วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน

วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน

สำหรับการ “ประเมินมูลค่า” หรือ “การประเมินค่าทรัพย์สิน” ความรู้วิธีการดังกว่า จะช่วยให้เราสามารถตัดสินใจเลือกซื้อ-ขาย หรือลงทุนในทรัพย์สินได้อย่างมั่นใจยิ่งขึ้น วันนี้เรานำความรู้เกี่ยวกับ “วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน” มาฝากกันนะครับ

เราตีค่าทรัพย์สินไปทำไม ?

ในยุคสมัยนี้ การวิเคราะห์มูลค่าอย่างถูกต้อง โปร่งใสเป็นธรรม มีความสำคัญยิ่ง ไม่ว่าจะเพื่อการซื้อ ขาย เช่า ร่วมทุน เวนคืน คิดภาษี หรือแม้แต่การแบ่งแยกกองมรดกอย่างเป็นธรรมแก่ลูกหลาน ฯลฯ

ในการประเมินค่าทรัพย์สินทั่วโลก มีวิธีตามมาตรฐานสากล ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost approach to value)

หลักสำคัญคือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ เราเริ่มที่การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนตามราคาปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อม (ถ้ามี) บวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น

เช่น โรงงานอายุ 10 ปี ถ้าสร้างใหม่จะใช้เงิน 10 ล้านบาท เราหักค่าเสื่อม 20% หรือปีละ 2% (สมมติให้อาคารมีอายุขัย 50 ปี) ก็แสดงว่าอาคารตามสภาพปัจจุบันมีมูลค่า 8 ล้าน สำหรับที่ดินที่ตั้งโรงงานเป็นเงินอีก 10 ล้าน (500

ตารางวา แถวนี้ขายตารางวาละ 20,000 บาท) ดังนั้นมูลค่าทรัพย์สินจึงเป็นเงิน 18 ล้านบาท เป็นต้น

ข้อสังเกตสำคัญก็คือ วิธีนี้ ส่วนมากใช้สำหรับโรงงานหรืออาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาดเสียอีก ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้ผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

หลักสูตร การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ สัมฤทธิ์ผลใน 4 วัน (AP100)

วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market comparison approach)

เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด หลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา=ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทางคือ เริ่มที่การหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีการซื้อขาย/เรียกขาย มาดูว่ามีลักษณะคล้าย/ต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง เมื่อได้ข้อมูลมาเพียงพอแล้ว ก็ตรวจสอบเพื่อคัดเลือกนำทรัพย์สินที่เทียบเคียงได้จริงเท่านั้นมาทำการวิเคราะห์ โดยระบุถึงเงื่อนไขในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับแปลงเปรียบเทียบ เช่น คุณภาพอาคาร ขนาดที่ดิน-อาคาร และจึงสรุปหามูลค่าที่สมควรโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบ

หัวใจอยู่ที่การหาข้อมูล ผู้ประเมินต้องละเอียดรอบคอบ ในทุกที่ล้วนมีข้อมูลเพียงพอ ขึ้นอยู่กับการหา ต้องไม่เพียงหาข้อมูลเรียกขายแต่ให้มีข้อมูลซื้อขายจริงด้วย และต้องระวังการสร้างหลักฐานซื้อขายเท็จลวงผู้ประเมินด้วย การประเมินที่มีข้อมูลเปรียบเทียบน้อยหรือไม่สอดคล้องกัน จะทำให้การวิเคราะห์หามูลค่าผิดพลาด ไม่น่าเชื่อถือ

บางครั้ง ข้อมูลการซื้อขายจริงก็ยังไม่อาจเชื่อถือได้ เช่นในหมู่บ้านบางแห่งที่สร้างเสร็จก่อนปี 2540 มีราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคาเรียกขายในปี 2543-4 เสียอีก เพราะในช่วงหลังมูลค่าทรัพย์สินตกต่ำลง

วิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Income Approach)

“มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุ ขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะมันสร้างรายได้ ทรัพย์ที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) ขั้นตอนเป็นดังนี้:

ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์ที่ประเมินโดยตรง
ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบหรือแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
นำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร V = I / R โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คืออัตราผลตอบแทน
อัตราผลตอบแทน มักใช้อัตราขั้นต่ำปลอดภัยที่สุดที่ใช้ให้เงินทำงานแทนเรา โดยที่เราไม่ต้องลงแรงไปนั่งลงทุนหรือเสี่ยงเอง เช่นการฝากเงินไว้ในสถาบันการเงินหรือซื้อพันธบัตรรัฐบาล เป็นต้น

เช่น หอพักขนาด 100 ห้อง อัตราค่าเช่าที่เก็บได้จริงเป็นเงินห้องละ 2,000 บาทต่อเดือน โดยศักยภาพจึงมีรายได้ 2,400,000 บาทต่อปี แต่มีผู้มาเช่าจริง 90% มีหนี้สูญอีก 5% ดังนั้นรายได้จริงคือ 85% ของประมาณการข้างต้นหรือเป็นเงิน 2,040,000 บาท จากการวิเคราะห์เพิ่มเติม พบว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหอพักนี้เป็นเงิน ~30% ของรายได้จริง หรือมีรายได้สุทธิเป็นเงิน 1,428,000 บาท (70% ของรายได้ 2,040,000 บาท) อัตราผลตอบแทน ในกรณีนี้หากใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ณ 5% ต่อปี มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้จะเป็นเงิน 28,560,000 บาท (1,428,000 / 5%)

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical development approach or residual technique)

เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่า โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดินเปล่าในที่สุด เขียนเป็นสูตรคือ “มูลค่าโครงการ – ต้นทุนค่าก่อสร้าง – ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน” โดยมูลค่าที่ดินนี้ก็คือต้นทุนที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการนั่นเอง

เช่น ที่ดินแปลงหนึ่ง หน้ากว้างติดถนน 40 เมตร ลึก 20 เมตร หรือ 200 ตรว) มีมูลค่าเท่าไร โดยมีข้อมูลว่า ที่ดินนี้ใช้สร้างตึกแถวขนาด 20 ตรว. หน้ากว้าง 4 เมตร ขนาดพื้นที่ 200 ตรม. ได้ 10 หน่วย ตึกแถวในย่านนี้ขายในราคาหน่วยละ 5 ล้านบาท

วิธีทำ: 1) หามูลค่าโครงการ (10 หน่วยๆ ละ 5 ล้าน=50 ล้าน), 2) คิดต้นทุนค่าดำเนินการ+กำไรที่ 30% ของมูลค่า =15 ล้าน, 3) ดังนั้นต้นทุนอาคารและที่ดิน = 35 ล้าน, 4) ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูโภคเป็นเงินหน่วยละ 1 ล้านบาทหรือรวม 10 ล้าน, 5) ต้นทุนที่ดินเป็นเงิน 25 ล้าน หรือเป็นเงินตารางวาละ 125,000 บาท

สมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับข้อกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน เท่านั้น

วิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Casflow Analysis)

DCF ส่วนหนึ่งของวิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่า เป็นวิธีการที่ปรับใช้มาจากการวิเคราะห์เพื่อลงทุน-ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (financial feasibility) โดยจะประมาณการรายได้ที่มาจากการลงทุนในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สินและคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

หัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้น จะขึ้นๆลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ดังนั้นเราจึงต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด การจะทำเช่นนี้ได้ก็ต้องอาศัยการศึกษาวิจัยอย่างลึกซึ้ง ชัดเจนนั่นเอง

วิธีประเมินโดยแบบจำลอง (Computer-assisted mass appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (multiple regression analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินเพื่อการเวนคืน จัดรูปที่ดิน โดยใช้ประเมินทรัพย์สินนับร้อยนับพันแปลงที่ตั้งอยู่ติดกัน

เราต้องวิเคราะห์ให้เห็นว่ามูลค่าขึ้นอยู่กับตัวแปรอะไร เช่น กรณีที่ดิน ราคาต่อตารางวาขึ้นกับ หน้ากว้าง ขนาด การถมที่ ฯลฯ แล้วนำค่าตัวแปรเหล่านี้ มาทำการวิเคราะห์โดยการสร้างแบบจำลองขึ้น

Agency for Real Estate Affairs (AREA) เป็นผู้ใช้วิธีนี้ครั้งแรกในประเทศไทยในการศึกษาเพื่อการจัดรูปที่ดิน ตั้งแต่ปี 2533

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดเบื้องต้น แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธีหรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลักจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร

การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ โดยผู้ประเมินหรือแม้แต่บุคคลทั่วไปที่มีข้อมูลที่ถูกต้องและมีวิธีการที่สอดคล้องกับความเป็นจริง ย่อมใกล้เคียงกัน หากการประเมินใดโดยผู้ประเมิน 2 รายได้ผลออกมาแตกต่างกัน จะกล่าวลอย ๆ ว่าเป็นเพราะ “ความเห็น” แตกต่างกันอย่างเดียวไม่ได้ คงต้องมีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (หรืออาจทั้งสองฝ่าย) วิเคราะห์ข้อมูลผิดเพี้ยนไป จึงได้มูลค่าที่แตกต่างกัน

ขอขอบคุณที่มา : กรุงเทพธุรกิจ

สำหรับท่านที่ต้องการทราบข้อมูลการให้บริการประเมินมูลค่า ประเมินค่าทรัพย์สิน ประเมินราคาที่ดิน บ้าน คอนโดฯ อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ สามารถติดต่อฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส สามารถติดต่อและสอบถามรายละเอียดของบริการได้ที่ โทร.02-295-3905 ต่อ 114 (K.นนทิยา) หรือ Email : area@area.co.th หรือ Line ID : @trebs หรือคลิก https://lin.ee/n0dWX94

[Tag] : ประเมินค่าทรัพย์สิน , ประเมินมูลค่า , ประเมินค่า , ประเมินราคาที่ดิน , ราคาที่ดิน , การประเมินราคาที่ดิน , ประเมินราคาบ้าน , ประเมินราคาคอนโด , ประเมินทรัพย์สิน