

บทที่ 4

วิธีการศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ทฤษฎีที่ใช้ในการประเมินราคา

การประเมินราคาในปัจจุบัน วิธีที่ใช้ในการประเมินราคาทั่วไปมักนิยมใช้กันอยู่ 3 วิธี คือ วิธีการต้นทุน วิธีการคำนวณรายได้ และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด แต่สำหรับการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยนั้น จากการศึกษามีทฤษฎีที่เหมาะสมและพัฒนามาจาก 3 วิธีที่กล่าวมาแล้ว คือ วิธีการประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือ (The Residual Approach) หรือวิธีการตั้งสมมุติฐานจากการพัฒนาโครงการ (Hypothetical Development) ซึ่งมีวิธีการในการคำนวณดังนี้คือ

กำหนดมูลค่าขายของโครงการ (Development Value)	XX
หัก ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ (Development Cost)	XX
หัก กำไรจากการพัฒนาโครงการ (Development Profit)	XX
ต้นทุนของที่ดินเมื่อเสร็จโครงการ	XX
คำนวณหามูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาของโครงการ	XX
[PV.Factor = $1/(1+i)^n$]	
มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ (The Residual)	XX

1. การกำหนดมูลค่าขายของโครงการ (Development Value) การกำหนดมูลค่าขายจะต้องทำการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดินที่ทำการศึกษา โดยวิเคราะห์จากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดการพัฒนาโครงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อก่อให้เกิดกำไรสูงสุด แต่โครงการที่กำหนดจะต้องมีความเป็นไปได้ภายใต้สภาวะการแข่งขันในการดำเนินโครงการ

2. ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ (Development Cost) ต้นทุนในการพัฒนา คือ เงินลงทุนต่าง ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ยกเว้น ค่าที่ดิน ได้แก่ ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าออก

แบบคุ่มงาน ที่ปรึกษาโครงการ ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เปรอร์เซ็นต์การขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมและภาษี เป็นต้น

3. กำไรจากการพัฒนาโครงการ (Development Profit) กำไรจากการพัฒนาโครงการ คือ รางวัลของผู้ประกอบการในการดำเนินโครงการ ซึ่งกำไรตามเป้าหมายของผู้ประกอบการนั้น มากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ สภาพการแข่งขันในตลาด ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ และความเห็นของผู้ประกอบการแต่ละราย

4. การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของที่ดิน เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินตามวิธีนี้ จะเป็นการกำหนดมูลค่าของโครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ดังนั้น เป็นการคาดประมาณมูลค่าหรือประเมินโครงการในอนาคต ดังนั้น มูลค่าที่ดินส่วนที่คำนวณได้จึงต้องนำมาคิดมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาของโครงการ โดยคำนวณจากสูตร

$$\begin{aligned} PV. &= \text{Present Value} \\ PV. &= A/(1+i)^n \\ A &= \text{มูลค่าที่ดินเมื่อเสร็จโครงการ} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ย} \\ n &= \text{ระยะเวลาโครงการ} \end{aligned}$$



ในความเป็นจริงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในช่วงของการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น ย่อมมีต้นทุนในการถือครองที่ดิน เช่น ต้นทุนของเงินลงทุน หรือดอกเบี้ยจ่าย เป็นต้น การคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน ซึ่งเป็นการคำนวณเพื่อชดเชยค่าใช้จ่ายในการถือครองที่ดินตลอดระยะเวลาของโครงการ

ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา และกรณีศึกษาในการพัฒนาโครงการ

ขอบเขตในการศึกษาเฉพาะพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเลือกศึกษาจากแปลงที่ดินที่เหมาะสม ในการประเมินราคาโดยวิธีการตั้งสมมุติฐานเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เช่น โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่า, โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์, โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด, โครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์, โครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพักอาศัย-สำนักงาน (โฮมออฟฟิศ) และโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม รวม 6 ประเภท

โดยวิเคราะห์จากศักยภาพในแปลงที่ดินในขอบเขตที่กฎหมายกำหนด และโอกาสความเป็นไปได้ของโครงการตามสภาวะตลาดในแต่ละพื้นที่

การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินและการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินและการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ (Law and Regulation), ปัจจัยด้านสังคมประชากร (Social and Population), ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing), ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government) และปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) ซึ่งวิธีการศึกษาจะทำการศึกษาจากเอกสารรายงาน ตำราต่าง ๆ รวมถึงการติดต่อของข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้แก่

1. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ศึกษาจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างและกฎหมายที่ออกจากความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535, พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 พ.ศ.2535 เกี่ยวกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497 เกี่ยวกับประกาศกระทรวงคมนาคมกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ เป็นต้น เพื่อใช้เป็นปัจจัยในการวิเคราะห์ศักยภาพ หรือการใช้ประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลง เพื่อกำหนดโครงการในการศึกษา
2. ปัจจัยด้านสังคมและประชากร ติดต่อขอข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา คือ ขอข้อมูลจากสำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร เป็นข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนประชากร เพศ อัตราการเพิ่มประชากร จำนวนประชากรในแต่ละเขตพื้นที่การปกครอง ความหนาแน่นของประชากร เป็นต้น
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจการตลาด สำหรับปัจจัยด้านเศรษฐกิจเป็นการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม เพื่อนำมากำหนดในรายละเอียดของโครงการที่จะตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ เช่น อัตราดอกเบี้ย โอกาสของธุรกิจในการดำเนินโครงการ อัตราค่าจ้าง ภาวะเงินเฟ้อ ส่วนปัจจัยด้านการตลาด เช่น อุปสงค์อุปทาน ระดับราคา สภาวะการแข่งขันทางการตลาด โดยติดต่อขอข้อมูลเฉพาะบริเวณที่ทำการศึกษาจากศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ เพื่อนำมาพิจารณากำหนดรายละเอียดทางการตลาดของโครงการที่ทำการศึกษา

4. ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐบาล โดยศึกษาจากโครงการพัฒนาสาธารณูปโภคของภาครัฐบาลในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตามแผนความต้องการลงทุนในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2535-2539 จากหน่วยงานต่าง ๆ เช่น การประปานครหลวง การไฟฟ้านครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง กรมโยธาธิการ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย เป็นต้น

5. ปัจจัยด้านกายภาพ ศึกษาข้อมูลสภาพพื้นที่และเขตการปกครองในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยศึกษาข้อมูลทั่วไป และนำมาประกอบการวิเคราะห์รายละเอียดในแปลงที่ดินที่ทำการศึกษาเกี่ยวกับการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis), การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis), การวางแผนผัง (Layout), การออกแบบ (Design), การแบ่งช่วงระยะเวลาของโครงการ (Phasing) และการกำหนดต้นทุนของโครงการ (Costing) เพื่อนำมาวิเคราะห์ประเมินราคาที่ดินตามวิธีที่ทำการศึกษาจากการประเมินราคาที่ดินส่วนที่เหลือ หรือการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ขั้นตอนการศึกษาในการประเมินราคา

1. เลือกพื้นที่ที่ทำการศึกษาในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร แล้วนำมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพโดยการสำรวจ และเก็บรวบรวมข้อมูลและปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากสภาพพื้นที่ที่ทำการศึกษา รวมถึงการวิเคราะห์ทางกฎหมาย และข้อบังคับเพื่อพิจารณาศักยภาพในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

2. การกำหนดสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการ เช่น ประเภทของโครงการ ราคาขายและเงื่อนไขการขาย ระยะเวลาของโครงการ ต้นทุน ในการพัฒนาโครงการ เป็นต้น โดยความเป็นไปได้ของโครงการสามารถแข่งขันกับสถานะทางการตลาดได้

3. นำข้อมูลในสมมติฐานของโครงการมาวิเคราะห์ตามวิธีการประเมิน โดยกำหนดมูลค่าขายของโครงการ ลบด้วยต้นทุนการพัฒนาโครงการ และกำไรของผู้ประกอบการ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นราคาที่ดินเมื่อเสร็จโครงการ หลังจากนั้น จึงนำมาคิดมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาของโครงการ จึงได้ราคาที่ดินที่ทำการประเมินราคา

ข้อจำกัดในการศึกษา

การประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือ (The Residual Approach) หรือวิธีการตั้งสมมุติฐานจากการพัฒนาโครงการ (Hypothetical Development) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการใช้ประโยชน์สูงสุดในแปลงที่ดิน ซึ่งสมมุติฐานในการพัฒนาที่ดินในแต่ละแปลงอาจจะมีหลายสมมุติฐาน หรือสมมุติฐานในการพัฒนาอาจจะใช้ประโยชน์ในด้านอื่น ๆ นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เช่น การพัฒนาโครงการด้านพาณิชยกรรม อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า เป็นต้น เนื่องจากจำนวนบุคคลากรและระยะเวลาในการศึกษามีจำกัด จึงได้ทำการศึกษาตั้งสมมุติฐานในแปลงที่ดินในกรณีศึกษาที่คาดว่าได้รับประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาเพียงตัวอย่างเดียว และสมมุติฐานการพัฒนาโครงการเป็นเพียงการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเท่านั้น เพื่อให้สอดคล้องกับขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการศึกษา

จำนวนตัวอย่างที่ทำการศึกษามีอยู่เพียง 6 ตัวอย่าง ในที่ดิน 6 แปลง ซึ่งผู้ทำการศึกษาจะเน้นเฉพาะวิธีในการประเมินราคาที่ดิน และตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาโครงการเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากข้อมูลที่มีการนำเสนอเป็นข้อมูลที่ได้มีการสำรวจและวิเคราะห์จากสภาพพื้นที่และข้อมูลที่เป็นจริง ดังนั้น ผู้ทำการศึกษาจึงมีความจำเป็นต้องขอสงวนสิทธิ์ในการกล่าวอ้างถึงเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากมีปัญหาในเรื่องสิทธิส่วนบุคคล แต่ทั้งนี้ก็ไม่ได้มีผลกระทบต่อกระบวนการวิเคราะห์ในการศึกษาแต่อย่างใด

ในส่วนของการวิเคราะห์ทางการเงิน ในงบประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow Statement) ในการประเมินราคาเป็นเพียงงบการเงินทดลอง (Draft Cash Flow) เนื่องจากเป็นงบที่ใช้ในการวิเคราะห์ต้นทุนค่าที่ดิน จึงมิได้มีส่วนของค่าที่ดินอยู่ในงบต้นทุนในการดำเนินโครงการ

การวิเคราะห์ผลการศึกษา

การวิเคราะห์ผลการศึกษาการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจากวิธีการประเมินราคาที่ใช้ และข้อมูลด้านปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการศึกษา เพื่อให้ได้วิธีการที่จะนำมากำหนดราคาที่ดินที่เหมาะสม จากศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินแต่ละแปลง และการเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด รวมถึงการสัมภาษณ์ความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคา เพื่อนำมาประกอบการสรุปผลการศึกษาต่อไป