

การประเมินค่าสนามกีฬา 700 ปีเชียงใหม่



การประเมินค่าสนามกีฬา 700 ปีเชียงใหม่

“สนามกีฬาสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี” ชื่ออย่างเป็นทางการ สนามกีฬานี้ตั้งอยู่ที่ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ เจ้าของคือ การกีฬาแห่งประเทศไทย และดำเนินการโดยการกีฬาแห่งประเทศไทยเช่นกัน สนามนี้มีความจุถึง 25,000 คน เริ่มก่อสร้าง 7 ตุลาคม พ.ศ. 2536 และเปิดใช้สนามใน พ.ศ.2538

สำหรับ “สนามกีฬาสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี” เป็นสนามที่มีการจัดกิจกรรมสำคัญๆ มากมาย อาทิเช่น กีฬาซีเกมส์ ครั้งที่ 18 ในปี พ.ศ. 2538

การแข่งขันกีฬามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 25 หรือ “ล้านนา เกมส์ ครั้งที่ 25” (31 มกราคม – 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552)

การแข่งขันรถยนต์ทางเรียบ HONDA RACING FEST และ TOYOTA MOTOR SPORT งานแสดงพลุนานาชาติเฉลิมพระเกียรติ เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2553

การแข่งขันกีฬาแห่งชาติ ครั้งที่ 33 “เชียงใหม่เกมส์” วันที่ 13-24 ธันวาคม 2545

การแข่งขันกีฬาแห่งชาติ ครั้งที่ 41 “เชียงใหม่เกมส์” วันที่ 9-19 ธันวาคม 2555

การแข่งขันกีฬาคนพิการแห่งชาติ ครั้งที่ 31 “เวียงพิงค์เกมส์” วันที่ 15-19 มกราคม 2556

การแสดงคอนเสิร์ต MTV EXIT Live In Chiangmai วันที่ 25 มิถุนายน 2554 และคนหัวใจสิงห์ อัลบั้ม-วสันต์ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2554

กิจกรรมทางการเมือง ได้แก่ การชุมนุมของกลุ่มคนเสื้อแดง

สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สิน “สนามกีฬา 700 ปีเชียงใหม่” นี้ สามารถทำได้หลายวิธีดังนี้
วิธีต้นทุน ประเมินค่าโดยคำนวณราคาที่ดินตามราคาตลาด กรณีนี้เป็นที่ราชพัสดุ สมมติถ้าขายได้ตามราคาตลาด เป็นเงินเท่าไร หากเช่าเป็นเวลา 30 ปีมาทำสนามกีฬานี้ จะเป็นมูลค่าเท่าไร ณ วันนี้เหลือมูลค่าอยู่เท่าไรตามระยะเวลา แล้วบวกด้วยค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาอื่นๆ ที่หักค่าเสื่อมแล้ว ก็จะได้ราคาประเมินค่าตามวิธีต้นทุน
วิธีการเปรียบเทียบตลาด การประเมินค่าวิธีนี้อาจใช้ไม่ได้ เพราะไม่มีใครขายสนามกีฬาขนาดใหญ่นี้ ถ้าเป็นในต่างประเทศก็อาจจะมี แต่บริบทต่างกัน สภาพแวดล้อมก็แตกต่างกัน เอามาเปรียบเทียบกันไม่ได้ แต่เราสามารถหา “ค่าเช่าตลาด” เช่น ค่าเช่าสนามศุภชลาศัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น รวมทั้งค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ ตามราคาตลาดได้ เป็นต้น เพื่อนำตัวเลขต่างๆ มาประเมินค่าด้านรายได้ตลาด
วิธีรายได้ก็คือการประเมินค่าโดยการแปลงรายได้สุทธิในแต่ละปี มาเป็นมูลค่าตามระยะเวลาที่สามารถครอบครองได้ เช่น 30 ปี หรืออาจจะได้รับการต่ออายุไปนานกว่านั้น หรืออาจจะแทบเรียกว่า “ตลอดไป” เมื่อทราบรายได้สุทธิที่พึงจะได้ ประมาณค่าอัตราผลตอบแทนหรือ Capitalization Rate และประมาณการระยะเวลาในการลงทุน เราก็จะสามารถประเมินค่าสนามกีฬาแห่งนี้ได้

เมื่อประมาณการได้เบื้องต้นแล้ว ก็อาจสอบถามกับผู้รู้ในวงการกีฬา หรือในกิจการที่เกี่ยวข้องกับกีฬาอื่นๆ เพื่อให้ สมมติฐานที่ตั้งไว้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด เพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดในการประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ก่อนตัดสินใจ การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ควรประเมินค่าทรัพย์สินให้รอบคอบและถี่ถ้วนให้ดีกว่า เพื่อความคุ้มค่าและคุ้มค่าในการลงทุนต่อไป

อย่างไรก็ตามหากต้องการทราบข้อมูลในการให้บริการการประเมินค่าทรัพย์สิน สามารถติดต่อฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส สามารถติดต่อ และสอบถามรายละเอียดของบริการได้ที่ โทร.02-295-3905 ต่อ 114 หรือ Email : area@area.co.th หรือ Line ID : @trebs หรือคลิก <https://lin.ee/n0dWX94>

ขอบคุณที่มา : AREA ประเมินค่าสนามกีฬา 700 ปีเชียงใหม่

[Tag]: ประเมินค่า , ประเมินราคา , ประเมินสนามกีฬา , สนามกีฬา , ประเมินค่าทรัพย์สิน , ประเมินราคา