดและแผนผังอาคารซอยสุขุมวิท 3

3. การประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย-สำนักงาน สูง 8 ชั้น 5 อาคาร

มูลค่าขายโครงการ	150,000,000
หัก ค่าก่อสร้างอาคาร	47,500,000
ลิฟท์โดยสาร	7,500,000
ถนนภายนอกอาคาร 1,000 ตารางเมตร	400,000
ระบบไฟฟ้า	500,000
ระบบระบายน้ำ	200,000
ประปา	50,000
ค่าออกแบบคฤหาสน์	1,425,000
ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตก่อสร้าง	300,000
เงินเดือน บริหารโครงการ	1,800,000
โฆษณา ส่งเสริมการขาย	200,000
เปอร์เซ็นต์ขาย	1,500,000
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์	3,150,000
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3,465,000
ดอกเบี้ยจ่าย 15% จากค่าก่อสร้างคิด 50% ของช่วงเวลา	3,562,500
ค่าธรรมเนียมการจำนอง	200,000
ค่าธรรมเนียมสถาบันการเงิน	500,000
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด	1,000,000
หัก กำไรของผู้ประกอบการ 15% ของมูลค่าขายโครงการ	<u>22,500,000</u>
เพราะฉะนั้น มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ	56,047,500
มูลค่าปัจจุบันจากระยะเวลาโครงการ 1 ปี อัตราดอกเบี้ย 12%	50,042,410
เฉลี่ยที่ดินตารางวาละ	<u>117,470</u>
สรุป ราคาประเมินที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย-สำนักงาน มีมูลค่าที่ดินตารางวาละ	
117,470.- บาท	

การเปรียบเทียบการประเมินราคาตามวิธีการตั้งสมมุติฐานเพื่อพัฒนาโครงการกับวิธีราคาตลาด

จากกรณีศึกษาทั้ง 6 ตัวอย่าง ได้ทำการศึกษาและประเมินราคาที่ดินตามวิธีการตั้งสมมุติฐานเพื่อพัฒนาโครงการ (Hypothetical Development) หรือวิธีการคำนวณที่ดินจากส่วนที่เหลือ (Residual Approach) มูลค่าที่ดินจะวิเคราะห์ได้จากการใช้ประโยชน์ สำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามศักยภาพของแปลงที่ดิน และผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความเป็นไปได้ของโครงการ เมื่อนำผลการศึกษาที่ได้มาเปรียบเทียบกับวิธีประเมินราคาตามราคาตลาด (Market Approach) โดยการสำรวจและสอบถามราคาซื้อขาย และราคาเสนอขายของแปลงที่ดิน รวมถึงที่ดินบริเวณใกล้เคียง โดยมีผลของการเปรียบเทียบตามตารางที่ 6.18

ตารางที่ 6.18 : แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างการตั้งสมมุติฐานเพื่อพัฒนาโครงการ กับวิธีราคาตลาด

รายการ	การตั้งสมมุติฐานพัฒนาโครงการ (บาท/ตารางวา)	ราคาตลาด (บาท/ตารางวา)	เปอร์เซ็นต์ของราคาตลาด (%)
1. ที่ดินชอยประชาอุทิศ 33	13,370	16,000	83.36
2. ที่ดินถนนสารูปประดิษฐ์	129,152	190,000	86.10
3. ที่ดินถนนธรรมสพันธ์	7,750	9,000	86.00
4. ที่ดินชอยแจ้งวัฒนะ 10	30,569	35,000	87.34
5. ที่ดินติดชอยแยกจากถนน สุขาภิบาล 1	23,445	35,000	66.98
6. ที่ดินชอยสุขุมวิท 3	117,470	300,000	39.16

จากตารางที่ 6.18 แสดงให้เห็นว่า การประเมินราคาที่ดินจากวิธีการตั้งสมมุติฐานเพื่อพัฒนาโครงการ มีราคาประเมินที่ดินต่ำกว่าราคาตลาด เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินตามกรณีศึกษาที่ทำการวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และคำนวณหาผลตอบแทนจากการลงทุน โดยกำหนดกำไรของผู้ประกอบการเท่ากับ 15% ของมูลค่าขายโครงการ และคำนวณหามูลค่าปัจจุบันจากระยะเวลาในการดำเนินโครงการ คิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 12% ในทางปฏิบัติ ผู้ลงทุนอาจจะกำหนดผลกำไรและอัตราดอกเบี้ยคิดลดในคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน เพิ่มขึ้นหรือลดลง จากกรณีศึกษา ตามสภาวะเศรษฐกิจและ

ความเสี่ยงในการดำเนินโครงการ หรืออาจตั้งสมมุติฐานเพื่อพัฒนาโครงการในด้านอื่น ๆ นอกเหนือจากโครงการที่อยู่อาศัยที่ให้ผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงกว่า เช่น การพัฒนาโครงการด้านพาณิชยกรรม อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า เป็นต้น

ในด้านราคาตลาด ราคาของที่ดินจะขึ้นอยู่กับความต้องการ ความพอใจของผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งการซื้อขายที่ดินอาจจะมีเหตุผลอื่นนอกเหนือจากการซื้อเพื่อใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่าในปัจจุบัน ทำให้ราคาตลาดสูงกว่ามูลค่าในการใช้ประโยชน์ เช่น การเลือกซื้อที่ดินโดยเฉพาะเจาะจงโดยผู้ขายยังไม่มี ความตั้งใจในการขายที่ดินนั้น, การรวบรวมที่ดินหลาย ๆ แปลงเพื่อให้ได้ขนาดที่เหมาะสม อาจจะทำให้ราคาตลาดของที่ดินบางแปลงสูงกว่าความเป็นจริงได้ เป็นต้น เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีจำกัด แต่ความต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินมีเพิ่มมากขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ในระยะยาวจึงทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ในบางครั้ง ความต้องการในการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดินทำให้ราคาซื้อขายสูงขึ้น โดยมีได้คำนึงถึงมูลค่าจากการใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง

