

ที่ TAF 12/220/55

25 ธันวาคม 2555

เรื่อง การกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2555

เรียน ท่านผู้สนใจและเกี่ยวข้องกับวงการประเมินค่าทรัพย์สิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการศึกษาการกำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุน

ตามที่มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดประชุมระดมสมองเกี่ยวกับการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุน และได้สรุปผลแบบสอบถามแสดงความเห็น ประมวลเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2555 จึงขอสรุปเพื่อการอ้างอิง ดังนี้:

อสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน					อธิบายเพิ่มเติม
	เม.ย.2551	พ.ค.2552	กค.2553	ต.ค.2554	ต.ค.2555	
โกดัง/โรงงาน	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	6-8% ปริมณฑล	9-12% เขตปริมณฑล (พื้นที่น้ำไม่ท่วม)	แนบท้ายตารางที่ 4
ศูนย์การค้า	8-10% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	กทม.CBD 12-15% กทม.นอก CBD 10-12%	แนบท้ายตารางที่ 4
อาคารสำนักงาน	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 5-6%	กทม.CBD 7-10% กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 5-7%	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 6-7%	กทม.CBD 7-8% กทม.นอก CBD 6-7%	แนบท้ายตารางที่ 4
เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	กทม.เกรด A 8-9% กทม.เกรด B 7-8%	กทม.เกรด A 7-10% กทม.เกรด B 6-8%	กทม.เกรด A 6-8% กทม.เกรด B 6-8%	กทม.เกรด A 6-8% กทม.เกรด B 5-7%	กทม.เกรด A 7-8% กทม.เกรด B 6-7%	แนบท้ายตารางที่ 4
อะพาร์ตเมนต์	กทม. 6-7%	กทม. 6-8%	กทม. 6-8%	กทม. 5-7%	กทม. 6-7%	แนบท้ายตารางที่ 4
โรงแรม	กทม. 8-10%	กทม. 8-12%	กทม. 7-8%	กทม. 7-9%	10-12% เกรด 4-5 ดาว 8-10% เกรด 3 ดาว	แนบท้ายตารางที่ 4

อย่างไรก็ตามอัตราที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาค อัตราอาจมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าในการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง โดยอาจแตกต่างไปจากที่มูลนิธิได้ทำการศึกษาไว้ ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยได้กำหนดไว้

อนึ่ง ประธานคณะกรรมการอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2555 คณะนี้ คือ อาจารย์ยวสันต์ คงจันทร์ กรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และกรรมการ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และท่านผู้เกี่ยวข้องอื่น ซึ่งได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2551 มูลนิธิขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

มูลนิธิขอขอบพระคุณบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ให้การสนับสนุนการจัดทำอัตราผลตอบแทนนี้ ในอนาคต มูลนิธิจะจัดให้มีการระดมสมองอีก และกำหนดอัตราผลตอบแทนให้หลากหลายประเภทมากขึ้น และอาจกำหนดให้มีในจังหวัดภูมิภาคด้วย ซึ่งคงต้องอาศัยความร่วมมือของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยเฉพาะผู้ประกอบการ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา และหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องทั้งหลาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและโปรดเผยแพร่เพื่อการใช้ประโยชน์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



ดร.โสภณ พรโชคชัย

ประธานกรรมการบริหาร

ฝ่ายประสานงาน:

นางสาวนงลักษณ์ จตุเทน

เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109

สรุปผลการเสวนา:

เรื่อง การกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2555

เนื่องด้วยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (มูลนิธิประเมินฯ) ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการใช้อัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างถูกต้องเหมาะสมกับภาวะการณ์ของตลาด เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ใช้เป็นแนวทางในการประกอบวิชาชีพเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้รายงานการประเมิน รวมทั้งนักลงทุนทั่วไปได้ทราบถึงข้อเท็จจริง ณ ปัจจุบัน ถึงผลตอบแทนที่ได้รับในแต่ละอุตสาหกรรม ณ ช่วงเวลาหนึ่ง และในอนาคต มูลนิธิประเมินฯ จึงได้ดำเนินการจัดเสวนาต่อเนื่องปีละครั้งมาตั้งแต่ปี 2551 ล่าสุดในปี 2555 เป็นครั้งที่ 5 มูลนิธิประเมินฯ จึงได้จัดเสวนาระดมสมองท่านผู้เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ในวันที่ 25 ตุลาคม 2555 ที่ผ่านมา และได้ผลสรุปดังต่อไปนี้

ผลจากการระดมสมอง โดยผู้เข้าร่วมระดมสมองประกอบด้วย ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นักลงทุน หน่วยงานราชการ ซึ่งได้แบ่งกลุ่มตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ เป็น 5 กลุ่ม โดยมีผู้นำแต่ละกลุ่มดังนี้

- 1) กลุ่มโรงแรม: **คุณวิศาล พูลสง่า** ผู้อำนวยการแผนงานการโรงแรม Well Management & Solution Co., Ltd.
- 2) กลุ่มศูนย์การค้า: **คุณริษิณี สาริกบุตร** ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ จำกัด ประเทศไทย
- 3) กลุ่มสำนักงาน: **คุณวิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์** กรรมการผู้จัดการ บจก.เรียล พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์
- 4) กลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์: **ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า** ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร Syncate Co., Ltd.
คุณณรินทร์ นนนท์ ผู้จัดการทั่วไป บจก.ศิริสาทร
- 5) กลุ่มโกดัง-โรงงานให้เช่า: **คุณวิรพันธ์ พูลเกษ** กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

วิธีการดำเนินการ

ในการเสวนามูลนิธิประเมินฯ ได้จัดกลุ่มทำการระดมสมอง ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญในแต่ละอุตสาหกรรม นักประเมินสถาบันการเงิน ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ นายหน้า ผู้ประกอบการ เป็นต้น หลังจากการระดมสมองให้นำผลมานำเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ และได้มีแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม และสรุปอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมในปี 2555 โดยผู้เข้าร่วมเสวนา จำนวน 115 คน ได้ร่วมแสดงความคิดเห็นสรุปผ่านแบบสอบถาม สรุปอัตราผลตอบแทนดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้เข้าร่วมเสวนา

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1. คุณกร พัทธวัฒน์พงษ์ | 15. คุณจวีร์วรรณ เลหาวิจิตรจันทร์ | 29. คุณณัฐธรรณ อนุภาคัย |
| 2. คุณกรกช อรรถสกุลชัย | 16. คุณจักรสลัย พวงอุบล | 30. คุณณัฐชุตตา ชาตแดนไทย |
| 3. คุณกรณภััสสร ชัยอนันต์นินิ | 17. คุณจิรวัดน์ ชูกำเนิด | 31. คุณณตยา เจือโชคเจริญชัย |
| 4. คุณกรรณิการ์ ปวราจารย์ | 18. คุณชนิษฐ์ภัค วิเชียรสินธุ์ | 32. คุณดลพร ศาตากร |
| 5. คุณกฤษฎา ประภัสสรพิทยา | 19. คุณชลธิชา ฉัตรศิริ | 33. คุณดวงมณี สว่างทิพพากรณ์ |
| 6. ดร.กวีพจน์ วรยิ่งยง | 20. คุณชลลัญจ วัฒนธรร | 34. คุณดารงฤทธิ์ ถิ่นรัตน์ |
| 7. คุณก่าพล อีรพงษ์ | 21. คุณชัชมาศ เหลืองศักดิ์ศรี | 35. คุณทรงชัย บริสุทธิ์ |
| 8. คุณก่าพล ชัยสุภัคสัมพันธ์ | 22. คุณชาญชัย คุณาพรพิทักษ์ | 36. คุณทรรศ์พร มุขวิชัย |
| 9. คุณกิตติพงษ์ วิภาวานิชย์ | 23. คุณชาญสิทธิ์ ตันชัยนุสรณ์ | 37. คุณทัศนีย์ ศุภลักษณ์วิจันะ |
| 10. คุณกীরติ ตันทวีบูลย์วงศ์ | 24. คุณชูจิต อเนกวนิช | 38. คุณธนพล เมตตะธำรงค์ |
| 11. คุณกฤษณ์พัชร์ ปุณยภาพงษ์ | 25. คุณณรงค์ ธีรัตน์พงษ์ | 39. คุณธนวัตติ อสีติสิน |
| 12. คุณไกรฤกษ์ รักแจ้ | 26. คุณณรงค์ สุขแสง | 40. คุณธรรมทัศน์ เจนเจริญพันธ์ |
| 13. คุณเคลียร์ จันทรศุภฤกษ์ | 27. คุณณัฐพล ยั่งยืน | 41. คุณธัญญพัทธ์ อัครพิสิษฐ์ |
| 14. คุณจรัสพิมพ์ กองแก้ว | 28. คุณณัฐชัชฌัย นัมสการ | 42. คุณธานินทร์ นิลมานสกุล |

- | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 43. คุณธราวุฒิ มะเยาะ | 68. คุณภาคย์ จรรย์านุกุลพันธ์ | 93. คุณวุฒิพงษ์ เชยชม |
| 44. คุณธีรยุทธ จรรย์แสงประเสริฐ | 69. คุณภาณุ กวินเฉลิมชัยกุล | 94. คุณศจีทิพ ถวิลหวัง |
| 45. คุณนที พึ่งวรอาสน์ | 70. คุณมนตรี บุญเป็งแก้ว | 95. คุณศุภกมล มัญชุพาดิ |
| 46. คุณนลิน เลชะพจน์พานิช | 71. คุณไม้ ณ เชียงใหม่ | 96. คุณสมจิตร เปรมกมล |
| 47. คุณน้ำทิพย์ จิตขาว | 72. คุณยุพาพรรณิ ปรีตรานันท์ | 97. คุณสมชาย วรณพินธุ์ลักษณิ |
| 48. คุณเนติ นาคะสุวรรณ | 73. คุณเยาวภา ถนอมศักดิ์ | 98. คุณสำรวย ทั้งแก้ว |
| 49. คุณบุญชัย หล่อเย็นง | 74. คุณรติพร พูนศักดิ์อุตมลิน | 99. คุณสุตารัตน์ ราวีนุวรรธ |
| 50. คุณภาวรินญณ์ สุรินทร์กฤษกรกุล | 75. คุณรพิน ไชยเวศ | 100. คุณสุทธาทิพย์ มณเฑียร |
| 51. คุณปยุต จำปาปน | 76. คุณเรืองรัตน์ ศรีเบญจพลาจกุล | 101. คุณสุทธิพงษ์ ศรีสุนทรตระกูล |
| 52. คุณประสิทธิ์ จันทรวัช | 77. คุณลมัย พิษญัตระกุล | 102. คุณสุนทรสิงห์ วิชยปิยานนท์ |
| 53. คุณปริศนา หิรัญรัตน์ | 78. คุณวชิระ เพ็องศรี | 103. คุณสุรสิทธิ์ ธนสมบูรณิกิจ |
| 54. คุณปานนาถ คงสวัสดิ์ | 79. คุณวรัชศ วิหารทอง | 104. คุณสุรัตน์วุฒิ สุขชื่น |
| 55. คุณปิยพรรณ ปานะ | 80. คุณวรรณเพ็ญ ก้อนทองดี | 105. คุณอรธกร เนตร์เนรมิตรดี |
| 56. คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา | 81. คุณวราภรณ์ วงษ์ศิริ | 106. คุณอรธพล มงคลสกุลชาย |
| 57. คุณพจนพร ธรรมโกสิทธิ | 82. คุณ วราวุธ ธนสารทวิ | 107. คุณอัจฉริยะ เจริญพาดิชัยศิริ |
| 58. คุณเพชร ลีละศร | 83. คุณวริษฐา เลิศทิวากร | 108. คุณอัญญพร ธนะกาญจนสุทธิ |
| 59. คุณพนม ภัสราเยียงยงค์ | 84. คุณวริสนันท์ จุมจา | 109. คุณอาทร วานสันตกุล |
| 60. คุณพัชรี ศรีเพียร | 85. คุณวันทนา อัครผลพานิช | 110. คุณอำนาจ ศรีสุวรรณ |
| 61. คุณพัฒนา โยธินพัฒนะ | 86. คุณวิชาติ พรหมจินดา | 111. คุณอิสสระ มีชำนานู |
| 62. อาจารย์พัลลภ กฤตยานวัช | 87. คุณวิรัช อนันต์รัตนกุล | 112. คุณอุกฤษพงษ์ คงธนธรรม |
| 63. คุณพิมพ์พร ประเสริฐจันทร์ | 88. คุณวิริน กิจนันทวิวัฒน์ | 113. คุณอุดม ชัชวาลย์ |
| 64. คุณพิสุทธิ ชันธวัราพินธิชัย | 89. คุณวิศาล สัมฤทธิ์ธารา | 114. คุณอุเทน บุญญาสัย |
| 65. คุณพีรเจต จิงรุ่งเรืองกิจ | 90. คุณวีรพันธ์ พูลเกษ | 115. คุณเอกพล แซ่คู |
| 66. คุณภัทราภรณ์ น้าเจริญ | 91. คุณวีระ ถนอมศักดิ์ | |
| 67. คุณภากร โรจนนิทร์ | 92. คุณวีระเกียรติ สันติวัฒนผล | |

ในการเสวนา มูลนิธิประเมินฯ ได้รวบรวมข้อมูลอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในบ้านเราจำนวน 22 กองทุน เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงเบื้องต้นในการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ อย่งไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนเป็นผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ที่ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ซึ่งส่วนใหญ่จะมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลประมาณ 90% แสดงถึงผลตอบแทนที่จ่ายยังไม่ครอบคลุมผลตอบแทนที่แท้จริง รวมทั้งยังมีความแตกต่างไปตามประเภทของกองทุนฯ กองทุนเปิด กองทุนปิด กองทุนแบบ Freehold หรือ Leasehold (ศึกษารายละเอียดในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ <http://www.set.or.th>) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทำเลที่ตั้ง เกรดโครงการ ต้นทุนทางการเงินของโครงการ เป็นต้น

อย่งไรก็ตาม ผลตอบแทนของกองทุนรวมฯ สามารถใช้เป็นข้อพิจารณาทางหนึ่งในการพิจารณาผลตอบแทนในเบื้องต้นที่สามารถเข้าถึงและอ้างอิงได้ จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ตารางที่ 1: ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549-2555

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	วันเริ่มต้นกองทุน	ประเภท	ขนาดกองทุน (US\$m)	ผู้ถือหุ้นหลัก	สัดส่วนหุ้น	ราคาเปิดขาย
1	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	950.00	24/11/2006	สิทธิการเช่า	279.49	Bangkok Airways	29.66%	10
2	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1	90.00	29/6/2005	กรรมสิทธิ์	26.48	Govt Saving Bk	55.56%	10
3	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	760.02	12/5/2005	กรรมสิทธิ์	223.65	Ticon Ind.Conn.	33.51%	10
4	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	473.32	7/12/2006	สิทธิการเช่า	139.25	Rangsit Plaza Co.	33.33%	10
5	CPNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	1,091.50	23/8/2005	สิทธิการเช่า	321.12	Central Pattana	33.33%	10
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์	230.00	18/7/2007	สิทธิการเช่า	67.67	Major Cineplex	33.00%	10
7	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	100.00	15/3/2007	กรรมสิทธิ์	29.42	Chan Issara	33.30%	10
8	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนเนียร์	190.00	15/3/2007	กรรมสิทธิ์	55.90	Maleenont Tower	22.63%	10
9	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี	62.00	5/1/2007	สิทธิการเช่า	18.24	Govt Saving Bk	99.95%	10
10	QHPP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	797.00	12/12/2006	สิทธิการเช่า	234.48	Quality House	25.70%	10
11	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	138.00	11/8/2005	กรรมสิทธิ์	40.60	Nichada Property	22.91%	10
12	SIRIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ	86.50	26/9/2005	กรรมสิทธิ์	25.45	Sansiri PCL	12.91%	10
13	GOLDPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์	206.50	22/5/2007	สิทธิการเช่า	60.61	Golden Land Prop.	33.01%	10
14	TU-PF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์	104.23	12/6/2006	สิทธิการเช่า	30.66	Social Sec.Off.	76.75%	10
15	UOBAPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี อะพาร์ตเมนต์ หนึ่ง	85.00	29/10/2003	สิทธิการเช่า	25.01	Natural Park PCL	27.06%	10
16	URBNPF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา	72.00	18/10/2007	สิทธิการเช่า	21.18	Urbana Estate	33.33%	10
17	CTARAF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	320.00	13/10/2008	สิทธิการเช่า	94.15	Central Plaza	25.00%	10
18	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชีวี	196.50	9/6/2008	กรรมสิทธิ์	57.81	Pa Koh Hotel Co.	22.20%	10
19	QHOP	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอลพิทอลล์ดี	191.30	3/4/2008	สิทธิการเช่า	56.28	Quality Inn-Narula	33.33%	10
20	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2	1,004.70	31/3/2009	กรรมสิทธิ์	295.59	Nichada Property	30.85%	10
21	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลลิเนี่ยมเรสซิเดนซ์พินด์	107.50	19/6/2008	กรรมสิทธิ์	31.63	Nichada Property	18.60%	10
22	PFFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟร็อบเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค	52.00	20/3/2008	กรรมสิทธิ์	15.30	Govt Saving Bk	28.85%	10

ลำดับ	กองทุน	ชื่อบริษัท	ผลตอบแทน (Dividend Yield)							ราคา ณ ฐ.ค.-54	Dividend Yield ปี 2555	ราคา 19 ต.ค.55 CHANGE%	ประเภท	
			ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555					
1	SPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	N.A.	10.31%	12.52%	10.66%	6.26%	9.74%	9.75	3Q	5.54%	14.80	52%	สนามบิน
2	TIF1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1	8.42%	10.22%	8.60%	7.42%	7.47%	6.38%	8.00	2Q	3.18%	7.70	-4%	โรงงาน
3	TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	8.32%	7.59%	7.31%	7.77%	6.84%	7.62%	10.50	2Q	3.03%	10.90	4%	
4	FUTUREPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค	10.09%	9.41%	11.10%	10.52%	8.76%	8.38%	13.80	3Q	4.77%	18.10	31%	ศูนย์การค้า
5	CPNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	7.81%	7.99%	10.56%	9.95%	7.55%	8.03%	12.80	3Q	4.88%	16.50	29%	
6	MJLF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์				10.87%	8.88%	8.98%	11.20	3Q	5.52%	13.40	20%	
7	BKKCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	6.28%	6.55%	8.59%	7.78%	7.28%	6.37%	9.30	3Q	5.13%	9.95	7%	อาคารสำนักงาน
8	MIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนเนียร์	7.79%	7.76%	8.08%	7.50%	7.77%	7.58%	12.00	Y1	7.52%	12.10	1%	
9	JCP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี					6.11%	5.88%	9.82	H1	4.00%	10.00	2%	
10	QHPP	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	N.A.	7.98%	11.18%	9.51%	7.77%	7.53%	8.35	3Q	5.27%	10.70	28%	อะพาร์ตเมนต์
11	MNIT	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	6.07%	7.00%	7.02%	7.66%	8.96%	8.70%	8.45	3Q	4.57%	8.20	-3%	
12	SIRIPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ	7.40%	7.18%	7.48%	7.37%	N/A	N/A	-	-	N/A	-		
13	GOLDPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์	N.A.	5.06%	10.28%	9.91%	8.28%	11.59%	6.70	3Q	7.11%	7.85	17%	
14	TU-PF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์	N.A.	3.60%	0.43%	1.79%	0.38%	2.27%	7.50	Y1	14.60%	7.55	1%	
15	UOBAPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูโอบี อะพาร์ตเมนต์ หนึ่ง	6.87%	3.09%	7.88%	9.50%	N/A	N/A	-	-	N/A	-		
16	URBNPF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา				12.32%	4.80%	2.78%	4.50	Y1	2.67%	4.12	-8%	
17	CTARAF	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา				10.76%	9.51%	11.56%	8.15	3Q	7.32%	9.95	22%	โรงแรมรีสอร์ท
18	LUXF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชีวี				7.38%	10.00%	15.56%	4.50	Y1	9.18%	7.65	70%	
19	QHOP	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอลพิทอลล์ดี				10.00%	10.16%	9.82%	8.15	3Q	6.52%	9.20	13%	
20	MNIT2	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2				7.41%	8.04%	7.35%	10.00	3Q	5.61%	10.00	0%	บ้านเดี่ยว
21	MNRF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลลิเนี่ยมเรสซิเดนซ์พินด์				8.25%	8.27%	8.16%	9.50	4Q	7.74%	10.20	7%	
22	PFFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟร็อบเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค				8.32%	8.57%	9.37%	8.70	Y1	8.46%	8.65	-1%	
	เฉลี่ย		7.67%	7.21%	8.54%	8.70%	7.58%	6.93%			6.13%			
	พิสัย		6-10%	3-10%	7-12.5%	7-12.3%	7-10.6%	2.2-15.5%			3.0-14.6%			

สรุปภาพรวมผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมตั้งแต่ปี 2549 ถึงปัจจุบันดังนี้

ปี 49 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.67% (พิสัย 6-10%)

ปี 50 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.21% (พิสัย 3-10%)

ปี 51 ผลตอบแทนเฉลี่ย 8.54% (พิสัย 7-12.5%)

ปี 52 ผลตอบแทนเฉลี่ย 8.70% (พิสัย 7-12.3%)

ปี 53 ผลตอบแทนเฉลี่ย 7.54% (พิสัย 7-10.6%)

ปี 54 ผลตอบแทนเฉลี่ย 6.93% (พิสัย 2-15.9%)

ล่าสุด ปี 2555 (3Q) เฉลี่ย 6.13% (พิสัย 3.0-14.6%)

หากพิจารณาแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่า

- กลุ่มโรงงาน/คลังสินค้า (กองทุน TIF1, TFUND)
 - ปี 49 ผลตอบแทน 8.32-8.42%
 - ปี 50 ผลตอบแทน 7.59-10.22%
 - ปี 51 ผลตอบแทน 7.31-8.60%
 - ปี 52 ผลตอบแทน 7.42-7.77%
 - ปี 53 ผลตอบแทน 6.84-7.47%
 - ปี 54 ผลตอบแทน 6.38-7.62%
 - ล่าสุด ปี 2555 (3Q) เฉลี่ย 3.11% (พิสัย 3.03-3.18%)

- กลุ่มศูนย์การค้า (กองทุน FUTUREPF, CPNRF, MJLF)
 - ปี 49 ผลตอบแทน 7.81-10.09%
 - ปี 50 ผลตอบแทน 7.99-9.41%
 - ปี 51 ผลตอบแทน 10.56-11.10%
 - ปี 52 ผลตอบแทน 9.95-10.87%
 - ปี 53 ผลตอบแทน 7.55-8.88%
 - ปี 54 ผลตอบแทน 8.03-8.98%
 - ล่าสุด ปี 2555 (3Q) เฉลี่ย 5.06% (พิสัย 4.77-5.52%)

- กลุ่มอาคารสำนักงาน (กองทุน BKKCP, MIPF, JCP)
 - ปี 49 ผลตอบแทน 6.28-7.79%
 - ปี 50 ผลตอบแทน 6.55-7.76%
 - ปี 51 ผลตอบแทน 8.08-8.59%
 - ปี 52 ผลตอบแทน 7.50-7.78%
 - ปี 53 ผลตอบแทน 6.11-7.77%
 - ปี 54 ผลตอบแทน 4.00-7.52%
 - ล่าสุด ปี 2555 (3Q) เฉลี่ย 5.55% (พิสัย 4.00-7.52%)

- กลุ่มเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ (กองทุน QHPF, MNIT, GOLDPF, SIRIPF, TU-PF, UOBAPF, URBPNF)
 - ปี 49 ผลตอบแทน 6.07-7.40%
 - ปี 50 ผลตอบแทน 3.09-7.98%
 - ปี 51 ผลตอบแทน 0.43-11.18%
 - ปี 52 ผลตอบแทน 7.37-12.32%
 - ปี 53 ผลตอบแทน 6.36-7.56%
 - ปี 54 ผลตอบแทน 6.38-7.62%
 - ล่าสุด ปี 2555 (3Q) เฉลี่ย 6.84% (พิสัย 2.67-14.60)

- กลุ่มโรงแรม รีสอร์ท (กองทุน CTARAF, LUXF, QHOP)
 - ปี 52 ผลตอบแทน 7.38-10.76%

ปี 52 ผลตอบแทน 7.42-7.77%

ปี 53 ผลตอบแทน 9.51-10.16%

ปี 54 ผลตอบแทน 9.82-15.56%

ล่าสุด ปี 2555 (3Q) เฉลี่ย 7.27% (พิสัย 5.61-8.46%)

นอกจากนี้การเสวนายังได้พิจารณาถึง ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดย “สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์” ที่ได้ทำการการเผยแพร่เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2553 แสดงผลการสำรวจดังนี้ (ศึกษาเพิ่มเติมในเว็บไซต์สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ www.tva.or.th)

ตารางที่ 2 ผลการสำรวจอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเภทธุรกิจ	ทำเล	สิทธิการเช่า – LH		กรรมสิทธิ์ – FH	
		อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน	อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน
โรงแรม	ชั้นดี	12-13%	-	10-11%	7.0-8.0%
	ลำดับรอง	-	-	12-13%	8.0-9.0%
สำนักงาน	ชั้นดี	12-14%	-	10-11%	5.0-6.0%
	ลำดับรอง	-	-	11-13%	6.0-8.0%
โรงงานอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม	-	-	12-13%	8.0-9.0%
ศูนย์กระจายสินค้า	ทางหลวง	-	-	11-12%	9.0-10%

(ที่มา: สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ www.tva.or.th)

ตารางที่ 3: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2551-2554

อสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน			
	เม.ย.2551	พ.ค.2552	กค.2553	ต.ค.2554
โกดัง/โรงงาน	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	7-10% ปริมณฑล	6-8% ปริมณฑล
ศูนย์การค้า	8-10% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล	8-12% กทม.ปริมณฑล
อาคารสำนักงาน	กทม.CBD	กทม.CBD	กทม.CBD	กทม.CBD
	7-8%	7-10%	7-8%	7-8%
	กทม.นอกCBD	กทม. นอกCBD	กทม.นอกCBD	กทม.นอกCBD
	5-6%	5-7%	5-7%	6-7%
เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	กทม. เกรด A	กทม. เกรด A	กทม. เกรด A	กทม. เกรด A
	8-9%	7-10%	6-8%	6-8%
	กทม. เกรด B	กทม. เกรด B	กทม. เกรด B	กทม. เกรด B
	7-8%	6-8%	6-8%	5-7%
อะพาร์ตเมนต์	กทม. 6-7%	กทม. 6-8%	กทม. 6-8%	กทม. 5-7%
โรงแรม	กทม. 8-10%	กทม. 8-12%	กทม. 7-8%	กทม. 7-9%

ตารางที่ 4: สรุปผลการระดมสมอง อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ในปี 2555

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ต.ค.2555	อธิบายเพิ่มเติม
โกดัง/โรงงาน	9-12% เขตปริมณฑล (พื้นที่น้ำไม่ท่วม)	ควรพิจารณาพื้นที่น้ำท่วม ซึ่งปัจจุบันถือว่าอยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติ ในขณะที่เดียวกันพื้นที่น้ำไม่ท่วม กลับได้รับผลบวกอย่างมากจากการย้ายพื้นที่ รวมทั้งปัจจุบันคลังสินค้าจำนวนมากถูกใช้เพื่อเก็บรักษาข้าว ตามนโยบายรับจำนำข้าวของรัฐบาล ซึ่งอยู่ในสถานการณ์ไม่ปกติเช่นกัน
ศูนย์การค้า	12-15% CBD 10-12% นอก CBD	ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจยังคงขยายตัวได้ดี จากกำลังซื้อภายในประเทศไทยที่ยังจับจ่ายใช้สอย รวมทั้งการขยายตัวของนักท่องเที่ยว ทำให้ศูนย์การค้าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เช่น สยามสแควร์ ราชประสงค์ ได้รับปัจจัยบวกจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติสูง
อาคารสำนักงาน	7-8% CBD 6-7% นอก CBD	อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีการพัฒนาน้อยลง เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินที่สูงมาก รวมทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่ผลตอบแทนสูงกว่า โดยเฉพาะ คอนโดมิเนียม ทำให้การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่กระจายตัวไปยังเขตกรุงเทพฯ ด้านเหนือ ย่านพหลโยธิน รัชดาภิเษก ที่มีเส้นทางรถไฟฟ้า และราคาที่ดินต่ำกว่าครึ่งหนึ่ง
เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์	7-8% เกรด A 6-7% เกรด B	เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ อยู่ในสถานการณ์ทรงตัว เนื่องจากทิศทางการลงทุนของชาวต่างชาติในประเทศไทยค่อนข้างทรงตัว ด้านอุปทานใหม่ก็ถูกจำกัดด้วยราคาที่ดินที่สูง อย่างไรก็ตามในอนาคตน่าจะมีทิศทางที่ดีขึ้นจากการเปิด AEC ทำให้ชาวต่างชาติ โดยเฉพาะจากเอเชีย เช่น จีน ฮองกง ญี่ปุ่น เกาหลี สิงคโปร์ ฯลฯ มีแนวโน้มใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางในการลงทุนในประเทศเพื่อนบ้านที่ยังไม่พร้อมด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ปัจจัยบวกอีกประการหนึ่งของตลาดเซอร์วิสฯ คือ การประกอบการให้เช่ารายวันเช่นโรงแรม โดยเฉพาะในย่านแหล่งช้อปปิ้งสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งมีอัตราการขยายตัวสูง (จดทะเบียนโรงแรมบางส่วน)
อะพาร์ตเมนต์	6-7%	ตลาดอะพาร์ตเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นใน โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท เนื่องจากอุปสงค์ค่อนข้างทรงตัว จากทิศทางการลงทุนของชาวต่างชาติ ประกอบกับการแข่งขันการสูง ทำให้อะพาร์ตเมนต์เก่าบางแห่งต้องเลิกกิจการ เนื่องจากค่าเช่าต่ำไม่คุ้มทุน
โรงแรม	10-12% เกรด 4-5 ดาว 8-10% เกรด 3 ดาว	ขยายตัวได้ดี จากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวที่พบว่าภาพรวมด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีแนวโน้มขยายตัวสูงมาก ในช่วงปี 2553 ขยายตัว 11 ปี 2554 ขยายตัว 19% และในปี 2555 คาดว่าจะขยายตัวเกิน 10% ทั้งนี้ธุรกิจโรงแรมมีปัจจัยเสี่ยงจากปัญหาทางการเมือง ปัญหาภัยธรรมชาติที่คาดการณ์ได้ยาก

แนบท้ายเพิ่มเติม:-

- (1) อัตราผลตอบแทนนี้เป็นอัตราเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างไป
- (2) อัตราข้างต้นเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาด แต่การนำไปใช้ในการประเมินยังต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม ซึ่งอาจสูงหรือต่ำกว่าอัตราตลาดได้ ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย (ดูอธิบายเพิ่มเติม)

ข้อพิจารณานำไปใช้ในการประเมิน

อัตราผลตอบแทนในการลงทุนข้างต้น เป็นเพียงอัตราผลตอบแทนที่รวบรวมจากข้อมูลส่วนหนึ่งในตลาดรวมทั้งจากผู้รู้ในแต่ละอุตสาหกรรมเบื้องต้น ทั้งนี้ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เกรดของโครงการ ต้นทุนทางการเงินของแต่ละโครงการ ฯลฯ ดังนั้นในการนำไปใช้ยังต้องทำการพิจารณาปรับค่าตามปัจจัยต่างๆ รวมทั้งภาวะตลาด ในขณะนั้น และปัจจัยลบหรือปัจจัยบวกที่จะส่งผลต่ออัตราผลตอบแทน เช่น ต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ กฎระเบียบใหม่ๆ เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อมที่จะมีผลต่ออัตราผลตอบแทน

การนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น นอกจากจะพิจารณาถึงสถานการณ์ผลตอบแทนในท้องตลาด ดังกล่าวแล้ว ยังต้องพิจารณาถึงอัตราที่เหมาะสมในการประเมิน (หรือในการซื้อขาย ควรเป็นอัตราที่ทำให้มีผู้ซื้อและผู้ขายตามความหมายของมูลค่าตลาดได้ เพราะหากกำหนดอัตราที่ต่ำเกินไปก็อาจไม่มีผู้ซื้อหรือไม่มีผู้สนใจลงทุน หรืออัตราที่สูงเกินไปเจ้าของทรัพย์สินอาจไม่ยอมขาย) เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ มีพื้นฐานมาจากผลตอบแทนของนักลงทุนเป็นสำคัญ ดังนั้นในบางขณะที่อัตราผลตอบแทนในท้องตลาดต่ำมาก เช่น 5-6% ข้อพิจารณาสำหรับการประเมินก็คือ ผู้ประเมินจะประเมินเท่ากับราคาตลาดดีหรือว่าประเมินโดยใช้ดุลยพินิจถึงความเหมาะสมในด้านการลงทุน (อาจต้องประเมินสูงกว่า) ยกตัวอย่างเปรียบเทียบเพื่อให้เห็นภาพได้ชัดเจนยิ่งขึ้น กล่าวคือ

กรณีที่ 1 หากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานปีละ 100 ล้านบาท หากใช้อัตราตลาด ณ ขณะนั้นเพียง 5% มูลค่าก็จะได้ที่ 2,000 ล้านบาท

กรณีที่ 2 รายได้จากการทำงานปีละ 100 ล้านบาทเท่าเดิม แต่หากผู้ประเมินถึงพิจารณาความเหมาะสมในการลงทุนผลตอบแทนในการลงทุนตามตลาดเพียง 5% อาจต่ำเกินไป (เพราะหากลงทุนแล้วได้ผลตอบแทนต่ำ อาจไม่มีผู้สนใจซื้อหรือลงทุน) ดังนั้นหากพิจารณาให้นักลงทุนสมมติ 8% (พิจารณาเพิ่มความเสี่ยงด้านต่างๆ หรือทางเลือกในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ แทนเป็นต้น) มูลค่าก็จะได้เพียง 1,250 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม แม้บางช่วงผลตอบแทนจากการดำเนินงานจะต่ำ แต่ก็อาจมีผู้สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพราะยังเชื่อว่าในอนาคตราคาจะสูงขึ้น ทำให้มี Capital Gain อีกจำนวนหนึ่ง)

นัยข้างต้นแสดงถึง หากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานมี 100 ล้านบาท หากจะซื้อเพื่อลงทุนแล้วได้ผลตอบแทน 5% ก็ซื้อได้ที่ 2,000 ล้านบาท แต่หากจะซื้อเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ 8% ก็ต้องซื้อเพียง 1,250 ล้านบาท (เพราะซื้อมา 1,250 ล้านบาท ได้ผลตอบแทนคืนมา 100 ล้านบาท จึงเท่ากับ 8%) ซึ่งในบางขณะที่กองทุนต่างชาติมาลงทุนในประเทศไทยใช้อัตราผลตอบแทนถึง 18% แปลว่านักลงทุนต่างชาติต้องการจะซื้อเพียง 555 ล้านบาท เพราะนักลงทุนเหล่านี้มองประเทศไทยมีความเสี่ยงสูงมาก อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์ของนักลงทุนต่างชาติในกรณีนี้ คงเป็นการวิเคราะห์ที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงหรือต้องการซื้อทรัพย์สินในบ้านเราในราคาต่ำๆ ไว้ก่อน

อัตราที่กำหนดนี้ใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ในกรณีจังหวัดอื่นในภูมิภาคอัตราอาจมีความแตกต่างไป ทั้งนี้มูลนิธิเห็นว่าการใช้อัตราผลตอบแทนใด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรอธิบายให้ชัดเจนถึงที่มาและสมมติฐานที่กำหนดให้ผู้รับบริการได้เข้าใจอย่างแท้จริง ไม่เพียงกำหนดตามที่มูลนิธิได้ทำการศึกษาไว้ ทั้งนี้การอธิบายวิธีการประเมินค่าทรัพย์สินถือเป็นมาตรฐานและจรรยาบรรณประการหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทยได้กำหนดไว้