

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย
: กรณีศึกษา ทรัพย์สินรอการขาย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



นายอนุกุล อินทร์ตัน

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

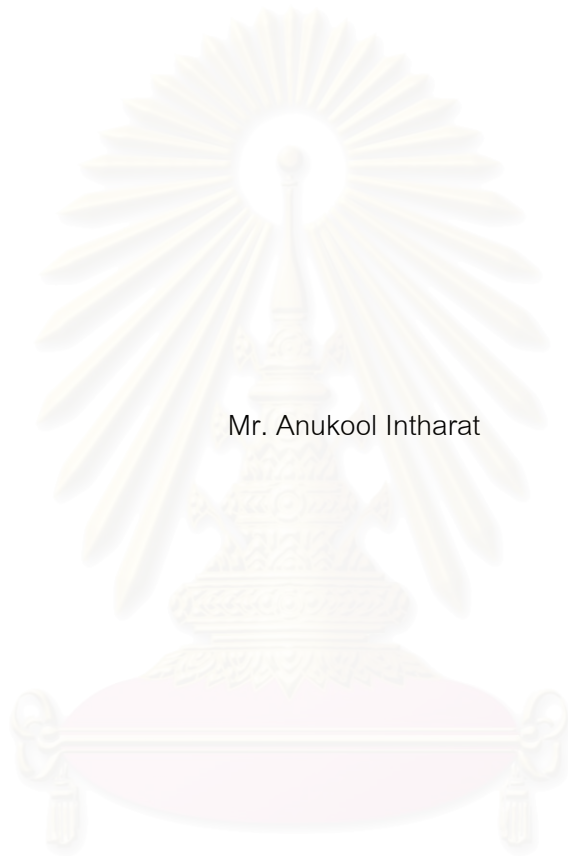
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE APPRAISAL OF NON PERFORMING ASSET (HOUSING)
: A CASE STUDY NON PERFORMING ASSET (HOUSING) BANK OF AYUDHYA



Mr. Anukool Intharat

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

อนุกุล อินทร์น : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา ทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน). (THE APPRAISAL OF NON PERFORMING ASSET (HOUSING): A CASE STUDY NON PERFORMING ASSET (HOUSING) BANK OF AYUDHYA) อ.ที่ปรึกษา: รศ.มานพ พงศทัต, อ.ที่ปรึกษาร่วม: ศ.ภิธาน กิตติพัฒน์พงศ์พิบูล, 90 หน้า.

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวความคิดวิธีการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายและศึกษาปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อเสนอแนะในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย สำหรับ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดยทำการศึกษาประเภทและราคาของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว ของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)จำนวน 3,672 รายการ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ แบบสำรวจและแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

จากการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลทำให้ราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)คือ ปัจจัยทางการเงิน ประกอบด้วย 4 ปัจจัยย่อย เมื่อเรียงลำดับตามความสำคัญ ได้ดังนี้ นโยบายของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน), ราคาต้นทุนทรัพย์สินรอการขาย, ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน และ กำไรที่ต้องการจากการขายทรัพย์สินรอการขาย ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายมี 4 ปัจจัยหลักเมื่อเรียงลำดับตามความสำคัญดังนี้ ได้แก่ 1. ปัจจัยทางด้านกฎหมาย ประกอบด้วย 2ปัจจัยย่อย คือ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายเวนคืน และข้อกำหนดอื่น 2.ปัจจัยทางด้านกายภาพประกอบด้วย 7 ปัจจัยย่อย เมื่อเรียงตามลำดับความสำคัญคือ ทำเลที่ตั้ง, การคมนาคม, สภาพ, ลักษณะรูปแบบทรัพย์สิน, การปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร, คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม, ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ 3.ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจประกอบด้วย 3 ปัจจัยย่อย เมื่อเรียงตามลำดับความสำคัญของปัจจัยย่อยได้ดังนี้ ความต้องการซื้อของผู้บริโภค, ปริมาณทรัพย์สินรอการขาย, ภาวะเงินเฟ้อ. 4. ปัจจัยทางด้านอื่นๆประกอบด้วย 3 ปัจจัยย่อย เมื่อเรียงลำดับตามความสำคัญได้ดังนี้ การใช้ประโยชน์สูงสุด, การรอนสิทธิในทรัพย์สิน การบุกรุกของลูกหนี้หรือ ผู้เช่า

ข้อเสนอแนะในการวิจัยคือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ควรใช้การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดและวิธีต้นทุน(ทดแทนใหม่) และควรเพิ่มราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายเป็น 2 ราคา คือ 1.ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรณีปกติโดยถือราคาตลาด เป็นราคาตั้งขาย และ 2. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายเป็นราคาขั้นต่ำของทรัพย์สินฯ ที่จะควรขายได้ โดยมีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายมี 5 ปัจจัย เมื่อเรียงลำดับความสำคัญได้ดังนี้ 1.ปัจจัยทางด้านกฎหมาย 2. ปัจจัยทางด้านกายภาพ 3. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ 4.ปัจจัยทางด้านอื่นๆ และ 5.ปัจจัยทางด้านการเงิน

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2550.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4974271925: MAJOR HOUSING

KEY WORD: THE APPRAISAL OF NON PERFORMING ASSET (HOUSING)

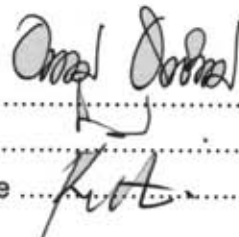
ANUKOOL INTHARAT: THE APPRAISAL OF NON PERFORMING ASSET (HOUSING): A CASE STUDY NON PERFORMING ASSET (HOUSING) BANK OF AYUDHYA, THESIS ADVISOR: ASSOC.PROF. MANOP BONGSADADT, THESIS CO-ADVISOR: DISTINGUISHED SCHOLAR KITTI PATTANAPONGPIBUL,90 pp.

This research aims to study the Bank of Ayudhya's ways of assessing non-performing assets (housing) and factors affecting actual selling price which is lower than its assessed price. As a result, this research can suggest better ways to assess the bank 's non-performing assets (housing). This research was conducted by studying the types and prices of non-performing asset (housing) that have been sold by the bank. There are 3,672 items. Surveys and outline interviews were used as tools.

It was found that financial factors caused the actual selling prices of non-performing housing to be lower than the assessed prices. Ranked according to their importance, there are 4 sub-factors: the bank's policy, the cost price of the housing, the expending of taking care of the housing and the expected profit gained from selling the housing. Four main factors affecting the assessment of non-performing asset (housing) ranked according to their importance are as follows: 1.The legal factor which can be divided into 2 sub-factors: the law concerning city planning building controls and expropriation and other regulations. 2. The physical factors, which consist of 7 sub-factors ranked according to their importance, are as follows: location, transport, condition, type of asset, improvement on the building, environment features and public utilities. 3. The economic factors comprise 3 sub-factors, ranked according to their importance, as follow: consumers' demands, number of assets and inflation. 4. Other factors include 3 sub-factors ranked according to their importance as follow: highest and best use, infringement, and eviction of debtors or renters.

Suggestions are that the assessment should be made by market comparison approach and cost approach and the assessment price should be divided into 2 types. The first one is a normal assessment price. The selling price is based on the market price. The second one is the assessment price, which is based on the minimum price of the asset that can be sold. Five factors, which affects to the assessment of non-performing assets (housing) are as follows, ranked according to their importance: 1.legal factors, 2.physical factors, 3.economic factors, 4.other factors and 5.financial factors.

Department ;Housing.....Student's signature.....
Field of study ;Housing.....Advisor's signature.....
Academic year ;2007.....Co- Advisor's signature



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี เพราะได้รับคำแนะนำและคำปรึกษาจาก ท่าน รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต (อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์), ท่าน ศาสตราจารย์ชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล (อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมวิทยานิพนธ์), อาจารย์ สุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่ (อาจารย์ ประสานงาน), ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุลทลทิพย์ พานิชภักดิ์, ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช (อาจารย์ที่ปรึกษาประจำรุ่น C19X) และขอขอบคุณ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ทุกท่าน รวมทั้งอาจารย์ทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดวิชาความรู้ตลอดเวลาที่ผู้วิจัยศึกษาจนสำเร็จ การศึกษามหาบัณฑิต ภาคเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอขอบพระคุณธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ที่ได้สนับสนุนทุนการศึกษา บางส่วน ผู้บังคับบัญชาส่วนงานประเมินราคาหลักประกันในส่วนกลางและภูมิภาค ฝ่ายประเมิน ราคาหลักประกัน และเพื่อนร่วมงานใน บริษัท บริหารทรัพย์สิน กรุงศรีอยุธยา จำกัด

ขอขอบพระคุณนายประสพ อินทร์รัตน์ ผู้เป็นบิดา, นางสิวลี อินทร์รัตน์ ผู้เป็นมารดา และ นางพัชรี-เด็กหญิงเมธิกา อินทร์รัตน์ ภรรยาและบุตร ครอบครัวของผู้วิจัย ที่สนับสนุนและให้ กำลังใจด้วยดีเสมอมาจนสำเร็จการศึกษามหาบัณฑิต

สุดท้ายขอขอบคุณเพื่อนร่วมรุ่นทุกท่าน ที่คอยสนับสนุนช่วยเหลือและให้กำลังใจซึ่งกัน และกัน จนสำเร็จการศึกษามหาบัณฑิตด้วยกัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.5 คำจำกัดความในการวิจัย.....	4
1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	7
2.2 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน.....	10
2.3 กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	21
2.4 ประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	24
2.5 หลักในการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สิน.....	25
2.6 ผลงานวิจัยในลักษณะที่ใกล้เคียง.....	26
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	29
3.1 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	29
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	36
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	37
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	38

บทที่ 4 ผลการวิจัยปัจจัย.....	44
4.1 การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สิน รอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย.....	44
4.2 การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย.....	47
ก. ปัจจัยทางด้านกฎหมาย ข. ปัจจัยทางด้านกายภาพ.....	47
ค. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ง. ปัจจัยทางด้านอื่นๆ.....	48
บทที่ 5 การทดสอบปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย.ประเภท ที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน).....	58
5.1 ขั้นตอนการพิจารณาทดสอบด้วยวิธีการเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ..	58
การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภท บ้านเดี่ยว.....	59
การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภท บ้านแฝด.....	60
การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภท ทาวน์เฮ้าส์.....	62
การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภท ห้องชุดฯ.....	63
5.2 ผลการทดสอบด้วยวิธีการเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ	64
บทที่ 6 ข้อเสนอแนะแนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย.....	65
6.1 แนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย.....	65
6.2 หลักในการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินรอกการขายของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน).....	69
6.3 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต.....	71
รายการอ้างอิง.....	72

ภาคผนวก.....	74
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์.....	75
ภาคผนวก ข แบบบันทึกการสำรวจเบื้องต้น.....	82
ภาคผนวก ค ภาพตัวอย่างทรัพย์สินรอการขาย.....	83
ภาคผนวก ง รูปแบบโปรแกรมสำเร็จรูป BAY ASSET.....	85
ภาคผนวก จ แบบรายงานประเมินราคาหลักประกัน SMART DOC MULTIUSERS, IMAGING DOCUMENT RETRIEVAL SYSTEM.....	86
ภาคผนวก ฉ หนังสือขออนุญาตเข้าสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ของภาคเคหการ.....	89
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	90



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 1.1	สัดส่วนของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2
ตารางที่ 2.1	การปรับค่าราคาการซื้อ-ขายข้อมูลตลาดโดยวิธี Sales Adjustment Grid..	11
ตารางที่ 2.2	การให้น้ำหนักคะแนนความสำคัญ Weighted Quality Score (WQS).....	12
ตารางที่ 3.1	ทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด....	29
ตารางที่ 3.2	จำนวนทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน).....	30
ตารางที่ 3.3	สัดส่วนความต่างของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยที่ราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน).....	31
ตารางที่ 3.4	ขนาดของกลุ่มข้อมูลตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่าง จำแนกตามประเภทของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย	32
ตารางที่ 3.5	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญหน่วยงานภาครัฐจำนวน 1 ท่าน และสถาบันการเงิน จำนวน 4 ท่าน.....	32
ตารางที่ 3.6	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญหน่วยงานภาครัฐ.....	33
ตารางที่ 3.7	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน).....	34
ตารางที่ 3.8	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญของธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน).....	35
ตารางที่ 3.9	แบบทดสอบปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย.	40
ตารางที่ 3.10	ระยะเวลาการทำวิจัย.....	39
ตารางที่ 4.1	ความแตกต่างระหว่าง ราคาขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	44
ตารางที่ 4.2	ปัจจัยทางด้านการเงินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย.....	46
ตารางที่ 4.3	ปัจจัยทางด้านกฎหมายของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย.....	49
ตารางที่ 4.4	ปัจจัยทางด้านกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย	50
ตารางที่ 4.5	ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย.....	51
ตารางที่ 4.6	ปัจจัยทางด้านอื่นๆของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย.....	52
ตารางที่ 4.7	ปัจจัยทางด้านกฎหมายโดยความเห็นของผู้มีประสบการณ์.....	52
ตารางที่ 4.8	ปัจจัยทางด้านกายภาพโดยความเห็นของผู้มีประสบการณ์.....	53
ตารางที่ 4.9	ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจโดยความเห็นของผู้มีประสบการณ์.....	54

ตารางที่ 4.10	ปัจจัยทางด้านอื่นๆโดยความเห็นของผู้มีประสบการณ์.....	54
ตารางที่ 4.11	ปัจจัยทางการเงินโดยความเห็นของผู้มีประสบการณ์.....	55
ตารางที่ 4.12	ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายจากความเห็นของ..... ผู้มีประสบการณ์.5.ท่าน.....	56
ตารางที่ 4.13	ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายโดยรวมจากความเห็น ของผู้มีประสบการณ์.....	57
ตารางที่ 5.1	แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย..... ประเภท บ้านเดี่ยว.....	60
ตารางที่ 5.2	แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย..... ประเภท บ้านแฝด.....	61
ตารางที่ 5.3	แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย..... ประเภท ทาวน์เฮ้าส์.....	62
ตารางที่ 5.4	แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย..... ประเภท คอนโดมิเนียม.....	63

สารบัญแนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 2.1	แสดงกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย.....	23
แผนภูมิที่ 3.1	ทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัดฯ	29
แผนภูมิที่ 3.2	สัดส่วนของจำนวนทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ที่มีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมิน ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน).....	30
แผนภูมิที่ 3.3	สัดส่วนความต่างของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยที่ราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน).....	31
แผนภูมิที่ 3.4	กรอบแนวคิดการวิจัย.....	41
แผนภูมิที่ 4.1	สัดส่วนของ ราคาขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน).....	45

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการศึกษาความเป็นมาของทรัพย์สินรอการขายของประเทศไทย เริ่มตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ.2540 ได้เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในประเทศไทย รัฐบาลปล่อยให้ค่าเงินบาทลอยตัว ส่งผลให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาในด้านการลงทุน ลูกหนี้เงินกู้ของสถาบันการเงินไม่สามารถชำระหนี้ได้จนกลายเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ NPL (Non Performing Loan) ทำให้สถาบันการเงินต้องทำการฟ้องร้องบังคับยึดทรัพย์ของลูกหนี้มา เพื่อขายทอดตลาด และนำเงินมาชำระหนี้ ในการขายทอดตลาด เมื่อขายทรัพย์สินที่ยึดมาจากลูกหนี้ไม่ได้ราคา หรือ ต่ำกว่ามูลหนี้ที่ค้างชำระ เพื่อป้องกันและลดความเสียหายที่จะเกิดขึ้น สถาบันการเงินส่วนใหญ่ ที่เข้าร่วมในการประมูลราคาซื้อ-ขายทรัพย์สินจึงจำเป็นต้องซื้อทรัพย์สินนั้นไว้เอง และทรัพย์สิน เหล่านั้น กลายเป็นทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่ต้องรอการประกาศขายใหม่อีกครั้งหรือที่เรียกว่า ทรัพย์สินรอการขาย NPA (Non Performing Asset)

แม้ว่าในอดีต ภาครัฐบาลจะรณรงค์ให้ประชาชนหันมาให้ความสนใจบ้านมือสอง หรือ ทรัพย์สินรอการขาย เหล่านี้จากสถาบันการเงิน¹โดยมีมาตรการส่งเสริมของภาครัฐก็คือการ พยายามลดภาษีค่าโอนต่าง ๆ หรือการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับเงินได้ที่เกิดจาก การขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเวลาที่กำหนด หรือ การสามารถนำค่าดอกเบี้ยไป หักลดหย่อนภาษีเงินได้ หรือ การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับบุคคลธรรมดาที่ขาย อสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือครองเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี สำหรับที่อยู่อาศัย สิ้นเชื้อเพื่อซื้อบ้านมือ สอง มอบสิทธิพิเศษด้วยเงินกู้ 100%ของราคาประเมิน เพื่อกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อ ทรัพย์สินดังกล่าวเพิ่มขึ้น มาตรการข้างต้นอาจช่วยส่งเสริมการขายทรัพย์สินดังกล่าวได้ส่วน หนึ่ง แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ที่เพียงพอ

ปัจจุบันทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และเป็นปัญหา ของสถาบันการเงิน ที่ต้องรับภาระหนี้จากทรัพย์สินด้วยค่าเหล่านี้ โดยต้องตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้

¹ อติษฐ์ ชาญบรรจง, “บ้านมือสอง”, ใน วารสารThai Appraisal มุลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปีที่4, ฉบับที่3 (พฤษภาคม 2550): หน้า 16. แหล่งที่มา <http://www.thaiappraisal.org.th>

สงสัยจะสูญ และยิ่งก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ อาทิเช่น การบุกรุก หรือ การครอบครอง ปราบกษีในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างจากลูกหนี้ เครือญาติ หรือ บุคคลภายนอก, ความเสื่อมค่าหรือการทรุดโทรมของอาคารสิ่งปลูกสร้าง, การดูแลรักษาและติดตามตรวจสอบทรัพย์สินฯ ทุกๆปี ประกอบกับสถาบันการเงินถูกจำกัดระยะเวลาในการถือครอง และการทำให้ภาระหนี้ ทรัพย์สินด้อยค่าดังกล่าวหมดไปได้ จำเป็นต้องขายทรัพย์สินด้อยค่านี้ออกไปให้เร็วที่สุด แต่การขายทรัพย์สินรอการขายไม่ได้เป็นไปเป้าหมายที่ทางสถาบันการเงินกำหนดไว้ เนื่องจากราคาขายจริงของทรัพย์สินรอการขายจะมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ก่อให้เกิดคำถามว่าเหตุใดราคาขายทรัพย์สินรอการขายจึง มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย

สำหรับทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) นั้น เมื่อเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างราคาขายทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด ที่ได้จำหน่ายไปแล้วกับราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด ในทรัพย์สินรอการขาย 4 ประเภทจำนวน 5,941 รายการ พบว่าทรัพย์สินที่มีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมิน มีจำนวน 3,672 รายการ และ สัดส่วนความต่างของทรัพย์สินรอการขายในแต่ละประเภท (ดูตารางที่ 1.1)

โดยหลักการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานจรรยาบรรณทางวิชาชีพซึ่ง โดยวิธีการปกติ มองว่า ราคาประเมินฯเป็นราคากลางหรือมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนั้นๆ แต่การขายทรัพย์สินอาจมีเงื่อนไขหรือปัจจัยบางประการ ซึ่งอาจไม่ได้เป็นไปตาม ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ราคาขายทรัพย์สินฯ ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินฯ ที่ กำหนดไว้ สถาบันการเงินเมื่อขายทรัพย์สินฯไม่ได้ควรทำการเก็บทรัพย์สินฯ นั้นไว้ก่อน เพื่อรอ ให้ราคาตลาดประเภททรัพย์สินนั้นเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตแล้วนำขายใหม่อีกครั้ง

ตารางที่ 1.1 สัดส่วนของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ที่มีราคาขายต่ำกว่าราคา ประเมิน ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน	จำนวน	จำนวนที่ต่ำกว่า	สัดส่วน(%)
บ้านเดี่ยว	940	524	56%
บ้านแฝด	225	127	56%
ทาวน์เฮ้าส์	2992	1990	67%
ห้องชุด	1784	1031	58%
รวม	5941	3672	62%

ที่มา: บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด (1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550)

ดังนั้น จึงเห็นความจำเป็นในการศึกษาว่ามีปัจจัยใด ที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินฯและมีปัจจัยใด ที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย เพื่อทบทวนการประเมินมูลค่าราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อใช้สำหรับอ้างอิงและเป็นแนวทางที่เหมาะสมและสอดคล้องกับการกำหนดราคาขายทรัพย์สินรอการขายต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการทำวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวความคิดและวิธีการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในปัจจุบัน
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในปัจจุบัน
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

เนื้อหาในการศึกษา ผู้ศึกษาได้กำหนดตัวแปรที่ศึกษาแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มคือ

1. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มี 3 วิธี คือ วิธีต้นทุน (Cost Approach), วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach), วิธีรายได้ (Income Approach)
2. ปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขาย และปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย มี 5ปัจจัย คือ ปัจจัยทางการเงิน, ปัจจัยทางด้านกฎหมาย, ปัจจัยทางด้านกายภาพ, ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ, และปัจจัยทางด้านอื่นๆ
3. ได้เลือกศึกษาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ที่ได้จำหน่ายไปแล้ว การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิพบว่า ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็น ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่อันดับที่ 5 ในด้านเงินฝากและสินทรัพย์ และเป็นอันดับ 6 ในด้านสินเชื่อ (จากการจัดอันดับธนาคารพาณิชย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย) ทาง ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้แบ่งทรัพย์สินรอการขายออกเป็น 3 ประเภท คือ
 1. ทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย มีสัดส่วน 55 %
 2. ทรัพย์สินประเภทเพื่อการลงทุนเกษตกรรมและอุตสาหกรรม สัดส่วน 25 %
 3. ทรัพย์สินประเภทเพื่อการพาณิชย์ สัดส่วน 20 %

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย มีสัดส่วนสูงที่สุด จำนวน 3,672 รายการ หรือ ร้อยละ 55 (ข้อมูลรายงานของ บริษัท บริหารทรัพย์สิน กรุงศรีอยุธยา จำกัดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550) จึงเลือกทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย เป็นแนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย โดยทำการศึกษาที่อยู่อาศัย 4 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อเป็นข้อเสนอแนะในการพัฒนาและปรับปรุงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

ก. การประเมินราคา หมายถึง การประมาณการมูลค่า การพิจารณา การกำหนดหรือการเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า หรือการคาดประมาณราคาของของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการวิเคราะห์ตามระบบและมีการบันทึกข้อมูล ข้อเท็จจริงตามสภาพและการลงทุนของทรัพย์สิน และมีการตรวจสอบรายการทรัพย์สินแล้วนำไปตรวจสอบกับข้อมูลที่ใกล้เคียงกันสามารถเปรียบเทียบกันได้ ซึ่งมีข้อมูลที่เพียงพอเพื่อที่จะหาผลลัพธ์ และออกความเห็นของมูลค่าของทรัพย์สินตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจารณ์ญาณสามัญสำนึกที่ดี โปร่งใส เชื่อถือได้ รวมถึงการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม²

ข. ทรัพย์สินรอการขายNPA (Non Performing Asset) หมายความว่า ทรัพย์สินของลูกค้าหนี้ ที่สถาบันการเงินยึดทรัพย์ โดยการฟ้องร้องบังคับคดี และซื้อทรัพย์ดังกล่าวมาจากการขายทอดตลาดของศาล และต้องนำมา รอการประกาศขาย ต่อไปในอนาคต

ค. ทรัพย์สินที่ประเมิน หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร เป็นต้นว่า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบลิฟต์ และระบบปรับอากาศ และสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินซึ่งในเศรษฐกิจและมูลค่า โดยที่สิทธิตามกฎหมายนั้นสามารถโอนเปลี่ยนมือโดยการซื้อขายและมีอุปสงค์-อุปทานสำหรับทรัพย์สินนั้นในตลาด³

² ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สุภาสิน, 2538), หน้า 4-5.

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 6

ง. มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายและผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการ ซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

จ. ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด เป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น โดยเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสถานการณ์นั้นๆ ซึ่งอาจจะเท่ากับมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าตลาด

ฉ. มูลค่าบังคับขาย⁴ (Force Sale Value) หมายถึง มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ผู้ขายมีเงื่อนไขในเรื่องของเวลาอันจำกัดที่จะต้องขายทรัพย์สินนั้นออกไปตามเวลาที่กำหนด (ระยะเวลาที่กำหนดไม่เป็นไปตามมาตรฐานปกติที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติกัน) ซึ่งเวลาที่กำหนดนั้น ขึ้นอยู่กับสถานะตลาดชนิดประเภทของทรัพย์สิน

ช. ค่าใช้จ่ายติดตาม (Carrying Cost) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อเนื่องจากการถือครองทรัพย์สินรอการขายไว้เป็นระยะเวลาหนึ่ง อันได้แก่ ค่าดูแลรักษาทรัพย์สิน ค่าจ้างบุคลากร ค่าภาษีในการโอน ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย เป็นต้น

ซ. นักประเมินราคา หมายถึง เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินโดยมีความรู้ความสามารถ วิชาการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ และระเบียบวิธี ออกความเห็นของมูลค่าของทรัพย์สินตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจรรย์ญาณสามัญสำนึกที่ดี หรือ บุคคลผู้มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าราคาของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดทรัพย์สิน ณ เวลานั้น

ด. บริษัทประเมินราคาอิสระ หมายถึง บริษัทประเมินราคาเอกชน ที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยาว่าจ้าง ให้ประเมินราคาทรัพย์สินของลูกค้ารวมถึงลูกหนี้ของธนาคารฯ โดยเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.)

ญ. บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด (AYUDHYA ASSET MANAGEMENT CO.LTD) เป็นหน่วยงานที่ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตั้งขึ้นเมื่อ

⁴ไพรัช มณฑาทันท์, “มูลค่าบังคับขาย กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย”, สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย, (มกราคม 2551): หน้า 35

18 สิงหาคม 2543 ได้รับมอบอำนาจหน้าที่ ในการเข้าไปซื้อทรัพย์สินของลูกหนี้ในการขายทอดตลาดของศาล ติดตามดูแลทรัพย์สิน และขายทรัพย์สินดังกล่าว โดยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) (ที่มา: บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพอยุธยา จำกัด ของธนาคาร กรุงเทพอยุธยา จำกัด (มหาชน) ณ. ธันวาคม 2550)

1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

ก. **ข้อจำกัดในการศึกษาในด้านเวลา** ได้เลือกผู้ที่มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายจากจำนวน 50 ท่าน ปรึกษากับอาจารย์ที่ปรึกษาคัดเลือก 20 ท่าน แต่ในการสัมภาษณ์เพื่อขอความเห็นสามารถทำได้เพียงจำนวน 5 คน ซึ่งไม่สามารถสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ที่มีส่วนเกี่ยวข้องได้ทั้งหมด

ข. **ข้อจำกัดในการเผยแพร่รายละเอียดของข้อมูล** เนื่องจากทาง ธนาคาร กรุงเทพอยุธยา จำกัด (มหาชน) ไม่อนุญาตให้นำข้อมูลบางส่วนของลูกค้า ออกมาเผยแพร่ ดังนั้นจึงนำเสนอได้เฉพาะส่วนที่ ธนาคาร กรุงเทพอยุธยา จำกัด (มหาชน) อนุญาตเท่านั้น



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษา แนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา ทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาทฤษฎี และแนวคิด ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย
- 2.2 แนวทางวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินรอการขาย
- 2.3 กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย
- 2.4 ประเภทของทรัพย์สินรอการขายที่ประเมินมูลค่า
- 2.5 หลักในการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินรอการขาย
- 2.6 ผลงานวิจัยในลักษณะที่ใกล้เคียง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

ก. แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายในประเทศไทย ได้อาศัยหลักแนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน มาปรับประยุกต์ใช้ โดยมีแนวความคิดการประเมินราคาดังนี้

1. การประเมินราคา¹ คือ การประมาณมูลค่า พิจารณากำหนด มีการวิเคราะห์ ตามระบบและมีการบันทึกข้อเท็จจริงตามสภาพและการลงทุนของทรัพย์สิน ปกติจะมีการตรวจสอบรายการทรัพย์สินแล้วนำไปตรวจสอบกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกันที่เปรียบเทียบกันได้ ซึ่งมีข้อมูลเพียงพอเพื่อที่จะหาผลลัพธ์ และออกความเห็นของมูลค่าของทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินนั้น หรือ ผลสรุปความเห็นของมูลค่าของผู้มีอาชีพทางด้านนี้โดยเฉพาะ ซึ่งจะต้องมีข้อมูลที่เปรียบเทียบกันได้เพียงพอมีการวิเคราะห์ตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจรรย์ญาณ และมีสำนัญสำนึกที่ดีพอ ประกอบกับตามหลักมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2. ทรัพย์สินรอการขาย ตามแนวคิดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2548 : 41-43) ได้กล่าวถึงแนวคิดและหลักการทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขายในทางนิติบัญญัติ ซึ่งครอบคลุมถึงลักษณะทางกายภาพและสิทธิตามกฎหมายในการครอบครองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 137 และ 138 ได้ให้นิยามของคำว่า

¹ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. อ่างแล้ว. หน้า 4-5

“ทรัพย์สิน” หมายถึง วัตถุที่มีรูปร่าง และ “ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินและวัตถุที่ไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ ส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 ได้กล่าวถึงทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่มีการประเมินมูลค่า ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ คือ “ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ส่วนทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินรอกการขาย อันติดอยู่กับที่ดิน ได้แก่ สิทธิตามกฎหมายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ติดอยู่กับที่ดิน

3. มูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย ต่างจากมูลค่าบังคับขาย² (Forced Sale Value) ซึ่งมูลค่าบังคับขายเป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ผู้ขายมีเงื่อนไขในเรื่องเวลาอันจำกัดที่จะต้องขายทรัพย์สินนั้นออกไปตามเวลาที่กำหนด โดยที่ระยะเวลานั้นไม่เป็นไปตามมาตรฐานปกติที่ตลาดธุรกิจซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติกัน ซึ่งเวลาที่กำหนดนั้นขึ้นอยู่กับสถานะตลาด ชนิดประเภทของทรัพย์สิน แนวความคิดในเรื่องเงื่อนไขของมูลค่าบังคับขาย มีอยู่ 3 ประการ คือ

ก. ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าตลาด(Market Value) ต้องพิจารณามูลค่าตลาดก่อนหรือสามารถประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้นได้

ข. การขายทรัพย์สินนั้น เป็นการขายแบบถูกบังคับขาย ซึ่งอาจเกิดจากอำนาจศาล ที่บังคับให้เกิดผลหรือประสงคผล โดยที่ผู้ขาย(หรือเจ้าของทรัพย์สิน)ไม่สามารถขัดขืนได้ จำเป็นต้องยอมปฏิบัติตามขายทรัพย์สินนั้นออกไป,

ค. เวลา คือ ตัวชี้วัดของการถูกบังคับขาย ซึ่งถูกกำหนดจากผู้ที่มีอำนาจตามกฎหมาย โดยเวลาที่กำหนดไม่เป็นไปตามปกติที่ธุรกิจการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติกัน เร็วหรือช้า ขึ้นอยู่กับชนิดประเภทของทรัพย์สิน(Property Type) คุณลักษณะของทรัพย์สิน (Characteristics) สภาพคล่อง (Liquidate Market) ทำเลที่ตั้ง (Location) สถานะตลาด (Real Estate Condition) โดยมีความแตกต่างจากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น หรือ เป็นมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการเลิกกิจการ ราคาขายทรัพย์สินเพื่อนำเอาเงินไปคืนผู้ถือหุ้น อันเนื่องมาจากการที่กิจการนั้นหยุดหรือเลิกดำเนินการ ส่วนราคาทรัพย์สินรอกการขายเป็นราคาที่มีต้นทุนทรัพย์สินบวกด้วยค่าใช้จ่ายติดตาม (Carrying Cost) อยู่ในตัวทรัพย์สิน ดังนั้นราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย จึงต่างจากราคามูลค่าบังคับขาย

ข. แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ ปัจจุบันในต่างประเทศแนวความคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอกการขายยังไม่มีโดยตรงมีแต่แนวความคิดและ

²ไพรัช มณฑาพันธ์,มูลค่าบังคับขาย กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย,อ้างแล้ว ,หน้า35

หลักการ หลักเกณฑ์ ทัวไป ที่สามารถนำมาปรับใช้ กับทรัพย์สินรอการขายได้ โดยแนวความคิด และทฤษฎี เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ดังนี้

1. The American Institute of Real Estate Appraiser

“การประเมินมูลค่าคือ ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินมูลค่า ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินมูลค่า เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าและสะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด”³ เป็นการประมาณการของมูลค่า คุณค่า ประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อทราบมูลค่าของทรัพย์สินนั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอย่างหนึ่งอย่างใด สำหรับบุคคลหนึ่งบุคคลใด

2. John Stuart Mill (1805-1873) กล่าวถึง ความสัมพันธ์ระหว่างดอกเบี้ยและมูลค่าในการใช้ มูลค่าของเงินทุน (Capital Value) ทฤษฎีความเสี่ยงในการลงทุน (อัตราดอกเบี้ย) โดยสรุปว่า มูลค่าทรัพย์สิน = รายได้/อัตราผลตอบแทน (อัตราดอกเบี้ย) $V = I / R^4$

3. หลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Principle of Highest and Best Use) มูลค่าของทรัพย์สิน สามารถกำหนดจากการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเพื่อกำหนดมูลค่าที่สูงที่สุดที่สามารถได้รับ โดยพิจารณาจากผลตอบแทนที่ได้จากการใช้ทรัพย์สิน สำหรับการพัฒนาการใช้ทางเศรษฐกิจที่สูงที่สุด โดยทั่วไปอาจพิจารณาจากความสามารถทำรายได้ที่ส่งผลให้กับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ ที่มีความถูกต้องตามกฎหมาย ความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน มีมูลค่าแลกเปลี่ยนทางเศรษฐกิจสูง⁵

4. หลักการคาดคะเน (Principle of Anticipation) มูลค่าทรัพย์สิน ที่คาดว่าจะได้รับจากประโยชน์ในอนาคต แนวโน้มในการกำหนดมูลค่าในอนาคต อาจได้จากการคาดคะเน และการวิเคราะห์ ภายใต้ข้อมูล ทางเศรษฐกิจ แล้วนำมาปรับและเปรียบเทียบมูลค่าให้ใกล้เคียงกับทรัพย์สินให้มากที่สุด

5. แนวคิดของ International Valuation Standards Committee (IVSC)⁶ ซึ่งเป็นองค์กรรดับนานาชาติที่กำหนดมาตรฐานระหว่างประเทศสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แบ่งอสังหาริมทรัพย์ในความหมายทางกายภาพ (Real Estate) ออกจากความหมายที่เกี่ยวกับสิทธิตามกฎหมาย (Real Property) โดยสิทธิตามกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์จะแตกต่างจากทรัพย์สิน

³ Appraisal Institute, The American Institute of Real Estate Appraiser. Eleventh Edition 1996: The Valuation Process. p.79

⁴ D J Hornry, Appraisal One. Student's Edition. Australia. Double D Product, 1994.p2-1

⁵ ไพรจัน ซึ่งศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. อ่างแล้ว. หน้า 73-75

⁶ Bob Connolly, “The eighth of the International Valuation Standards 2007”[ONLINE]. available from <http://ivsc.org/standard/ivsc2007.html> [2007,December 1].

ส่วนบุคคล (Personal Property) สิทธิตามกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์จะหมายความรวมถึงสิทธิ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ โดยปกติจะ ยืนยันด้วยหลักฐานการแสดงสิทธิ เช่น โฉนด เป็นต้น

2.2 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

ตามมาตราฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (2548) ได้อธิบายหลักเกณฑ์ วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

หลักทฤษฎีและแนวทางวิธี ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่นิยมมีอยู่ 3 วิธี คือ

ก. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด

(Market Comparison Approach)

ข. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

ค. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

โดย หลักทฤษฎีและแนวทางวิธีในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สามารถนำมาปรับ ประยุกต์ใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย แต่ทั้งนี้แนวทางในการ ประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละหลักทฤษฎีมีแนวทางและวิธีการ ที่มีความเหมาะสมกับสภาพ ลักษณะ คุณสมบัติของทรัพย์สิน แตกต่างกัน ดังนี้

ก. การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

เป็นวิธีการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่ คล้ายคลึงกันหรือสามารถทดแทนกันได้ โดยมีปัจจัยหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน การประเมินโดยวิธีนี้สามารถใช้ได้กับหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้กับทรัพย์สิน ทุกประเภทที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่ อาศัย เช่น ที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เป็นต้น

เป็นการนำหลักการของการนำข้อมูลตลาดมาอนุมานหามูลค่าของทรัพย์สิน กล่าวคือ ทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายๆหรือเหมือนกัน การหามูลค่าของทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด คือ หาข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มี ลักษณะหรือคุณสมบัติที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยมีความแตกต่างไม่ มากนัก นำมาหามูลค่า โดยการปรับปัจจัยต่างๆที่มีลักษณะแตกต่างจากทรัพย์สินที่เป็นอยู่มี ผลต่อราคามูลค่าทรัพย์สิน

1. วิธีเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison) เป็นวิธีการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันมาก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ส่วนใหญ่นิยมใช้กับทรัพย์สินประเภท โครงการที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรร ห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น

2. วิธีตารางปรับราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) เป็นการวิเคราะห์ปรับค่าส่วนต่างของตัวแปร หรือปัจจัยต่าง ๆ ของข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ เปรียบเทียบกับทรัพย์สินในรูปของราคา การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด จะเน้นการเปรียบเทียบข้อมูลของอาคาร ทรัพย์สิน ที่มีลักษณะความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ต้องการประเมินมูลค่า แล้วจึงทำการปรับแก้ราคาซื้อขายของอาคารที่ใช้ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ต้องการจะประเมินมูลค่านั้น ที่ละปัจจัย (ดูตารางที่ 2.1)

3. วิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ในการพิจารณาเบื้องต้นถึงข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเพื่อนำมาใช้วิเคราะห์หามูลค่าโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน นั้น มีตัวแปรหรือปัจจัยที่มีความแตกต่างกัน ซึ่งตัวแปรเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้น ในการวิเคราะห์จะต้องมีการปรับแก้ความแตกต่างของ ตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งวิธี Weighted Quality Score (WQS) เป็นวิธีการพิจารณาให้น้ำหนักคะแนนตัวแปรหรือปัจจัยต่างๆ โดยการถ่วงน้ำหนักคะแนนในเชิงคุณภาพ (ดูตารางที่ 2.2)

ตารางที่ 2.1 การปรับค่าราคาการซื้อขายข้อมูลตลาดโดยวิธี Sales Adjustment Grid

รายการ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5
ราคาซื้อขาย	-	-	-	-	-
1.เทอม เปรียบเทียบ ปรับ	E	E	I	E	I
ราคาหลังปรับเทอม	-	-	-	-	-
2.เวลา เปรียบเทียบ ปรับ	I	E	E	I	I
ราคาหลังปรับเวลา	-	-	-	-	-
3.พื้นที่ เปรียบเทียบ ปรับ	S	I	S	S	S
มูลค่าสุดท้ายหลังการปรับ	-	-	-	-	-

S = Superior Subtract E = Equal no adjustment I = Inferior –add

ข้อมูลเพิ่มเติม

- 1.) การปรับเรื่องช่วงเวลา เมื่อมีการซื้อ-ขาย ณ วันประเมินราคาโดยราคา มีการปรับเพิ่มขึ้น-ลดลง ประมาณเปอร์เซ็นต์ ใช้ข้อมูลดังกล่าวเป็นตัวปรับอัตราการเติบโตของราคา
 - 2.) การปรับเรื่องพื้นที่ ปรับโดยการทำพื้นที่ข้อมูลตลาด เท่ากับพื้นที่ของทรัพย์สินก่อน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สิน
 - 3.) หาความแตกต่างของราคา ต่อ ตารางเมตร และนำมาคูณกับพื้นที่อาคารที่ได้ปรับแก้
 - 4.) นำรายละเอียดของวัสดุ,การตกแต่งของทรัพย์สินตามรายละเอียดมาหาราคาต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่
- ที่มา: APPRAISAL INSTITUTE. The Appraisal of Real Estate. Eleventh Edition. Applications of the Sale Comparison Approach.

ตารางที่ 2.2 การให้น้ำหนักคะแนนความสำคัญ Weighted Quality Score (WQS)

Price	Date adj	Ad price	Area	Condi	View	Site	WQS	Adj. Ratio
0	0%	0	0	0	0	0	0	000.00
0	0%	0	0	0	0	0	0	00.00
0	0%	0	0	0	0	0	0	00.00
0	0%	0	0	0	0	0	0	00.00
			0	0	0	0	0	00.00
weight			45	25	15	15	100	
ทรัพย์สิน		WQS	Adjustment Ratio		ราคาซื้อ-ขาย		Adj. Price	
ทรัพย์สิน1		000	00.00		00.00		00.00	
ทรัพย์สิน2		000	00.00		00.00		00.00	
ทรัพย์สิน3		000	00.00		00.00		00.00	
ทรัพย์สิน4		000	00.00		00.00		00.00	

ราคาเฉลี่ย

ต่อทรัพย์สิน

00.00

สรุปราคาสุดท้าย

00.00

ราคาพิเศษ

-

(ที่มา: APPRAISAL INSTITUTE. The Appraisal of Real Estate. Eleventh Edition. Applications of the Sale Comparison Approach.)

4. วิธีการหามูลค่าตลาดโดยใช้สมการถดถอย (Multiple Regression Analysis) เป็นการวิเคราะห์โดยการหาข้อมูลซื้อ-ขาย หรือเสนอขาย และตัวแปรต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ ซึ่งจะประกอบด้วยตัวแปรจำนวนมากและนำข้อมูลข้างต้นที่มาจาก การสำรวจมาวิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ทางสถิติ โดยมีสมการในการคำนวณค่าต่าง ดังนี้

$$Y = a + bx$$

Y คือ มูลค่าทรัพย์สิน

a คือ ค่าคงที่

b คือ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร

x คือ ค่าตัวแปร

จากการพิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด จะเน้นการเปรียบเทียบมูลค่าของอาคารที่มีลักษณะที่มีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ต้องการจะประเมินมูลค่า แล้วจึงดำเนินการปรับแก้ราคาซื้อขายของอาคารที่ใช้ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า โดยการพิจารณาความเหมือนและความต่างของ “คุณสมบัติและผลผลิตอันจะเกิดจากทรัพย์สิน” ของทรัพย์สินเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า ซึ่งการปรับแก้รวมถึงการให้คะแนนคุณภาพ มีความละเอียด ในการวิเคราะห์สภาพลักษณะคุณสมบัติของทรัพย์สิน จึงมีความเหมาะสมสำหรับนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยได้

ข. การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Depreciated Replacement Cost New) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดของที่ดินรวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันในแง่รูปแบบและการใช้ประโยชน์ พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน เช่น อายุ การเสื่อมสภาพทางเศรษฐกิจ ความล้าสมัยของรูปแบบประโยชน์ของอาคาร ผลจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ เป็นต้น เพื่อกำหนดมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้สำหรับการกำหนดปัจจัยตัวแทนของมูลค่าตลาดสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ โดยเฉพาะข้อมูลเกี่ยวกับราคาซื้อขายในตลาด ใช้หลักการและทฤษฎีทางต้นทุน เพื่ออนุมานหามูลค่าของทรัพย์สิน

$$\text{มูลค่าของทรัพย์สิน} = \text{มูลค่าตลาดที่ดิน} + \text{ต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่} - \text{ค่าเสื่อมราคาสะสม}$$

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่แบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่

1. การประมาณการมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยรวบรวมข้อมูลตลาดของที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึง และอยู่ในทำเลเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ที่มีการซื้อ-ขายแล้วหรือ มีการเสนอขาย ณ. ปัจจุบัน แล้วนำมาปรับแก้โดยใช้วิธี Sale Adjustment Grid และ / หรือ Weighted Quality Score ให้นำหนักความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

2. การประมาณการต้นทุนของอาคารใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) เป็นการประมาณหาต้นทุนในการก่อสร้าง ใช้ราคาค่าก่อสร้าง ณ. วันที่ทำการประเมิน โดยคำนึงถึง อัตราประโยชน์ในการใช้สอยให้เท่าเทียมกับอาคารเดิม ใช้วัสดุก่อสร้างที่ตามสมัย หรือทันสมัย รวมทั้งตามมาตรฐานการก่อสร้าง และการออกแบบ (ตามโครงสร้างทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม) ที่ทันสมัยกว่าอาคารเดิม วิธีการประมาณการต้นทุนทดแทนใหม่มี 4 วิธี⁵ คือ

ก. วิธีการสำรวจปริมาณ (Quantity Survey) วิธีการสำรวจปริมาณเป็นวิธีการหาต้นทุนทดแทนใหม่ที่ละเอียดและมีความถูกต้องแน่นอนมาก วิธีนี้เป็นการคำนวณหาปริมาณและคุณภาพของจำนวนแรงงาน ตลอดจนค่าแรงงานแต่ละชนิด นำปริมาณของวัสดุแต่ละชนิดคูณด้วยราคาของวัสดุแต่ละชนิดแล้วรวมกับค่าแรงงานที่ใช้ในการทำงานชนิดนั้น ก็จะได้ต้นทุนรวมทั้งหมดของวัสดุและค่าแรงก่อสร้าง หลังจากนั้นผู้รับดำเนินการก่อสร้างก็จะบวกเพิ่มส่วนเหลือส่วนขาดไว้ตลอดจนค่าใส่หุ้ยและผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ และภาชีจะได้ต้นทุนรวมของค่าก่อสร้าง อย่างไรก็ตามวิธีการสำรวจปริมาณ (Quantity Survey) จะให้ข้อมูลต้นทุนที่สมบูรณ์ในการประเมินราคาที่ดีที่สุด แต่เวลาในการประมาณการจะ เสียค่าใช้จ่ายสูง เพราะต้องให้ผู้เชี่ยวชาญชำนาญที่มีความรู้และประสบการณ์ในการถอดแบบแปลนสิ่งปลูกสร้าง พิมพ์เขียว และคำนวณค่าวัสดุและค่าแรงงาน เป็นผู้ดำเนินการ

ข. วิธีการแทนค่าแต่ละหน่วย (Unit-in-Place Method) เป็นวิธีที่ดัดแปลงมาจากวิธีการสำรวจปริมาณ เพื่อให้ง่ายต่อการหาต้นทุนของส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร เพราะอาคารมีส่วนประกอบหลัก 3 ส่วน คือ ส่วนโครงสร้างทางวิศวกรรม ส่วนงานทางสถาปัตยกรรม ส่วนงานระบบต่าง ๆ โดยที่อาคารแต่ละประเภทจะถูกเฉลี่ยออกมาต่อพื้นที่หนึ่งตารางเมตร ของอาคารโดยแยกเป็น ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าดำเนินการ และกำไร ส่วนประกอบของอาคารที่เราสามารถแยกประมาณการต้นทุนแต่ละส่วนที่สำคัญ อาทิ การขุดดินและกลบกลับ เสาค้ำเสริม ฐานราก เสาค้ำและคาน พื้น ฝ้าผนัง ฝ้าเพดาน หลังคา เป็นต้น

⁵ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, อ้างแล้ว, หน้า 126

ทั้งหมดนี้จะแยกเป็นราคาต่อหน่วย เช่น ต่อคิวบิตเมตร , ตารางเมตร เป็นต้น วิธี Unit-in-Place Method นี้จะละเอียดน้อยกว่าวิธี Quantity Survey แต่ละเอียดกว่าวิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร เป็นการหาต้นทุนของส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร ที่สำคัญของส่วนประกอบ อาจจะเป็นการหาความยาวตามเส้นตรง หาพื้นที่ หรือหาปริมาตรของส่วนประกอบต่าง ๆ ของอาคารแล้วผู้ประเมินมูลค่าก็นำส่วนประกอบเหล่านี้ไปคูณด้วยต้นทุนของจำนวนวัสดุและค่าแรงของแต่ละหน่วยของแต่ละส่วนประกอบที่ประมาณการไว้ จะได้ต้นทุนรวมทั้งหมดของอาคาร หลังจากนั้น ผู้ประเมินมูลค่าก็บวกเพิ่ม ส่วนเหลือส่วนขาดไว้ ตลอดจนค่าเสียหาย และผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ และภาษี จะได้ต้นทุนรวมของค่าก่อสร้าง พร้อมกับค่าแรง

ค. วิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit Cost or Unit Comparison) วิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร เป็นการประมาณการต้นทุนในลักษณะของจำนวนเงินต่อพื้นที่ก่อสร้างของอาคาร วิธีการนี้ผู้ประเมินมูลค่าจะต้องทราบข้อมูลของอาคารก่อสร้างที่มีลักษณะการก่อสร้างที่คล้ายคลึงกับอาคารที่กำลังจะประเมินมูลค่า หักต้นทุนค่าก่อสร้าง ถ้ามีข้อมูลที่แตกต่างกันก็ต้องทำการปรับแก้ข้อมูลส่วนที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นคุณภาพของวัสดุหรือลักษณะการก่อสร้างที่แตกต่างกัน หรือข้อจำกัดต่าง ๆ ที่แตกต่างกันตลอดจนจำนวนชั้น และข้อกำหนดของรายการวัสดุต่าง ๆ

ง. วิธีการใช้ดัชนี (Index) วิธีการใช้ดัชนีในการประมาณการต้นทุนทดแทนใหม่ก็มีความเหมาะสมพอสมควรในกรณีที่อยู่ต้นทุนค่าก่อสร้างในอดีตที่ผ่านมา แล้วนำดัชนีค่าก่อสร้างในปีที่ก่อสร้างนั้น มาเปรียบเทียบกับดัชนีค่าก่อสร้างในปัจจุบัน โดยมีการปรับแก้ส่วนแตกต่างที่สำคัญแล้ว

สูตรการประมาณการต้นทุนทดแทนใหม่โดยวิธีการใช้ดัชนี คือ

$$\text{ต้นทุนทดแทนใหม่ปัจจุบัน} = \frac{\text{ต้นทุนก่อสร้างเริ่มแรก} \times \text{ดัชนีก่อสร้างปัจจุบัน}}{\text{ดัชนีก่อสร้างปีเริ่มแรก}}$$

ปัญหาในการใช้วิธีนี้ก็คือข้อมูลของดัชนีค่าก่อสร้าง มีความละเอียดของตัวเลขไม่เพียงพอ บางครั้งไม่ทราบว่ารวมค่าใช้จ่ายทางตรง และค่าใช้จ่ายทางอ้อม ว่ามีอะไรบ้าง การก่อสร้างที่แตกต่างกัน เทคนิคและวิธีการก่อสร้าง ตลอดจนเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงทำให้มีผลกระทบต่อดัชนีที่ใช้ทำให้ตัวเลขมีการเบี่ยงเบน มีความผิดพลาดได้ง่าย ยิ่งการก่อสร้างเดิมผ่านมาแล้วหลาย ๆ ปี ก็ยังมีความเบี่ยงเบนมากยิ่งขึ้น ดังนั้นวิธีการใช้ดัชนีนี้จึงเป็นเครื่องมือที่ใช้สำหรับการตรวจสอบเท่านั้น กรณีถ้าสามารถใช้วิธีอื่นได้ ก็มักจะใช้วิธีอื่นนั้นเป็นวิธีแรก แล้วใช้วิธีนี้ช่วยตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง

3. **การคิดค่าเสื่อม (Depreciation)**³ การประมาณค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินรอกการขาย เป็นปัจจัยสำคัญที่กระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินรอกการขาย เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายด้วยวิธีต้นทุนนั้นต้องนำค่าเสื่อมเข้าพิจารณาประกอบร่วมด้วยซึ่ง แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ

ก. ค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ (Physical depreciation) หมายถึง ความเก่าของอาคารตามสภาพ และอายุของอาคารนั้น อันมีสาเหตุมาจากการใช้งานปกติธรรมดาของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปโดยธรรมชาติ และอาจมีสาเหตุมาจากการสึกหรอ ชำรุด แตกร้าว การบำรุงรักษาที่ไม่ดี หรือจากสภาพแวดล้อม วิบัติภัย แต่โดยทั่วไป การเสื่อมราคาทางกายภาพ ส่วนใหญ่เกิดจากอายุของทรัพย์สิน การขาดการดูแลบำรุงรักษาที่ดี

ข. ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย (Functional depreciation) หมายถึง ความเสื่อมที่อาคารนั้นๆไม่สามารถใช้งานได้ตามจุดมุ่งหมายของประเภททรัพย์สิน หรือเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงทางการออกแบบทาง สถาปัตยกรรม หรือโครงสร้างทางวิศวกรรม ที่ปัจจุบันอาจล้าสมัย ซึ่งไม่เหมาะต่อการใช้ประโยชน์ หรือไม่สามารถแก้ไขได้ หรือมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราประโยชน์ในการใช้ รวมถึงวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

ค. ค่าเสื่อมราคาทางด้านเศรษฐกิจ (Economic depreciation) หมายถึง ความเสื่อมที่เกิดขึ้น เนื่องจากสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร เช่น ภาวะเศรษฐกิจ อุปสงค์ และอุปทาน เป็นต้น

การหาค่าเสื่อมทางกายภาพ ค่าเสื่อมทางประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ หาได้ 3 วิธี

ก. **วิธีสกัดจากตลาด (Market extraction method)** หลักการของวิธีนี้คือการสกัดเอาเฉพาะค่าเสื่อมที่สะท้อนตลาดจากข้อมูลซื้อ-ขายตลาด โดยหาข้อมูลราคาซื้อ-ขายของทรัพย์สินเปรียบเทียบกับที่มีลักษณะคล้ายหรือเหมือนทรัพย์สินที่ประเมิน แล้วหักด้วยราคาที่ดินก็จะได้มูลค่าตลาดเฉพาะของอาคาร หลังจากนั้นผู้ประเมินจะต้องหามูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารว่าหากสร้างใหม่จะต้องใช้เงินจำนวนเท่าใด แล้วนำมาหักด้วยมูลค่าตลาดเฉพาะอาคาร ก็จะได้ค่าเสื่อมตลาดของอาคาร และหาร้อยละของค่าเสื่อมตลาดของอาคารโดยการหารด้วยต้นทุนสร้างทดแทนใหม่ จะได้ค่าเสื่อมเฉลี่ยต่อปี หลังจากนั้นก็สามารถอนุมานค่าเสื่อม นำมาใช้กับการประเมินมูลค่าราคาตลาดของทรัพย์สินได้

³ จิตตภากรณ์ ศรีบุญจิตต์, “ความเข้าใจผิด ผิด ในเรื่องการประเมินมูลค่าตลาดโดยวิธีต้นทุน,” ในวารสารนักประเมินราคาไทย, (19ตุลาคม 2548): หน้า 9-15

ข. วิธีอายุ-อายุขัย (Age-life method) จากสูตร

$$\text{ค่าเสื่อมสะสม} = \frac{\text{อายุประสิทธิผล (Effective Age)}}{\text{อายุไขทางเศรษฐกิจ (Economic Life)}}$$

อายุประสิทธิผล คือ อายุตามสภาพของอาคารซึ่งอาจจะเท่ากับ มากกว่า หรือน้อยกว่า อายุที่แท้จริง (Actual Life) ของอาคาร ถ้าอาคารมีการบำรุงรักษาเป็นอย่างดี อายุประสิทธิผล อาจจะมากกว่าอายุที่แท้จริงก็ได้ ดังนั้นเราจึงนิยมที่จะใช้อายุประสิทธิผลมากกว่าอายุที่แท้จริง เพราะสะท้อนสภาพความเป็นจริงของอาคารมากกว่า

อายุไขทางเศรษฐกิจ คือ จำนวนปีที่อาคารชนิดนั้นจะยังคงเป็นที่นิยมของตลาดหรือยังคงมีความต้องการในตลาดอยู่ ซึ่งหากไม่มีความต้องการเพราะสาเหตุใดก็ได้แล้วแต่ เช่น ล้าสมัย มูลค่าของอาคารนั้นก็จะมีไม่ตามไปด้วย อายุไขทางเศรษฐกิจนั้นมักจะน้อยกว่า อายุไขตามสภาพการใช้งาน (Useful Life) เพราะอาคารหลาย ๆ อาคารที่ยังสามารถยืนอยู่ได้เป็นสิบ ๆ ปีแต่ไม่มีความต้องการอีกแล้วในตลาด โดยถือว่าอายุไขทางเศรษฐกิจของอาคารดังกล่าวไม่มีเช่นกัน

ค. วิธีแยกชิ้นส่วน (Breakdown method) วิธีแยกชิ้นส่วนเป็นวิธีคิดค่าเสื่อมที่มีรายละเอียดมากเมื่อใช้ร่วมกับวิธีอายุ-อายุขัย วิธีแยกชิ้นส่วนเป็นการประมาณการค่าเสื่อมของส่วนประกอบที่ได้จากตลาด หรือจากวิธีอายุ-อายุขัย การประมาณการแบบนี้เป็นการคิดแต่ละส่วนประกอบที่แตกต่างกัน ซึ่งไม่สามารถนำวิธีอายุ-อายุขัยมาปรับใช้ได้ ในกรณีนี้จะใช้วิธีแยกชิ้นส่วนประมาณการค่าเสื่อมที่ละชิ้นแล้วนำค่าเสื่อมแต่ละอย่างมารวมกัน

จากการพิจารณาวิธีการและแนวทางประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน ซึ่งเน้นในการหาราคาที่ดิน รวมกับค่าต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อม กับลักษณะของอาคารแล้ว พบว่า วิธีต้นทุนนี้อาจมีความเหมาะสม เนื่องจาก ทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย เป็นทรัพย์สินที่สร้างและใช้งานมาแล้ว โดยการหาราคาที่ดินได้ และในการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง และราคาต้นทุนทดแทนใหม่ จำเป็นต้องใช้ทำการตรวจสอบโครงสร้างและรายละเอียดของอาคารได้ ตลอดจนในเรื่อง ค่าเสื่อมราคา ที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประกอบด้วย ค่าเสื่อมทางด้านกายภาพ หากยังรวมถึงค่าเสื่อมราคาทางการใช้งาน (Functional Depreciation) และค่าเสื่อมราคาทางด้านเศรษฐกิจด้วย (หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน: ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ 2538) ซึ่งมีความแตกต่างจากค่าเสื่อมราคาทางการบัญชีที่หาจากมูลค่าคงเหลือทางการบัญชี (Book Value)

ค. การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

หมายถึง วิธีหามูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยการคิดลดกลับของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) ถือเป็นวิธีการประเมินราคาเพื่อหามูลค่าในทรัพย์สินนั้นจากกระแสเงินสด เป็นการคาดคะเนรายได้ในอนาคต แล้วนำมาแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม

โดยวิธีคิดอัตราผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีใดปีหนึ่งเพียงปีเดียว การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยวิธีคิด อัตราผลตอบแทนทางตรง สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวของทรัพย์สิน เช่น การประเมินที่พักอาศัยขนาดเล็ก ห้องชุดพื้นที่ในอาคารชุด เป็นต้น

1. การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นวิธีที่ผู้ประเมินจะต้องทำความเข้าใจชัดเจนถึงระเบียบวิธีที่ปฏิบัติในทุกขั้นตอน ซึ่งรวมถึงวิธี Net Present Value (NPV) และ Internal Rate of Return (IRR) อัตราที่ใช้คิดลด (Discounted Rate) ซึ่งในกรณีของ NPV ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไป (A Typical Investor / Capitalization Rate) พึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ไม่ว่าจะทรัพย์สินนั้นจะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวของทรัพย์สินเองเพียงอย่างเดียว หรือเป็นทรัพย์สินที่มีรายได้จากส่วนอื่นด้วย สามารถนำมาคิดคำนวณในวิธีรายได้กระแสเงินสด

2. การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach) ผู้ประเมินควรจะต้องตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบในส่วนที่เกี่ยวกับการประมาณการราคาขายหรือค่าเช่า โดยอ้างอิงถึงข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกัน หรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการ ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาของการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรร

ประเภทต่างๆ และหรือ อาคารให้เช่าที่อยู่ในทำเลศักยภาพสามารถพัฒนาเพื่อก่อให้เกิดรายได้ เป็นต้น

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ สามารถแยกเป็นปัจจัยต่าง ๆ ได้ดังนี้

ก. ระยะเวลาการลงทุนเพื่อประมาณการเงินสด (Cash Flow Period) กำหนดระยะเวลาการลงทุน (Cash Flow Period) จะอยู่ในรูปแบบของตาราง DCF ที่ใช้คำนวณหากระแสเงินสด หากเปรียบเทียบกับในบางประเทศจะมีการกำหนดระยะเวลาที่แตกต่างกันไป เช่น ของประเทศสหรัฐอเมริกา กำหนดระยะเวลา 10-15 ปี เพื่อเป็นการสะท้อนภาพรวมของภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา สำหรับประเทศไทยเราการกำหนดระยะเวลาการลงทุนส่วนใหญ่จะให้สอดคล้องกับวงจรเศรษฐกิจที่มีทั้งขึ้นและลงพบว่าใน 1 รอบจะมีระยะเวลาประมาณ 5-6 ปี ซึ่งจากตารางของวงจรเศรษฐกิจ พบว่ามีวงจรเศรษฐกิจแต่ละวงจรจะมีระยะเวลาประมาณ 5-6 ปี แต่ภายหลังปี 2540 เศรษฐกิจเริ่มเข้าสู่ภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ ทำให้การเจริญเติบโตหลังจากปี 2540 ลดลงอย่างมากเนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจดังกล่าวไม่ใช่วงจรทางเศรษฐกิจ

ข. อัตราการเจริญเติบโตของตลาด (Market Growth) การเติบโตของตลาดจะมีความสัมพันธ์กับการเช่าพื้นที่ ปกติทั่วไปมักจะทำสัญญากันไม่เกิน 3 ปี เนื่องจากเหตุผลทางกฎหมาย ในการต่อสัญญาเช่าจะมีการพิจารณาปรับค่าเช่า ตามอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะเศรษฐกิจ ในเรื่องการเติบโตของตลาดจะมีผลโดยตรงต่อการคาดคะเนของรายได้ การวิเคราะห์การเติบโตของตลาดจะต้องอยู่บนพื้นฐานของตลาดในช่วงที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันที่จะเป็นตัวสะท้อนได้ดี

ค. การประมาณการกระแสรายได้ในอนาคต (Forecasts Current and Future Cash Flow) การคิดหากระแสรายได้ในอนาคตจะเกี่ยวเนื่องกับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับ อาทิเช่น ค่าเช่า ซึ่งการวิเคราะห์สัญญาเช่าเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องพิจารณา เงื่อนไขในสัญญาเช่าส่งผลต่อกระแสเงินสดที่คาดคะเนได้ หากไม่ได้ทำสัญญาเช่าส่วนใหญ่สามารถปรับราคาได้ง่ายกว่า ที่ทำสัญญาเช่า และระยะสัญญาเช่านี้ก็จะส่งผลต่ออัตราว่างด้วย เนื่องจากสัญญาเช่าระยะยาวเช่น จากผู้เช่ารายใหญ่ของอาคาร การตั้งข้อสมมติฐานการคิดอัตราว่างจะต่ำกว่าผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะสั้น

ง. ค่าใช้จ่ายจากการปล่อยพื้นที่เช่า (Operating Expense) การคิดค่าใช้จ่ายในการปล่อยพื้นที่สิ่งที่สำคัญที่ต้องพิจารณา คือ ประเภทของสัญญาเช่า เพราะสัญญาเช่าแต่ละประเภทจะมีผลต่อการคิดค่าใช้จ่ายส่วนอื่นนอกเหนือจากค่าเช่า

นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายการดำเนินการสิ่งที่ต้องนำมาคิดคือ ภาษีโรงเรือน คิด 12.5% จากรายได้ค่าเช่า การคิดค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้ก็เพื่อนำมาคิดหักลบจากรายได้จากการดำเนินงาน ผลที่ได้จะเป็นรายรับสุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย เพื่อนำไปหามูลค่าปัจจุบันของรายรับสุทธิ

อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate)

หลักการหาอัตราผลตอบแทนการลงทุน มาจากสูตรของ Capitalization Method คือ

$$\text{Value} = \frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Capitalization Rate}} \text{ หรือ } V = I \div R$$

(การหาอัตราผลตอบแทน = รายได้สุทธิ \ มูลค่าของทรัพย์สิน)

ในตาราง DCF การหาอัตราผลตอบแทนการลงทุนเพื่อใช้ในการหา Terminal Value ของปีสุดท้ายของระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินนั้นก่อนนำมาวมคิดเป็นกระแสเงินสดในตาราง Cash Flow วิธีการหาอัตราผลตอบแทนการลงทุน Capitalization Rate สามารถหาได้โดยการอนุมานตลาด หรือการหาโดยการลอกเลียนตลาด อัตราคิดลด (Discount Rate) จะเป็นสิ่งที่นำมาคิดเพื่อหามูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) ของรายรับสุทธิของกระแสเงินสดในตาราง DCF ซึ่งหลักการหาอัตราคิดลดสามารถหาได้ 3 วิธี คือ Inferred (วิธีอนุมานตลาด), Market simulation (วิธีลอกเลียนตลาด), Normative Model (วิธีหาจาก CAPM)

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพราะเหตุการณ์ขณะที่ประเมินมูลค่านั้นจะมีความสัมพันธ์ของรายได้ในอนาคตกับมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน การตั้งข้อสมมุติฐานของแต่ละปัจจัยจะต้องมีความน่าเชื่อถือ และสอดคล้องกับภาวะตลาดของประเภททรัพย์สินที่จะต้องประเมินมูลค่าในขณะนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นการประเมินมูลค่าโดยมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการทราบมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งวิธีการคิดอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน คือ การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของตลาด (Market Comparison Method) ส่วนการคำนวณถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต้นทุนเงินลงทุน Weight Average Cost of Capital (WACC) เป็นการประเมินมูลค่าให้แก่เจ้าของกิจการเฉพาะราย ไม่ใช่โดยทั่วไป ส่วนวิธี Capital Asset Pricing Model (CAPM) นั้น เป็นการยากที่จะหาอัตราผลตอบแทนทางการตลาดโดยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งตลาดหลักทรัพย์เป็นภาพรวมของเศรษฐกิจมหภาค

จากการพิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ มุ่งเน้นการแปลงรายได้ที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน เพื่อใช้มูลค่าปัจจุบันที่ได้จากการคำนวณเป็น มูลค่าของทรัพย์สิน มิได้มีความต้องการข้อมูลในแง่ของมูลค่าหรือราคาการซื้อขายของทรัพย์สินที่มีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าในตลาด หากแต่ต้องการข้อมูลในเรื่องรายได้อันเกิดจากทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ค่าเช่าของทรัพย์สินที่มี

ลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน การเจริญเติบโตของตลาด อัตราว่าง และอัตราผลตอบแทนของตลาด(Redfern, 1996) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น นำมาพิจารณามูลค่า

2.3 กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ได้นำหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาปรับประยุกต์ใช้ ซึ่งมีทั้งหมด 7 ขั้นตอน⁷ (ดูแผนภูมิที่ 2.1) ดังนี้

ก. กำหนดปัญหาการประเมินราคา มีรายละเอียดดังนี้

1. กำหนดทรัพย์สินที่จะทำการประเมินราคา โดยระบุตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด ในบางกรณีจะมีเอกสารแปลงคงเดิมหรือระวางภาพถ่ายทางอากาศซึ่งแสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน

2. กำหนดสิทธิที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากเอกสารสิทธิ (โฉนดที่ดิน, หนังสือรับรองการทำประโยชน์) กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ภาระผูกพัน ซึ่งจะทำให้มีผลกระทบกับมูลค่าของทรัพย์สิน

3. วันที่ทำการประเมินราคา โดยปกติจะใช้วันที่ ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน เนื่องจาก หลังจากไปตรวจสอบแล้วอาจมีเหตุการณ์ใดๆเกิดขึ้น ซึ่งวันที่ทำการประเมินราคาจะเป็นวันเวลาที่ทรัพย์สินมีมูลค่า ณ เวลานั้น

4. วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยปกติเพื่อการขายทรัพย์สินแต่ในบางกรณี อาจมีการประเมินราคาเพื่อขายและกู้ยืมเงินสินเชื่อไปในคราวเดียวกัน

5. คำจำกัดความของมูลค่า เพื่อการรับทราบความหมายที่ตรงกันกับผู้ประเมินราคา ควรแสดงหรืออธิบายความหมายที่เกี่ยวกับมูลค่า ด้วย อาทิเช่น มูลค่าตามสภาพ มูลค่าสำหรับประกันภัย มูลค่าตามบัญชี มูลค่าบังคับจำหน่าย มูลค่าตลาดยุติธรรม เป็นต้น

ข. การวิเคราะห์เบื้องต้นและการเตรียมแผนงานประเมินราคา ผู้ประเมินราคาควรวางแผนและเตรียมงานให้พร้อม เพื่อการตรวจสอบและสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับขอบเขตและปริมาณงาน ที่จะต้องทำการประเมินราคาโดยแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน

1. ข้อมูลที่ต้องใช้เกี่ยวกับทรัพย์สิน ที่จะทำการประเมินราคา
2. แหล่งข้อมูล การจัดเก็บข้อมูลควรมีการจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบ เพื่อใช้เป็นแหล่งอ้างอิงข้อมูลสร้างความน่าเชื่อถือและความถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริงให้มากที่สุด
3. จำนวนบุคคลากร เพื่อให้การประเมินราคา มีความรวดเร็วและมีความต่อเนื่อง ปริมาณผู้ประเมินราคาควรมีความสัมพันธ์ควบคู่กันไป

⁷ ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, อ่างแล้ว, หน้า 36

4. กำหนดตารางเวลา เป็นหมายกำหนดการในการปฏิบัติงาน ว่างานแต่ละขั้นตอนควรรู้ใช้กำหนดระยะเวลามากหรือน้อย เพื่องานสามารถเสร็จตามกำหนด หรือสามารถติดตามการทำงานในแต่ละขั้นตอนได้

5. ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคา

ค. **การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล** ในการประเมินราคาแบ่งเป็น 2 ประเภท

1. วิเคราะห์จากข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วยข้อมูลระดับภาค แนวโน้มในภูมิภาค ปัจจัยทางเศรษฐกิจ หรือ ข้อมูลระดับชุมชน ทำเลที่ตั้ง ฯลฯ

2. ข้อมูลเฉพาะ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

ง. **การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด**. ใช้ในการจำแนกแจกแจงลักษณะสภาพ ของทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน หรืออาจเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะ สภาพคล้ายคลึงกัน

จ. **วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 3 วิธี** คือ วิธี ต้นทุน-เปรียบเทียบตลาด-รายได้

ฉ. **การหาความสัมพันธ์ของมูลค่า กับ การประเมินราคา** สัมพันธ์ของมูลค่าทรัพย์สินกับวิธีการประเมินในแต่ละวิธี ว่ามีความเหมาะสมในการเป็นราคามูลค่าสุดท้ายของการประเมินราคาทรัพย์สิน

ช. **รายงานการประเมินราคา สรุปผลของการประเมินราคา**

แผนภูมิที่ 2.1 กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย



2.4 ประเภทของทรัพย์สินที่มีการประเมินมูลค่า

ตามที่ทางสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2543: 15-16) ได้กล่าวถึงทรัพย์สินทั่วไปที่ประเมินราคาควรมีลักษณะดังนี้

ก. **ทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยทั่วไป** หมายถึง ทรัพย์สินถาวร (Fixed Assets) ซึ่งกิจการต้องการใช้ประโยชน์โดยต่อเนื่อง สำหรับการดำเนินธุรกิจโดยปกติวิสัยในบางกรณีอาจจะหมายถึง ทรัพย์สินหมุนเวียน (Current Assets) ดังเช่นกรณีของที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้านที่พัฒนาเพื่อขาย เป็นต้น

ข. ทรัพย์สินที่ประเมินราคา หมายรวมถึง

1. ที่ดิน ทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า
2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์
4. ส่วนตกแต่งและส่วนติดต่องาน เครื่องมือและอุปกรณ์
5. รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินและทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

ทรัพย์สินที่ประเมินราคาอาจแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ตามวัตถุประสงค์ประสงค์ในการถือครองของผู้เป็นเจ้าของ ได้แก่

ก. ทรัพย์สินที่ไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Non-Specialized Property) กล่าวคือ ทรัพย์สินซึ่งมีการซื้อขายหรือให้เช่ากันโดยปกติวิสัยในตลาด สำหรับการให้ประโยชน์ที่คล้ายคลึงกัน และซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าได้ แบ่งออกเป็น ทรัพย์สินซึ่งถือครองเพื่อการใช้ประโยชน์เอง (Property hold for Owner Occupation) เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ หรือครอบครองการใช้ประโยชน์ เพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของกิจการเอง, กับ ทรัพย์สินที่ถือครองเพื่อการลงทุน (Property hold as Investments) เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ถือครองเพื่อการหารายได้จากกำไรในปัจจุบันหรือในอนาคตและหรือเพื่อธำรงรักษาหรือเพิ่มมูลค่าทุน (Preservation or Gain of Capital Value) ทรัพย์สินบางชนิดได้มีการออกแบบหรือปรับปรุงเพื่อใช้ในกิจการบางอย่าง.

ข. ทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) เป็นทรัพย์สินซึ่งไม่มีหรือมีจำนวนน้อยมากที่จะมีการซื้อขายเพื่อคงสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ยกเว้นเป็นการขายออกไปในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการขายกิจการ (A Sale of The Business in Occupation) ลักษณะที่พิเศษเฉพาะตัวอาจเกี่ยวข้องกับลักษณะก่อสร้าง การจัดพื้นที่ ขนาดหรือที่ตั้งของทรัพย์สิน หรือปัจจัยหลายอย่างรวมกัน นอกจากนี้ ยังอาจรวมถึงลักษณะของอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นต้องมีเป็นการเฉพาะ

ค. **ทรัพย์สินบางชนิดที่พัฒนาเป็นสินค้าเพื่อขาย** เช่น ที่ดินจัดสรรหรือที่ดินพร้อมบ้านจัดสรร ห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งพัฒนาเพื่อขายโดยผู้จัดสรร เป็นต้น

2.5 หลักในการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สิน

จาก Whipple 1995⁸: หลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สามารถนำมาปรับใช้สำหรับการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินรอการขายได้ ซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 5 ด้านโดยอาศัยข้อมูลในพิจารณา ดังนี้

ก. คุณสมบัติทางด้านกายภาพ (Physical Attribute) ประกอบด้วย

1. ขนาดเนื้อที่และรูปร่างที่ดิน พิจารณาจาก เอกสารสิทธิ โฉนดที่ดิน และตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินเขตท้องที่ เพื่อนำไปใช้ตรวจสอบความถูกต้องในกรรมสิทธิ์ที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง ขอบเขตแนวที่ดิน เขตระยะร่นของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ว่าปลูกสร้างอยู่โฉนดแปลงใด เนื่องจากกรรมสิทธิ์สมบูรณ์มีผลกระทบต่อราคาทรัพย์สิน

2. ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบอาคาร พิจารณาจากรายละเอียดแบบแปลนอาคาร ขนาดและจำนวนพื้นที่-อายุของอาคาร-งานโครงสร้างทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมอาคาร-วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง-สภาพอาคาร (เก่า-ทรุดโทรม-ชำรุดเพียงบางส่วน-ปานกลาง-ดี-ดีมาก) เพื่อนำคำนวณหามูลค่าการก่อสร้าง ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ข. คุณสมบัติทางด้านกฎหมาย (Legal Attribute) ประกอบด้วย

1. กรรมสิทธิ์ที่ดิน พิจารณาจากเอกสารสิทธิ โฉนดที่ดิน และตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินเขตท้องที่ เพื่อนำไปใช้ตรวจสอบความถูกต้องในกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีภาระผูกพันในที่ดิน การรอนสิทธิหรือไม่ ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

2. พระราชบัญญัติผังเมืองรวมฯ เพื่อให้ทราบถึงข้อจำกัด ในบริเวณที่ตั้งของอาคารว่า มีข้อห้ามหรือข้อกฎหมายใด กำหนดระเบียบไว้หรือไม่ ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เพื่อให้ทราบถึงข้อจำกัด ในการก่อสร้างต่อเติมของอาคาร ว่ามีข้อห้ามหรือข้อกฎหมายใด กำหนดระเบียบไว้หรือไม่ มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

4. พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงข้อจำกัด ในบริเวณที่ตั้งของอาคาร ว่ามีการเวนคืนที่ดินส่วนหนึ่งส่วนใดหรือไม่ ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

⁸ R T M Whipple, Property Valuation and Analysis, (United Kingdom Sweet &Maxwell Ltd London, 1995), pp.51-57

ค. คุณสมบัติทางด้านทำเลที่ตั้ง (Location Attribute) ประกอบด้วย

1. การคมนาคม ความสามารถในการเข้า-ออก หรือ ความสะดวกในเข้าถึงทรัพย์สิน การเดินทาง ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน มากน้อยเพียงใด ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน
2. ระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ Air-condition internet สามารถใช้ได้เพียงใด มีขอบเขตจำกัดปริมาณการใช้สอยหรือไม่
3. ระบบสาธารณสุข ระบบขนส่งมวลชน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า มีระยะใกล้-ไกลเพียงใด เหตุผลเพราะ โดยทั่วไปทรัพย์สินรอการขายจะมีมูลค่าสูงขึ้น หากมีระบบสาธารณสุขการ ที่ดี

ง. คุณสมบัติทางด้านจิตวิทยา (Psychological Attribute) ประกอบด้วย

ที่ตั้งทรัพย์สินแสดงให้เห็น ความปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกสบาย ภาพลักษณ์ ให้กับผู้พบเห็นโดยทั่วไปอย่างไร รู้สึกและคิดอย่างไร กับทรัพย์สิน บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเป็นที่ดินของกลุ่มเครือญาติ ซึ่งมีผลต่อราคาทรัพย์สิน

จ. คุณสมบัติทางด้านสิ่งแวดล้อม (Environment Attribute) ประกอบด้วยด้าน

มลภาวะของตัวทรัพย์สิน มีหรือไม่ สารพิษ น้ำเสีย เสียงรบกวนการทำงาน ฝุ่นละอองจากภายนอก และภายในอาคาร ล้วนมีผลต่อราคาทรัพย์สิน

2.6 งานวิจัยในลักษณะที่ใกล้เคียง ประกอบด้วย 4 งานวิจัย คือ

ก. งานวิจัยเรื่องการเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี: กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวพักอาศัย ฝั่งกรุงเทพตะวันตก⁹ มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบการประเมินราคา 3 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด, วิธีคิดจากต้นทุน, วิธีคิดจากรายได้ สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย มีการใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด, วิธีคิดจากต้นทุน ในการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้ง 2 วิธี เป็นที่ยอมรับในการปฏิบัติงานการประเมินราคา สำหรับตัวแปรที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมากเป็นอันดับ1 คือทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน และอันดับ2 การบำรุงรักษา ผลการศึกษาสัดส่วนค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดกับวิธีคิดจากต้นทุนอยู่ที่ 5.4-10% โดยสรุปว่าในการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย วิธีประเมินราคาที่เหมาะสมคือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ใช้กับทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยว

⁹ จันทรวิมล รักอนันตชัย, “การเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สิน 3วิธี กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวพักอาศัย ฝั่งกรุงเทพตะวันตก,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545)

ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น และสอดคล้องกับแนวความคิดของผู้เชี่ยวชาญ 8 ท่านและใช้วิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้อง รวมถึงสัดส่วนค่าความแตกต่างจากการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทั้ง 2 วิธี เป็นช่วงความแตกต่างที่ยอมรับได้

ข. วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด¹⁰ มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบ วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 3 วิธี คือ 1.วิธีต้นทุน 2.วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และ 3.วิธีรายได้ ผลการวิจัยความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแต่ละวิธีทั้งในสถานการณ์ก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ (พ.ศ.2539) กับช่วงภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (พ.ศ.2544) การประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยวิธีรายได้เป็นวิธีการที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจริงมากที่สุด ไม่ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์ปกติหรือไม่ปกติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบตลาด หรือกรณีในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ

ค. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย¹¹ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่างๆทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และวิธีประยุกต์การประเมินราคาโดยอาศัยวิชาสถิติ ของแต่ละหน่วยงานขึ้นอยู่กับแบบสำรวจและรายงานการประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน เช่นการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินจะมีการศึกษาปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษาและวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อ-ขายกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา ผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่ผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปปัจจัยหลักได้ 3 กลุ่ม ประกอบด้วยปัจจัยด้านที่ดิน ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค และปัจจัยด้านกฎหมายและสิ่งแวดล้อม

ง. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร อาคารสงเคราะห์¹² มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นทรัพย์สินรอการขายของผู้เลือกซื้อลูกค้าธนาคาร อาคารสงเคราะห์ พบว่าการตัดสินใจมีลักษณะทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจไม่แตกต่างกัน กล่าวคือ ลักษณะและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่สามารถซื้อและขอสินเชื่อได้

¹⁰ ฐปนันท์ เอกอินทร์, “วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์ ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545)

¹¹ สมเกียรติ หวังวิบูลชัย, “มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย,” (วิทยานิพนธ์ ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538)

¹² สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์, “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอาคารสงเคราะห์,” (วิทยานิพนธ์ ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545)

เป็นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ โดยทรัพย์สินรอการขายที่เป็นบ้านมือสองที่มีการอยู่อาศัยแล้ว ถูกเลือกซื้อ
มากกว่า ทรัพย์สินรอการขายที่เป็นบ้านที่ไม่มีการอยู่อาศัย เนื่องจากทรัพย์สินรอการขายที่มีการ
อยู่อาศัยแล้ว มีความสัมพันธ์กับทำเลที่อยู่อาศัยเดิมของผู้เลือกซื้อ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดย
การปิดป้ายประกาศขายของธนาคารฯ โดยมีปัจจัยสินเชื่อเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ
มากที่สุด โดยมีเงื่อนไขในเรื่องการได้ผ่อนชำระเงินดาวน์นานโดยไม่เสียอัตราดอกเบี้ย และการตั้ง
ราคาขายที่ เหมาะสม เป็นปัจจัยรองลงมา



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

3.1 วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาได้กำหนดเนื้อหาในการดำเนินการวิจัย โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินทรัพย์สินรอกการขายของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และ การเลือกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินทรัพย์สินรอกการขาย

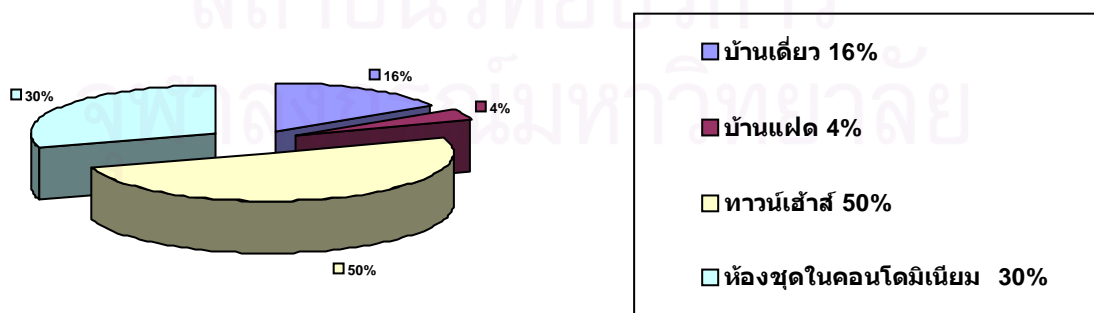
ก. ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินทรัพย์สินรอกการขายของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินรอกการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย ที่ได้จำหน่ายไปแล้ว ของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) 4ประเภท จำนวน 5,941 รายการ (ดูตารางและแผนภูมิที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1 ทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน	สัดส่วน(%)
1.บ้านเดี่ยว	940	16%
2.บ้านแฝด	225	4%
3.ทาวน์เฮ้าส์	2992	50%
4.ห้องชุดในคอนโดมิเนียม	1784	30%
รวม	5941	100%

แผนภูมิที่ 3.1 ทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



ที่มา: บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ณ. 1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550

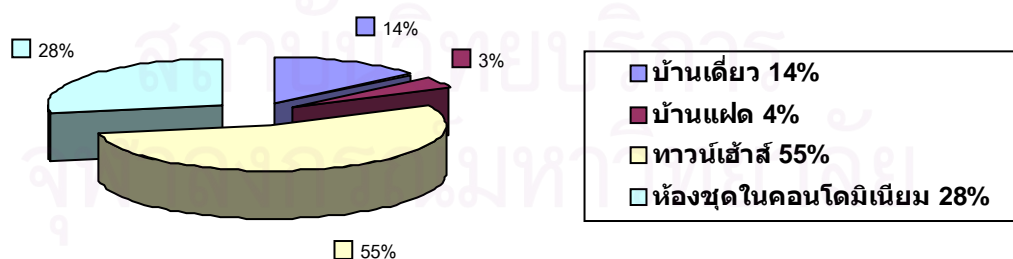
การกำหนดขอบเขตของการวิจัย ดังนี้

โดยการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างราคาขายทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด ที่ได้จำหน่ายไปแล้วกับราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดยเลือกศึกษาเฉพาะ ทรัพย์สินรอการขาย ที่มีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมิน จำนวนทั้งสิ้น 3,672 รายการ (ดูตารางที่ 3.2, แผนภูมิที่ 3.2) และสัดส่วนความต่างกันของจำนวนทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (ดูตารางที่ 3.3)

ตารางที่ 3.2 จำนวนทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน	จำนวน	สัดส่วน(%)
1.บ้านเดี่ยว	524	14%
2.บ้านแฝด	127	3%
3.ทาวน์เฮ้าส์	1990	55%
4.ห้องชุดในคอนโดมิเนียม	1031	28%
รวม	3672	100%

แผนภูมิที่ 3.2 สัดส่วนของจำนวนทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ที่มีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมิน ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



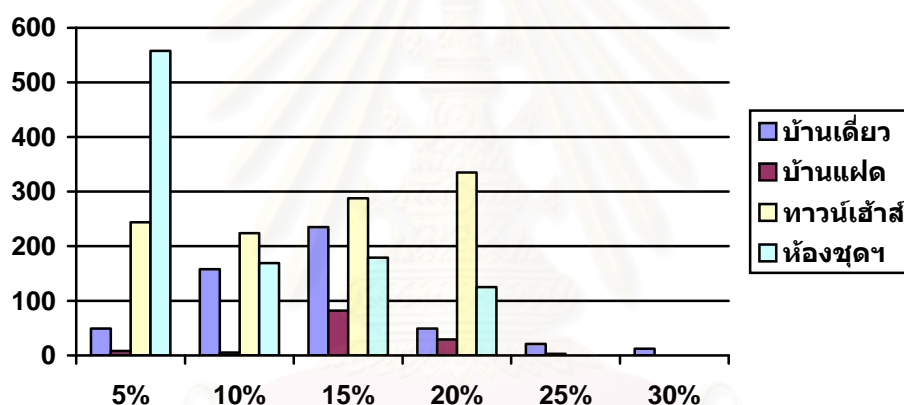
ที่มา: บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ณ. 1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550

ตารางที่ 3.3 และแผนภูมิที่ 3.3 สัดส่วนความต่างของทรัพย์สินรอการขาย ที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินที่มีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน	จำนวน	จำนวนที่ต่ำกว่า	สัดส่วน(%)
บ้านเดี่ยว	940	524	56%
บ้านแฝด	225	127	56%
ทาวน์เฮ้าส์	2992	1990	67%
ห้องชุด	1784	1031	58%
รวม	5941	3672	62%

แผนภูมิที่ 3.3



ที่มา: บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด (1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550)

ขนาดกลุ่มข้อมูลที่เหมาะสม

การกำหนดขนาดของกลุ่มข้อมูลในการศึกษา (Sampling Size) ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามวิธี (Simple random sampling) จากสูตรของ Taro Yamane (1967) Elementary Sampling Theory. Prentice Hall โดยผู้ศึกษากำหนดระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และมีความคลาดเคลื่อน + 5% คำนวณได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม จำนวน 361 รายการ โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

$$n = N / [1 + N (e)^2]$$

เมื่อ n คือ จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างทรัพย์สินรอการขายที่ขายไปแล้ว

N คือ จำนวนหน่วยทรัพย์สินรอการขายที่ขายไปแล้ว ทั้ง 4 ประเภทคือ 3,672 รายการ

E คือ ความคลาดเคลื่อนที่ผู้ศึกษายอมรับได้ คือ ± 5% หรือ เท่ากับ 0.05

$$\begin{aligned} \text{เพราะฉะนั้น} \quad n &= 3672 / [1 + 3672(0.05)^2] \\ &= 361 \text{ รายการ} \end{aligned}$$

ตารางที่ 3.4 ขนาดของกลุ่มข้อมูลตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่าง จำแนกตามประเภทของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	กลุ่มตัวอย่าง	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	524	52	14%
บ้านแฝด	127	12	3%
ทาวน์เฮ้าส์	1990	196	54%
ห้องชุด	1031	101	28%
รวม	3672	361	100%

ที่มา: Taro Yamane. 1967. Elementary Sampling Theory. Prentice Hall

ข. การคัดเลือกผู้ที่มีประสบการณ์เพื่อลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินทรัพย์สินรอการขาย

การคัดเลือกผู้ที่มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายจำนวน 5 ท่าน จาก 2 หน่วยงาน คือ หน่วยงานภาครัฐจำนวน 1 ท่าน และ หน่วยงานภาคสถาบันการเงินจำนวน 4 ท่าน เพื่อให้ความเห็นลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินทรัพย์สินรอการขาย (ดูตารางที่ 3.5)

ตารางที่ 3.5 รายชื่อผู้ที่มีประสบการณ์หน่วยงานภาครัฐจำนวน 1 ท่าน และสถาบันการเงิน 4 ท่าน

หน่วยงาน	รายผู้ที่มีประสบการณ์	ตำแหน่งงานในปัจจุบัน
ภาครัฐ	อาจารย์ แคล้ว ทองสม	ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
สถาบันการเงิน		
ธ.กรุงศรีอยุธยา	นายเสถียร ใจบุญ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาหลักประกัน
ธ.กรุงเทพ	นายธัญเทพ บุญวรรณโณ	เจ้าหน้าที่พนักงานประเมินราคาอาวุโส
ธ.กสิกรไทย	นายพีรวัส ภัคดี	ผู้บริหารงานประเมินราคาหลักประกัน
ธ.อาคารสงเคราะห์	นายทรงเดช ดารามาศ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์

โดยพิจารณาจากความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการทำงานจริงในด้านการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก. หน่วยงานภาครัฐ

ตารางที่ 3.6 รายชื่อผู้มีประสบการณ์ของหน่วยงานภาครัฐ

รายชื่อผู้มีประสบการณ์	ตำแหน่ง	ประสบการณ์การประเมินราคา
1. อาจารย์ แคล้ว ทองสม	ผู้อำนวยการสำนักประเมินฯ	งานสอนและเคยประเมินฯ
2. รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์	อาจารย์มหาวิทยาลัย	สอนหลักวิธีการประเมิน
3. ผศ.จิตตาภรณ์ ศรีบุญจิตต์	อาจารย์มหาวิทยาลัย	สอนหลักวิธีการประเมิน
4. ผศ.พัชรา พัชราวณิช	อาจารย์มหาวิทยาลัย	สอนหลักวิธีการประเมิน
5. อาจารย์ไพโรจน์ ชิงศิลป์	อาจารย์มหาวิทยาลัย	สอนหลักวิธีการประเมิน

ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ เลือกสัมภาษณ์ ท่าน อาจารย์แคล้ว ทองสม ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ มีประสบการณ์ในการทำงานเป็นผู้เชี่ยวชาญ ผู้ทรงคุณวุฒิ และมีความรู้เชี่ยวชาญในด้านการประเมินราคาทรัพย์สินของภาครัฐ เพื่อใช้ในการกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้รวมถึงทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน ที่ได้จำหน่ายหรือขายไปแล้วมากกว่า 20 ปี และมีประสบการณ์ด้านการสอนมากกว่า 10 ปี และเป็นผู้ทรงคุณวุฒิในการสอนวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินในการอบรมหรือสัมมนา ต่างๆให้นักศึกษา นิสิต ในสถาบันอุดมการณ์ศึกษา รวมถึงข้าราชการและประชาชน (ดูตารางที่ 3.6)

ข. หน่วยงานภาคสถาบันการเงิน

สำหรับภาคสถาบันการเงิน การประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ของแต่ละสถาบันการเงิน จะอยู่ภายใต้ระเบียบการประเมินราคาทรัพย์สิน ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เพื่อใช้ในการกันสำรองหนี้ตามระเบียบของธนาคารแห่งประเทศไทยและเกณฑ์ IAS39 ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย สถาบันการเงินจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ทรัพย์สินรอการขายประเภทวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท สถาบันการเงินส่วนใหญ่จะมีหน่วยหรือฝ่ายงานที่เป็นของสถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่อยู่ในเครือบริษัท ธุรกิจเชื่อมโยงของสถาบันการเงินเป็นผู้ประเมินราคาฯ

2. ทรัพย์สินรอการขายประเภทวงเงินเกิน 50 ล้านบาท สถาบันการเงินจะต้องส่งข้อมูลรายละเอียดเอกสารสิทธิ ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินรอการขาย โดยจัดจ้างบริษัทประเมินราคาอิสระ เป็นผู้ประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

สำหรับทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ จะอยู่ในประเภทวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท ดังนั้นทางสถาบันการเงินจะใช้พนักงานภายในองค์กร ที่ผ่านการศึกษาและอบรมจากสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียง จนเป็นกลุ่มของผู้มีประสบการณ์ซึ่งมีความรู้ ความชำนาญ

ในการศึกษาได้เลือกผู้ที่มีประสบการณ์จากสถาบันการเงินจำนวน 4 ท่านดังนี้

ก. ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่ใช้หน่วยฝ่ายงานภายในของธนาคารฯ และพนักงานธนาคาร ผ่านการอบรมและศึกษาซึ่งมีความรู้ ความชำนาญ ความสามารถ ประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย และบุคคลที่มีคุณสมบัติ ต่อไปนี้จำนวน 5 ท่าน ดำรงตำแหน่ง ปัจจุบันผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย ประเมินราคาหลักประกัน ประสบการณ์ทำงานมาแล้วมากกว่า 18 ปี เคยประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย (ดูตารางที่ 3.7)

ตารางที่ 3.7 รายชื่อผู้ที่มีประสบการณ์ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
1. นาย เสถียร ใจบุญ	ปริญญาโทด้านธุรกิจสหสัมพันธ์	19 ปี
2. นาย ชวิญชัย วรรณมณีโรจน์	ปริญญาโทด้านธุรกิจสหสัมพันธ์	16 ปี
3. นาย ธานันท์ เดชผล	ปริญญาโทด้านบริหารเศรษฐศาสตร์	17 ปี
3. นาย มานิตย์ จินประดิษฐ์	ปริญญาตรี	21 ปี
5. นาย บุญเสริม กุศลเพิ่มพูล	ปริญญาตรี	21 ปี

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เลือกสัมภาษณ์ นายเสถียร ใจบุญ ปัจจุบัน อายุ 49 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย ประเมินราคาหลักประกัน เนื่องจาก มีประสบการณ์ทำงานมาแล้ว 19 ปี เคยประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายมาแล้วมากกว่า 5,000 รายการ ทั้งนี้ไม่รวมทรัพย์สินอื่น

ข. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่ใช้หน่วยฝ่ายงานภายในของธนาคารฯ และพนักงานธนาคาร ซึ่งมีความรู้ ความชำนาญ ความสามารถ ประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย (ดูตารางที่ 3.8)

ตารางที่ 3.8 รายชื่อผู้มีประสบการณ์ของ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

รายชื่อผู้มีประสบการณ์	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
1. นาย สมศักดิ์ กิจจาลักษณ	ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์	25 ปี
2. นาย ธีรเทพ บุญวรรณโณ	ปริญญาโทด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	19 ปี
3. นาย ศุภรัตน์ ศุภสุนทร	ประกาศนียบัตรด้านประเมินราคาทรัพย์สิน	15 ปี
4. นาย คมสัน เตมีศิลป์	ประกาศนียบัตรด้านประเมินราคาทรัพย์สิน	15 ปี
5. นาย สกล เกลียวบุญทอง	ประกาศนียบัตรด้านประเมินราคาทรัพย์สิน	13 ปี

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เลือกสัมภาษณ์ นายธีรเทพ บุญวรรณโณ ปัจจุบันอายุ 48 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง พนักงานประเมินราคาหลักประกันอาวุโส เนื่องจากมีประสบการณ์ทำงานมาแล้ว 19 ปี เคยประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายมาแล้วมากกว่า 5,000 รายการ ทั้งนี้ไม่รวมทรัพย์สินอื่น

ค. ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่ใช้บริษัท ประเมินราคาอิสระ หลายบริษัท โดยบริษัท ดังกล่าวได้ผ่านมาตรฐานและการรับรองจาก สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แต่ รายงานการประเมินราคาของบริษัท ประเมินราคาอิสระ ดังกล่าว ต้องผ่านการตรวจและรับรองราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย จากฝ่ายงานภายในของธนาคารฯ ซึ่งมีผู้ตรวจและให้การรับรองราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย โดยบุคคลผู้ตรวจรายงาน เป็นพนักงานธนาคาร ซึ่งมีความรู้ ความชำนาญ ความสามารถ ประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เลือกสัมภาษณ์ นาย พีรวัส ภัคดี ปัจจุบันอายุ 55 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง ผู้บริหารงานประเมินราคาหลักประกัน, รองผู้อำนวยการฝ่ายควบคุมงานเครดิตและหลักประกัน สายงานบริหารเครดิต, ประธานชมรมนักบริหารงานประเมินราคา สมาคมธนาคารไทย (VALUATION CLUB-THE THAI BANKERS' ASSOCIATION) คุณวุฒิปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต และประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน (Graduate Diploma Program in property Valuation) ประสบการณ์ทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์ธนาคาร มาแล้ว 30 ปี

ง. ธนาคาร อคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่ใช้หน่วยฝ่ายงานภายในของธนาคารฯ และพนักงานธนาคาร ซึ่งมีความรู้ ความชำนาญ ความสามารถ ประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ได้แก่ นายทองเดช ดารามาต ปัจจุบันอายุ 50 ปี ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ คุณวุฒิ ปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาบัณฑิต ภาคเคทหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประสบการณ์ทำงานมาแล้ว 23 ปี

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ก. ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

1. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้ศึกษาใช้แบบบันทึกการสำรวจเบื้องต้นทรัพย์สินรอการขายที่ได้จำหน่ายไปแล้วโดยมีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และ แบบสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์แบบมีโครงร่าง (ดูภาคผนวก ก.และข.)

2. ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ กำหนดแบบบันทึกการสำรวจเบื้องต้นขึ้นเพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลรายการทรัพย์สินรอการขาย ที่ได้จำหน่ายไปแล้ว โดยมีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อทำให้ราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินฯ รวมถึงสอบถามผู้ดูแลหรือขายทรัพย์สินรอการขาย ของบริษัท บริหาร ทรัพย์สิน กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และข้อมูลการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย รวมถึงสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย ฝ่ายประเมินราคาหลักประกันรวมทั้งแนวคิดและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ดังกล่าว(ดูภาคผนวก ค.)

เมื่อได้ข้อมูลตามสภาพข้อเท็จจริงแล้ว จึงได้สร้างเครื่องมือสำหรับและกำหนดโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ตามข้อมูลของปัจจัยแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย กับ ราคาขายทรัพย์สินรอการขายที่ขายได้จริง ต่างกัน

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นการลำดับความสำคัญและให้ค่าน้ำหนักเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย

ข. ตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

ในการสร้างข้อคำถาม เพื่อกำหนดโครงสร้างของแบบสัมภาษณ์ รวมถึงคำถามในประเด็นย่อย โดยอิงจากข้อมูลการขายทรัพย์สินรอการขาย (Quantity Statistical Information) ประเภทที่อยู่อาศัย ได้ทำการตรวจสอบคุณภาพของแบบสัมภาษณ์ดังนี้

1. ความเที่ยงตรง (Validity) การได้มาซึ่งข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างทรัพย์สินรอการขายจำนวน 3,672 รายการ ครอบคลุมและเป็นตัวแทนของข้อคำถามได้ เนื่องจากมีปริมาณมากเพียงพอสำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการขายและแนวคิดวิธีการประเมินราคา ทรัพย์สินรอการขาย

2. การทดสอบความเชื่อถือได้ของเครื่องมือวัด (Reliability) โดยทำการทดสอบแบบสัมภาษณ์ (Pre-Test) โดยนำแบบสัมภาษณ์ไปทำการทดสอบกับผู้ปฏิบัติงานร่วมในหน่วยงานสายการประเมินราคาหลักประกันจำนวน 8 คน เพื่อความชัดเจน ความเข้าใจถูกต้อง ความกระชับของระยะเวลาในการสัมภาษณ์ การตอบคำถามที่ตรงมากที่สุด เมื่อพบข้อบกพร่องได้ทำการแก้ไขเพื่อให้สมบูรณ์แล้วจึงนำไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษาให้ช่วยพิจารณาความเหมาะสมของข้อคำถาม เมื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมสมบูรณ์แล้ว จึงนำไปใช้จริง

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างทรัพย์สินรอการขายในเบื้องต้น ตามข้อมูลทางสถิติ (Quantity Statistical Information) ประเภท ที่อยู่อาศัยที่ได้จำหน่ายหรือขายไปแล้ว ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยเฉพาะ บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดฯ จากจำนวนประมาณ 361รายการ โดยอาศัยข้อมูลจากธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ 1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550 โดยมีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

ข้อมูลการขายทรัพย์สินรอการขาย จัดเก็บจากระบบโปรแกรมสำเร็จรูป BAY ASSET Microsoft Access และ SPSS VISION 13 ซึ่งเป็นข้อมูลทางสถิติ ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ค่าจำนวนอัตราความถี่ (Frequency Rate) ค่าสัดส่วนร้อยละ (Percentage) ของรายการขายทรัพย์สินรอการขาย ของทาง บริษัท บริหารทรัพย์สิน กรุงศรีอยุธยา จำกัด

ข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ดังกล่าวจัดเก็บจากระบบโปรแกรมสำเร็จรูป SMART DOC Version 5.1 MULTIUSERS, IMAGING DOCUMENT RETRIEVAL SYSTEM ของฝ่ายประเมินราคาหลักประกัน ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)

นอกจากนี้ได้สอบถามจากผู้ที่เกี่ยวข้องหรือมีอำนาจในการขายทรัพย์สินรอการขาย หรือพนักงานฝ่ายขายทรัพย์สิน ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด และพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ฝ่ายประเมินราคาหลักประกัน ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ถึงความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาขายทรัพย์สินที่ขายได้จริง กับ ราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย พบว่า มีกลุ่มตัวอย่างจำนวน 361 รายการ เมื่อแยกตามรายการทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภท มีจำนวนน้อย ซึ่งอาจมีผลทำให้ค่าสัดส่วนร้อยละ ของราคาขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย คลาดเคลื่อนได้ ประกอบกับการเก็บข้อมูลทั้งหมด 3,672 รายการ สามารถทำได้โดยอาศัยระยะเวลาประมาณ 4 สัปดาห์สำหรับการแยกและเปรียบเทียบข้อมูล รวมถึง การรวบรวมปัจจัยต่างๆ โดยใช้ผู้ปฏิบัติการช่วย 2 ท่าน ดังนั้นในการวิจัย จึงได้เก็บข้อมูล จากจำนวน 3,672 รายการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคา

ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายและได้สอบถามผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลทรัพย์สินรอกการขาย ตามกลุ่มข้อมูลในการศึกษา

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ก. **ข้อมูลทุติยภูมิ** ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินรอกการขายมาทำการวิเคราะห์โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. การวิเคราะห์ปัจจัย (Factor Analysis) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากสถิติที่ได้เก็บไว้โดยจัดข้อมูลที่มีความสัมพันธ์กันมารวมไว้เป็นปัจจัยเดียวกัน (Factor) การวิเคราะห์ปัจจัยประกอบ 4 ส่วน คือ

ก. ปัจจัยร่วม (Common Factor) หมายถึง ปัจจัยที่ประกอบด้วยข้อมูลตั้งแต่ 2 ข้อมูลขึ้นไปมาอยู่ร่วมกันในปัจจัยเดียวกัน โดยใช้ความสัมพันธ์ที่มีต่อกัน ปัจจัยที่ประกอบด้วยข้อมูลที่มีความสัมพันธ์กันมากจะเป็นปัจจัยที่มีความหมายมากขึ้นตามไปด้วย

ข. ปัจจัยเฉพาะ (Specific Factor) หมายถึง ปัจจัยที่ประกอบด้วย 1 ข้อมูล

ค. น้ำหนักปัจจัย (Factor loading) หมายถึง ค่าความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลกับปัจจัย ซึ่งจะมีค่าน้ำหนักรวมอยู่ที่ 100 % ข้อมูลอยู่ที่ปัจจัยใดมาก น้ำหนักในปัจจัยนั้นจะมากตามหากปัจจัยใดน้อย น้ำหนักในปัจจัยนั้นจะน้อย ตามด้วย

ง. คะแนนปัจจัย (Factor Score) หมายถึง คะแนนที่ได้จากน้ำหนักปัจจัยและค่าของข้อมูลในปัจจัยนั้น คะแนนปัจจัยของแต่ละปัจจัยอาจมีความสัมพันธ์กันบ้าง การให้คะแนนปัจจัยโดยคำนวณจากทุกข้อมูลในแต่ละปัจจัยตามความมาก-น้อยของน้ำหนักปัจจัย ค่าคะแนนปัจจัยของ ข้อมูล หรือค่าใดที่มีค่ามาก แสดงว่า ปัจจัยนั้นมีปริมาณข้อมูลมากและ ในทางตรงข้ามถ้าค่าคะแนนปัจจัยน้อยแสดงว่า ข้อมูลในปัจจัยนั้นมีความปริมาณน้อย เป็นต้น

2. นำปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย มาสรุปเป็นค่าสัดส่วนร้อยละ

3. นำผลที่ได้ไปออกแบบ สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง และให้ผู้มีประสบการณ์ให้ความคิดเห็นลำดับน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย

4. สร้างแบบทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการทดสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย (ดูตารางที่ 3.5)

ข. ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง มาทำการวิเคราะห์โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. นำแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างที่ได้ ตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของคำตอบ โดยการจัดกลุ่มปัจจัยที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกัน เข้าเป็นปัจจัยเดียวกัน
2. ดำเนินการวิเคราะห์เนื้อหา ของแต่ละปัจจัย แยกเป็น ปัจจัยที่มีผลทำให้ราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
3. สำหรับคำถามปลายเปิด ใช้ในการให้ความเห็นลำดับความสำคัญของปัจจัยแต่ละปัจจัยย่อยและปัจจัยหลักโดยผู้ที่มีประสบการณ์

ค. วิเคราะห์ข้อมูล ที่ได้จากการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา

ง. นำเสนอผลการวิจัย ในรูปแบบการบรรยาย ตาราง และ แผนภูมิ

เมื่อได้ข้อมูลที่ต้องการแล้ว โดยข้อมูลดังกล่าวจะเป็นข้อมูลหรือปัจจัย ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย ที่ผู้ที่มีประสบการณ์ให้ความเห็นและนำนักความสำคัญของปัจจัยนั้นๆมาแล้ว ทำการวิเคราะห์ เรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยแต่ละปัจจัย ว่า ปัจจัยใดที่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด เรียงลำดับจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด

สร้างแบบทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการทดสอบในการประเมินราคาทรัพย์สิน คือการปรับถ่วงน้ำหนักความสำคัญ หรือให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) W Q S. ในปัจจัยต่างๆ โดย เปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีปกติทั่วไป กับ การประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีที่มี การปรับถ่วงน้ำหนักความสำคัญ หรือให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) W Q S. ในปัจจัยนั้นๆแล้ว (ดูตารางที่ 3.9)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.9 แบบทดสอบปัจจัยการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

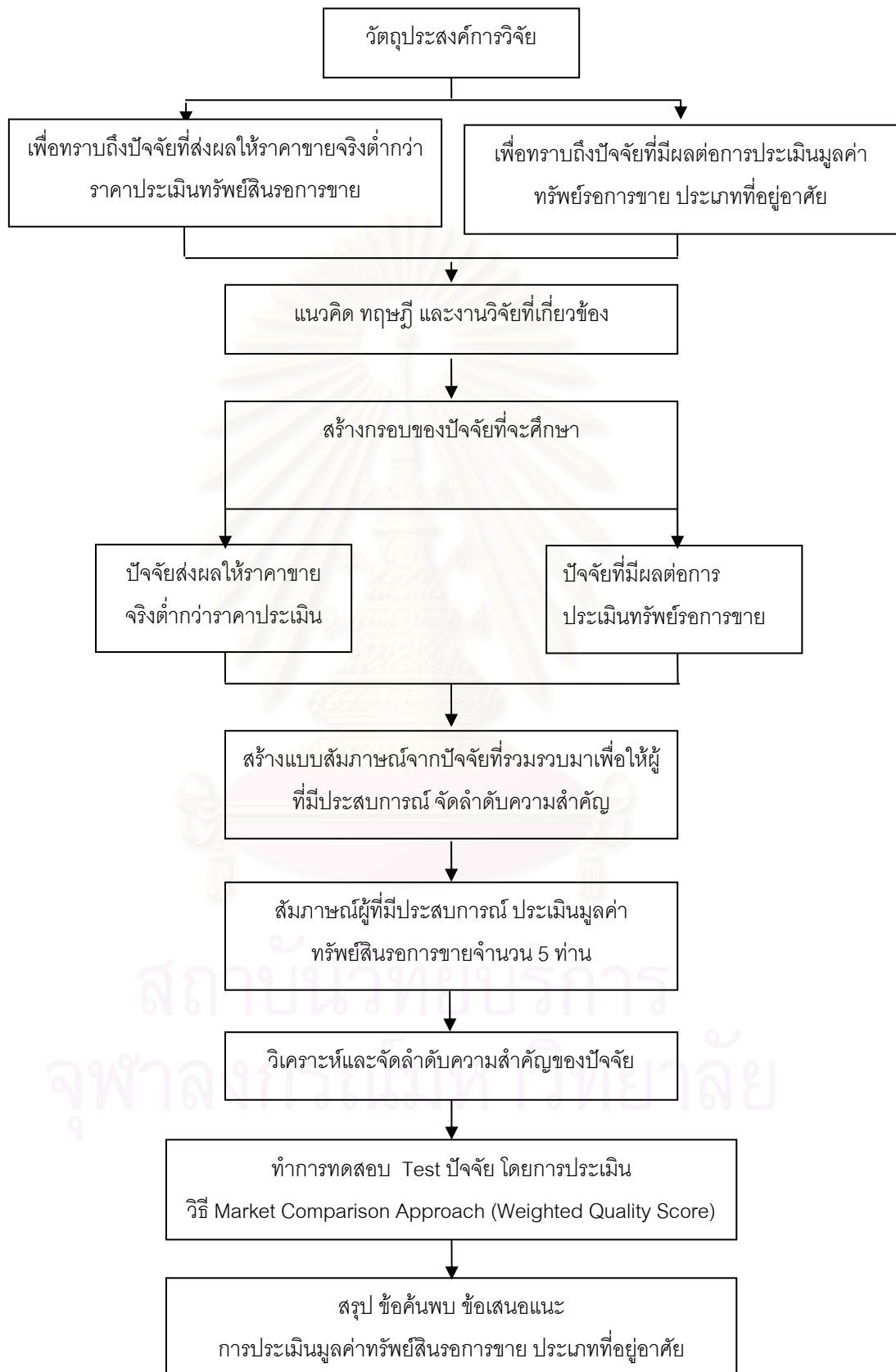
การประเมินมูลค่าที่ดินโดยการปรับแก้ข้อมูลตลาดตามวิธีเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ(Weighted Quality Score)												
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล1	ข้อมูล2	ข้อมูล3	ข้อมูล4						
ราคาเบื้องต้น(ขาย)			-	-	-	-						
ราคาปรับแก้เบื้องต้น(0%)		0%	-	-	-	-						
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	คะแนนทส.	คะแนน1	คะแนน2	คะแนน3	คะแนน4					
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	0%	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	0%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน				0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ราคาที่ได้ปรับแก้แล้ว				-	-	-	-	-	-	-	-	-
การให้น้ำหนักการประเมิน	100%			25%	25%	25%	25%					
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก				-	-	-	-					
มูลค่าทรัพย์สิน												-
มูลค่าที่ประเมินทรัพย์สิน												-

ที่มา: จากการดัดแปลงโดยอิงจาก APPRAISAL OF REAL ESTATE & PROPERTY VALUATION & ANALYSIS WHIPPLE

ขั้นตอนสุดท้ายนำน้ำหนักของปัจจัยที่ได้ มาทดสอบความใกล้เคียงของราคาประเมินฯ กับราคาขายทรัพย์สินรอการขาย จริง สรุปผลการศึกษาวิจัย ทดสอบ พร้อมทั้งอธิบาย ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมสำหรับแนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 3.4 กรอบแนวคิดของการวิจัย



แผนภูมิที่ 3.5 แผนผังการวิจัยทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาทรัพย์สินรอกการขายของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



ตารางที่ 3.10 ระยะเวลาการทำวิจัย

ID	Type Name	Duration	Start	Finish	NOVEMBER					DECEMBER					JANUARY					FEBRUARY											
					1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	3	5	1	2	3	4	5							
	ระยะเวลาการทำวิจัย	146 days	Mon 05/11/07	Fri 29/02/2008																											
1	เก็บข้อมูลทุติยภูมิ	56 days	Mon 05/11/07	Fri 28/12/2007																											
1.1	ศึกษาข้อมูลทรัพย์สินรောက်การขาย	56 days	Mon 05/11/07	Fri 28/12/2007																											
1.2	ศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม	21 days	Mon 5/11/07	Sun 25/11/07																											
1.3	วิเคราะห์ระบุมูลตัวอย่าง	40 days	Mon 05/11/07	Fri 14/12/2007																											
1.4	วางหัวข้อวิจัยพร้อมนำเสนอ	35 days	Mon 05/11/07	Tue 4/12/07																											
1.5	นำเสนอหัวข้อวิจัย	5 days	Mon 19/11/07	Fri 23/11/07																											
1.6	วิเคราะห์และทบทวนวรรณกรรม	21 days	Mon 26/11/07	Sun 16/12/07																											
1.7	จัดเตรียมระบบข้อมูล	14 days	Mon 19/12/07	Wed 29/12/07																											
2	ลงสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	38 days	Wed 02/1/08	Fri 08/02/08																											
2.1	ทดสอบแบบสัมภาษณ์(Pre-test)	3 days	Wed 02/01/08	Fri 04/01/08																											
2.2	สัมภาษณ์ ร.กรุงศรีอยุธยา	7 days	Mon 07/01/08	Wed 11/01/08																											
2.3	สัมภาษณ์ ร.กลีกรไทย	7 days	Mon 14/01/08	Fri 18/01/08																											
2.4	สัมภาษณ์ ร.กรุงเทพ	7 days	Mon 21/01/08	Fri 25/01/08																											
2.5	สัมภาษณ์ ร.อาคารสงเคราะห์	8 days	Mon 28/01/08	Fri 01/02/08																											
2.6	สัมภาษณ์ อาจารย์แล้ว	7 days	Mon 04/02/08	Fri 08/02/08																											
3	วิเคราะห์และประเมินผล	30 days	Thu 31/01/08	Fri 29/02/08																											
3.1	วิเคราะห์ข้อมูล	10 days	Thu 31/01/08	Sat 09/01/08																											
3.2	ทำรูปเล่มวิจัยฉบับสมบูรณ์	10 days	Fri 15/02/08	Sun 24/02/08																											
3.3	เตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอ	10 days	Wed 20/02/08	Fri 29/02/08																											

บทที่ 4

ผลการวิจัย

ในการเก็บข้อมูลด้วยการสอบถามผู้ที่มีอำนาจขายและพนักงานฝ่ายขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด, เจ้าหน้าที่ประเมินราคาธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ 5 ท่าน ผลการวิจัยจะนำเสนอเป็น 2 ส่วนดังนี้

4.1 การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาประเมินกับราคาขายจริงของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ต่างกัน

4.2 การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

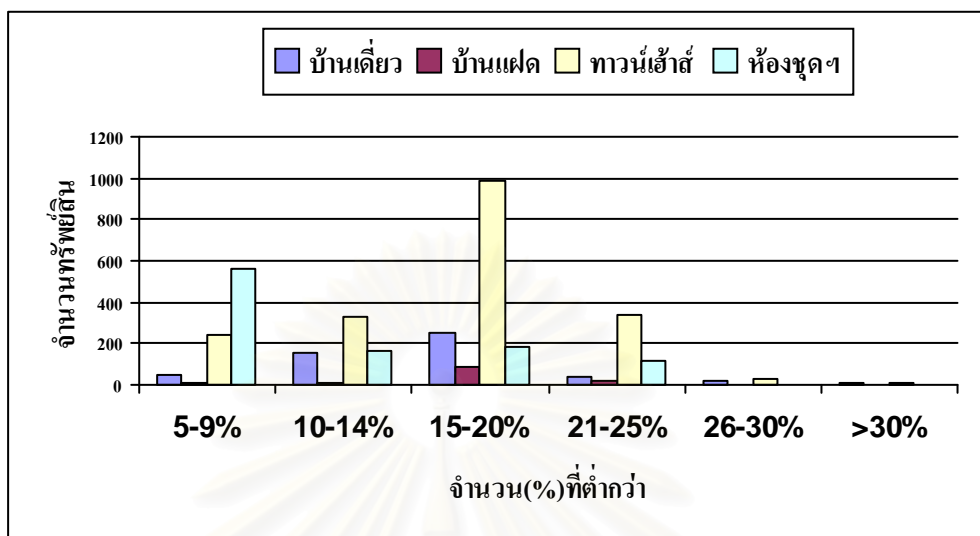
4.1 การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

จากการเปรียบเทียบ ความแตกต่างระหว่าง ราคาขายทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ของบริษัท บริหาร ทรัพย์สิน กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ที่ได้จำหน่ายไปแล้ว กับ ราคาประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 3,672 รายการ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ (%) พบว่ามีทรัพย์สินที่มีราคาขายต่ำกว่าราคาประเมิน แยกตามประเภทของทรัพย์สิน ดังนี้ (ดูตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 ความแตกต่างระหว่าง ราคาขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ประเภททรัพย์สิน ที่อยู่อาศัย	สัดส่วนความแตกต่างระหว่างราคาขายต่ำกว่าราคาประเมิน ร้อยละ(%)					
	5-9%	10-14%	15-20%	21-25%	26-29%	30%
บ้านเดี่ยว	49	158	249	35	21	12
บ้านแฝด	8	5	88	23	3	0
ทาวน์เฮ้าส์	244	329	985	397	28	7
ห้องชุดในคอนโดฯ	558	169	186	118	0	0
รวม	859	661	1508	573	52	19

แผนภูมิที่ 4.1 สัดส่วนของ ราคาขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



จากตารางข้างต้นบ้านเดี่ยว,บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ มีความแตกต่างระหว่างราคาขายจริงของทรัพย์สินรอการขาย ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย เฉลี่ยอยู่ในระดับเดียวกัน คือ ประมาณ 15-20 % ส่วนห้องชุดในคอนโดมิเนียม มีความแตกต่างระหว่างราคาขายจริงของทรัพย์สินรอการขาย ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายคือประมาณ 5 %

ต่อมาผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดยสอบถามจากผู้มีอำนาจขาย และพนักงานฝ่ายขายของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด พบว่า **ทางการเงิน** ประกอบด้วย 4 ปัจจัย ดังนี้

1. นโยบายของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ที่ต้องการขายทรัพย์สินด้วยค่าเหล่านี้ออกไป การตัดสินใจขายทรัพย์สินรอการขาย ของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด ตามนโยบายของธนาคารฯ และ จะขายราคาทรัพย์สินอยู่ที่ประมาณไม่น้อยกว่า 80% ของราคาประเมิน หรือไม่ควรต่างจากราคาประเมินทรัพย์สินเกิน 20% แต่ในปัจจุบันของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ไม่ต้องการถือครองทรัพย์สินรอการขายเหล่านี้เกินกำหนด 5 ปี เพราะเป็นภาระค่าใช้จ่าย (Carrying Costs) ทางการเงิน และต้องการขายทรัพย์สินรอการขายออกไปในปริมาณมากโดยมีบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด เป็นผู้ดูแล

2. ราคาต้นทุนทรัพย์สินรอการขาย คือ ราคามูลหนี้รวมกับค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินนั้นมาจากการขายทอดตลาดของศาล หากทรัพย์สินรอการขายรายการใดที่มีราคาต้นทุนของทรัพย์สินต่ำเมื่อรวมกับค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สินและกำไรประมาณ 5% จะขายในราคานี้ แม้ว่าราคาประเมินตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นจะราคาสูง

3. ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน (Carrying Cost) ในการถือครองทรัพย์สินในช่วงที่อยู่ในระหว่างรอการขาย สถาบันการเงินมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายมากไปกว่าก่อนซื้อทรัพย์สินมาไว้ในครอบครอง เพื่อที่จะสามารถจำหน่ายได้ราคาที่ไม่ขาดทุน เช่น ค่าประกันอัคคีภัย ค่าจ้างบุคคลกรติดตามดูแล เป็นต้น

4. กำไรที่ต้องการจากการขายทรัพย์สิน โดยทั่วไป กำไรที่ต้องการจากการขายอยู่ที่ อย่างต่ำประมาณ 5% ของราคาทุนทรัพย์สิน

สำหรับ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ปัจจัยทางด้านการเงินซึ่งประกอบด้วย นโยบายของสถาบันการเงิน, ต้นทุนของทรัพย์สิน, ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแล, กำไรที่ต้องการจากการขาย ทรัพย์สินรอการขาย ล้วนแล้วแต่มีผลต่อการขายทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ให้แก่ลูกค้าทั่วไป (ดูตารางที่ 4.2) ซึ่งทำให้ราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายประเภทนั้น

ตารางที่ 4.2 ปัจจัยทางด้านการเงินของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทางด้านการเงิน	ประเภททรัพย์สินรอการขาย(รายการ)				รวม รายการ	ร้อยละ %
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	ห้องชุดฯ		
1.นโยบายของสถาบันการเงิน สำหรับทรัพย์สินรอการขาย	98 47.34%	17 29.31%	413 40.57%	150 35.46%	678	40%
2.ต้นทุนทรัพย์สินของ ทรัพย์สินรอการขาย	55 26.57%	22 37.93%	341 33.50%	110 26.00%	528	31%
3.ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแล ทรัพย์สินรอการขาย(Carrying Cost)	22 10.63%	11 18.97%	130 12.77%	99 23.40%	262	15%
4.กำไรที่ต้องการจากการขาย ทรัพย์สินรอการขาย	32 15.46%	8 13.79%	134 13.16%	64 15.13%	238	14%
รวมจำนวน ทรัพย์สิน (รายการ)	207	58	1018	423	1706	1706

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านนโยบายสถาบันการเงินสำหรับทรัพย์สินรอการขาย มีผลทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายมากที่สุด อยู่ที่สัดส่วน 40% ในกรณีที่เป็นบ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ปัจจัยย่อยที่มีผลมากที่สุดคือ

นโยบายของสถาบันการเงิน มีสัดส่วน 41.34%, 40.57%, 35.46% ตามลำดับ ส่วนที่อยู่อาศัย ประเภท บ้านแฝด ปัจจัยย่อยที่มีผลมากที่สุดคือ ต้นทุนของทรัพย์สินรอการขาย (37.93%)

4.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาโดยสอบถามจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย คือ

ก. ปัจจัยทางด้านกฎหมาย

1. กฎหมายผังเมือง ได้แก่ พระราชบัญญัติผังเมืองรวมฯ เป็นต้น
2. กฎหมายควบคุมอาคาร ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นต้น
3. กฎหมายเวนคืน ได้แก่ พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน เป็นต้น
4. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย เช่น การครอบครองทรัพย์สินรอการขาย ระเบียบข้อบังคับของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นต้น

ข. ปัจจัยทางด้านกายภาพ

1. ทำเลที่ตั้ง ทรัพย์สินรอการขาย กล่าวคือ ทำเลที่ตั้งของ ทรัพย์สินรอการขาย ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ติดถนนซอยด้านใน หรือติดถนนในโครงการจัดสรร หมู่บ้าน หรือชุมชนเมือง แหล่งอำนวยความสะดวก ศูนย์การค้า สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค
2. การปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร รูปแบบอาคาร รวมถึงการที่ต้องเข้าไปปรับปรุงดูแลบำรุงรักษา ให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้สอยประโยชน์ได้
3. สภาพ ของทรัพย์สินรอการขาย ความเสื่อมโทรมทางกายภาพ กล่าวคือ สภาพและความชำรุด ทรุดโทรม เก่า ถูกทิ้งร้าง
4. ลักษณะรูปแบบ ทรัพย์สินรอการขาย หมายถึง ลักษณะรูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ของตัวทรัพย์สิน วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง พื้นที่ที่ใช้สอยภายในและภายนอกอาคาร งานโครงสร้างทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม มีความทันสมัย หรือล้าสมัย
5. การคมนาคม การเดินทาง การเข้าถึง ทรัพย์สินรอการขาย ปัจจัยทางด้าน การคมนาคม ความห่างจากถนนใหญ่สายหลัก ความสะดวกในการเดินทาง การเข้า-ออก ความใกล้-ไกลของระบบขนส่งมวลชน
6. คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม มลภาวะทางอากาศ เสียง ฝุ่นละออง น้ำเสีย กองขยะ
7. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ สภาพความกว้างของถนนทางเข้า-ออก สาธารณูปการ ความใกล้-ไกล สถานโรงพยาบาล สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ ตลาดสด วัด เป็นต้น

ค. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

1. ความต้องการของผู้บริโภค (Demand) ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตาม
2. ปริมาณทรัพย์สินรอการขาย (Supply) ประเภทที่อยู่อาศัยในตลาดอสังหาริมทรัพย์
3. ภาวะเงินเฟ้อ (Inflation) เป็นปัจจัยเศรษฐกิจระดับมหภาค

ง. ปัจจัยทางด้านอื่นๆ

1. การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินรอการขาย สภาพอาคารของทรัพย์สินรอการขาย บางรายการอาจไม่เหมาะสม เมื่อพิจารณาถึงการพัฒนาการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน
2. การอนสิทธิในทรัพย์สินรอการขาย ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อทรัพย์สินรอการขายกับลูกหนี้เดิม บางกรณี ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถเข้าไปทำประโยชน์ทรัพย์สินรอการขายได้ เนื่องจากบริเวณใกล้เคียงเป็นกลุ่มเครือญาติของลูกหนี้เดิม หรือต้องการอยู่ใกล้ครอบครัวบิดา มารดา ญาติพี่น้อง หรือขยายที่พักของตนเองที่มีอยู่เดิม หรือ ซื้อแทนลูกหนี้เดิม
3. การบุกรุกครอบครองของ ลูกหนี้เดิม ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอก โดยผลการ รวมทั้งการติดการผูกพัน การรอนสิทธิ ในทรัพย์สินรอการขาย ทำให้สถาบันการเงินขายทรัพย์สินยากขึ้น ส่วนใหญ่มักเจรจาขอให้ออกจากทรัพย์สินหรือหาบุคคลมาซื้อทรัพย์สินหรือรวมกลุ่มกันมาเพื่อซื้อ

จากการเก็บข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยมี จำนวน 4 ปัจจัย มีรายละเอียด ดังนี้

ปัจจัยทางด้านกฎหมาย

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านกฎหมายฝั่งเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายเวนคืน มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายมากที่สุด มีสัดส่วน 60 % ทรัพย์สินฯ โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 60 %, 60%, 58.85 %, 71.43 % ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.6) ส่วนปัจจัยรองลงมาได้แก่ ปัจจัยทางด้านข้อกำหนดทางกฎหมายกำหนดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินรอการขาย มีสัดส่วน 40 %ของทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด โดยพบว่า ปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 40 %, 40 %, 46.15%, 28.57 % ของทรัพย์สินรอการขายในแต่ละประเภท ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 ปัจจัยทางด้านกฎหมายของทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทางด้าน กฎหมาย	ประเภททรัพย์สินรอกการขาย(รายการ)				รวม รายการ	ร้อยละ %
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	ห้องชุดฯ		
1.กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุม อาคาร กฎหมายเวนคืน	39 60.00%	6 60.00%	35 53.85%	25 71.43%	105	60%
2.ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัพย์สินรอกการขาย	26 40.00%	4 40.00%	30 46.15%	10 28.57%	70	40%
รวมจำนวน ทรัพย์สิน (รายการ)	65	10	65	35	175	175

ปัจจัยทางด้านกายภาพ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินรอกการขาย มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายมากที่สุด มีสัดส่วน 49 % โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียม มีสัดส่วน 42.98%, 45.16%, 44.59%, 58.85% ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.4)

ส่วนปัจจัยรองลงมาได้แก่ ปัจจัยทางการปรับปรุงดูแลทรัพย์สินรอกการขาย มีสัดส่วน 16 % ของทรัพย์สินรอกการขายทั้งหมด โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 7.89%, 9.68%, 24.49%, 5.24% ของทรัพย์สินรอกการขายในแต่ละประเภท ตามลำดับ

สภาพทรัพย์สินรอกการขาย ซึ่งเป็นปัจจัยที่แสดงให้เห็นถึง ความทรุดโทรม ชำรุด เก่าหรือปานกลาง ของทรัพย์สินรอกการขาย มีสัดส่วนอยู่ที่ 13% ของทรัพย์สินรอกการขายทั้งหมด โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 28.07%, 9.68%, 16.55%, 4.49% ตามลำดับ

ลักษณะ รูปแบบคุณสมบัติของทรัพย์สินรอกการขาย แสดงถึงโครงสร้างอาคารทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม มีสัดส่วนอยู่ที่ 10% ของทรัพย์สินรอกการขายทั้งหมด โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 7.02%, 9.68%, 8.11%, 14.21% ตามลำดับ

การคมนาคม การเดินทางเข้าถึง, คุณสมบัติทางด้านสิ่งแวดล้อม และ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ของทรัพย์สินรอกการขายมีสัดส่วนอยู่ที่ 6%, 5% และ 1% ของทรัพย์สินรอกการขายทั้งหมด ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.4)

ตารางที่ 4.4 ปัจจัยทางด้านกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทางด้านกายภาพ	ประเภททรัพย์สินรอการขาย(รายการ)				รวม รายการ	ร้อยละ %
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	ห้องชุดฯ		
1.ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินรอการขาย	49 42.98%	14 45.16%	264 44.59%	236 58.85%	563	49%
2.การปรับปรุงดูแลทรัพย์สินรอการขาย	9 7.89%	3 9.68%	145 24.49%	21 5.24%	178	16%
3.สภาพ ทรัพย์สินรอการขาย	32 28.07%	3 9.68%	98 16.55%	18 4.49%	151	13%
4.ลักษณะ รูปแบบคุณสมบัติ ทรัพย์สินรอการขาย	8 7.02%	3 9.68%	48 8.11%	57 14.21%	116	10%
5.การคมนาคม การเดินทาง การเข้าถึง ของทรัพย์สินรอการขาย	7 6.14%	4 12.90%	16 2.70%	39 9.73%	66	6%
6. คุณสมบัติทางด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพย์สินรอการขาย	7 6.14%	3 9.68%	17 2.87%	25 6.23%	52	5%
7.ระบบสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการของทรัพย์สินรอการขาย	2 1.75%	1 3.23%	4 0.68%	5 1.25%	12	1%
รวมจำนวน ทรัพย์สิน (รายการ)	114	31	592	401	1138	1138

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านความต้องการซื้อของผู้บริโภค มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายมากที่สุด มีสัดส่วน 56 % ของการขายทรัพย์สินฯ โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียม มีสัดส่วน 56.25 % , 52.63 % , 50.88 % , 64.52 % ของทรัพย์สินรอการขายในแต่ละประเภท ตามลำดับ ส่วนปัจจัยรองลงมาได้แก่ ปัจจัยทางด้านจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น มีสัดส่วน 26 % ของทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียม มีสัดส่วน 27.50 % , 26.32 % , 27.72 % , 21.94 % ของทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภท ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ของทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ	ประเภททรัพย์สินรอการขาย(รายการ)				รวม รายการ	ร้อยละ %
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	ห้องชุดฯ		
1 ความต้องการซื้อของผู้บริโภค Demand	45 56.25%	10 52.63%	145 50.88%	100 64.52%	300	56%
2. ปริมาณทรัพย์สินรอการขาย Supply	22 27.50%	5 26.32%	79 27.72%	34 21.94%	140	26%
3 ภาวะเงินเฟ้อ Inflation	13 16.25%	4 21.05%	61 21.40%	21 13.55%	99	18%
รวมทรัพย์สิน (รายการ)	80	19	285	155	239	539

ปัจจัยทางด้านอื่นๆ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินรอการขาย มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย มากที่สุด มีสัดส่วน 55 % ของทรัพย์สินรอการขายในแต่ละประเภท โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์-ห้องชุดในคอนโดมิเนียม มีสัดส่วน 55.36 %, 35.71 %, 54.84 %, 100 % ของทรัพย์สินรอการขายในแต่ละประเภท ตามลำดับ ส่วนปัจจัยรองลงมาได้แก่ ปัจจัยทางด้านการรอนสิทธิฯ มีสัดส่วน 32 % ของทรัพย์สินรอการขายในแต่ละประเภท โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-ทาวน์เฮ้าส์- มีสัดส่วน 39.29 %, 42.86 %, 29.03 % ตามลำดับ ยกเว้นห้องชุดในคอนโดมิเนียมที่ไม่มีการรอนสิทธิในทรัพย์สินรอการขายประเภทนี้ และด้านการบุกรุกของลูกหนี้เดิม อยู่ที่สัดส่วน 13 % โดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการขายทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด-และทาวน์เฮ้าส์-มีสัดส่วน 5.36 %, 21.43 %, และ 23.35% ของทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภท ตามลำดับ ยกเว้นห้องชุดในคอนโดมิเนียมที่ไม่มีการบุกรุก (ดูตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6 ปัจจัยทางด้านอื่นๆของทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ปัจจัยทางด้านอื่นๆ	ประเภททรัพย์สินรอกการขาย(รายการ)				รวม รายการ	ร้อยละ %
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	ห้องชุดฯ		
1. การใช้ประโยชน์สูงสุดใน ทรัพย์สินรอกการขาย	31 55.36%	5 35.71%	17 50.00%	10 100%	63	55%
2. การรอนสิทธิในทรัพย์สินรอกการขาย โดย ลูกหนี้ หรือ บุคคลภายนอก	22 39.29%	6 42.86%	9 26.47%	0 0.00%	37	32%
3. การบุกรุกของ ลูกหนี้เดิม หรือ ผู้เช่า	3 5.36%	3 21.43%	8 23.53%	0 0.00%	14	13%
รวมจำนวน ทรัพย์สิน (รายการ)	56	14	34	10	114	114

**ความเห็นของผู้มีประสบการณ์ในปัจจุบันของทรัพย์สินรอกการขายของ ธนาคาร
กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**

เมื่อได้ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายและปัจจัยที่ทำให้ราคาขายจริงต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินรอกการขายแล้ว โดยนำมาเรียงลำดับให้มีความสำคัญปัจจัยทั้ง 5 กลุ่ม ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกรกฎหมาย ปัจจัยทางด้านกายภาพ, ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ, ปัจจัยทางด้านอื่นๆ และปัจจัยทางการเงิน ภายใต้สมมติฐานเพื่อนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย ประกอบกับทฤษฎีแนวความคิดทางด้านกรประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั่วไป โดยผู้มีประสบการณ์เป็นผู้ให้ความเห็นลำดับความสำคัญของปัจจัย ทำให้ได้ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย มีรายละเอียดดังนี้

ปัจจัยทางด้านกฎหมาย (ดูตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 ความเห็นของผู้มีประสบการณ์เกี่ยวกับปัจจัยทางด้านกฎหมาย

ปัจจัยทางด้านกฎหมาย	ฐาน ข้อมูล ร้อยละ	การให้ความเห็นลำดับความสำคัญ จากผู้มีประสบการณ์					ฐานนิยม MODE
		นักวิชาการ	ธนาคาร กรุงศรีฯ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กสิกรฯ	ธนาคาร อ.สงเคราะห์	
1.กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุม อาคาร กฎหมายเวนคืน	60%	1	1	1	1	1	1
2. ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัพย์สินรอกการขาย	40%	2	2	2	2	2	2
รวม	100%						

หมายเหตุ: 1 คือ สำคัญมาก / 2 คือ สำคัญ

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ทั้ง 5 ท่าน มีความเห็นเช่นเดียวกับผลการวิเคราะห์ ข้อมูลเบื้องต้นว่า ปัจจัยทางด้านกฎหมายผังเมือง ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของ ทรัพย์สินรอกการขาย เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย มากที่สุด ให้ ความสำคัญเป็นลำดับที่ 1 และ 2 โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า ทรัพย์สินรอกการขาย จะมีมูลค่าซื้อ- ขายได้ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายผังเมืองและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยทางด้านกายภาพ (ดูตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.8 ความเห็นของผู้มีประสบการณ์เกี่ยวกับปัจจัยทางด้านกายภาพ

ปัจจัยทางด้านกายภาพ	ฐาน ข้อมูล ร้อยละ	การให้ความเห็นลำดับความสำคัญ จากผู้มีประสบการณ์					ฐานนิยม MODE
		ธนาคาร	ธนาคาร	ธนาคาร	ธนาคาร	ธนาคาร	
		นักวิชาการ	กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	อ.สงเคราะห์	
1.ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินรอกการขาย	49%	1	1	1	1	1	1
2.การปรับปรุงดูแลทรัพย์สินรอกการขาย	16%	5	5	5	5	5	5
3.สภาพทรัพย์สินรอกการขาย	13%	3	3	3	3	3	3
4.ลักษณะรูปแบบคุณสมบัติของทรัพย์สินฯ	10%	4	4	4	4	4	4
5.การคมนาคม การเดินทาง การเข้าถึง	6%	2	2	2	2	2	2
6.คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม	5%	6	6	6	6	6	6
7.ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	1%	7	7	7	7	7	7
รวม	100%						

หมายเหตุ: 1 คือ สำคัญมากลำดับที่ 1 / 2 คือ สำคัญมากลำดับที่ 2 / 3 คือ สำคัญมากลำดับที่ 3 / 4 คือ สำคัญลำดับที่ 4 / 5 คือ สำคัญลำดับที่ 5 / 6 คือ สำคัญลำดับที่ 6 / 7 คือ สำคัญลำดับที่ 7

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ทั้ง 5 ท่าน มีความเห็นสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ ข้อมูลเบื้องต้นบางส่วนว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินรอกการขาย เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย มากที่สุด ให้ความสำคัญเป็นลำดับที่ 1 โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผล ว่า ทำเลที่ตั้งมีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ย่อมขายได้ง่ายกว่า และมี ผลให้มูลค่าสูงกว่าทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ด้อยกว่า แต่ผู้มีประสบการณ์ทั้ง 5 ท่าน กลับมี ความเห็นว่า การคมนาคม การเดินทาง การเข้าถึง ทรัพย์สินรอกการขายควรมีความสำคัญเป็น ลำดับที่ 2 เนื่องจาก ทำเลที่ตั้งและการคมนาคม การเข้าถึงทรัพย์สินรอกการขาย มีความสัมพันธ์ ต่อเนื่องกัน ส่วน สภาพทรัพย์สินรอกการขายมาเป็นลำดับที่ 3 ซึ่งแตกต่างจากฐานข้อมูล ปัจจัย รองลงมาคือ ลักษณะรูปแบบคุณสมบัติ การปรับปรุง ดูแลรักษา ทรัพย์สินรอกการขาย ในลำดับที่ 4 และ 5 ส่วนคุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภค สาธารณูปการมีความสำคัญลำดับที่ 6,7

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ (ดูตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9 ความเห็นของผู้มีประสบการณ์เกี่ยวกับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ	ฐานข้อมูล ร้อยละ	การให้ความเห็นลำดับความสำคัญ จากผู้มีประสบการณ์					ฐานนิยม MODE
		นักวิชาการ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กรุงเทพ	ธนาคาร กสิกรฯ	ธนาคาร อ.สงเคราะห์	
1. อำนาจการซื้อของผู้บริโภค	56%	1	1	1	1	1	1
2. ปริมาณทรัพย์สินรอการขาย	26%	2	2	2	2	2	2
3. ภาวะเงินเฟ้อ	18%	3	3	3	3	3	3
รวม	44%						

หมายเหตุ: 1 คือ สำคัญมากที่สุด/ 2 คือ สำคัญมาก/ 3 คือ สำคัญ

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ทั้ง 5 ท่าน มีความเห็นสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นบางส่วนว่า ปัจจัยอำนาจการซื้อของผู้บริโภค เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินรอการขาย มากที่สุด ให้ความสำคัญเป็นลำดับที่ 1 โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า เมื่อผู้บริโภคมีอำนาจการซื้อสูง แสดงว่า ภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นจะดี สภาพทางการเงินย่อมมีความคล่องตัวสูง การซื้อ-ขายทรัพย์สินรอการขาย ย่อมขายได้ง่ายกว่า และมีผลให้อาจเกิดการแข่งขันทั้งในส่วนของผู้ซื้อทรัพย์สินและสถาบันการเงินผู้ขาย โดยมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นตาม Demand หากจำนวน Supply มีมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สูง แต่ในทางกลับกันจำนวน Supply มีน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินอาจจะสูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ ภาวะเงินเฟ้อประกอบด้วย

ปัจจัยทางด้านอื่น ๆ (ดูตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 ความเห็นของผู้มีประสบการณ์เกี่ยวกับปัจจัยทางด้านอื่น ๆ

ปัจจัยทางด้านอื่น ๆ	ฐานข้อมูล ร้อยละ	การให้ความเห็นลำดับความสำคัญ จากผู้มีประสบการณ์					ฐานนิยม MODE
		นักวิชาการ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กรุงเทพ	ธนาคาร กสิกรฯ	ธนาคาร อ.สงเคราะห์	
1. การใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน	55%	1	1	1	1	1	1
2. การรอนสิทธิในทรัพย์สินรอการขาย	32%	2	2	2	2	2	2
3. การบุกรุกของ ลูกหนี้เดิม หรือ ผู้เช่า	13%	3	3	3	3	3	3
รวม	100%						

หมายเหตุ: 1 คือ สำคัญมากที่สุด/ 2 คือ สำคัญมาก / 3 คือ สำคัญ

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ทั้ง 5 ท่าน มีความเห็นสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นว่า ปัจจัยด้านการทำประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สินรอการขาย ให้ความสำคัญเป็น

ลำดับที่ 1 โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายจะมีมูลค่าสูงสุดต้องพิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สิน ส่วนการรอนสิทธิและการบุกรุกในทรัพย์สินรอการขาย เป็นปัจจัยรองลงมา มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ในลำดับที่ 2 และ -3

ปัจจัยทางด้านการเงิน (ดูตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 ความเห็นของผู้มีประสบการณ์เกี่ยวกับปัจจัยทางด้านการเงิน

ปัจจัยทางด้านการเงิน	ฐานข้อมูล	การให้ความเห็นลำดับความสำคัญ					ฐานนิยม
		จากผู้มีประสบการณ์					
		ร้อยละ	นักวิชาการ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กสิกรฯ	
1.นโยบายของสถาบันการเงิน	40%	4	1	1	1	1	1
2.ต้นทุนทรัพย์สินของทรัพย์สินรอการขาย	31%	1	2	2	2	2	2
3.ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สินฯ	15%	2	4	4	4	4	4
5.กำไรที่ต้องการจากการขายทรัพย์สินฯ	14%	3	3	3	3	3	3
รวม	100%						

หมายเหตุ: 1 คือ สำคัญมากที่สุด/ 2 คือ สำคัญมาก/ 3 คือ สำคัญ/ 4 คือ สำคัญน้อย

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ทั้ง 4 ท่าน (ยกเว้นนักวิชาการซึ่งไม่มีความเห็น) มีความเห็นสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นบางส่วนว่า ปัจจัยด้านนโยบายของสถาบันการเงินในการขายทรัพย์สินรอการขาย เป็นปัจจัยที่มีผลทำให้ราคาประเมินกับราคาขายของทรัพย์สินรอการขายต่างกันมากที่สุด ให้ความสำคัญเป็นลำดับที่ 1 โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า เมื่อนโยบายการขายทรัพย์สินรอการขายขึ้นอยู่กับของแต่ละสถาบันการเงินซึ่งไม่เหมือนกัน ปัจจัยรองลงมาคือ ต้นทุนทรัพย์สินของทรัพย์สินรอการขาย แต่มีความเห็นว่า กำไรจากการขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน ควรจะเป็นลำดับที่ 3 และ 4 ซึ่งต่างกับนักวิชาการมีความเห็นว่า ต้นทุนทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน ควรมีความสำคัญเป็นลำดับที่ 1 และ 2 ส่วนค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน และ นโยบายของสถาบันการเงิน ควรเป็นลำดับที่ 3 และ ลำดับที่ 4

จากการสัมภาษณ์ปัจจัยที่ทำให้ราคาประเมินกับราคาขายจริงของทรัพย์สินรอการขายต่างกัน และปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายแล้ว จากการให้ลำดับความสำคัญปัจจัยทั้ง 5 กลุ่ม ได้แก่ ปัจจัยทางด้านการกฎหมาย ปัจจัยทางด้านกายภาพ, ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ, ปัจจัยทางด้านอื่นๆ และปัจจัยทางด้านการเงิน เมื่อนำมาเรียงลำดับใหม่ภายใต้สมมติฐานเพื่อนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบกับทฤษฎีและแนวความคิด

ทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั่วไป โดยผู้มีประสบการณ์เป็นผู้ให้คำแนะนำที่สำคัญของปัจจัย ทำให้ได้ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 11 ปัจจัย (ดูตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายจากความเห็นของผู้มีประสบการณ์ 5 ท่าน

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย	ฐานข้อมูลร้อยละ	การให้คำแนะนำที่สำคัญจากผู้มีประสบการณ์(เปอร์เซ็นต์%)					ค่าน้ำหนักฐานนิยม MODE ร้อยละ
		นักวิชาการ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กสิกรฯ	ธนาคาร อ.สงคราะห์	
1. กฎหมายผังเมืองและควบคุมอาคารฯ	10%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
2. ทำเลที่ตั้ง	10%	20%	20%	20%	25%	20%	20%
3.การเข้าถึง การคมนาคม	10%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
4.สภาพ ของทรัพย์สิน	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
5.ลักษณะ รูปแบบ ของทรัพย์สิน	10%	5%	10%	10%	5%	10%	10%
6.การปรับปรุงดูแลทรัพย์สิน	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
7. คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
8.ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
9.การรอนสิทธิในทรัพย์สินรอการขาย	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
10.การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินฯ	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
11.ปัจจัยทางการเงิน(-20%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
รวมเป็น 100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ที่มา: จากการเก็บข้อมูลและสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์

จากการสัมภาษณ์พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ กฎหมายผังเมือง-ควบคุมอาคารฯและทำเลที่ตั้ง มีสัดส่วนเท่ากันคือ 20% ปัจจัยรองลงมาคือ การเข้าถึงคมนาคม, สภาพของทรัพย์สิน, ลักษณะรูปแบบทรัพย์สิน, การปรับปรุงดูแลทรัพย์สิน มีสัดส่วนเท่ากันคือ 10 %, ส่วนปัจจัยที่เกี่ยวกับคุณสมบัติสิ่งแวดล้อม, ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ, การรอนสิทธิในทรัพย์สินรอการขาย, การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินรอการขาย มีสัดส่วนร้อยละ 5 เท่ากัน ส่วนปัจจัยทางการเงินไม่มีความเห็น

สรุป ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายโดยรวมจากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายจำนวน 5 ท่าน (ดูตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภท ที่อยู่อาศัย
โดยรวมของผู้เชี่ยวชาญ

ปัจจัยทางด้านต่างๆ ที่มีผลต่อการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินรอการขาย	ฐาน ข้อมูล	การให้ความเห็นลำดับความสำคัญ ของปัจจัยจากผู้มีประสบการณ์					ฐานนิยม MODE
		นักวิชาการ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กรุงเทพฯ	ธนาคาร กสิกรฯ	ธนาคาร อ.สงเคราะห์	
1. ปัจจัยทางด้านกฎหมาย	1	1	1	1	1	1	1
2. ปัจจัยทางด้านกายภาพ	2	2	2	2	2	2	2
3. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ	3	3	3	3	3	3	3
4. ปัจจัยทางด้านอื่นๆ	4	4	4	4	4	4	4
5. ปัจจัยทางการเงิน	5	5	5	5	5	5	5

ที่มา: จากการเก็บข้อมูลและสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์

หมายเหตุ: 1 คือ สำคัญมากลำดับที่ 1 / 2 คือ สำคัญมากลำดับที่ 2 / 3 คือ สำคัญมากลำดับที่ 3 / 4 คือ สำคัญมากลำดับที่ 4 / 5 คือ สำคัญมากลำดับที่ 5

จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ทั้ง 5 ท่าน มีความเห็นสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นว่า ปัจจัยด้านกฎหมาย เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน มากที่สุด ให้ความสำคัญเป็นลำดับที่ 1 โดยมีปัจจัยรองมา คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านสภาวะเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านอื่นๆ ปัจจัยทางการเงิน ให้ความสำคัญเป็นลำดับที่ 2,3,4 และ 5 ตามลำดับ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

การทดสอบปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ในการวิจัยครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นหลักๆ ดังต่อไปนี้

การนำปัจจัยทางการเงิน ซึ่งเป็นปัจจัยหลักทำให้ราคาขายกับราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายต่างกัน และปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน มาทดสอบ(TEST) โดยการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ในการทดสอบการประเมินราคาครั้งนี้ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยการ Weighted Quality Score อาศัยโปรแกรม Micro soft Excel เป็นเครื่องมือเพื่อตรวจสอบ

5.1 ขั้นตอนในการพิจารณาทดสอบด้วยวิธีการเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ Weighted Quality Score

ก. การทดสอบเริ่มจากนำข้อมูล-ราคาทรัพย์สินรอการขายเบื้องต้นซึ่งมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ พิจารณาข้อมูลว่า มีการปรับข้อมูลเบื้องต้นหรือไม่ เนื่องจากบางข้อมูลอาจเป็นข้อมูลบอกขายทรัพย์สินมิใช่ราคาซื้อ-ขายทรัพย์สิน โดยการปรับข้อมูลเบื้องต้น พิจารณาว่า 100% คือกรณีที่ไม่จำเป็นต้องมีการปรับข้อมูลและ 99%ลงไปถึงเป็นการปรับข้อมูลเบื้องต้น แต่สำหรับกรณีศึกษานี้ไม่จำเป็นต้องมีการปรับข้อมูล เนื่องจากเป็นราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย ในแต่ละครั้ง

ข. ปัจจัยที่ใช้ในการทดสอบ โดยนำนักคุณภาพสัดส่วนเป็นเปอร์เซ็นต์ (Percentage Portion) คือ ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 10 ปัจจัย และปัจจัยทางการเงินที่ทำให้ราคาขายกับราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายต่างกันในทรัพย์สินแต่ละประเภท จำนวน 1 ปัจจัย ที่ได้จากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและให้ค่าน้ำหนักลำดับความสำคัญจากผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน มาประกอบกับค่าคะแนน ทั้งนี้ ค่าคะแนนสูงสุดอยู่ที่ เท่ากับ ค่าของจำนวนเปอร์เซ็นต์ของน้ำหนัก เช่น น้ำหนักของปัจจัยด้านกฎหมายผังเมืองข้อกำหนด อยู่ที่ 10% ค่าคะแนนสูงสุดจึงอยู่ที่ 10 ส่วนค่าคะแนนของทรัพย์สิน จะมีคะแนนอยู่ที่ เท่าใด ขึ้นอยู่กับคุณสมบัติ ลักษณะ สภาพ ฯลฯ ของทรัพย์สินนั้นๆ หลังจากนั้น

ค. นำค่าคะแนนที่ได้ของแต่ละทรัพย์สินไปคูณกับค่าน้ำหนักของปัจจัยจะได้ค่าคะแนนปัจจัยแล้วนำมารวมกันจะได้ค่าคะแนนจากการถ่วงน้ำหนักของปัจจัย

ง. นำค่าคะแนนจากการถ่วงน้ำหนักของปัจจัยแต่ละทรัพย์สินไปหาร ค่าคะแนนจากการถ่วงน้ำหนักของปัจจัยของทรัพย์สินรอการขายที่ต้องการ จะได้สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สินรอการขาย

จ. นำสัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน NPA ไปคูณด้วยราคาทรัพย์สิน จะได้ราคาที่ได้ปรับให้น้ำหนัก/คะแนนแล้วของทรัพย์สินเปรียบเทียบ

ฉ. นำราคาที่ได้ปรับให้น้ำหนัก/คะแนนของทรัพย์สินเปรียบเทียบทั้งหมดมาเฉลี่ย โดยคิดเป็นสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ (Percentage Portion) ที่ 100% ทรัพย์สินเปรียบเทียบมีจำนวน 4 รายการ เมื่อเฉลี่ยแต่ละทรัพย์สินจะอยู่ที่ประมาณ 25 % เป็นการให้น้ำหนักในการประเมินราคา

ช. นำราคาที่ได้ปรับให้น้ำหนัก/คะแนนของทรัพย์สินเปรียบเทียบแต่ละรายการ คูณด้วย 25 % จะได้มูลค่าน้ำหนักในการประเมินราคา

ซ. นำมูลค่าน้ำหนักในการประเมินราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบมารวมกัน จะได้มูลค่าทรัพย์สิน ทำการปรับมูลค่าทรัพย์สินให้อยู่ในมูลค่าหลักแสนบาท เพื่อเป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินรอการขาย

เมื่อนำราคาทรัพย์สินทั้ง 4 รายการซึ่งราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 4 ครั้ง เป็นการประเมินราคาตามปกติ มาทำการทดสอบด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยการ Weighted Quality Score โดยมีปัจจัยทางด้านการเงิน ของแต่ละประเภททรัพย์สินรอการขายตามความแตกต่างระหว่างราคาประเมินทรัพย์สินกับราคาขายจริงของทรัพย์สินฯ ผลเป็นดังนี้

ก. การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภท บ้านเดี่ยว

มีราคาทุนทรัพย์อยู่ที่ 3,342,240 บาท ราคาขายทรัพย์สินจริง คือ 3,800,000 บาท

ราคาประเมินทรัพย์สิน	ครั้งแรกมูลค่า	4,508,000 บาท
	ครั้งที่ 2 มูลค่า	4,134,000 บาท (มีการบุกรุกในทรัพย์สิน)
	ครั้งที่ 3 มูลค่า	4,448,000 บาท
	ครั้งที่ 4 มูลค่า	4,508,000 บาท

ประเภทบ้านเดี่ยวอยู่ที่ประมาณ 15 % จะได้มูลค่าทรัพย์สินรอการขาย คือ 3,600,000 บาทซึ่ง ต่ำกว่า ราคาขายทรัพย์สินจริง คือ 3,800,000 บาท ต่างกันประมาณ 200,000 บาท ถือว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย 3,600,000 บาท เป็นราคาขั้นต่ำที่ฝ่ายขายทรัพย์สิน ควรจะขายได้ โดยมีราคาทุนทรัพย์อยู่ที่ 3,342,240 บาท (ดูตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภท บ้านเดี่ยว

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4						
ราคาเบื้องต้น (ขาย)			4,508,000	4,134,000	4,448,000	4,508,000						
ราคาปรับแก้เบื้องต้น (100%)		100%	4,508,000	4,134,000	4,448,000	4,508,000						
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	คะแนนทล .	คะแนน 1	คะแนน 2	คะแนน 3	คะแนน 4					
กฎหมายผังเมืองข้อกำหนด	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
ทำเลที่ตั้ง	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
การเข้าถึง การคมนาคม	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
สภาพ ทรัพย์สินรอการขาย	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
ลักษณะ รูปแบบ ทรัพย์สิน	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
การปรับปรุงดูแลทรัพย์สิน	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การรอนสิทธิ	5%	5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ปัจจัยทางการเงิน	-15%	15	15	-2.25	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	85%	115	10.50		12.75		12.75		12.75		12.75	
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.000		0.8235		0.8235		0.8235		0.8235	
ราคาที่ได้ปรับให้น้ำหนัก /คะแนนแล้ว					3,712,471		3,404,471		3,663,059		3,712,471	
การให้น้ำหนักการประเมิน	100%				25%		25%		25%		25%	
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก					928,118		851,118		915,765		928,118	
มูลค่าทรัพย์สิน												3,623,118
มูลค่าประเมินทรัพย์สิน NPA												3,600,000

ที่มา: จากการคิดวิเคราะห์ของผู้วิจัย

ข. การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภท บ้านแฝด

มีราคาทุนทรัพย์สินอยู่ที่ 1,050,800 บาท ราคาขายทรัพย์สินจริง คือ 1,150,000 บาท

ราคาประเมินทรัพย์สิน ครั้งแรกมูลค่า 1,300,000.-บาท

ครั้งที่ 2 มูลค่า 1,200,000.-บาท

ครั้งที่ 3 มูลค่า 1,350,000.-บาท

ครั้งที่ 4 มูลค่า 1,400,000.-บาท

เมื่อนำราคาทรัพย์สินทั้ง 4 รายการมาทำการทดสอบด้วยวิธีการ Weighted Quality Score โดยมีค่าสัดส่วนความแตกต่างระหว่างราคาขายทรัพย์สินกับราคาประเมินทรัพย์สินนั้นซึ่งคือปัจจัยทางด้านการเงิน ของทรัพย์สินรอการขาย ประเภทบ้านแฝดอยู่ที่ประมาณ 15 % จะได้มูลค่าทรัพย์สินรอการขาย คือ 1,100,000 บาทซึ่งต่ำกว่า ราคาขายทรัพย์สินจริง คือ 1,150,000 บาท ต่างกันประมาณ 50,000 บาท ถือว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย 1,100,000 บาท เป็นราคาขั้นต่ำที่ฝ่ายขายทรัพย์สิน ควรขายได้ มีราคาทุนทรัพย์สินอยู่ที่ 1,050,800 บาท (ดูตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.2 แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภท บ้านแฝด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
		ทรัพย์สิน		ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 3		ข้อมูล 4		
ราคาเบื้องต้น (ขาย)				1,300,000		1,200,000		1,350,000		1,400,000		
ราคาปรับแก้เบื้องต้น (100%)		100%		1,300,000		1,200,000		1,350,000		1,400,000		
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	คะแนนทล .	คะแนน 1	คะแนน 2	คะแนน 3	คะแนน 4	คะแนน 1	คะแนน 2	คะแนน 3	คะแนน 4	
กฎหมายผังเมืองข้อกำหนด	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
ทำเลที่ตั้ง	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
การเข้าถึง การคมนาคม	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
สภาพ ทรัพย์สินรอการขาย	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
ลักษณะ รูปแบบ ทรัพย์สิน	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
การปรับปรุงดูแลทรัพย์สิน	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การรอนสิทธิ	5%	5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ปัจจัยทางด้านการเงิน	-15%	15	15	-2.25	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	85%	115	10.50		12.75		12.75		12.75		12.75	
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.000		0.8235		0.8235		0.8235		0.8235	
ราคาที่ได้ปรับให้น้ำหนัก /คะแนนแล้ว					1,070,588		988,235		1,111,765		1,152,941	
การให้น้ำหนักการประเมิน	100%				25%		25%		25%		25%	
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก					267,647		247,059		277,941		288,235	
มูลค่าทรัพย์สิน												1,080,882
มูลค่าประเมินทรัพย์สิน NPA												1,100,000

ที่มา: จากการคิดวิเคราะห์ของผู้วิจัย

ค.การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภท ทาวน์เฮ้าส์

ราคาทุนทรัพย์สินอยู่ที่ 830,000 บาท ราคาขายทรัพย์สินจริงคือ 850,000 บาท

ราคาประเมินทรัพย์สิน ครั้งที่แรกมูลค่า 1,200,000 บาท ครั้งที่2 มูลค่า 1,250,000 บาท

ครั้งที่3 มูลค่า 1,300,000 บาท ครั้งที่4 มูลค่า 1,350,000 บาท

เมื่อนำราคาทรัพย์สินทั้ง 4 รายการมาทำการทดสอบด้วยวิธีการ Weighted Quality Score โดยมีค่าสัดส่วนความแตกต่างระหว่างราคาขายทรัพย์สินกับราคาประเมินทรัพย์สินนั้นซึ่งคือปัจจัยทางด้านการเงิน ของทรัพย์สินรอการขาย ประเภททาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ประมาณ 20 % จะได้มูลค่าทรัพย์สินรอการขาย คือ 850,000 บาทซึ่ง เท่ากับ ราคาขายทรัพย์สินจริงคือ 850,000 บาท ถือว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย 850,000 บาท เป็นราคาขั้นต่ำที่ฝ่ายขายทรัพย์สินฯ ควรขายได้โดยราคาทุนทรัพย์สินอยู่ที่ 830,000 บาท (ดูตารางที่ 5.3)

ตารางที่ 5.3 แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภท ทาวน์เฮ้าส์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล1	ข้อมูล2	ข้อมูล3	ข้อมูล4						
ราคาเบื้องต้น(ขาย)			1,200,000	1,250,000	1,300,000	1,300,000						
ราคาปรับแก้เบื้องต้น(100%)		100%	1,200,000	1,250,000	1,300,000	1,350,000						
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	คะแนนทส.	คะแนน1	คะแนน2	คะแนน3	คะแนน4					
กฎหมายผังเมืองข้อกำหนด	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
ทำเลที่ตั้ง	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
การเข้าถึง การคมนาคม	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
สภาพ ทรัพย์สินรอการขาย	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
ลักษณะ รูปแบบ ทรัพย์สิน	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
การปรับปรุงดูแลทรัพย์สิน	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การให้ประโยชน์สูงสุด	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การรอนสิทธิ	5%	5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ปัจจัยทางด้านการเงิน	-20%	20	20	-4.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก		75%	115	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน				1.000	0.6667	0.6667	0.6667	0.6667	0.6667	0.6667	0.6667	0.6667
ราคาที่ได้ปรับให้น้ำหนัก/คะแนนแล้ว					800,000	833,333	866,667	866,667	866,667	866,667	900,000	900,000
การให้น้ำหนักการประเมิน		100%			25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก					200,000	208,333	216,667	216,667	216,667	216,667	225,000	225,000
มูลค่าทรัพย์สิน												850,000
มูลค่าประเมินทรัพย์สินNPA												850,000

ที่มา: จากการคิดวิเคราะห์ของผู้วิจัย

ง. การทดสอบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ห้องชุดในคอนโดมิเนียม มีราคาทุนทรัพย์สินอยู่ที่ 1,180,000 บาท มูลค่าทรัพย์สินรอการขาย คือ 1,200,000 บาท ราคาประเมินทรัพย์สินครั้งแรกมูลค่า 1,550,000.-บาท ครั้งที่2 มูลค่า 1,450,000.-บาท, ครั้งที่3 มูลค่า 1,600,000.-บาท และครั้งที่4 มูลค่า 1,700,000.-บาท

เมื่อนำราคาทรัพย์สินทั้ง 4 รายการมาทำการทดสอบด้วยวิธีการ Weighted Quality Score โดยมีค่าสัดส่วนความต่างระหว่างราคาขายกับราคาประเมินทรัพย์สิน คือปัจจัยทางการเงิน ของทรัพย์สินรอการขาย ประเภทห้องชุดอยู่ที่ประมาณ 5 % แต่เนื่องจากการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายถือเป็นราคาขั้นต่ำที่ควรขายจึงคิดค่าสัดส่วนความแตกต่างที่ 15 % มูลค่าทรัพย์สินรอการขาย คือ 1,200,000 บาท ถือเป็นราคาขั้นต่ำที่ฝ่ายขายทรัพย์สิน ควรจะขายได้ โดยมีราคาทุนทรัพย์สินอยู่ที่ 1,180,000 บาท (ดูตารางที่ 5.4)

ตารางที่ 5.4 แบบทดสอบปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทห้องชุด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4						
ราคาเบื้องต้น (ขาย)			1,550,000	1,450,000	1,600,000	1,700,000						
ราคาปรับแก้เบื้องต้น (100%)		100%	1,550,000	1,450,000	1,600,000	1,700,000						
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)												
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	คะแนนทศ .	คะแนน 1	คะแนน 2	คะแนน 3	คะแนน 4					
กฎหมายผังเมืองข้อกำหนด	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
ทำเลที่ตั้ง	20%	20	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00	20	4.00
การเข้าถึง การคมนาคม	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
สภาพ ทรัพย์สินรอการขาย	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
ลักษณะ รูปแบบ ทรัพย์สิน	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
การปรับปรุงดูแลทรัพย์สิน	10%	10	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00	10	1.00
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	5	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25	5	0.25
การรอนสิทธิ	5%	5	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ปัจจัยทางการเงิน	-15%	15	15	-2.25	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	85%	115	6.50		8.75		8.75		8.75		8.75	
สัดส่วนคะแนนเทียบกับทรัพย์สิน			1.000		0.7429		0.7429		0.7429		0.7429	
ราคาที่ได้ปรับให้นำหนัก /คะแนนแล้ว					1,151,429		1,077,143		1,188,571		1,262,857	
การให้นำหนักการประเมิน	100%				25%		25%		25%		25%	
มูลค่าจากการให้นำหนัก					287,857		269,286		297,143		315,714	
มูลค่าทรัพย์สิน											1,170,000	
มูลค่าประเมินทรัพย์สิน NPA											1,200,000	

ที่มา: จากการคิดวิเคราะห์ของผู้วิจัย

5.2 ผลการทดสอบด้วยวิธีการเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ

ผลจากการทดสอบ ความแตกต่างระหว่างราคาขายจริงของทรัพย์สินรอการขายกับราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ห้องชุดใน คอนโดมิเนียม พบว่า มีความแตกต่างกันประมาณ 15-20 % โดยปัจจัยที่ทำให้เกิดความแตกต่างของราคา คือ ปัจจัยทางด้านการเงิน โดยมีนโยบายของสถาบันการเงินเป็นสาเหตุหลัก เนื่องจากกรณีศึกษาการตัดสินใจขายทรัพย์สินรอการขาย ของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สิน ราคาทุนทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน (Carrying Cost) โดยราคาขายทรัพย์สินจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาทุนทรัพย์สินและจะขายทรัพย์สินในราคาไม่น้อยกว่า 80% ของราคาประเมิน หรือไม่ควรต่างจากราคาประเมินทรัพย์สินเกิน 20% เว้นแต่ทรัพย์สินรอการขายนั้น เป็นทรัพย์สินรอการขาย ที่ขายยาก ซึ่งขายทรัพย์สินในราคาไม่น้อยกว่า 75 %ของราคาประเมินทรัพย์สิน

แต่อย่างไรก็ตามเหตุผลจูงใจจากปัจจัยทางด้านการเงิน จะถูกกำหนดโดยสถาบันการเงิน การตัดสินใจของลูกค้ำที่ซื้อทรัพย์สินรอการขาย อาจจะใช้ข้อมูลเปรียบเทียบของแต่ละสถาบันการเงินเป็นตัวชี้วัดในการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขาย กรณีที่เป็นทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ ทรัพย์สินรอการขายจะอยู่ในทำเลของผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง การขอใช้วงเงินสินเชื่อจึงมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงไปถึงวงเงินสินเชื่อเพื่อการปรับปรุงต่อเติม และอัตราดอกเบี้ย รวมถึงระยะเวลาในการขอกู้ ทำให้มูลค่าทรัพย์สินจึงค่อนข้างแตกต่างจากราคาตลาด

ปริมาณของทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย เดียวกัน หรือ ใกล้เคียงกัน อาจทำให้ทรัพย์สินรอการขาย ขายไม่ได้ ถ้าหากราคาตลาดมีราคาใกล้เคียงกัน เนื่องจากทรัพย์สินรอการขาย ส่วนใหญ่มีสภาพด้อยกว่า ประกอบกับระยะเวลาในการถือครองทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน มีข้อจำกัด(ตามระเบียบข้อจำกัดของธนาคารแห่งประเทศไทย) หรือ ต้นทุน-ราคาทุน ของทรัพย์สินรอการขาย สูงกว่าราคาตลาดทั่วไป

ดังนั้นราคาประเมินทรัพย์สินรอการขาย จึงเป็นเพียงราคาเบื้องต้นที่ทางฝ่ายบริหารทรัพย์สิน กรุงศรีอยุธยา จำกัด ได้กำหนดราคาขายไว้เท่านั้น และปัจจัยทางด้านการเงิน เป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาประเมินกับราคาขายของทรัพย์สินรอการขายต่างกัน ซึ่งโดยปกติ ไม่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สินทั่วไป แต่สำหรับทรัพย์สินรอการขาย ปัจจัยทางด้านการเงิน ถือว่ามีผลต่อการขายทรัพย์สิน โดยตรง และเมื่อนำมาทดสอบร่วมกับปัจจัยทางด้านกฎหมาย ปัจจัยทางด้านกายภาพ-ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านอื่นๆ นำมาเป็นปัจจัยในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายแล้ว สามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินรอการขายสำหรับ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้

บทที่ 6

ข้อเสนอแนะแนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)โดยมีสมมติฐานว่า ความแตกต่างระหว่างราคาขายทรัพย์สินรอการขายจริงที่ได้จำหน่ายไปแล้วในปี 2550 กับ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย นั้น มีสัดส่วนความแตกต่างกัน โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ปัจจัย (Factor Analysis) นำตัวแปรจำนวนมากให้รวมกันเป็นปัจจัยเดียวกัน และนำกลุ่มปัจจัยที่ได้ทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มปัจจัย โดยใช้การวิเคราะห์กำหนดน้ำหนักปัจจัย (Weighted Factor) ตามความสำคัญของแต่ละกลุ่มปัจจัย และการให้ความเห็นลำดับความสำคัญจากผู้เชี่ยวชาญ เพื่อเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย สามารถสรุปผลการวิเคราะห์และเสนอแนะดังนี้

6.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย สำหรับ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากทรัพย์สินรอการขายเป็น ทรัพย์สินที่สถาบันการเงิน ถือครองกรรมสิทธิ์โดยได้มาจากการโอนทรัพย์สินชำระหนี้หรือตีทรัพย์สินชำระหนี้ ของลูกหนี้ จากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังนั้นทรัพย์สินที่ได้มาจึงมีมูลหนี้เดิมเป็นทุนทรัพย์อยู่ บวกกับค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแล รักษาและขายทรัพย์สินนั้น (Carrying Cost) โดยที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย อาศัยหลักในการประเมินราคาทรัพย์สินปกติทั่วไป ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั่วไปที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับทรัพย์สินรอการขาย มี 2 วิธี คือ

ก. การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

เป็นวิธีการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถทดแทนกันได้ โดยมีปัจจัยหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน การประเมินโดยวิธีนี้สามารถใช้ได้กับหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้กับทรัพย์สินทุกประเภทที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เป็นต้น โดยนำหลักการของการนำ

ข้อมูลตลาดมาอนุมานหามูลค่าของทรัพย์สิน จะมีมูลค่าเท่ากับหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายๆหรือเหมือนกันการหามูลค่าของทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด ในการหามูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาดนี้ สิ่งสำคัญคือจะต้องหาข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มีลักษณะหรือคุณสมบัติที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยมีความแตกต่างไม่มากนัก นำมาหามูลค่า โดยการปรับปัจจัยต่างๆที่มีลักษณะแตกต่างจากทรัพย์สินที่เป็นอยู่มีผลต่อราคามูลค่าทรัพย์สิน สามารถทำได้ 4 วิธี คือ

1. วิธีเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison)
2. วิธีตารางปรับราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid)
3. วิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)
4. วิธีการหามูลค่าตลาดโดยใช้สมการถดถอย (Multiple Regression Analysis)

ความเหมาะสมของวิธีเปรียบเทียบตลาด

จากการพิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด จะเน้นการเปรียบเทียบมูลค่าของอาคารที่มีลักษณะที่มีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ต้องการจะประเมินมูลค่า แล้วจึงดำเนินการปรับแก้ราคาซื้อขายของอาคารที่ใช้ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า โดยการพิจารณาความเหมือนและความต่างของ ของทรัพย์สินเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า ซึ่งสามารถทำได้ด้วยการปรับแก้รวมถึงการให้คะแนนคุณภาพ มีความละเอียด ในการวิเคราะห์การประเมินด้วยแนวทางการเปรียบเทียบตลาดจะเน้นการเปรียบเทียบมูลค่าของทรัพย์สินจากข้อมูลตลาดจำนวนหนึ่งของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งในแง่ของผลประโยชน์ที่เกิดจากคุณสมบัติของทรัพย์สิน (Productivity) แรงจูงใจในการซื้อขายของทรัพย์สินนั้น ๆ (Motivation) ภาวะได้สภาวะทางการตลาดที่ค่อนข้างคงที่ในระยะเวลาที่มีการซื้อขายกัน (Stable Market Condition) และ ต้องการข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในปัจจุบันทั้งสิ้น เมื่อพิจารณาข้อมูลในตลาดแล้วพบว่า แม้จะมีข้อมูลการซื้อขายของอาคารที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินรอการขายที่ทำการประเมินมูลค่าอยู่บ้างและสามารถแสดงให้เห็นถึงมูลค่าที่แท้จริงได้ เพราะอาคารแต่ละหลังมีคุณสมบัติและคุณลักษณะเฉพาะตัวของอาคาร จึงต้องนำมาปรับหรือเปรียบเทียบโดยการปรับแก้และถ่วงน้ำหนัก ดังนั้น แนวทางในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาดจึงมีความเหมาะสมด้านข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวนี้

ข. การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Depreciated Replacement Cost New) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดของที่ดินรวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่ง

ปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันในแง่รูปแบบและการใช้ประโยชน์ พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน เช่น อายุ การเสื่อมสภาพทางเศรษฐกิจ ความล้าสมัยของรูปแบบประโยชน์ของอาคาร ผลจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ เป็นต้น เพื่อการกำหนดมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นสามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้สำหรับการกำหนดปัจจัยตัวแทนของมูลค่าตลาดสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัวซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับราคาซื้อขายในตลาด ใช้หลักการและทฤษฎีทางต้นทุน เพื่ออนุมานหามูลค่าของทรัพย์สิน เช่นเดียวกันกับทรัพย์สินรอการขาย การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่แบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่

1. การประมาณการมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยรวบรวมข้อมูลตลาดของที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึง และอยู่ในทำเลเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ที่มีการซื้อ-ขายแล้ว หรือ มีการเสนอขาย ณ. ปัจจุบัน แล้วนำมาปรับแก้โดยใช้วิธี Sale Adjustment Grid และ หรือ Weighted Quality Score ให้นำหนักความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

2. การประมาณการต้นทุนของอาคารใช้ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) เป็นการประมาณหาต้นทุนในการก่อสร้าง ใช้ราคาค่าก่อสร้าง ณ. วันที่ทำการประเมิน โดยคำนึงถึงอัตราประโยชน์ในการใช้สอยให้เท่าเทียมกับอาคารเดิม ใช้วัสดุก่อสร้างที่ตามสมัย หรือ ทันสมัย รวมทั้งตามมาตรฐานการก่อสร้าง และการออกแบบ (ตามโครงสร้างทางวิศวกรรมและทางด้านสถาปัตยกรรม) ที่ทันสมัยกว่าอาคารเดิม วิธีการประมาณการต้นทุนทดแทนใหม่

3. การคิดค่าเสื่อม (Depreciation) การประมาณค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินรอการขาย เป็นปัจจัยสำคัญที่กระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนนั้นต้องนำค่าเสื่อมเข้าพิจารณาประกอบรวมด้วยซึ่ง แบ่งออกได้เป็น ค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ (Physical depreciation) ของอาคารนั้น, ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย (Functional depreciation), ค่าเสื่อมราคาทางด้านเศรษฐกิจ (Economic depreciation)

ความเหมาะสมของวิธีต้นทุน

จากการพิจารณาวิธีการและแนวทางประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน ซึ่งเน้นในการหาราคาที่ดิน รวมกับค่าต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อม กับลักษณะของอาคารแล้วพบ วิธีต้นทุนนี้มีความเหมาะสม เนื่องจาก ทรัพย์สินรอการขาย เป็นทรัพย์สินที่สร้างและใช้งานมาแล้ว โดยการหาราคาที่ดินได้ และในการคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง และราคาต้นทุนทดแทนใหม่ จำเป็นต้องใช้ทำการตรวจสอบโครงสร้างและรายละเอียดของอาคารได้ตลอดจนในเรื่อง ค่าเสื่อมราคา ที่จะใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประกอบด้วย ค่าเสื่อมทางด้านกายภาพ หากยังรวมถึงค่าเสื่อมราคาทางด้านการใช้งาน (Functional depreciation)

และค่าเสื่อมราคาทางด้านเศรษฐกิจด้วย การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนใช้การหาผลรวมของมูลค่าขององค์ประกอบย่อย ๆ ของทรัพย์สินรอการขาย ได้แก่ ที่ดิน ค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สินรอการขายและค่าเสื่อมราคาซึ่งสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินรอการขาย

สำหรับ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่เน้นการแปลงรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตของทรัพย์สินให้มาเป็นมูลค่าปัจจุบัน วิธีการประเมินมูลค่าแบบนี้ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ สถาบันการเงินไม่สามารถนำทรัพย์สินรอการขายไปทำประโยชน์เพื่อก่อให้เกิดรายได้ โดยการนำไปให้เช่า หรือประกอบธุรกิจอื่นได้นอกจากการขายทรัพย์สินนั้นไม่ได้ การประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายด้วยวิธีรายได้ จึงไม่เหมาะที่จะถูกนำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

สำหรับธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) การประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยโดยปกติจะมีราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพียงราคาเดียวคือ ราคาตลาด แต่เนื่องจากการขายทรัพย์สินรอการขายภายใต้นโยบายของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดยมี บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด เป็นผู้ดูแล การตัดสินใจขายทรัพย์สินรอการขายจะพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สิน-ราคาทุนทรัพย์สิน-ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน (Carrying Cost) ถ้าไรที่ต้องการจากการขาย โดยราคาขายทรัพย์สินจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาทุนทรัพย์สินซึ่งเป็นนโยบายหลักของธนาคารฯ และจะขายราคาทรัพย์สินอยู่ที่ไม่น้อยกว่า 80% ของราคาประเมิน หรือไม่ควรต่างจากราคาประเมินทรัพย์สินเกิน 20%

สรุปดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายควรใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุน สำหรับ กรณีที่เป็นความต้องการขายทรัพย์สินเร่งด่วนเพื่อสอดคล้องกับนโยบายของสถาบันการเงิน เมื่อนำปัจจัยทางการเงิน ซึ่งมีผลต่อการขายทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดยตรง มาใช้พิจารณาประกอบในการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายด้วย สามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายที่เป็นราคาขายขั้นต่ำที่ควรจะได้สำหรับบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการขายทรัพย์สินรอการขาย ใช้เป็นราคามูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ขั้นต่ำที่ควรจะได้ ใช้ประกอบในการพิจารณาการขายอีกหนึ่งราคา

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย สำหรับ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) แบ่งออกเป็นราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราคา (Range Value) คือ

1. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรณีปกติโดยถือราคาตลาดเป็นราคาตั้งขาย และ
2. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรณีเร่งด่วน เป็นราคาขั้นต่ำที่ควรจะได้

6.2 หลักในการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)(Non Performing Asset Analysis for Bank of AYUDHAYA)

จากหลักในการวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินทั่วไป Whipple 1995¹: ในบทที่ 2 หลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั่วไป ประกอบด้วย 5 ด้านดังนี้

ก. คุณสมบัติทางด้านกายภาพ (Physical Attribute) ประกอบด้วย

1. ขนาดเนื้อที่และรูปร่างที่ดิน พิจารณาจาก เอกสารสิทธิ โฉนดที่ดิน ทรัพย์สิน
2. ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบอาคาร พิจารณาจากรายละเอียดแบบแปลนอาคารขนาดพื้นที่-อายุของอาคาร-งานโครงสร้างทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมฯ

ข. คุณสมบัติทางด้านกฎหมาย (Legal Attribute) ประกอบด้วย

1. กรรมสิทธิ์ที่ดิน
2. พระราชบัญญัติผังเมืองรวมฯ
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
4. พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน
5. กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค. คุณสมบัติทางด้านทำเลที่ตั้ง (Location Attribute) ประกอบด้วย

1. การคมนาคม ความสามารถในการเข้า-ออกหรือ ความสะดวกเข้าถึงทรัพย์สิน
2. ระบบสาธารณูปโภค
3. ระบบสาธารณูปการ

ง. คุณสมบัติทางด้านจิตวิทยา (Psychological Attribute)

จ. คุณสมบัติทางด้านสิ่งแวดล้อม (Environment Attribute)

สามารถนำมาปรับใช้สำหรับ การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินรอการขายได้ การวิเคราะห์คุณสมบัติของทรัพย์สินรอการขายได้ ประกอบด้วยซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 5 ด้านโดยอาศัยข้อมูลในพิจารณาประกอบดังนี้

ก. คุณสมบัติทางด้านกฎหมาย (Legal Attribute) ประกอบด้วย.กรรมสิทธิ์ที่ดิน พิจารณาจากเอกสารสิทธิ โฉนดที่ดิน และตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินเขตท้องที่ เพื่อนำไปใช้ตรวจสอบความถูกต้องในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภารผูกพันในที่ดิน การรอนสิทธิ ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน พระราชบัญญัติผังเมืองรวมฯ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติเวนคืน

¹ R T M Whipple, Property Valuation and Analysis, pp.51-57

ที่ดิน กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อให้ทราบถึงข้อจำกัด
ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ข. คุณสมบัติทางด้านกายภาพ (Physical Attribute) ประกอบด้วยขนาดเนื้อที่และ
รูปร่างที่ดิน ขอบเขตแนวที่ดิน เขตระยะร่นของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้าง
และส่วนควบอาคาร พิจารณาจากรายละเอียดรูปแบบแปลนอาคาร ขนาดและจำนวนพื้นที่-อายุ
ของอาคาร-งานโครงสร้างทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมอาคาร-วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง-สภาพ
อาคาร เพื่อนำคำนวณหามูลค่าการก่อสร้าง การดูแลรักษาทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการขายทรัพย์สิน

ค. คุณสมบัติทางด้านทำเลที่ตั้ง (Location Attribute) ประกอบด้วย การคมนาคม
การเข้า-ออก หรือ ความสะดวกในเข้าถึงทรัพย์สิน การเดินทาง ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน
ระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ระบบสาธารณสุขการ ระบบขนส่งมวลชน
โรงพยาบาล ศูนย์การค้า มีระยะใกล้-ไกล

ง. คุณสมบัติทางด้านสิ่งแวดล้อม (Environment Attribute) ประกอบด้วยด้าน
มลภาวะของตัวทรัพย์สิน สารพิษ น้ำเสีย เสียงรบกวนการทำงาน ฝุ่นละอองอากาศ มลพิษ
สิ่งแวดล้อมอยู่ใกล้กับโรงงาน โรงขยะ คู่ออมรถ ไม่ว่าจะมาจากภายนอกทรัพย์สินและภายใน
อาคารตัวทรัพย์สิน ล้วนมีผลต่อราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย รวมถึง คุณสมบัติ
ทางด้านจิตวิทยา (Psychological Attribute) ประกอบด้วยทั้งนี้ทรัพย์สินที่แสดงให้เห็น ความ
ปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกสบาย ภาพลักษณ์ให้กับผู้พบเห็นโดยทั่วไป รู้สึกและคิดอย่างไร
กับทรัพย์สิน บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเป็นที่ดินของกลุ่มเครือญาติ ซึ่งมีผลต่อราคาทรัพย์สินรอการ
ขายประเภทที่อยู่อาศัย การรอนสิทธิในด้านต่างๆ การบุกรุกในทรัพย์สิน แม้ว่าปัจจุบัน จะสามารถ
ถือเอาคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมาทำการขับไล่ ได้ทันที ไม่ต้องไปฟ้องร้องเหมือนในอดีต แต่
ก็ยังมีผลต่อด้านจิตวิทยา การพัฒนาใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สินและการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน

จ. ปัจจัยทางการเงิน การตัดสินใจขายทรัพย์สินรอการขาย ของ บริษัท บริหาร
สินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด จะพิจารณาจาก-มูลค่าต้นทุนจากการซื้อทรัพย์สินมาบวกด้วย
ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน (Carrying Cost) ภาษีค่าธรรมเนียมในการโอน โดยที่ในการ
ราคาขายทรัพย์สินจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาทุนทรัพย์สินซึ่งเป็นนโยบายของธนาคารฯ และ จะขายราคา
ทรัพย์สินไม่ต่ำกว่าต้นทุนบวกค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแลทรัพย์สิน (Carrying Cost) หรือไม่คว
ต่างจากราคาประเมินทรัพย์สินเกิน 20% รวมถึงสภาวะเศรษฐกิจอุปสงค์และอุปทาน (Demand &
Supply) ของทรัพย์สินในประเภทนั้น

ข้อเสนอแนะสำหรับการนำผลการศึกษาวิจัยครั้งนี้ไปใช้

เนื่องจากการศึกษาทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัยจำนวน4ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ประกอบกับกรณีศึกษา ทรัพย์สินรอกการขาย ของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) อาจทำให้ไม่สามารถนำผลการศึกษาวิจัยไปใช้กับทรัพย์สินรอกการขายประเภทอื่น หรือ สถาบันการเงินอื่น เนื่องจากมีปัจจัยที่แตกต่างกันตามสถานการณ์และสภาวะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงปีนั้นๆ

6.3 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต

ก. ควรทำการศึกษาในเรื่อง ราคาประเมินทรัพย์สินรอกการขายกับราคาขายทรัพย์สินรอกการขาย ช่วงภาวะเศรษฐกิจขึ้นหรือขาลง Cycle of Property & Economic เพื่อศึกษาความเปลี่ยนแปลง ของราคาประเมินกับราคาขายจริงมีความแตกต่างอย่างไร เนื่องจากการศึกษาคั้งนี้ได้ทำการศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินรอกการขายในช่วงเวลาเพียง 1 ปี (1มกราคม-31 ธันวาคม2550) หรือเปรียบเทียบทรัพย์สินรอกการขาย ในแต่ละสถาบันการเงิน

ข. ควรศึกษาในเรื่อง มูลค่าบังคับขาย กับ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขาย เพื่อศึกษาความแตกต่างหรือความเหมือนของมูลค่าราคาทั้งสอง มูลค่าบังคับขายเป็นราคาขั้นต่ำที่ทรัพย์สินรอกการขายควรจะขายได้ เช่นเดียวกัน ของแต่ละสถาบันการเงิน

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กฤษฎา เพ็ชรประยูร. มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา บริษัทจัสมินส์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอพไพร์ซัล จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- กัลยา วานิชย์บัญชา. การวิเคราะห์ตัวแปรหลายตัวด้วย SPSS for Window. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- จันทร์วิมล รักอนันตชัย. การเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สินวิธี กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวพัก อาศัย ฝั่งกรุงเทพตะวันตก. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- จิตตากรณ์ ศรีบุญจิตต์, ความเข้าใจผิด ผิด ในเรื่องการประเมินมูลค่าตลาดโดยวิธีต้นทุน. วารสารนักประเมินราคาไทย, 2548.
- ฐปนันท์ เอกอินทร์. วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ศุภาสิน, 2538.
- มานพ พงศทัต. กลยุทธ์ 11 อสังหาริมทรัพย์ยุคฟื้นฟูเศรษฐกิจ. กรุงเทพมหานคร : สยามเจอนัล, 2549.
- สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์, ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอ การขาย: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ ปริญญาามหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. ข่าวสมาคม. 2550.
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย. 2548.
- โสภณ พรโชคชัย. อสังหาริมทรัพย์ เรื่องสำคัญของชีวิต. กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิประเมินค่า ทรัพย์สินไทย, 2547.

ภาษาอังกฤษ

- Alonzo, W. Location and Land Use. a General theory of land Rent. Honolulu East: West Center Press, 1964.
- Appraisal Institute. The American Institute of Real Estate Appraiser. Eleventh Edition : The Valuation Process, 1996.
- Connolly, B. The eighth of the International Valuation Standards 2007 [ONLINE]. Available from: <http://www.ivsc.org/standard/ivsc2007.html> [2007,December 1].
- Douglas, Scarrett. Property Valuation, London: Page Brothers, 1991.
- Hornry, D J. Appraisal One. Student's Edition. Australia: Double D Product, 1994.
- Rost, R.O.Collins, H.G. Land Valuation and Compensation in Australia. Australia, 1981.
- Shenkel, William M. Modern Real Estate Appraisal. New York, McGraw-Hill, 1978.
- Uea-Athorn, Waraporn. Regression Analysis for Valuers a Case Study of Multi Units Mass Appraisal in Hornsby. Master's Thesis. Design Architecture and building Faculty University of Technology, Sydney. Australia, 2001.
- Whipple, R T M. Property Valuation and Analysis, London United Kingdom Sweet &Maxwell, 1995.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
ภาควิชาเคหการ

แบบสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์

ขอความกรุณาจากท่านตอบคำถามจากการสัมภาษณ์ เพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขาย ประเภท ที่อยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์

แนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย
กรณีศึกษาทรัพย์สินรอการขาย ของ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ชื่อ นามสกุล

การศึกษาชั้นสูงสุด.....

ประสบการณ์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขายปี

หน่วยงานที่ทำ

จากกลุ่มประชากรทรัพย์สินดังกล่าวของธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) จำนวน 3,672 รายการ มีความแตกต่างกัน ในเบื้องต้นสามารถแบ่งปัจจัยดังกล่าว ที่มีลักษณะใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกันได้เป็น 5 กลุ่ม ขอให้ท่านพิจารณา ให้ความคิดเห็น ลำดับความสำคัญและเพิ่มเติม (ถ้ามี)

1. ปัจจัยที่ทำให้ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย กับ ทรัพย์สินรอการขาย ที่ขายได้จริง ต่างกัน
2. ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ตามที่ได้เรียบเรียงไว้ โดยหากพบว่ามีปัจจัยอื่นใดเพิ่มเติม โปรดชี้แนะหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมด้วย
3. ตามความคิดเห็นของท่าน เกี่ยวกับ แนวคิด วิธีการประเมินราคา ทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ควรเป็นอย่างไร โปรดชี้แนะหรือให้ข้อเสนอแนะ เพิ่มเติมด้วย

1. ปัจจัยที่ทำให้ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย กับ ทรัพย์สินรอการขาย ที่ขายได้จริง ต่างกัน คือปัจจัยทางด้านการเงิน ประกอบปัจจัยย่อยดังนี้

ปัจจัยทางด้านการเงิน ส่วนที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น	การให้ลำดับความสำคัญ	
	ข้อมูล	ผู้มีประสบการณ์
1. นโยบายของสถาบันการเงินสำหรับ ทรัพย์สินรอการขาย	40%	
2. ทุนทรัพย์ของทรัพย์สินรอการขาย	31%	
3. ค่าใช้จ่ายในการติดตามดูแล ทรัพย์สินรอการขาย(Carrying Cost)	15%	
4. กำไรที่ต้องการจากการขาย ทรัพย์สินรอการขาย	14%	
ส่วนที่ได้เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ(ถ้ามี)		
รวมเป็น	100%	

.....

.....

.....

.....

.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ประกอบด้วย

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ ส่วนที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น	การให้ลำดับความสำคัญ	
	ข้อมูล	ผู้มีประสบการณ์
1. ท่าเลที่ตั้งทรัพย์สินรอการขาย	49%	
2. การปรับปรุงดูแลทรัพย์สินรอการขาย	16%	
3. สภาพของทรัพย์สินรอการขาย	13%	
4. ลักษณะ รูปแบบคุณสมบัติทรัพย์สิน	10%	
5. การคมนาคม การเดินทาง การเข้าถึง ของทรัพย์สินรอการขาย	6%	
6. คุณสมบัติทางด้านสิ่งแวดล้อม ทรัพย์สินรอการขาย	5%	
7. ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	1%	
ส่วนที่ได้เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ(ถ้ามี)		
รวมเป็น	100%	

สถาบันวิทยบริการ

ศูนย์ส่งเสริมและพัฒนาวิชาชีพ

2. ปัจจัยทางด้านกฎหมาย	การให้ลำดับความสำคัญ	
	ข้อมูล	ผู้มีประสบการณ์
ส่วนที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น		
2.1 กฎหมาย ผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายเวนคืน	60%	
2.2 ข้อกำหนด ที่เกี่ยวข้องทางด้านกฎหมาย ทรัพย์สินรอกการขาย	40%	
ส่วนที่ได้เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ(ถ้ามี)		
รวมเป็น	100%	
3. ปัจจัยทางด้านสถานะเศรษฐกิจ	การให้ลำดับความสำคัญ	
	ข้อมูล	ผู้มีประสบการณ์
ส่วนที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น		
3.1 ความต้องการซื้อของผู้บริโภค	56%	
3.2 ปริมาณทรัพย์สินรอกการขาย	26%	
3.3 ภาวะเงินเฟ้อ	18%	
ส่วนที่ได้เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ(ถ้ามี)		
รวมเป็น	100%	
4. ปัจจัยทางด้านอื่นๆ	การให้ลำดับความสำคัญ	
	ข้อมูล	ผู้มีประสบการณ์
ส่วนที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น		
4.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดในทรัพย์สินรอกการขาย กับลูกหนี้เดิม	55%	
4.2 การรอนสิทธิในทรัพย์สินรอกการขาย บุคคลภายนอก พลการ	32%	
4.3 การบุกรุกของ ลูกหนี้เดิม หรือ ผู้เช่า	13%	
ส่วนที่ได้เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ(ถ้ามี)		
รวมเป็น	100%	

.....

.....

.....

.....

ตามความคิดเห็นของท่าน เมื่อพิจารณาจากความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ในเบื้องต้นสามารถแบ่งปัจจัยดังกล่าว ได้เป็น 5 ปัจจัยหลัก ขอให้ท่านพิจารณาเลือกและให้ความคิดเห็นเพิ่มเติม (ถ้ามี) เกี่ยวกับปัจจัยดังกล่าวที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินราคา ทรัพย์สินรอการขาย ตามที่ได้เรียบเรียงไว้ โดยหากพบว่ามีปัจจัยอื่นใดเพิ่มเติม โปรดชี้แนะหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมด้วย

ปัจจัยทางด้านต่างๆ	การให้ลำดับความสำคัญ	
	ข้อมูล	ผู้มีประสบการณ์
1. ปัจจัยทางด้านกฎหมาย	1	
2. ปัจจัยทางด้านกายภาพ	2	
3. ปัจจัยทางด้านสถานะเศรษฐกิจ	3	
4. ปัจจัยทางด้านอื่นๆ	4	
5. ปัจจัยทางการเงิน	5	
ส่วนที่ได้เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ(ถ้ามี)		

ท่านคิดว่าปัจจัยทางการเงินควรนำมาพิจารณาใช้สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายหรือไม่
เหตุผล

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ตามความคิดเห็นของท่าน เกี่ยวกับ แนวคิด วิธีการประเมินราคา ทรัพย์สินรอการขาย ประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ควรเป็นอย่างไร โปรดชี้แนะหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมด้วย

วิธีการประเมินมูลค่า	การให้ลำดับความสำคัญ
	ผู้มีประสบการณ์
3.1 วิธีต้นทุน COST APPROACH	
3.2 วิธีเปรียบเทียบตลาด MARKET COMPARISON APPROACH	
3.3 วิธีรายได้ INCOME APPROACH	
3.4 วิธีอื่น ๆ ส่วนที่ได้เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ(ถ้ามี)	

.....

.....

.....

.....

.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตามความคิดเห็นของท่าน เมื่อพิจารณาให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย ในปัจจัยย่อย จำนวน 11 ปัจจัย ขอให้ท่านพิจารณาเลือกและให้ความคิดเห็นเพิ่มเติม (ถ้ามี) เกี่ยวกับปัจจัยดังกล่าว

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคา ทรัพย์สินรอการขาย	การให้น้ำหนักความสำคัญ	
	ฐาน ข้อมูล	จากผู้มีประสบการณ์ (เปอร์เซ็นต์%)
1. กฎหมายผังเมืองและควบคุมอาคารฯ	10%	0%
2. ทำเลที่ตั้ง	10%	0%
3. การเข้าถึง การคมนาคม	10%	0%
4. สภาพ ของทรัพย์สิน	10%	0%
5. ลักษณะ รูปแบบ ของทรัพย์สิน	10%	0%
6. การปรับปรุงดูแลทรัพย์สิน	10%	0%
7. คุณสมบัติด้านสิ่งแวดล้อม	10%	0%
8. ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	10%	0%
9. การรอนสิทธิในทรัพย์สินรอการขาย	10%	0%
10. การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินฯ	10%	0%
11. ปัจจัยทางการเงิน	20%	0%
รวม 100%	120%	0%

.....

ลงชื่อ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
 วัน /เดือน มกราคม ปีพุทธศักราช 2551

ขอขอบคุณท่านผู้เชี่ยวชาญทุกท่าน ที่กรุณาสละเวลาช่วยตอบแบบสัมภาษณ์นี้ เพื่อเป็นข้อมูลในการใช้ประกอบเป็นเนื้อหาในวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์ และเป็นวิทยาทานด้านความรู้ ในแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย

ลงชื่อ นาย อนุกุล อินทร์ตัน (นิสิต ผู้เสนอโครงร่าง)

ภาคผนวก ค.

ภาพถ่ายตัวอย่างทรัพย์สินรอการขาย(Non Performing Asset)

บ้านเดี่ยว



บ้านแฝด



ทาวน์เฮ้าส์



ห้องชุดในคอนโดมิเนียม



ภาคผนวก ง

รูปแบบ โปรแกรมสำเร็จรูป BAY ASSET

ประเภททรัพย์สิน	รหัส AMC	รหัส บส	ราคาซื้อ	ราคาทุน	ราคาขาย	ราคาอนุมัติ	วันที่อนุมัติ
บ้านเดี่ยว							
ว/ท โอนขายให้ลูกค้า	ราคาประเมิน	ราคาประเมินใน(ครั้งที่1)	ราคาประเมินใน(ครั้งที่2)	ราคาประเมินใน(ครั้งที่3)	ราคาประเมินนอก(ครั้งที่1)	ราคาประเมินนอก(ครั้งที่2)	ราคาประเมินนอก(ครั้งที่3)
ว/ทรับทรัพย์สิน	ว/ท ประเมิน	ว/ท ประเมินใน(ครั้งที่1)	ว/ท ประเมินใน(ครั้งที่2)	ว/ท ประเมินใน(ครั้งที่3)	ว/ท ประเมินนอก(ครั้งที่1)	ว/ท ประเมินนอก(ครั้งที่2)	ว/ท ประเมินนอก(ครั้งที่3)
ว/ทยกเลิกอนุมัติขาย	เหตุผลการขายทรัพย์สิน	ความคืบหน้าติดตามใจנד	ว/ท ติดตามใจנד	สถานภาพ	CODE JOB	ชื่อผู้รับโอน	
	นโยบายธนาคาร			ขาย			
ชื่อโครงการ/อาคารชุด		ที่อยู่	ที่อยู่ประกาศขาย	ที่อยู่ประเมิน	ไร่	งาน	ตารางวา
							ตารางเมตร
ถนน	ซอย/ตรอก		แขวง/ตำบล		เขต/อำเภอ		จังหวัด
รวมเนื้อที่ ไร่	งาน	ตารางวา	เลขที่เอกสารสิทธิ		Remarks เปลี่ยนแปลงอื่นๆ		
Remarks		ได้มาโดย	สาขา	ว/ท ได้มา/โอนกรรมสิทธิ์	วันที่ครบกำหนด	วันที่ส่งประเมิน	
		ขายทอดตลาด					
ลูกหนี้		หมายเหตุประเมิน	โครงการ/รายย่อย	โอนกรรมสิทธิ์	เช่า	Buy Back	สิ่งปลูกสร้างสูง(ชั้น)
		กายภาพ					
กฎหมาย	กายภาพ	เศรษฐกิจ	อื่นๆ				พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง
กฎหมาย	ทำเล	Demand	การบุกรุก				
รหัสผู้ประเมิน	รหัสเดิม	สาขาผู้เสียภาษี	นายเจ้าของเรื่อง	กองทุนฟื้นฟู	ผู้ดูแลทรัพย์สิน	รหัสผู้ขาย	

ภาคผนวก จ

รูปแบบโปรแกรมสำเร็จรูป Smart Doc, Imaging Document Retrieval System

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	
รายงานการประเมินราคาหลักประกัน	
สาขา _____	ที่ ปร. _____ / 2550
เขียน ณ. _____	ผู้ขอสินเชื่อ _____ CIF - _____ วันที่รับเรื่อง _____
หลักประกันที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ _____ ว่าง _____ เลขที่ดิน _____	
หน้าสำรวจ _____ สารบัญเล่มที่ _____ หน้า _____ ตำบล _____	
อำเภอ _____ จังหวัด _____ เนื้อที่ 0 ไร่ 0 งาน 0 ตรว.	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน _____ สิ่งปลูกสร้างของ _____	
ภาระผูกพัน _____ จำนองเป็นประกันกับ _____	
ที่ตั้งและสภาพที่ดิน	
หลักประกัน ตั้งอยู่ที่ถนน _____ แยกเข้า _____	
ระยะประมาณ <input type="checkbox"/> เมตร ถนนหน้าหลักประกัน ราวข้าง _____ กว้าง _____ เมตร (รายละเอียดตามรูปแผนที่ส่งเข้า)	
สภาพลักษณะรูปที่ดิน <input type="checkbox"/> สี่เหลี่ยมผืนผ้า <input type="checkbox"/> อื่นๆ _____	
ขนาดที่ดิน กว้างติดถนน _____ เมตร ลึก _____ เมตร ด้านหลัง _____ เมตร อื่นๆ _____	
สภาพและการปรับปรุงระดับของที่ดินกับถนน <input type="checkbox"/> ยังไม่ปรับปรุงระดับต่ำกว่าถนนขอย _____ เมตร <input type="checkbox"/> ถมแล้ว <input type="checkbox"/> ที่น้ำ _____	
<input type="checkbox"/> อื่นๆ _____ ทำเล <input type="checkbox"/> ย่านที่อยู่อาศัย _____ และเกษตรกรรม _____	
ผังเมืองรวม ที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่สี _____ - ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	
สาธารณูปโภค <input type="checkbox"/> ไฟฟ้า, ประปา, ท่อระบายน้ำ _____ แนวไม่ความเจริญ <input type="checkbox"/> ไม่เปลี่ยนแปลง	
สภาพคลองการซื้อ-ขาย <input type="checkbox"/> ปานกลาง	
สิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ _____ รวมจำนวน _____ หลัง (ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง แนบ)	
ภาวะแวดล้อมกับผลกระทบ (การตรวจสอบปัญหาภาวะแวดล้อมใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ)	
<input type="checkbox"/> ไม่มีปัญหา (ถ้ามีอธิบายเพิ่มเติม)	
การประเมินราคา ข้อมูลชื่อ-ชาย _____ โครงการหมู่บ้าน _____	
กลุ่มเดียวกัน สภาพ ลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย ขนาดเนื้อที่ _____ ตารางวา	
มีราคาซื้อ-ขายอยู่ในเกณฑ์ประมาณ คูหา ละ _____ บาท บางคูหาบอกขายประมาณคูหาละ _____ บาท	
สำหรับหลักประกัน เห็นควรประเมินราคาตามสภาพและทำเลที่ตั้งในปัจจุบัน ดังนี้ -	
วิธีการประเมินราคา <input type="checkbox"/> วิธีเปรียบเทียบตลาด	
- ที่ดิน เนื้อที่ 0 - 0 - 0.0 ไร่/ตารางวาละ _____ บาท เป็นเงิน _____ บาท	
- สิ่งปลูกสร้าง 0 หลัง เป็นเงิน (_____) บาท	
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 0 หลัง เป็นเงิน _____ บาท	
สรุปผลการประเมินราคา รวมเป็นเงิน _____ บาท	
COMMENT 00 ไม่มี	
WARNING 00 ไม่มี	
ลงชื่อ _____ ผู้ตรวจสอบประเมินราคา (_____) วัน / เดือน / ปี _____	
ความเห็นคณะกรรมการพิจารณาการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ภายใน	
1.) _____ 2.) _____ 3.) _____	
(_____) (_____) (_____)	
นป/001 อนุมัติกรรมการ อนุมัติกรรมการ อนุมัติกรรมการ	

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ลูกค้าราย _____ CIF - _____
 สิ่งปลูกสร้างรายการที่ _____ จากรายการสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น _____ รายการ
 สิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ _____ ปลูกสร้างบนที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ _____
 เขตการปกครอง ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____
 ลักษณะ ตึกแถว _____ ชั้น _____ ทาวน์เฮ้าส์ _____ ชั้น _____ บ้านพักอาศัย _____ ชั้น _____
 อื่นๆ _____
 ขนาดอาคาร _____

โครงสร้างหลักของอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก

(พื้น) ชั้น คอนกรีต หินแกรนิต ลามิเนตปาร์เก้ เซรามิค ไม้
 อื่นๆ _____
 ชั้น คอนกรีต หินแกรนิต ลามิเนตปาร์เก้ เซรามิค ไม้
 อื่นๆ _____
 ชั้น คอนกรีต หินแกรนิต ลามิเนตปาร์เก้ เซรามิค ไม้
 อื่นๆ _____
 (ผนัง) ชั้น ก่ออิฐฉาบปูน ก่ออิฐบล็อก ไม้ อื่นๆ _____
 ชั้น ก่ออิฐฉาบปูน ก่ออิฐบล็อก ไม้ อื่นๆ _____
 ชั้น ก่ออิฐฉาบปูน ก่ออิฐบล็อก ไม้ อื่นๆ _____
 โครงหลังคา เหล็ก ไม้ คอนกรีต อื่นๆ _____
 สังกะสี าดค้ำฟ้า กระเบื้องลอนคู่ กระเบื้องโมเนียร์ อื่นๆ _____
 ติ่มมาก ติ ปานกลาง ค่อนข้างเก่า เก่า
 สภาพการตกแต่ง ตกแต่งพร้อมอยู่ ตกแต่งบางส่วน ไม่ตกแต่ง

รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตรม.)	ราคาต้นทุนทดแทนใหม่		อายุการ ใช้งาน(ปี)	ค่าเสื่อม (ปี)	ปรับค่าเสื่อมตามสภาพ		รวมค่า เสื่อม%	รวมค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาคงสภาพ ปัจจุบัน(บาท)
		ค่อนหน่วย	มูลค่า(บาท)			ปรับปรุง	เสื่อมโทรม			
		-	-	0	0%	0%	0%	0%	-	-
		-	-	0	0%	0%	0%	0%	-	-

รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง _____
 ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง(พิเศษ) เป็นเงิน _____

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างถือตามมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2550

รวมราคาสิ่งปลูกสร้างทั้ง _____ รายการ เป็นเงินทั้งสิ้น _____ - บาท

ลงชื่อ _____
 วันที่ _____

ข้อกำหนด และเงื่อนไขการประเมินราคา

ลูกค้าราย

CIF -

COMMENT ข้อสังเกต ต้องดำเนินการแก้ไขก่อนรับเป็นหลักประกัน มีรายละเอียดตามที่แจ้งไว้ดังนี้

- 1 เรื่องทางเข้า ออกที่ดินหลักประกันเป็นถนนส่วนบุคคลต้องจดการจ่ายยอมก่อนรับหลักประกัน
- 2 ไม่มีเอกสารกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างมาให้ตรวจสอบ ต้องนำเอกสารมาแสดง เช่น แบบ อ.1, ทค 13
- 3 แบบพิมพ์เขียวที่ให้ประมาณราคายังไม่ได้รับอนุญาต หรือไม่ใช้ฉบับที่ได้รับอนุญาต
- 4 เกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิ์ เช่น ที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนหรือไม่ ต้องมีหนังสือรับรองจากทางราชการก่อนรับเป็นหลักประกัน
- 99 อื่นๆ

WARNING ข้อพึงระวัง ที่แจ้งให้ทราบไว้ แต่สามารถรับเป็นหลักประกันได้

- 1 เรื่องค่าใช้จ่ายทรัพย์สินกลางที่ค้างชำระของห้องชุดหลักประกัน
- 2 แนวสายไฟฟ้าแรงสูงผ่านที่ดิน ได้คำนวณหักส่วนที่รอนสิทธิ์แล้ว
- 3 ขณะตรวจสอบหลักประกันปิด จึงรายงานเฉพาะส่วนของโครงสร้าง
- 4 พบว่ามีการต่อเติมอาคารเพียงเล็กน้อย ไม่กระทบโครงสร้างอาคาร
- 5 หลักประกันให้ผู้ยื่นเช่าระยะสั้น ไม่มีสัญญาเช่า หรือให้พิจารณา
- 6 มีการเชื่อมทางเข้า-ออกถนนสายพิเศษ เช่น ถนนกาญจนาภิเษก
- 7 มีการประกอบกิจการบางอย่าง เช่น โรงเรียนภาคบังคับ
- 8 มีการพิจารณาพื้นที่ให้ประโยชน์เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของจัดสรร ไม่ประเมินราคา
- 9 ขณะตรวจสอบไม่มีผู้บุกรุกหรือผู้อาศัยอยู่ในทรัพย์สิน
- 10 ขณะตรวจสอบมีเจ้าของเดิมหรือผู้บุกรุกอาศัยอยู่ในทรัพย์สิน
- 11 หลักประกันมีการต่อเติมแต่ไม่มีใบอนุญาต จึงไม่ประเมินราคาในส่วนนี้
- 12 สำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินหลักประกันที่จัดส่งมา สารบัญจดทะเบียนไม่ครบถ้วน
- 13 หลักประกันมีผู้อยู่อาศัย แต่ไม่สะดวกให้ตรวจสอบสภาพภายใน จึงตรวจสอบจากภายนอก
- 99 อื่นๆ


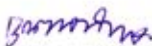
ความเห็นหรือแนวคิดการประเมิน(ถ้ามี)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลงชื่อ

ภาคผนวก จ

หนังสือขออนุญาตเข้าสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ของภาคเคหการ

ที่ ศพ.ม. 35 / 2551		คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถนนพญาไท เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
๑1 มกราคม 2551		
เรื่อง ขออนุญาตขระให้ข้อมูล และรายละเอียดต่างๆ		
เรียน ท่านผู้ทรงคุณวุฒิ		
ด้วย นาย อนุตล อินทร์ดี นิสิตปริญญาโท ชั้นปีที่ 2 (ภาคนอกเวลาราชการ) ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง "แนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)" จึงมีความจำเป็นต้องศึกษา ค้นคว้าข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามขอบการเขียนรู้ ในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต นั้น จึงมีความต้องการขอข้อมูลและรายละเอียด ดังต่อไปนี้		
- ขอเข้าสัมภาษณ์ เพื่อขอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ หรือผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินรอกการขาย		
จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ถือหนังสือนี้ เข้าทำการรวบรวมข้อมูล และรายละเอียดจากหน่วยงานของท่าน ตามที่จะพิจารณาเห็นสมควร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน ให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิต และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้		
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา		
สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		ขอแสดงความนับถือ
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชักดิ์) หัวหน้าภาควิชาเคหการ		
นาย อนุตล อินทร์ดี โทรศัพท์ : 089 - 2054016		

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอนุกุล อินทร์ตัน เกิดเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2510 เกิดที่ จังหวัดชุมพร สำเร็จ การศึกษามัธยมศึกษาต้น ณ โรงเรียนศรีวิทยาภัย จังหวัดชุมพร, สำเร็จการศึกษามัธยมปลาย ณ โรงเรียน โยธินบูรณะ, สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีจากคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ. 2535 และสำเร็จการศึกษาประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการประเมินราคาทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปี พ.ศ. 2549

ทำงานที่ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 ในตำแหน่งเจ้าหน้าที่ ประเมินราคาทรัพย์สิน และ เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผนงานโครงการสินเชื่อ

ปัจจุบันดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน5 ฝ่ายประเมินราคาหลักประกัน ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย