

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

2.1.1 ความหมายของการประเมินราคา

ความหมาย หรือนิยาม ในการประเมินราคา มีผู้ให้ความหมายไว้หลายรูปแบบ และมีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายไว้ ซึ่งในการวิจัยนี้ได้รวบรวมไว้ ดังนี้

ผู้เชี่ยวชาญชาวออสเตรเลีย ได้กล่าวไว้ว่า “ A property valuation is a professional opinion of the value of and interests in property, given by an expert ” สรุปได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการเสนอความเห็นเชิงวิชาชีพ ต่อมูลค่าของสิทธิประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญ (L.A Armitage, Valuation one (Bangkok:1991),p.2-1)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา ((The American Institute of Real Estate Appraisers) ได้กำหนดคำนิยามของการประเมินราคาไว้ว่า “ การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีการ และเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มี มาใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สิน และสะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด” (นิพัทธ์ จิตรประสงค์ 2534 : 1)

การประเมินราคาที่ดิน ตามนิยามของ R.O. Rost และ H.G. Collins (1984 : 18) ได้กล่าวไว้ว่าการประเมินราคาที่ดินเป็นการดำเนินการเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าหรือราคาที่เหมาะสม เพื่อการแลกเปลี่ยนการซื้อขาย ซึ่งจำเป็นต้องมีหลักเกณฑ์และวิธีการที่เป็นตรรกตามเหตุผลนำไปสู่การประมาณราคาที่ดินและผลประโยชน์ในที่ดิน ตามระยะเวลาและเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างสมเหตุสมผล ซึ่งหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเป็นผลมาจาก ประสบการณ์ในทางปฏิบัติอันยาวนานและได้ผ่านการทำให้ชัดเจนหมดความสงสัย ในการตัดสินใจตัดสินใจของศาลที่เกิดจากการโต้แย้ง และฝ่ายตรงข้ามได้เสนอคำให้การของผู้ชำนาญการพิเศษ

ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ (2538 : 1, 5) ได้ให้ความหมายของการประเมินราคาไว้ว่า การประเมินราคา คือ การประมาณการของมูลค่า ซึ่งมูลค่า หมายถึง คุณค่า หรือประโยชน์ของบางสิ่งบางอย่าง ต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง สำหรับวัตถุประสงค์บางอย่าง แม้ว่ามูลค่าจะมีได้หลายรูปแบบ วัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ของการประเมินราคา คือการประมาณราคาของบางสิ่งบางอย่างที่จะขายได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง การประเมินราคา คือ ผลสรุปความเห็นของมูลค่าของผู้ที่มีอาชีพ

ทางด้านนี้โดยเฉพาะ ซึ่งจะต้องมีข้อมูลที่เปรียบเทียบกันได้เพียงพอ มีการวิเคราะห์ตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีจรรยาบรรณและมีสามัญสำนึกที่ดีพอ

ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ (2538) ได้กล่าวถึงความหมายของ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไว้ในการสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็น เรื่อง ความจำเป็นในการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา ว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การให้ความคิดเห็นทางด้านมูลค่าแก่ทรัพย์สิน (เป็นเงินสด) ว่าจะมีมูลค่าเป็นเท่าใด ถ้ามีการซื้อ-ขาย จำนวน เว้นคืน เป็นต้น ณ วัน เดือน ปี ที่กำหนด และในการประชุม Asian Value Association ครั้งที่ 8 ณ กรุงเทพมหานคร ประเทศอินโดนีเซีย ระหว่างวันที่ 11 – 15 ตุลาคม 2537 ได้สรุปคำจำกัดความของการประเมินราคาทรัพย์สิน (Definition of Property Valuation) ไว้ว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือได้ว่าเป็นทั้งศาสตร์ (Science) และศิลป์ (Art) ของการประมาณค่า (Value) สำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะอย่างของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของทรัพย์สิน ณ วัน เดือน ปี ที่กำหนด โดยพิจารณาคุณลักษณะของทรัพย์สิน ตลอดจนปัจจัยและสภาวะของตลาดทรัพย์สิน นั้นๆ อย่างละเอียดรอบคอบ เพื่อแสดงความเห็นด้านมูลค่า (Opinion of Value) เป็นเงินสด ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าของสิทธิประโยชน์เฉพาะสำหรับทรัพย์สิน

บรรลุ พุฒิกกร (2540 : 5) กล่าวว่า การประเมินค่า (Appraisal) คือ การสรุปวิธีการและเทคนิคที่นักประเมินราคาทรัพย์สินนำมาประยุกต์กับข้อเท็จจริง ภายในกรอบของกระบวนการประเมิน เพื่อให้ได้มาซึ่งการลงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า นักประเมินราคาทรัพย์สินจะเสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับมูลค่า โดยเขียนเป็นรายงาน พรรณนาถึงทรัพย์สิน วันที่ทำการประเมินราคา และการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ทั้งนี้การจัดทำรายงานนั้น จะอยู่ในกรอบของกระบวนการประเมิน ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันในวงการวิชาชีพนักประเมินราคาทรัพย์สิน

สำหรับมูลค่าประเมิน (Appraisal value) ซึ่งนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ลงความเห็นไว้ นั่นคือ คุณภาพที่วัดในรูป ตัวเงิน ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งที่กำหนดให้ การวัดคุณภาพนั้นเป็นเรื่องที่ไม่ง่ายนัก เพราะจะมีปัญหาหลายประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงมูลค่าในช่วงเวลาหนึ่ง และวิธีการที่จะนำมาใช้ในการวัดมูลค่า เป็นต้น และมูลค่าประเมินนี้อาจกล่าวได้ว่าเป็นความคิดเห็นส่วนบุคคลก็ได้ (Subjective value) เพราะเป็นการกำหนดมูลค่าโดยคน ๆ เดียว อีกทั้งยังไม่มีผู้ซื้อและผู้ขายที่จะมาทำการต่อรองราคาให้ได้มาซึ่งราคาตลาด (objective market price) อย่างไรก็ตาม นักประเมินราคาทรัพย์สิน ถือได้ว่าเป็นผู้ที่มีข้อมูล ข่าวสาร ความรู้ และความสามารถในการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นอย่างดี และไม่ได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือสนใจในทรัพย์สินนั้นเป็นการส่วนตัว นอกจากนี้ การคาดคะเนมูลค่าจะตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักฐาน และรายละเอียดของข้อมูล ที่จะนำไปสู่การลงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอย่าง

สมเหตุสมผล ดังนั้นมูลค่าประเมินจึงกล่าวได้ว่า เป็นมูลค่าตลาดที่คาดคะเน ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับมูลค่าตลาด (objective market value)

2.1.2 หลักสากลสำหรับวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (2545 : 66-67) ได้กล่าวไว้ว่าหลักเกณฑ์ทั่วไปที่เป็นหลักสากลสำหรับวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันมี 3 วิธี คือ

2.1.2.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นวิธีที่กำหนดให้ใช้สำหรับการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินจะต้องทำการรวบรวมข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินราคาโดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) การเปรียบเทียบทางด้านกายภาพ ได้แก่ รูปร่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่สภาพของที่ดิน สิ่งก่อสร้างบนพื้นที่ดิน

2) การเปรียบเทียบในด้านสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพ เช่น สภาพชุมชนสภาพทำเล สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน นอกจากนี้ยังอาจจะพิจารณาถึงระดับรายได้ และสภาพสังคมในชุมชนนั้น ๆ

3) การเปรียบเทียบการคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ในพื้นที่

4) พิจารณาเปรียบเทียบว่าหน่วยที่ดินที่ประเมินราคามีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือไม่ เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เทศบัญญัติต่าง ๆ รวมตลอดทั้งพระราชกฤษฎีกาการเวนคืนที่ดินที่มีอยู่ในบริเวณที่ประเมินราคา

ข้อจำกัดในการใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

1) บางครั้งมีข้อมูลไม่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ เนื่องจากไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้น หรือมีจำนวนไม่มากพอ

2) บางครั้งข้อมูลราคาซื้อขายที่ได้มาไม่สะท้อนถึงสภาพความเป็นไปของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน ในสภาวะที่เศรษฐกิจเฟื่องฟูจะมีการกักตุนที่ดินเพื่อการเก็งกำไร

ราคาซื้อขายที่เกิดขึ้น อาจสูงกว่ามูลค่าของที่ดินที่ควรจะเป็น ดังนั้นการประเมินราคาโดยวิธีนี้ ผู้ประเมินราคาจะต้องมีประสบการณ์และความรอบรู้เกี่ยวกับภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์มากเพียงพอ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ราคา จึงจะสามารถกำหนดขอบเขตของราคาที่ดินได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

2.1.2.2 วิธีคิดจากรายได้ของทรัพย์สิน (Income Approach) มีหลักเกณฑ์ในการคิด คือ มูลค่าของทรัพย์สินควรเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินในอนาคต หมายถึง ผลรวมของรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินในอนาคต คำนวณกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งมีสูตรในการคำนวณ ดังนี้

$$\text{มูลค่าของทรัพย์สิน (V)} = \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี (I)}}{\text{อัตราผลตอบแทนต่อปี (R)}}$$

รายได้สุทธิต่อปี หมายถึง รายได้รวมทั้งหมดต่อปีหักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น

อัตราผลตอบแทนต่อปี ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงที่จะมีผลต่อการได้เงินทุนคืน ซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่างกันและมีการใช้ประโยชน์ต่างกัน จะมีผลตอบแทนในการลงทุนที่ต่างกันด้วย ดังนั้น ผู้ประเมินราคาจะต้องวิเคราะห์สภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์และเลือกใช้อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมกับประเภทของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการยากที่จะหาอัตราผลตอบแทนโดยตรงได้ จึงอาจใช้อัตราผลตอบแทน โดยเปรียบเทียบกับกิจการประเภทเดียวกันซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันก็ได้

2.1.2.3 วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) วิธีการนี้ใช้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะ ไม่มีข้อมูลซื้อขายในระยะที่ผ่านมาเพียงพอที่จะนำมาพิจารณาเปรียบเทียบได้ การประเมินราคาวิธีนี้ก็ถือว่าทรัพย์สินควรมีค่าเท่ากับต้นทุนในการจัดหาทรัพย์สินใหม่ที่ใช้แทนกันได้ในปัจจุบัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาของการใช้ทรัพย์สินไปแล้ว ตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น ๆ

วิธีต้นทุนทดแทนนี้ คือ การนำมูลค่าของที่ดินและสิ่งก่อสร้าง (หักค่าเสื่อมราคาตามจำนวนปีใช้งาน) มารวมกันเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ในทางกลับกันอาจนำมูลค่าของทรัพย์สินมาคำนวณย้อนหามูลค่าที่ดินได้

วิธีการประเมินราคาทั้ง 3 วิธีนี้ จะมีข้อจำกัดในการใช้ประเมินราคาที่แตกต่างกันไป ดังนั้น บางครั้งการใช้วิธีการเดียว อาจใช้ได้ดีและถูกต้อง แต่บางครั้งอาจจะต้องพิจารณาโดยหลาย ๆ วิธีเพื่อความมั่นใจ ดังเช่น วิธีต้นทุนทดแทนอาจไม่เหมาะสมหากเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานมีค่าเสื่อมสะสมสูง แต่อาจได้รับการดูแลอย่างดี ซึ่งเป็นการยากสำหรับการ

ประมาณค่าเสื่อมราคาของอาคารเก่ามาก ๆ เช่นเดียวกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดที่ไม่สามารถนำมาใช้กับกรณีที่ทรัพย์สินที่สร้างขึ้นมาเฉพาะเจาะจงในการใช้งาน ไม่สามารถหาข้อมูลราคาซื้อขายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบได้ ส่วนกรณีวิธีรายได้ อาจไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการหามูลค่าหรือราคาของทรัพย์สินที่เจ้าของใช้สำหรับอยู่อาศัยเอง

อย่างไรก็ตาม การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (The Market / Sales Comparison Approach) ซึ่งเป็นการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อขายแล้ว ดังนั้นหากเป็นกรณีมีข้อมูลซื้อขายที่เพียงพอ จะเป็นวิธีการที่ยอมรับและน่าเชื่อถือมากที่สุดในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี และในการประเมินราคาคร่าวๆ มากเปลี่ยนแปลงในคราวเดียวกัน (Mass Appraisal) จะได้ความเป็นแบบเดียวกันและความเท่าเทียมกันของการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินราคาสำหรับที่อยู่อาศัยในทุก ๆ ปี การประเมินราคาด้วยหลักสถิติการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression analysis : MRA) จะช่วยในการประเมินราคาคร่าวๆ มากเปลี่ยนแปลงอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถใช้ได้กับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นได้เช่นกัน

2.1.3 แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

2.1.3.1 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ผู้ศึกษาได้รวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาครั้งนี้ ดังนี้

วรรณศิลป์ พิศพันธุ์ และ นพนันต์ ตาปนานนท์ (2539 : 8-9) ได้กล่าวถึง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละแปลง และตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน

1) ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน ยังสามารถแยกย่อยเป็น 2 ประเภท คือ ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดิน และตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดินหมายถึงตัวแปรที่อธิบายถึงพื้นที่และรูปร่างของแปลงที่ดิน (Area and Shape) ซึ่งโดยปกติได้แก่ ขนาด (Size) ความลึก (Depth) หน้ากว้าง (Frontage) และรูปร่าง (Shape) ของแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงนั้น ๆ แปลงที่ดินที่มีขนาดความลึกและความกว้างที่ไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ที่ดินและอาคาร หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นย่อมใช้ประโยชน์ได้จำกัด แปลงที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติ ย่อมใช้ประโยชน์ได้น้อยกว่าหรือสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการพัฒนามากกว่าแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าตามปกติ หน้ากว้างของแปลงที่ดินที่ติดถนน (Frontage) จะมีความสำคัญมากต่อการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม

แต่จะมีความสำคัญลดลงในกรณีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และลดความสำคัญลงไปอีกในกรณีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ซึ่งเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ การเป็นที่ดินแปลงมุม (Corner Lot) ซึ่งอาจส่งผลให้มีราคาสูงกว่าแปลงที่อยู่ถัดเข้าไปทางเข้าด้านข้างหรือด้านหลัง (Side and Rear Access) ย่อมทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น (Slope and Relative Steepness) สมรรถนะในการรับน้ำหนักของดิน ประสิทธิภาพของการระบายน้ำ ตลอดจนความอุดมสมบูรณ์ของดินล้วนแต่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาที่แตกต่างกันออกไป ทิศทางลมและแดด ตลอดจนมุมมองก็มีผลต่อความได้เปรียบหรือเสียเปรียบของการใช้ประโยชน์ที่ดินและราคาที่ดินด้วยเช่นกัน

2) ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดิน หมายถึง ตัวแปรที่อยู่นอกเขตแปลงที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่ง แต่เป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ ลักษณะและสภาพของถนน (Nature and Condition of Street) ซึ่งพิจารณาได้ทั้งในแง่ของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน และในแง่ของการเข้าถึงแปลงที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง (Transport) ตลอดจนการบริการและการเข้าถึง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา การระบายน้ำเสีย สวนสาธารณะ โรงเรียน สถานพยาบาล แหล่งบันเทิง เจริญรมย์ และศูนย์การค้า ฯลฯ และตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินอื่น ๆ ที่มีผลต่อการใช้

สรุปปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ซึ่งทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงไป ประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกฎหมาย เช่น กฎหมายผังเมือง ข้อกำหนดการใช้ที่ดินและกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคาร เป็นต้น ปัจจัยทางด้านสังคม และประชากร เช่น แนวโน้มของจำนวนประชากร ตลอดจนปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดครอบครัว รายได้ การศึกษา สถานภาพการสมรส ศาสนา ค่านิยม และวัฒนธรรม เป็นต้น ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด ได้แก่ภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศ ซึ่งเกี่ยวข้องถึงอำนาจการซื้อของประชาชน อัตราดอกเบี้ย สภาพคล่องทางการเงิน รวมถึง อุปสงค์และอุปทานของที่ดิน ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ ปัจจัยด้านเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล เช่น โครงการโครงสร้างพื้นฐาน นโยบายที่อยู่อาศัย การเงิน การคลัง และการส่งเสริมการลงทุน และปัจจัย ด้านกายภาพของที่ดิน ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สถานที่ตั้ง ขนาดรูปแปลงที่ดิน การเข้าถึง สาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อม สำหรับที่ดินเพื่อพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย อาจพิจารณาถึงการวางผังโครงการ การออกแบบและต้นทุนโครงการ เป็นต้น

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยด้านกายภาพของที่ดิน ยังได้กล่าวถึงตัวแปรอีก 2 ลักษณะคือ ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน ได้แก่ ความกว้าง ความลึก ขนาด และรูปแปลงที่ดิน และตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดิน ได้แก่ ลักษณะและสภาพถนน โดยพิจารณาทั้งแง่ถนนหน้าแปลงที่ดิน และในแง่การเข้าถึงแปลงที่ดิน การเข้าถึง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งกฎหมายที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่าตัวแปรต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นลักษณะใดก็ตาม จะเกี่ยวข้องกับปัจจัย การใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคม

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาเฉพาะปัจจัยด้านกายภาพของที่ดินที่มีผลต่อราคาที่ดินใน โครงการบ้านจัดสรร อาจแบ่งตัวแปรออกเป็น 2 ประเภท

ประเภทแรก คือ ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละแปลง คือ ตัวแปรด้านมิติ เช่น ขนาดพื้นที่ รูปร่าง ขนาด ความลึก หน้ากว้างที่ดิน และตัวแปรด้านลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ แปลงมุม ทางเข้าด้านข้างหรือด้านหลัง แปลงติดคลอง ทะเลสาบ หรือที่เปิดโล่ง ทิวทัศน์

ประเภทสอง คือ ตัวแปรร่วมของแปลงที่ดิน ซึ่งอยู่นอกเขตแปลงที่ดิน แต่เป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่บริเวณเดียวกัน ได้แก่ ลักษณะและสภาพถนนหน้าแปลงที่ดินในแง่การเข้าถึงแปลงที่ดินสะดวกและเร็วที่สุด ตลอดจนบริการและการเข้าถึงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ

2.1.3.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538) ทำการศึกษาเรื่องมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและวิธีประยุกต์การประเมินราคาโดยวิชาการทางสถิติ เพื่อเป็นแนวทางแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกรูปแบบหนึ่ง ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละหน่วยงานจะขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ รายงานประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินจะมีการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษา และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายกับที่ดินที่จะประเมินราคา ผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปกลุ่มปัจจัยได้ 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ปัจจัยที่ดิน 2) ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค และ 3) ปัจจัยด้านกฎหมายและสิ่งแวดล้อม

กานต์ อัสวานทิพย์ (2538) ทำการศึกษาเรื่องการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อหาวิธีการประเมินราคาที่ดินสำหรับนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดิน และโครงการที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยมีหลักการในการประเมินราคาคือ การกำหนดมูลค่าสูงสุดที่ได้จากการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดิน แล้วนำมาลดด้วยต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการและผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับของผู้ประกอบการ ส่วนที่เหลือคือราคาที่ดินที่ต้องการทราบมูลค่าโดยนำมาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาในการดำเนินโครงการ ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ปัจจัยด้านสังคมและประชากร ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะมีบทบาทสำคัญต่อมูลค่าของที่ดินในการประเมินราคา

ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย (2542) ทำการศึกษาเรื่องการใช้สมการถดถอยในการอธิบายและประมาณค่าราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางช่วยในการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งต้องใช้ข้อมูลต่าง ๆ ที่เป็นปัจจัยเกี่ยวข้องกับที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยทางด้านสังคม เศรษฐกิจและกายภาพ มาวิเคราะห์หาตัวแปรในการประเมินราคาที่ดิน ตัวแปรเหล่านี้มีเป็นจำนวนมาก จึงค่อนข้างยากลำบากในการตัดสินใจสำหรับการเลือกตัวแปร และการประเมินราคาที่ดินในลักษณะครอบคลุมพื้นที่ทั้งเขตเมือง มีความยุ่งยากมาก เช่น การประเมินราคาที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม ซึ่งมีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายประชาชนโดยทั่วไปต้องถือปฏิบัติ จึงมีความสำคัญในแง่ผลกระทบต่อส่วนรวมทั้งภาครัฐและเอกชน โดยการประเมินราคาดังกล่าวต้องใช้เวลาและบุคลากรเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ผู้วิจัยได้อาศัยข้อมูลราคาที่ดินของกรมที่ดิน ทำการศึกษาตัวแปรและรูปแบบการประเมินโดยใช้วิธีการทางสถิติ ด้วยเทคนิควิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยเลือกใช้สมการถดถอยแบบขั้นบันได (stepwise Regression) ในการพยากรณ์ค่าตัวแปรตาม คือราคาที่ดิน

ผลการศึกษาทำให้ทราบว่าตัวแปรด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีความสำคัญมากที่สุด โดยเรียงลำดับความสำคัญดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพักอาศัย ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท

ศูนย์พาณิชย์กรรม ระยะห่างจากศูนย์บริการชุมชน รถโดยสารประจำทาง ระยะห่างจากสถาบันราชการ และถนนสายรอง ตัวแปรที่ได้จากการศึกษาเหล่านี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาตัวแปรในด้านการประเมินราคาที่ดินในเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังจะเป็นประโยชน์ต่อการวางผังเมืองกรุงเทพมหานครในกรณีการศึกษาและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เพื่อประกอบการวางผัง และ จากการศึกษาได้รูปแบบการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีทางสถิติที่ง่ายและสะดวกต่อการนำไปใช้ได้เหมาะสม

ทรงชัย ทองปาน (2543) ทำการศึกษาเรื่องระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอวิธีการในการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ คือ เพื่อศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน เพื่อสร้างแบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดิน และเพื่อนำฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า การประเมินราคาของกรมที่ดินธนาคาร และบริษัทเอกชนส่วนใหญ่เป็นการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีการที่เปรียบเทียบแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน จะถูกจัดอยู่ในกลุ่มราคาเดียวกัน นอกจากนี้ปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดมีจำนวน 14 ปัจจัย เรียงตามลำดับความสำคัญ ได้แก่ ทางเข้าออก ยานการที่ใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวถนน ไทรอคท์ ท่อระบายน้ำ และความลึกแปลงที่ดินและเมื่อนำเอาฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ปัจจัยดังกล่าว ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ทำให้การประเมินราคาที่ดินมีความน่าเชื่อถือและมีความถูกต้องมากขึ้น สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บ ภาษี และวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดินได้เป็นอย่างดี

จรัสศักดิ์ สังข์ช่วย (2543) ทำการศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530 – 2540 : กรณีศึกษา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพด้านระบบสาธารณูปโภคและระบบคมนาคม รวมถึงศึกษาวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาปี 2530 – 2540 ผลการศึกษาพบว่า ราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ได้มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจากปี 2530 – 2540 คือ ราคาประเมินที่ดินจากข้อมูลของภาครัฐจากปี 2530 – 2540 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 483.76 และราคาที่ดินตามราคาตลาดจากปี 2530 – 2540 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 256.46 ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่ออัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

อาศัยในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ในพื้นที่ศึกษาระบบสาธารณูปโภคโดยส่วนใหญ่ได้มีการดำเนินการจากภาครัฐให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคแล้ว ยกเว้นในระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นและเพียงพอต่อความต้องการใช้ของผู้บริโภค แต่เป็นการปรับปรุงเพิ่มเติมหลังจากที่ได้มีการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ และมีการอยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษาแล้ว ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หรือความต้องการในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

กฤษฎา เพ็ชรประยูร (2545) ทำการศึกษาข้อมูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัทจัดที่ดิน พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปพรอชัล จำกัด มีวัตถุประสงค์ทั่วไป เพื่อศึกษามูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และมีวัตถุประสงค์เฉพาะคือ ศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมระหว่างการแบ่งพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่แปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนหน้าแปลงที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดินมีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เพื่อศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าต่อตารางวา ที่มีการแบ่งพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน และเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยได้วิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าสถิติ คือ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน และการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน ผลจากการวิจัยพบว่า

1) ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อตารางวา ตามลำดับ ดังนี้ การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร โดยเขตชั้นในมีระดับความสำคัญกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง การดำเนินการพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรรระดับของที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน ซึ่งอยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เมตร สาธารณูปโภค บริเวณที่ดินที่มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ถนน

2) ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อตารางวา ลักษณะ ของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอก หรือเขตชานเมือง ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน โดยลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยในลักษณะโครงการจัดสรรทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยวซึ่งเจ้าของดำเนินการก่อสร้างเอง

3) แนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งผลการวิจัยครั้งนี้สามารถนำไปประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ตลอดจนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เกิดความเหมาะสมกับมูลค่าที่ดิน และสามารถนำวิธีการทางสถิติที่พัฒนาขึ้นในการศึกษาครั้งนี้มาประยุกต์ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน เพื่อให้มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยมีความถูกต้อง แม่นยำ และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น.

จันทรวีมล รักอนันตชัย (2545) ทำการศึกษาเรื่องการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี มีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อ ศึกษาวิธีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากล และกระบวนการปฏิบัติงานการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ศึกษาตัวแปรที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละวิธี ศึกษาปัญหาของการปฏิบัติงานการประเมินราคาแต่ละวิธี รวมถึงศึกษาความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สินในการดำเนินการประเมินราคาในแต่ละวิธี จากการศึกษาพบว่าในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี ได้แก่ 1. วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด 2. วิธีคิดจากต้นทุน 3. วิธีคิดจากรายได้ สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย มีการใช้วิธีการประเมินราคา 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน ในการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้ง 2 วิธีเป็นที่ยอมรับในการปฏิบัติงานการประเมินราคา สำหรับตัวแปรที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินมากเป็นอันดับ 1 เป็นตัวแปรเดียวกันทั้ง 2 วิธีคือ ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ในอัตราร้อยละ 75 และการบำรุงรักษาเป็นอันดับที่ 2 ในอัตราร้อยละ 62.5 และ 50.0 ตามลำดับ และผลการศึกษาค่าความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย พบว่าวิธีการประเมินราคาแต่ละวิธีให้ผลสรุปของมูลค่าทรัพย์สินที่แตกต่างกัน ซึ่งสัดส่วนความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดและวิธีจากต้นทุนอยู่ระหว่าง 5.4-10.0 เปอร์เซ็นต์ สรุปได้ว่าการปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย สำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดโดยวิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้เหมาะสม ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการประเมินราคาทีกล่าวว่า วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ใช้กับทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น.

2.2 การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินดำเนินการอยู่ในขณะนี้ มีสองลักษณะคือ การประเมินราคาที่ดินรายแปลง และการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก

2.2.1 การประเมินราคาที่ดินรายแปลง เป็นการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทุกแปลง ใช้ในบริเวณพื้นที่เศรษฐกิจที่มีการพัฒนาสูงและที่ดินมีราคาแพง เช่น ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดเศรษฐกิจเป็นการประเมินราคาที่ดินอย่างละเอียดตามสภาพของที่ดินแต่ละแปลง ตามลักษณะของการใช้ประโยชน์ การประเมินราคารายแปลงนี้จะต้องใช้เวลางบประมาณและเจ้าหน้าที่จำนวนมาก

การประเมินราคารายแปลงเริ่มใช้เป็นที่ครั้งแรกในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2535 และได้ขยายพื้นที่ดำเนินการในเขตปริมณฑลและเขตเทศบาล ในปัจจุบันพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลง ได้แก่ เทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลนครปากเกร็ด เทศบาลนครเชียงใหม่ เทศบาลเมืองนครราชสีมา เทศบาลเมืองสมุทรปราการ เทศบาลเมืองภูเก็ต และอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี อำเภอธัญบุรี อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และอำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

2.2.2 การประเมินราคาที่ดินรายบล็อก เป็นการประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาเป็นกลุ่มพื้นที่ ที่มีสภาพและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน ความละเอียดในการดำเนินการจะน้อยกว่าการประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยดำเนินการในบริเวณเขตเทศบาลและในเขตจังหวัดต่างๆ รวมทั้งพื้นที่ในชนบท โดยมีการกำหนดหน่วยที่ดินตามแนวกถนนหรือซอย และพื้นที่ตอนใน เช่น

- หน่วยที่ดินติดถนนหรือซอย (ระบุชื่อถนนหรือชื่อซอย) เช่น
 - ติดถนนจรัลสนิทวงศ์ ระยะ.....เมตร
 - ติดซอยจรัลสนิทวงศ์ 59 ระยะ.....เมตร
- หน่วยที่ดินติดถนนหรือซอย กรณีที่ไม่มีชื่อถนนหรือชื่อซอยให้ใช้เครื่องหมายกำกับเช่น
 - ที่ดินติดซอย 1 ระยะ.....เมตร
 - ที่ดินติดซอย 2 ระยะ.....เมตร
- หน่วยที่ดินพัฒนาเพื่อการจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม ควรระบุชื่อหมู่บ้านให้ชัดเจน
- หน่วยที่นอกเหนือ

ที่ดินแต่ละหน่วยจะมีราคาแตกต่างกันตามสภาพของถนน สภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินข้อบังคับของกฎหมายที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณนั้น

2.2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

2.2.3.1 ประมวลกฎหมายที่ดินฉบับแก้ไขเพิ่มเติม 19 กันยายน 2534 มาตรา 104 และมาตรา 105

2.2.3.2 ระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ.2535

" ราคาประเมินทุนทรัพย์ " หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

" ราคาตลาด " หมายความว่า

- (1) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน
- (2) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่ายทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอสมควร
- (3) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจซื้อขายกัน
- (4) ราคาของตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาดโดยผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเฟ้อ

คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เกี่ยวกับที่ดินแต่ละเขตไว้เป็นหลักฐาน โดยจะเชิญผู้ที่มีความรู้ความชำนาญเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินมาชี้แจงแสดงเหตุผลประกอบการพิจารณาด้วยก็ได้

คณะกรรมการประจำจังหวัดอาจตั้งคณะทำงานเพื่อสืบหาข้อเท็จจริงของราคาตลาดสำหรับที่ดินแต่ละเขตย่อยภายในเขตจังหวัดเพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ประเมินราคาที่ดินก็ได้

คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดทำแผนที่ประกอบการพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ ดังนี้

(1) ในท้องที่ใดซึ่งสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้จัดทำแผนที่ประเมินราคาที่ดิน และกำหนดหน่วยที่ดินไว้แล้ว ให้ใช้แผนที่ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจัดทำขึ้นเป็นหลักฐานในการประเมินราคา

(2) ที่ดินนอกเขตตาม (1) ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดหน่วยที่ดิน โดยใช้แผนที่ภูมิประเทศที่มีมาตราส่วนตามความเหมาะสม แล้วแบ่งหน่วยที่ดินเป็นกลุ่มตามความเหมาะสมตามสภาพในการใช้ประโยชน์ตลอดจนความเจริญของท้องที่ โดยให้ถือเอาสาธารณูปโภคและแนวเขตธรรมชาติเป็นหลักในการพิจารณากำหนดหน่วยราคาประเมินทุนทรัพย์

(3) ในการจัดทำแผนที่ตาม (1) หรือ (2) ให้จัดทำแยกเป็นรายตำบลและอำเภอ คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทำการสำรวจข้อมูลซื้อขายที่ดินย้อนหลังไม่เกิน สามปี

2.2.4 กระบวนการการจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ

ประกอบด้วยขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเก็บรวบรวมข้อมูลและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการประเมินราคา

แนวทางในการปฏิบัติดำเนินการดังนี้

การเตรียมข้อมูลก่อนการเดินสำรวจ ได้แก่ การจัดเตรียมแผนที่ การจัดเตรียมข้อมูลซื้อขาย การจัดเตรียมข้อมูลแปลงที่ดิน การจัดเตรียมข้อมูลทั่วไป การเตรียมเอกสารประกอบการเดินสำรวจภาคสนาม

ขั้นตอนที่ 2 การเดินสำรวจเก็บข้อมูล

1) การจัดเก็บข้อมูลภาคสนาม ข้อมูลที่จัดเก็บจากการสำรวจภาคสนาม ประกอบด้วย

(1) ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพของพื้นที่ดำเนินการ เช่น สภาพทำเลที่ตั้ง สภาพทางเข้าออก ขนาดความกว้างของถนน สภาพแปลงที่ดิน การถมปรับราคาพื้นที่ ระดับของพื้นดิน การใช้ประโยชน์เฉพาะแปลง ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ลักษณะการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ของพื้นที่นั้นๆ

(2) แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ ทั้งของภาครัฐและของเอกชน เพื่อทราบว่ามีบริเวณใดบ้างในพื้นที่สำรวจที่มีโครงการพัฒนาและอาจส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในบริเวณนั้น

(3) มลภาวะที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่หรือต่อชุมชน

(4) ข้อจำกัดการใช้ดิน เช่น การควบคุมอาคารระยะถอยร่น พื้นที่ได้สายไฟฟ้าแรงสูง การควบคุมเรื่องสิ่งแวดล้อม เทศบัญญัติเฉพาะพื้นที่

(5) สภาพการใช้ที่ดินโดยรวม สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่รวมทั้งสภาพชุมชน

(6) เก็บรวบรวมข้อมูลประกาศขาย จะซื้อจะขาย เสนอขาย หรือราคาซื้อขายที่เกิดขึ้น ลักษณะการซื้อขาย เงื่อนไขการขาย รวมตลอดทั้งโครงการจัดสรรและจำนวนยอดขายที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

ขั้นตอนที่ 3 การกำหนดราคาของกลุ่มตัวแทนราคาในแต่ละพื้นที่ เพื่อกำหนดมูลค่าถนอม ดำเนินการโดย

1) การวิเคราะห์กลุ่มตัวแทนราคาโดยเลือกตัวแทนแปลงซื้อขายและจัดกลุ่มของตัวแทนราคาไว้ดังนี้

กลุ่มตัวแทนราคา ที่ติดถนนสายหลักในแต่ละพื้นที่ การพิจารณากำหนดถนนสายหลักในแต่ละพื้นที่นั้น แยกเป็น

- ที่ดินย่านพาณิชย์กรรม
- ที่อยู่อาศัย
- อุตสาหกรรม

กลุ่มตัวแทนราคา ที่ติดถนนสายรองในแต่ละพื้นที่ แยกเป็น

- ที่ดินย่านพาณิชย์กรรม
- ที่อยู่อาศัย
- อุตสาหกรรม
- เกษตรกรรม

กลุ่มตัวแทนราคาที่ดินติดถนน ซอย, ทางสาธารณะประโยชน์, ทางส่วนบุคคล
แยกเป็น

- ที่ดินย่านพาณิชย์กรรม
- ที่อยู่อาศัย
- อุตสาหกรรม
- เกษตรกรรม

กลุ่มตัวแทนราคาที่ดินติดทางเดิน, ที่ดินไม่มีทางเข้าออก แยกเป็น

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม

กลุ่มตัวแทนราคาที่ดินติดแม่น้ำ, คลอง, ลำราง แยกเป็น

- ที่ดินย่านพาณิชยกรรม
- ที่อยู่อาศัย
- อุตสาหกรรม
- เกษตรกรรม

2) การวิเคราะห์ราคาของกลุ่มตัวแทนราคา พิจารณาจากข้อมูลราคาที่ดินที่จดทะเบียนซื้อขายจากสำนักงานที่ดิน การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของราคาซื้อขายกรณีข้อมูลซื้อขายไม่ได้เป็นข้อมูลของปีปัจจุบัน ใช้สูตร $PV = P \times (1 + I)^{-n}$

PV = มูลค่าปัจจุบัน

P = ราคาซื้อขายในอดีต

I = อัตราผลตอบแทนในการลงทุน

n = จำนวนปีที่ทำการซื้อขาย

เพื่อหาราคาปัจจุบันของแปลงที่ดินที่ทำการซื้อขาย การคำนวณหาราคาแปลงที่ดินซื้อขาย จะใช้ข้อมูลราคาเฉพาะราคาที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ฉะนั้นกรณีที่ข้อมูลแปลงซื้อขายปรากฏราคาซื้อขายพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องหักมูลค่าสิ่งปลูกสร้างออกจากราคาที่ซื้อขายก่อน การหักมูลค่าสิ่งปลูกสร้างให้คำนวณราคาสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ราคาสิ่งปลูกตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมที่ดินที่ประกาศใช้ตามรอบบัญชีนั้นๆ และหักลดหย่อนค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างนั้น แล้วจึงนำมาหักลบออกจากราคาซื้อขาย จะได้ราคาของที่ดินนำมาคำนวณเป็นราคาต่อตารางวาต่อไป

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

แนวทางการปฏิบัติ

1) การวิเคราะห์ราคาประเมินให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจากกลุ่มตัวแทนราคาในแต่ละพื้นที่ ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินจะต้องพิจารณาสภาพคล้ายคลึงในปัจจุบันต่อไป

(1) ลักษณะการใช้ประโยชน์

(2) ขนาด เนื้อที่ และสภาพทางกายภาพ

(3) ความสะดวกในด้านการคมนาคม

(4) ความพร้อม หรือความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค และการบริการ
สาธารณะ

(5) ข้อจำกัดทางกฎหมายต่างๆ

(6) สภาพแวดล้อมด้านชุมชน ตลอดจนแนวโน้มการพัฒนาชุมชน

(7) ปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อราคา กรณีพื้นที่ใดไม่มีข้อมูลซื้อขาย จะซื้อจะขาย หรือค่าเช่า ให้พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จากพื้นที่ใกล้เคียง

2) การกำหนดให้ราคาที่ดินแต่ละแปลง จะต้องพิจารณาปัจจัยประกอบดังนี้

(1) ท่าเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

(2) ขนาด เนื้อที่ และสภาพทางกายภาพ

(3) การใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน

(4) ข้อจำกัดทางกฎหมายต่างๆ

(5) สภาพการเข้าถึงแปลงที่ดิน

(6) ปัจจัยประกอบอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อแปลงที่ดิน อาทิ แนวสายไฟฟ้าแรงสูง, แนวท่อแก๊ส เป็นต้น

3) กำหนดให้ราคาที่ดินแต่ละแปลงในแผนที่ระวาง UTM หรือแผนที่โซน / บล็อก / ล้อท ตามเลขที่ดินในตำแหน่งแปลงที่ดินที่ปรากฏในแผนที่ประเมินต่อไป

2.3 นโยบายด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของกรมธนารักษ์

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (ตุลาคม 2546) ได้กำหนดพันธกิจด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ไว้ดังนี้

2.3.1 เป้าหมายในการประเมินราคา

กรมธนารักษ์มีเป้าหมายที่จะประเมินราคาที่ดินให้เป็นรายแปลงทั่วประเทศภายใน 10 ปี เพื่อให้เป็นมาตรฐานสากล โดยมีการพัฒนาวิธีการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง (Mass Valuation) สำหรับประเมินราคาที่ดินรอบแรก และมีการพัฒนาวิธีการปรับปรุงราคาประเมินที่ดิน (Revaluation) มีระบบการควบคุมคุณภาพทั้งระดับความถูกต้องใกล้เคียงราคาตลาด (Accuracy) และระดับความสม่ำเสมอตลอดทั้งพื้นที่ (Uniformity) ขณะนี้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ประเมินราคาที่ดินรายแปลงแล้วจำนวน 2.4 ล้านแปลง คงเหลือที่ต้องดำเนินการตาม

แผน 10 ปีอีก 25.6 ล้านแปลง โดยกำหนดให้อัตราผลงานเพิ่มขึ้นจากฐานปีที่ผ่านมามีปีละ 29 % โดยมีรายละเอียด แสดงในตารางที่ 2.1 ดังนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงเป้าหมายในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
พ.ศ.	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556
เป้าหมาย ต่อปี	639,900	830,000	1,000,000	1,400,000	1,800,000	2,300,000	2,900,000	3,800,000	4,900,000	6,030,100
จำนวน แปลงสะสม	639,900	1,469,900	2,469,900	3,869,900	5,669,900	7,969,900	10,869,900	14,669,900	19,569,900	25,600,000

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ประเทศไทยมีที่ดินที่ต้องประเมินราคาตามประมวลกฎหมายที่ดินประมาณ 28 ล้านแปลง ปกติมีการประเมินราคาเป็นรอบ 4 ปี วิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินมี 2 รูปแบบ คือ การกำหนดราคาประเมินเป็นรายแปลง และการกำหนดราคาประเมินเป็นรายบล็อก โดยกำหนดราคาที่ดินเป็นรายถนน

กรมธนารักษ์มีเป้าหมายที่จะค่อยๆ ลดจำนวนแปลงที่ดินที่กำหนดราคาประเมินเป็นรายบล็อก และเพิ่มจำนวนแปลงที่ดินที่กำหนดราคาประเมินเป็นรายแปลงทุกๆ รอบ 4 ปี โดยมีข้อมูลย้อนหลังเกี่ยวกับการขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลง แสดงในตารางที่ 2.2 ดังนี้

ตารางที่ 2.2 แสดงข้อมูลการขยายพื้นที่รายแปลงที่ผ่านมา

รอบบัญชี	ผลงาน 4 ปี	ผลงานต่อปี	% ลดต่อ 4 ปี	จังหวัดที่ขยายพื้นที่รายแปลง
2531-2534	1,354,076	338,519	-	กรุงเทพมหานคร
2535-2538	684,050	171,012	- 50.51 %	นนทบุรี สมุทรปราการ เชียงใหม่ นครราชสีมา ภูเก็ต
2539-2542	381,642	95,410	- 44.20 %	นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร
2543-2546	19,115	19,115	- 80 %	เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง
รวม	2,438,883			

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

สำหรับแผนงบประมาณมีเป้าหมายดังนี้

ปี 2547	ขยายพื้นที่ประเมินรายแปลง	639,900	แปลง
ปี 2548	ปรับปรุงราคาประเมินเดิมและขยายพื้นที่ใหม่	1,090,970	แปลง
ปี 2549	ปรับปรุงราคาประเมินเดิมและขยายพื้นที่ใหม่	1,174,252	แปลง

เพื่อให้ทราบจำนวนแปลงที่ดินเฉพาะที่ขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลง จึงได้กำหนดสัดส่วนระหว่างงานปรับปรุงราคาเดิมกับงานขยายพื้นที่ใหม่ แสดงในตารางที่ 2.3 ดังนี้

ตารางที่ 2.3 แสดงสัดส่วนระหว่างงานปรับปรุงราคาเดิมกับงานขยายพื้นที่ใหม่

ประเภทงาน	รอบบัญชี 2547-2550				เฉลี่ย
	2547	2548	2549	2550	
จำนวนราคาประเมินรายแปลง	2,400,000	3,039,900	3,533,060	4,000,700	-
งานปรับปรุงราคาประเมิน 20% ต่อปี	0	607,980	706,612	770,792	521,346
ขยายพื้นที่ใหม่ตามแผนงบประมาณ	639,900	493,160	467,640	454,880	513,895

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

* เป็นปีที่ประกาศใช้ราคาประเมินรอบใหม่ปี 2547-2550 จึงไม่มีการปรับปรุงราคาประเมินในปีแรก

2.3.2 ปัญหาในการประเมินราคา

2.3.2.1 ขาดอัตราค่าสังสำหรับประเมินราคาที่ดินรายบล็อกในพื้นที่ 75 จังหวัด เนื่องจากการโอนภารกิจประเมินราคาที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดมาเป็นของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แต่อัตรากำล้างที่สำนักงานที่ดินทั้งหมดเคยใช้ประเมินราคารายบล็อกประมาณ 1,000 อัตรา ไม่ได้โอนตามมาด้วย

2.3.2.2 วิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงครั้งแรกกับการปรับปรุงราคาประเมินยังใช้มาตรฐานการปฏิบัติงานเดียวกัน อัตราการขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลงจึงค่อนข้างต่ำมาก

2.3.2.3 ขาดระบบฐานข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้คุณภาพของราคาประเมินยังไม่ได้มาตรฐานสากล เวลาที่ใช้เก็บข้อมูลที่สำนักงานที่ดินค่อนข้างมาก

2.3.2.4 กรมที่ดินได้เปลี่ยนระบบข้อมูลแผนที่จากระบบศูนย์กำเนิดมาเป็นระบบยู.ที.เอ็ม. การแก้ไขข้อมูลทะเบียนที่ดินของสำนักงานที่ดินจะดำเนินการแก้ไขเมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม บางรายจึงเกิดปัญหาข้อมูลเครื่องหมายที่ดินไม่สมบูรณ์ เป็นอุปสรรคต่อการจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน รายแปลง จึงต้องส่งเจ้าหน้าที่จากสำนักประเมินราคาทรัพย์สินเข้าไปช่วยปรับปรุงข้อมูลด้วย

2.3.2.5 มีปัจจัยภายนอกที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลง เนื่องจากข้อมูลแปลงที่ดินที่ใช้ประเมินรายแปลงเป็นของสำนักงานที่ดิน แต่ขณะนี้ข้อมูลที่ดินที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์มีเพียง 47 สำนักงาน จากทั้งหมด 344 สำนักงาน การขยาย

พื้นที่ออกไปในสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์จะทำให้สิ้นเปลืองงบประมาณและกำลังคนจำนวนมาก

2.3.2.6 ภายหลังจากโอนภารกิจได้เกิดปัญหาในการประสานงานกับกรมที่ดินและสำนักงานที่ดิน เนื่องจากขณะนี้ยังไม่มีบันทึกข้อตกลงในเรื่องข้อมูลแผนที่ ข้อมูลที่ดิน และข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

2.3.3 โอกาสสู่ความสำเร็จ

โอกาสซึ่งเป็นสิ่งแวดลอมภายนอกที่จะช่วยให้เป้าหมายยุทธศาสตร์ประสบความสำเร็จ คือ

2.3.3.1 ความต้องการราคาประเมินที่ดินรายแปลงเพื่อใช้เป็นฐานภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเกิดจากการรวมภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนเข้าด้วยกัน เพื่อให้ท้องถิ่นสามารถมีรายได้สูงขึ้นซึ่งสอดคล้องกับพระราชบัญญัติ แผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2540

2.3.3.2 กรมที่ดินมีแผนที่จะขยายจำนวนสำนักงานที่ดินที่มีการจดทะเบียนด้วยคอมพิวเตอร์ออกไปทั่วประเทศ ตลอดจนมีแผนที่จะจัดทำระบบแผนที่ระวางที่ดินระบบดิจิทัล

2.3.4 แผนการดำเนินการ

2.3.4.1 พัฒนาระบบประเมินราคาที่ดินรายแปลงและการปรับปรุงราคาประเมินที่ดินรายแปลง ดังนี้

1) ออกแบบกระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลงใหม่จากเดิมที่เป็นวิธีทำด้วยมือ และใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมินราคากำหนดราคาประเมิน (Manual & Expert Judgment) มาเป็นระบบคอมพิวเตอร์ช่วยประเมินราคา (Computer Assisted Mass Appraisal: CAMA) โดยมีขั้นตอนที่สำคัญ ได้แก่ การวิเคราะห์ราคาขาย (Sale Analysis) การกำหนดความลึกมาตรฐานของแปลงที่ดิน (Standard Depth) การสร้างตารางอัตรามูลค่าที่ดินต่อหน่วยความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD) การสร้างตารางปรับแก้ต่างๆ สำหรับแปลงที่ดินไม่ได้มาตรฐาน (Modification Ratio) และการคำนวณราคาที่ดินรายแปลงโดยใช้โปรแกรม Microsoft Access ระบบนี้จะเพิ่มมาตรฐานการปฏิบัติงานจาก 27 แปลง/คน/วัน เป็น 29 แปลง/คน/วัน

2) ออกแบบกระบวนการปรับปรุงราคาประเมินที่ดิน (Revaluation) จากเดิมที่เป็นวิธีทำด้วยมือ (Manual) เป็นระบบคอมพิวเตอร์ช่วยปรับปรุงราคาโดยใช้เทคนิคการจัดกลุ่ม (Categorization หรือ Stratification) และการสร้างตัวปรับราคาประเมินเฉพาะกลุ่ม

(Indexing) วิธีการนี้จะสามารถเพิ่มมาตรฐานการปฏิบัติงานจาก 27/แปลง/คน/วัน เป็น 120 แปลง/คน/วัน จะช่วยให้สามารถนำทรัพยากรบุคคลที่เหลือไประดมงานตามยุทธศาสตร์

2.3.4.2 การแบ่งงานบางส่วนให้เอกชนดำเนินการ

จากการวิเคราะห์กระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 งานที่ทางราชการทำเอง ได้แก่ การจัดทำข้อมูลแผนที่ ข้อมูลที่ดิน ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ งานควบคุมคุณภาพราคาประเมินที่ดิน งานจัดพิมพ์บัญชีราคาประเมิน เพราะต้องประสานงานกับกรมที่ดินและสำนักงานที่ดิน ไม่สามารถให้เอกชนทำได้

ส่วนที่ 2 งานที่ให้เอกชนทำได้ ได้แก่ การสำรวจข้อมูลภาคสนาม การวิเคราะห์ราคาขาย การกำหนดความลึกมาตรฐาน การประเมินมูลค่าถนน (Street Value) การคำนวณราคาที่ดินเป็นรายแปลง

2.3.4.3 จัดทำฐานข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ขณะนี้ได้เริ่มดำเนินการไปแล้วบางส่วน ก่อนโอนภารกิจมาสังกัดกรมธนารักษ์ ในปีงบประมาณ 2547 กรมธนารักษ์อนุมัติให้ใช้เงิน 10% จำนวน 4.9 ล้านบาท เพื่อพัฒนาระบบการจัดทำฐานข้อมูลราคาซื้อขายซึ่งศูนย์สารสนเทศจะเป็นผู้ดำเนินการ ส่วนข้อมูลราคาซื้อขายจากสำนักงานที่ดินทั่วประเทศที่จะนำมาจัดทำฐานข้อมูลนั้น อยู่ระหว่างการประสานงานกับกรมที่ดิน

2.3.4.4 การพัฒนาทรัพยากรด้านการประเมินราคา กรมธนารักษ์จะต้องพัฒนาทั้งข้าราชการและเอกชนที่ผ่านการทดสอบคุณสมบัติเบื้องต้น (Prequalify) รวมเจ้าหน้าที่ที่จะต้องทำการฝึกอบรมประมาณ 1,000 คน ประกอบด้วยหลักสูตรต่างๆ เช่น การสำรวจข้อมูลภาคสนาม การวิเคราะห์ราคาขาย การกำหนดความลึกมาตรฐาน การประเมินมูลค่าถนน การคำนวณราคาที่ดินรายแปลง การตรวจสอบมาตรฐานการประเมินราคา เป็นต้น

2.3.5 ผลที่ได้รับ

2.3.5.1 ธนาคาร สถาบันการเงิน และเจ้าของที่ดินสามารถอ้างอิงราคาประเมินที่สะท้อนมูลค่า ที่แท้จริงได้ สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบการเงินที่ยั่งยืน

2.3.5.2 บัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลงที่จัดส่งไปให้สำนักงานที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สามารถนำไปใช้ได้ทันที ทำให้หน่วยงานดังกล่าวสามารถให้บริการประชาชนได้ด้วยความสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

2.3.5.3 ราคาประเมินที่ดินรายแปลงมีระดับการสะท้อนราคาตลาดสูงกว่าการประเมินราคา รายบล็อก เนื่องจากเป็นการเฉลี่ยราคา

2.3.5.4 รายได้ของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจากค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษี จะเพิ่มขึ้น เนื่องจากราคาประเมินที่ดินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

2.3.5.5 ช่วยป้องกันการปั่นราคาที่ดิน เพราะราคาประเมินรายแปลงมีความครบถ้วน ถูกต้อง และน่าเชื่อถือ

2.3.6 เจ็อนไขแห่งความสำเร็จ

2.3.6.1 เพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของเจ้าหน้าที่ ผ่านการออกแบบกระบวนการใหม่โดย แยกงานปรับปรุงราคาประเมินและงานประเมินราคาที่ดินรายแปลงครั้งแรกโดยใช้มาตรฐานที่แตกต่างกันและกำหนดให้มีการวัดประสิทธิภาพการปฏิบัติงานประเมินราคาาก่อนประกาศใช้ราคาประเมินตามกฎหมาย

2.3.6.2 กรมที่ดินจะต้องขยายจำนวนสำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนด้วยคอมพิวเตอร์ออกไปทั่วประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์

2.3.6.3 ต้องมีบันทึกข้อตกลงกับกรมที่ดินเกี่ยวกับข้อมูลแผนที่ ข้อมูลดิจิทัลอล ข้อมูลทะเบียนที่ดิน และการจัดทำฐานข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

2.3.6.4 รัฐบาลต้องมีนโยบายให้ผู้ซื้อผู้ขายแจ้งราคาซื้อขายที่เป็นจริง เพื่อสนับสนุนให้ราคาประเมินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

2.3.6.5 ได้รับอนุมัติให้จ้างเอกชนเข้าร่วมงานในบางขั้นตอน

2.3.6.6 ได้รับอนุมัติเพิ่มอัตรากำลังและจัดตั้งฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินในสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกแห่งๆละ 3 คน รวม 225 คน

2.3.6.7 ได้รับอุดหนุนงบประมาณสำหรับประเมินราคาที่ดินรายแปลงอัตราแปลงละ 100 บาท ตามยุทธศาสตร์ 5 ปี จำนวน 5,669,900 แปลง รวมเป็นเงิน 566,990,000 บาท

2.3.6.8 ได้รับอุดหนุนเงินงบประมาณค่าครุภัณฑ์และสิ่งปลูกสร้างเพื่อรองรับการก่อตั้งฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินในสำนักงานธนารักษ์พื้นที่

2.4 กระบวนการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์ช่วยประเมินราคา (Computer Assisted Mass Appraisal: CAMA)

2.4.1 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD)

สรุปแนวทางการขั้นตอนในการประเมินราคาไว้ 5 ขั้นตอน ดังนี้

- ขั้นตอนที่ 1 การจัดเตรียมแผนที่และข้อมูลซื้อขาย
- ขั้นตอนที่ 2 การสำรวจข้อมูลซื้อขาย
- ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขาย เพื่อกำหนดความลึกมาตรฐาน
- ขั้นตอนที่ 4 การกำหนดมูลค่าถดถอย
- ขั้นตอนที่ 5 การวัดระยะ
- ขั้นตอนที่ 6 การคำนวณเพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง

ขั้นตอนที่ 1 การจัดเตรียมแผนที่และข้อมูลซื้อขาย

1) ระบบแผนที่ของแปลงที่ดินที่สามารถนำมาใช้ประกอบการประเมินราคาที่ดิน คือ แผนที่ระวาง ยู ที เอ็ม แผนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และแผนที่ภาษีบำรุงท้องที่ ส่วนแผนที่ระวางที่ดินที่ยังเป็นระวางศูนย์กำเนิด ไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีนี้

2) ข้อมูลราคาซื้อขายที่นำไปใช้ในการประเมินราคาที่ดิน ใช้ข้อมูลราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดิน กรมที่ดิน โดยทำการคัดเลือกข้อมูลซื้อขายที่ดินแปลงที่ใกล้เคียงราคาตลาด โดยพิจารณาจากผลการวิเคราะห์ราคาซื้อขายหักราคาสิ่งปลูกสร้างออกเพื่อให้เหลือราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา คำนวณค่า A/S Ratio แล้วเลือกข้อมูลที่มีค่า A/S Ratio ไม่เกิน 0.99

3) นำข้อมูลราคาซื้อขายที่ได้รับเพื่อลงที่ตั้งในแผนที่ โซน บล็อก ล็อต หรือแผนที่ภาษีบำรุงท้องที่ หรือแผนที่ระวาง ยู ที เอ็ม และจัดกลุ่มข้อมูลราคาซื้อขาย จากแผนที่ที่แสดงที่ตั้งข้อมูลซื้อขาย สามารถจัดกลุ่มข้อมูลแยกตามถนน ซอย และหมู่บ้าน พร้อมจัดกลุ่มข้อมูลในไฟล์ข้อมูลราคาซื้อขายเพื่อดำเนินการวิเคราะห์แต่ละกลุ่มต่อไป

4) วิเคราะห์หามัธยฐานของ A/S Ratio แต่ละกลุ่มที่มีข้อมูลราคาซื้อขายตั้งแต่ 3 แปลงขึ้นไป กรณีข้อมูลราคาซื้อขายในแต่ละกลุ่มมีมาก จะต้องวิเคราะห์สัมประสิทธิ์การกระจาย (Coefficients of dispersion : COD) ของข้อมูลราคาซื้อขายด้วย โดยกำหนดให้ค่าข้อมูลที่กระจายมากที่สุดออกทั้งข้อมูล A/S Ratio ต่ำสุด (ราคา ซื้อขายสูงกว่าราคาประเมินมาก) และข้อมูล A/S Ratio สูงสุด (ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินมาก) จนได้ค่า COD ไม่เกิน 30% ซึ่ง

หมายความว่า ชุดข้อมูลราคาซื้อขายนั้นๆ เชื่อมถือได้และสามารถยอมรับค่ามัธยฐานหรือ ค่ากลางของ A/S Ratio ของกลุ่มนั้นได้ แล้วคัดเลือกข้อมูลในแต่ละกลุ่ม 3 – 5 แปลงที่มีค่า A/S Ratio เข้าใกล้ ค่ากลางเพื่อสำรวจสภาพและที่ตั้งพร้อมบันทึกภาพไว้เป็นหลักฐาน

ขั้นตอนที่ 2 การสำรวจข้อมูลซื้อขาย

1) การสำรวจข้อมูลแปลงที่ดินซื้อขาย พิจารณาการกระจายของข้อมูลซื้อขาย โดยเลือกที่อยู่รวมกันเป็นกลุ่มมีสภาพอาคารและราคาซื้อขายไม่แตกต่างกัน เช่น ข้อมูลซื้อขายในหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับกลุ่มถนน ซอย หรือหมู่บ้านที่มีข้อมูลราคาซื้อขายน้อยกว่า 3 แปลง เจ้าหน้าที่จะต้องลงไปสำรวจภาคสนามเพื่อหาข้อมูลราคาจะซื้อจะขายหรือราคาประกาศขายเพิ่มเติม เพื่อให้มีเหตุผลเพียงพอที่จะกำหนดราคาประเมินที่ดินในแต่ละถนน ซอย หรือหมู่บ้านนั้นได้

สำหรับกลุ่มที่ดินที่ไม่มีข้อมูลราคาซื้อขาย จะต้องสำรวจข้อมูลสภาพทำเลที่ตั้ง โดยการบันทึกภาพไว้เป็นหลักฐาน เพื่อใช้เป็นข้อมูลประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับกลุ่มที่ดินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงและมีข้อมูลราคาซื้อขายเพียงพอที่จะกำหนดราคาได้

2) สำรวจข้อมูลซื้อขายแปลงที่ได้คัดเลือกมาแล้ว และสำรวจสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ติดถนนทุกสายทุกบล็อก เพื่อนำไปเปรียบเทียบกับแปลงที่มีการซื้อขาย (A/S Ratio ไม่เกิน 0.99)

ข้อมูลที่จัดเก็บในการสำรวจข้อมูลแปลงที่ดินซื้อขาย ประกอบด้วย

(1) ตัวแปรการเข้าถึงแปลงที่ดิน (Access Variables) ประกอบด้วย

(1.1) ระยะทางจากศูนย์กลางเมือง (CBD) ตลาด ศูนย์การค้า สถานีขนส่ง มหาวิทยาลัย ศูนย์ราชการ

(1.2) ระยะทางจากถนนสายหลัก

(2) ตัวแปรถนน (Street Variables) ประกอบด้วย

(2.1) ความกว้างของเขตทาง

(2.2) ความกว้างของผิวจราจร

(2.3) ประเภทถนน

(2.4) ประเภทพื้นผิวถนน

(3) ตัวแปรศักยภาพของที่ดิน (Land Variables) ประกอบด้วย

(3.1) สิ่งรบกวนและสภาพแวดล้อมเชิงลบ

(3.2) สาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อมเชิงบวก

- (3.3) ข้อมูลแปลงที่ดิน
- (3.4) การใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- (3.5) รูปแปลงที่ดิน
- (4) สิ่งปลูกสร้าง (Improvement) ประกอบด้วย
 - (4.1) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง
 - (4.2) รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง
 - (4.3) ค่าก่อสร้าง
- (5) ราคาที่ดิน (Land Price) ประกอบด้วย
 - (5.1) ราคาซื้อขายจากการสอบถาม

ข้อมูลที่จัดเก็บในการสำรวจและสำรวจสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ติดถนนทุกสาย
ทุกบล็อก ประกอบด้วย

- (1) ปัจจัยถนน (Street Factor) ประกอบด้วย ความกว้างของผิวจราจร
ประเภทของถนน สภาพของผิวจราจร ทิศนัยภาพ ความกว้างของทางเท้า
- (2) ปัจจัยการเข้าถึง (Access Factor) ประกอบด้วย ผลกระทบทางบวกและ
สาธารณูปการ ผลกระทบทางลบและมลภาวะทางกลิ่น
- (3) ปัจจัยที่ดิน (Land Factor) ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์สูงสุด ศักยภาพ
และความพร้อม ปริมาณและคุณภาพของพื้นที่ส่วนกลาง การบำรุงรักษาสภาพพื้นที่ส่วนกลาง
และสภาพแวดล้อม

ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายเพื่อกำหนดมูลค่าที่ความลึก มาตรฐาน

ข้อมูลซื้อขายที่นำมาเป็นตัวแทนของราคาที่ดินนั้น ส่วนมากจะอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรและ
อาคารพาณิชย์ที่ติดถนนหลัก เมื่อผู้ประเมินราคาได้ทำการวิเคราะห์ราคาซื้อขายเสร็จแล้วก็จะเข้า
สู่ขั้นตอนการกำหนดราคาที่ดินต่อตารางวาเป็นรายถนน (Street Value) ซึ่งจะต้องกำหนดราคา
เพื่อความลึกมาตรฐาน เช่น 20, 30, 40 หรือ 60 เมตร ซึ่งขึ้นอยู่กับความลึกเฉลี่ยของที่ดิน
ตามประเภทการใช้ประโยชน์ในท้องถื่นนั้นๆ แต่ราคาที่ดิน ที่ใช้จากการวิเคราะห์ราคาซื้อขาย
เป็นราคาต่อตารางวาที่ความลึกแตกต่างกันออกไป ผู้ประเมินราคาจึงต้องปรับราคาที่ดินสู่ความ
ลึกมาตรฐานเพื่อจะได้สะดวกในการเปรียบเทียบราคาที่ดินของถนนสายต่างๆ

ตัวอย่าง ที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองมีความลึกมาตรฐาน 20 เมตร มีราคาซื้อขาย 4
แปลงแตกต่างกัน เนื่องจากที่ดินมีความลึกไม่เท่ากัน ก่อนกำหนดราคาตามรายถนนจะต้องปรับ
ราคาเข้าสู่ความลึกมาตรฐาน 20 เมตร โดยหารระยะความลึกของแปลงซื้อขายแต่ละแปลงไป

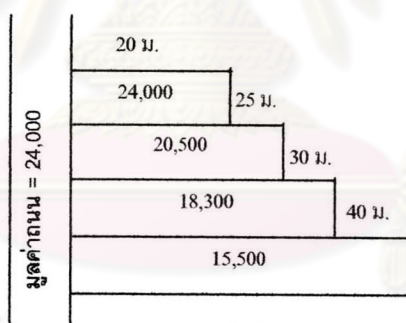
เปิดตาราง Depth factor หรือ DF (ตารางอัตราส่วนมูลค่าที่ดิน Depth Factor ตารางที่ 1 อ้างไว้ในภาคผนวก) แล้วนำค่า DF ไปคูณกับราคาที่ดินที่วิเคราะห์ได้ ก็จะได้ราคาที่ดินที่ความลึกมาตรฐาน 20 เมตร จากนั้นนำราคาปรับแก้สู่ความลึกมาตรฐานของทั้ง 4 แปลงมาหาค่าเฉลี่ยก็จะได้ราคามูลค่าถน 24,000 บาทต่อตารางวา ดังตัวอย่างตามตารางที่ 2.4 และภาพที่ 2.1

ตารางที่ 2.4 แสดงการปรับแก้ราคาที่ดินแปลงซื้อขายเข้าสู่ระยะความลึกมาตรฐาน

แปลงที่	ความลึก (เมตร)	ราคาที่ดินที่วิเคราะห์ได้ (บาท/ว ²)	ปัจจัยความลึก มาตรฐาน = 20 เมตร	ราคาปรับแก้สู่ ความลึกมาตรฐาน
1	20	24,000	1.00	24,000
2	25	20,500	1.1681	23,946
3	30	18,300	1.3135	24,037
4	40	15,500	1.5569	24,132
เฉลี่ย				24,000

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ภาพที่ 2.1 แสดงรูปแปลงที่ดินที่มีการซื้อขาย โดยมีระยะความลึกของรูปแปลงแตกต่างกัน



ขั้นตอนที่ 4 การกำหนดมูลค่าถน

เมื่อได้ข้อมูลซื้อขายที่เป็นตัวแทนของที่ดินหน่วยนั้น ๆ และกำหนดความลึกมาตรฐานแล้ว จะนำข้อมูลเหล่านั้นไปเปรียบเทียบกับที่ดินหน่วยอื่น ๆ ที่ไม่มีตัวแทนหรือไม่มีข้อมูลซื้อขายแล้วกำหนดมูลค่าถนทุกสาย โดยเปรียบเทียบจากปัจจัยสภาพพื้นที่ของถน หอยทาง ที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับมูลค่าถนน

1) มูลค่าถนน หมายถึง มูลค่าที่ดินต่อหน่วยของแปลงที่มีความลึกมาตรฐานของถนนช่วงใด ๆ กำหนดให้มีเพียงมูลค่าเดียว

2) การกำหนดมูลค่าถนนให้ระบุด้วยว่าเป็นมูลค่าที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง (Improve Land Value : ILV) หรือเป็นมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value : LV)

3) มูลค่าถนนของที่ดินที่พัฒนาให้ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว หมายถึง มูลค่าที่ดินที่ได้จากการวิเคราะห์ราคาขายโดยหักมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพออกแล้ว ก็จะได้มูลค่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use)

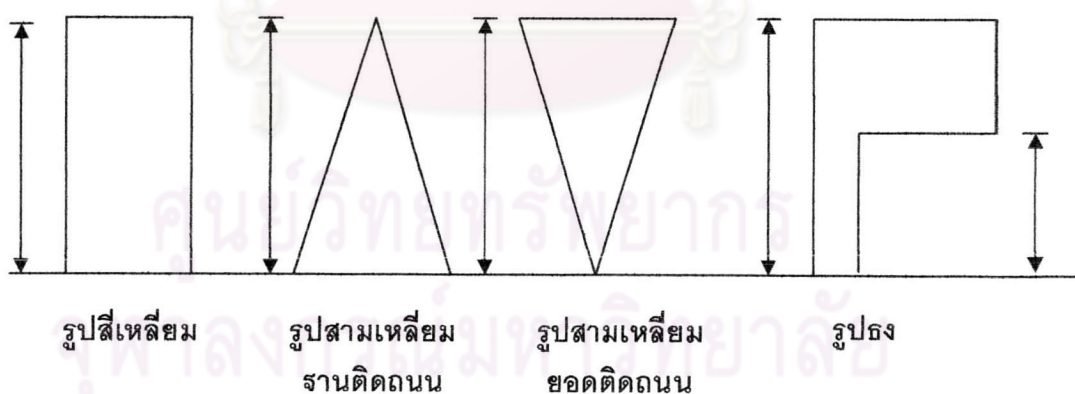
4) มูลค่าถนนของที่ดินที่พัฒนาโดยก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนแปลงที่ดินติดถนนช่วงนั้นๆ ให้ประเมินมูลค่าถนนเสมือนเป็นที่ดินที่ได้ก่อสร้างอาคารหมดแล้วทุกแปลง (Improved Value of land)

5) มูลค่าถนนของที่ดินที่พัฒนาโดยก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนแปลงที่ดินติดถนนสายนั้น ให้ประเมินมูลค่าถนนเสมือนที่ดินเป็นที่ว่าง (Land Value)

ขั้นตอนที่ 5 การวัดระยะแปลงที่ดิน

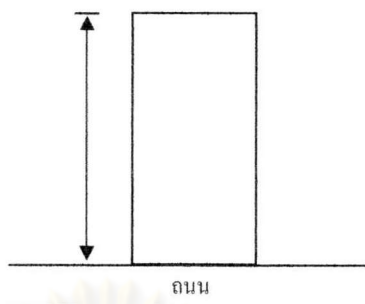
1) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินทั่วไป โดยวัดตั้งฉากกับถนนจนสุดแปลงที่ดิน

ภาพที่ 2.2 แสดงลักษณะรูปร่างต่างๆ ของแปลงที่ดิน



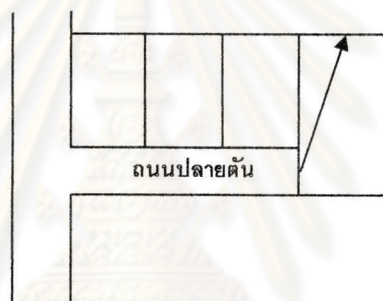
(1) การวัดระยะความลึกแปลงปกติมี 3 วิธี คือ

(1.1) การวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติทั่วไป ให้วัดตั้งฉากกับถนน จนถึงสุดแปลงที่ดิน



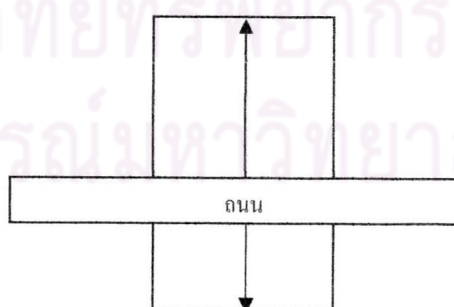
ภาพที่ 2.3 แสดงการวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติทั่วไป

(1.2) การวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติที่ติดถนนปลายตัน ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางปลายถนนจนถึงสุดแปลงที่ดินด้านที่ลึกที่สุด



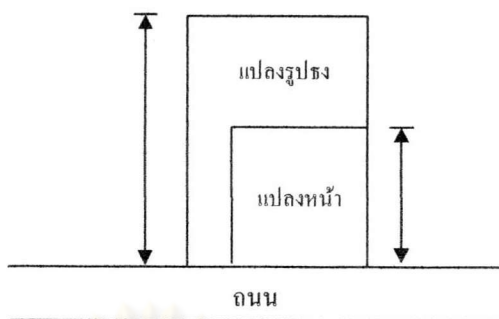
ภาพที่ 2.4 แสดงการวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติที่ติดถนนปลายตัน

(1.3) การวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติที่มีถนนผ่ากลางแปลง ให้วัดระยะความลึกเฉลี่ยจากขอบถนนจนถึงสุดแปลงที่ดินของทั้งสองฝั่งถนน



ภาพที่ 2.5 แสดงการวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติที่มีถนนผ่ากลางแปลง

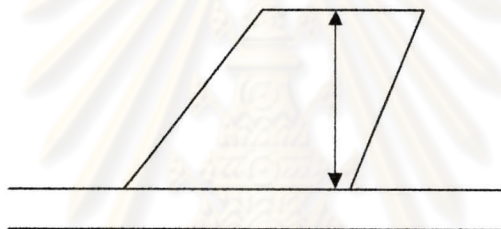
(1.4) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปทรง ให้วัดตั้งฉากกับถนน จนถึงสุดแปลงที่ดิน



ภาพที่ 2.6 แสดงการวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปทรง

2) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่ไม่ตั้งฉากกับถนน

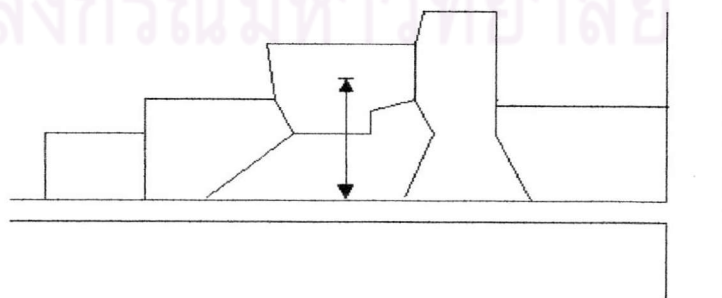
โดยวัดระยะความลึกในแนวตั้งฉากกับถนนจนถึงสุดแปลงที่ดินในตำแหน่งกึ่งกลางแปลงในส่วนที่กว้างที่สุด



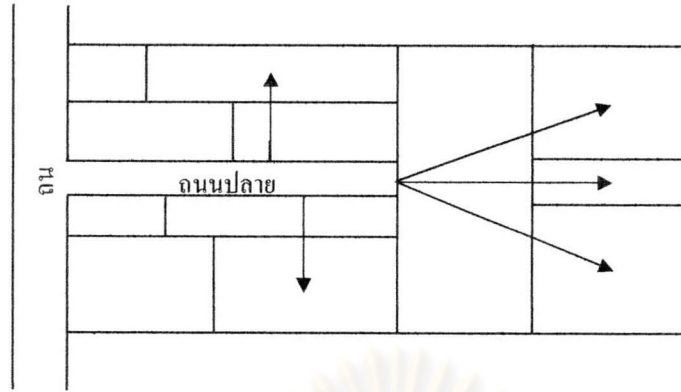
ภาพที่ 2.7 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินรูปแปลงที่ไม่ตั้งฉากกับถนน

3) การวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก

การวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก ให้วัดจากถนนที่ใกล้แปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกมากที่สุด ยกเว้นถนนซอยภายในหมู่บ้านจัดสรรที่มีรั้วกำแพงกันแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกซึ่งไม่สามารถนำมาใช้วัดได้ โดยวัดระยะความลึกตั้งฉากกับถนนถึงกึ่งกลางแปลงที่ดิน และกรณีถนนที่ใกล้ที่สุดเป็นถนนปลายตันให้วัดจากกึ่งกลางของถนนปลายตันถึงกึ่งกลางแปลง

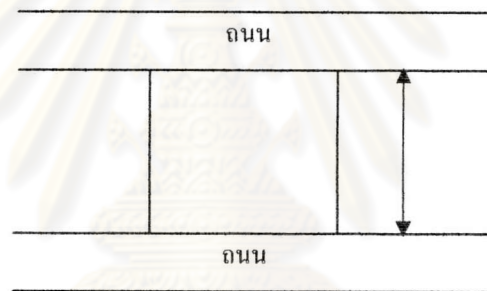


ภาพที่ 2.8 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกทั่วไป



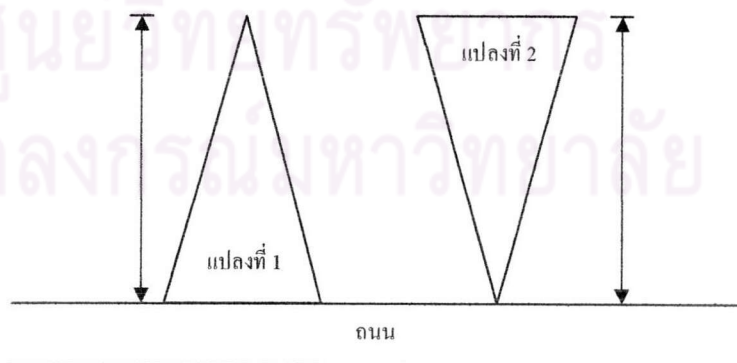
ภาพที่ 2.9 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกกรณีถนน ขอยตัน

4) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินติดถนนหน้า - หลัง ให้วัดตั้งฉากกับถนนด้านใดด้านหนึ่งจนถึงสุดแปลงที่ดิน



ภาพที่ 2.10 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินติดถนนหน้า - หลัง

5) การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม ให้วัดตั้งฉากกับถนนจนถึงสุดแปลงที่ดิน



ภาพที่ 2.11 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม

ขั้นตอนที่ 6 การคำนวณเพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง

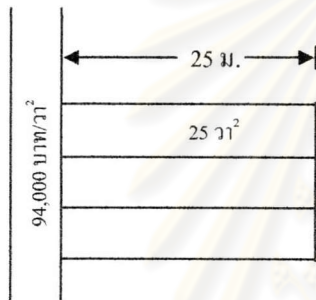
1) สูตรการคำนวณมูลค่าที่ดินรูปแปลงปกติ

สูตรการคำนวณ มี 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นพาณิชยกรรม เช่น ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โชว์รูม และโฮมออฟฟิต คำนวณโดยอัตราร้อยละของมูลค่าที่ดินต่อหน่วย สำหรับประเภทที่ดินพาณิชยกรรม (Decreased Ratio by Depth : DRbD) ตารางที่ 2

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน x ค่า DRbD จากตารางที่ 2

ตัวอย่าง อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น เนื้อที่ 25 ตารางวา หน้ากว้าง 4 เมตร ลึก 25 เมตร ตั้งอยู่บนถนนบางกอกใหญ่ - ไทรน้อย มีมูลค่าถนนตารางวาละ 94,000 บาท



วิธีคำนวณ

มูลค่าที่ดินต่อตารางวา

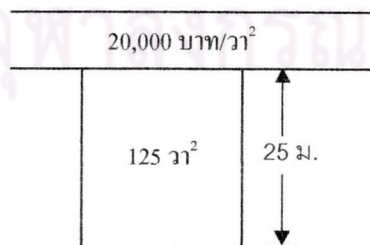
$$= 94,000 \times 0.8361$$

$$= 78,593 \text{ บาทต่อตารางวา}$$

กรณีที่ 2 ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝดหรืออาคารอื่นใด ที่ก่อสร้างอย่างมั่นคงถาวร คำนวณโดยใช้ อัตราร้อยละของมูลค่าที่ดินต่อหน่วย สำหรับประเภทที่ดินอยู่อาศัยและอื่นๆ (Decreased Ratio by Depth : DRbD) ตารางที่ 3

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน x ค่า DRbD จากตารางที่ 3

ตัวอย่าง บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น เนื้อที่ 125 ตารางวา หน้ากว้าง 20 เมตร ลึก 25 เมตร ตั้งอยู่บนถนนจันทน์ทองเยี่ยม มีมูลค่าถนนตารางวาละ 20,000 บาท



วิธีคำนวณ

มูลค่าที่ดินต่อตารางวา

$$= 20,000 \times 0.9345$$

$$= 18,690 \text{ บาทต่อตารางวา}$$

กรณีที่ 3 ที่ดินที่เป็นที่ว่าง หรือมีการปลูกสร้างอาคารชั่วคราว หรืออาคารอื่นใดที่ไม่เพิ่มมูลค่าให้แก่ที่ดิน มี 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 พื้นที่ว่างที่สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดเป็นพาณิชย์กรรม

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนนของที่ว่าง x ค่า DRbD จากตารางที่ 2

หมายเหตุ มูลค่าถนนของที่ว่างมาจาก มูลค่าถนน x ตัวปรับลดตามตารางเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม (กรณีที่ 1)

ประเภทที่ 2 พื้นที่ว่างที่สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดเป็นที่อยู่อาศัย

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนนของที่ว่าง x ค่า DRbD จากตารางที่ 3

หมายเหตุ มูลค่าถนนของที่ว่างมาจาก มูลค่าถนน x ตัวปรับลดตามตารางเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม (กรณีที่ 2)

กรณีที่ 4 ที่ดินไม่มีทางเข้าออก ให้ใช้มูลค่าถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด แต่ต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ดินต่ำสุดภายในบล็อกหรือระวาง ยู ที เอ็ม นั้นๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน x ค่า DRbD จากตารางที่ 2

หรือ ตารางที่ 3 x ตัวคูณปรับที่ดินที่ไม่มี

ทางเข้าออก

2) สูตรการคำนวณมูลค่าที่ดินสำหรับรูปแปลงในลักษณะต่าง ๆ ดังนี้

(1) การคำนวณมูลค่าที่ดินแปลงรูปทรง

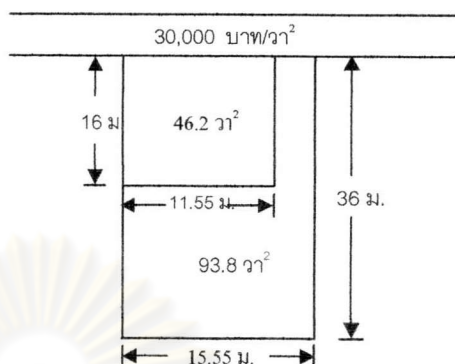
สูตรการคำนวณ มี 3 ขั้นตอนดังนี้ คือ

ขั้นที่ 1 คำนวณมูลค่าที่ดินแปลงหน้า = มูลค่าถนน x ค่า DRbD จากตารางที่ 2
หรือ 3 ของที่ดินแปลงหน้า x เนื้อที่ดิน
แปลงหน้า

ขั้นที่ 2 คำนวณมูลค่าที่ดินทั้ง 2 แปลง = มูลค่าถนน x ค่า DRbD จากตารางที่ 2
หรือ 3 ของที่ดินรูปทรง x (เนื้อที่ดินแปลงหน้า
+ เนื้อที่ดินแปลงรูปทรง)

ขั้นที่ 3 มูลค่าที่ดินรูปทรงต่อตารางวา = (ขั้นที่ 2 - ขั้นที่ 1) / เนื้อที่ดินแปลงรูปทรง

ตัวอย่าง ที่ดินเนื้อที่ 93.8 ตารางวา เป็นบ้านพักอาศัยชั้นเดียว ตั้งอยู่ที่ถนนเทศบาล 8 (มูลค่าถนน = 30,000 บาทต่อตารางวา) มีรูปแปลงเป็นรูปธง ลึก 36 เมตร (Flag shape) ที่ดินแปลงหน้ามี เนื้อที่ 46.2 ตารางวา ลึก 16 เมตร



วิธีคำนวณ

ขั้นที่ 1 มูลค่าที่ดินแปลงหน้า = $30,000 \times 100 \% \times 46.2$
 $= 1,386,000$ บาท

ขั้นที่ 2 มูลค่าที่ดินทั้ง 2 แปลง = $30,000 \times 81.44 \% \times (46.2 + 93.8)$
 $= 3,420,480$ บาท

ขั้นที่ 3 มูลค่าที่ดินรูปธงต่อตารางวา = $(3,420,480 - 1,386,000) / 93.8$
 $= 21,690$ บาทต่อตาราง

(2) การคำนวณมูลค่าที่ดินแปลงรูปสามเหลี่ยม

สูตรการคำนวณ มีดังนี้

รูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน

กรณีที่ 1 ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นพาณิชยกรรม

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน \times ค่า DRbD จากตารางที่ 2
 \times ตารางอัตราส่วนปรับแก้มูลค่ารูปแปลงสี่เหลี่ยม
ให้ เป็นมูลค่ารูปแปลงสามเหลี่ยม (ตารางที่ 6)

กรณีที่ 2 ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นที่อยู่อาศัย

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน \times ค่า DRbD จากตารางที่ 3
 \times ตารางอัตราส่วนปรับแก้มูลค่ารูปแปลงสี่เหลี่ยม
ให้ เป็นมูลค่ารูปแปลงสามเหลี่ยม (ตารางที่ 6)

รูปสามเหลี่ยมยอดติดถนน

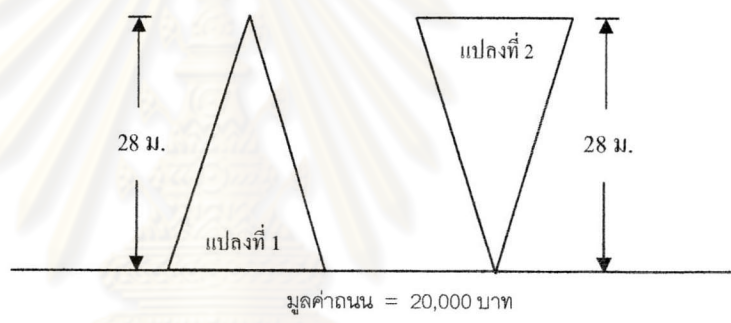
กรณีที่ 1 ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นพาณิชย์กรรม

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน × ค่า DRbD จากตารางที่ 2
× ตารางอัตราส่วนปรับแก้มูลค่ารูปแปลงสี่เหลี่ยม
ให้เป็นมูลค่ารูปแปลงสามเหลี่ยม (ตารางที่ 6)

กรณีที่ 2 ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นที่อยู่อาศัย

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน × ค่า DRbD จากตารางที่ 3
× ตารางอัตราส่วนปรับแก้มูลค่ารูปแปลงสี่เหลี่ยม
ให้เป็นมูลค่ารูปแปลงสามเหลี่ยม (ตารางที่ 6)

ตัวอย่าง ที่ดินแปลงรูปสามเหลี่ยมสองแปลงมีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยมีเนื้อที่แปลงละ 50 ตารางวา มีความลึก 28 เมตร ตั้งอยู่บนถนนที่มีมูลค่า 20,000 บาท



วิธีคำนวณ มีดังนี้

แปลงที่ 1 มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน × ค่า DRbD จากตารางที่ 3
ที่ระยะความลึก 28 เมตร × ตารางอัตราส่วน
ปรับแก้มูลค่ารูปแปลงสี่เหลี่ยมให้เป็นมูลค่า
รูปแปลงสามเหลี่ยม (ตารางที่ 6)

$$= 20,000 \times 0.8982 \times 0.6918$$

$$= 12,427 \text{ บาทต่อตารางวา}$$

$$\text{ราคาประเมินทั้งแปลง} = 12,427 \times 50$$

$$= 621,350 \text{ บาท}$$

$$\begin{aligned}
 \text{แปลงที่ 2 มูลค่าที่ดินต่อตารางวา} &= \text{มูลค่าถนน} \times \text{ค่า DRbD จากตารางที่ 3} \\
 &\quad \text{ที่ระยะความลึก 28 เมตร} \times \text{ตารางอัตราส่วน} \\
 &\quad \text{ปรับแก้มูลค่ารูปแปลงสี่เหลี่ยมให้เป็น} \\
 &\quad \text{มูลค่ารูปแปลงสามเหลี่ยม (ตารางที่ 6)} \\
 &= 20,000 \times 0.8982 \times 0.4918 \\
 &= 8,835 \text{ บาทต่อตารางวา} \\
 \text{ราคาประเมินทั้งแปลง} &= 8,835 \times 50 \\
 &= 441,750 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

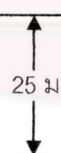
3) การคำนวณมูลค่าแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก

สูตรการคำนวณ มี 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนที่มีการใช้ประโยชน์โดยรวมเป็นพาณิชย์กรรม

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน \times ค่า DRbD ตารางที่ 2 \times ตาราง
ตัวคูณปรับมูลค่าที่ดินต่อหน่วยของแปลงไม่มี
ทางเข้าออก

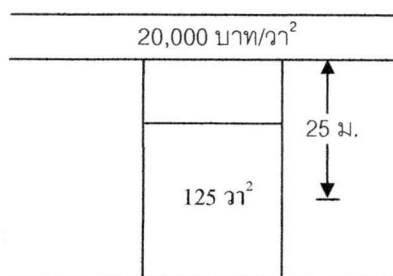
ตัวอย่าง ที่ดินไม่มีทางเข้าออกเนื้อที่ 125 ตารางวา หน้ากว้าง 20 เมตร ลึก 25 เมตร
ตั้งอยู่บนถนนบางกรวย – ไทรน้อย มีมูลค่าถนนตารางวาละ 94,000 บาท

94,000 บาท/วา ²		วิธีคำนวณ มูลค่าที่ดินต่อตารางวา $= 94,000 \times 0.8361 \times 0.430818$ $= 33,859 \text{ บาทต่อตารางวา}$
125 วา ²	 25 ม.	

กรณีที่ 2 ที่ดินไม่มีทางเข้าออกที่อยู่ใกล้ถนนที่มีการใช้ประโยชน์โดยรวมเป็นที่อยู่อาศัย

สูตร มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน \times ค่า DRbD ตารางที่ 3 \times ตารางตัวคูณ
ปรับมูลค่าที่ดินต่อหน่วยของแปลงไม่มีทางเข้าออก

ตัวอย่าง ที่ดินไม่มีทางเข้าออกเนื้อที่ 125 ตารางวา หน้ากว้าง 20 เมตร ลึก 25 เมตร
ตั้งอยู่บนถนนจันทร์ทองเอี่ยม มีมูลค่าถนนตารางวาละ 20,000 บาท



วิธีคำนวณ

มูลค่าที่ดินต่อตารางวา

$$= 20,000 \times 0.9345 \times 0.430818$$

$$= 8,052 \text{ บาทต่อตารางวา}$$

4) การคำนวณมูลค่าที่ดินรูปแปลงด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน

สูตรการคำนวณ มี 6 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นที่ 1 วัดระยะความลึกในแนวตั้งฉาก

ขั้นที่ 2 กำหนดค่า Street Value

ขั้นที่ 3 กำหนดค่า DRbD ตารางที่ 2 หรือ 3

ขั้นที่ 4 วัดมุมเอียง 2 มุมรวมกันแล้วหาร 2

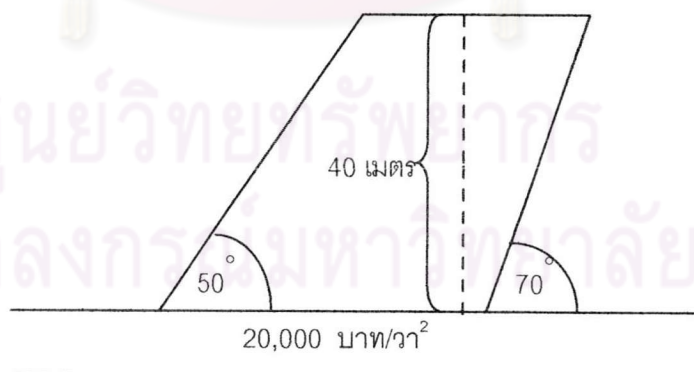
ขั้นที่ 5 กำหนดค่าตัวปรับคูณจากตารางที่ 5

ขั้นที่ 6 คำนวณมูลค่าที่ดิน = มูลค่าถนน \times ค่า DRbD ตารางที่ 2 หรือ 3

\times ตารางตัวคูณปรับลดมูลค่าที่ดินกรณีด้านข้าง

ไม่ตั้งฉากกับถนน

ตัวอย่าง ที่ดินติดถนนสาธารณะประโยชน์มีรูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนนมีความลึก 40 เมตร และแปลงที่ดินทำมุมเอียงกับถนน 50° และ 70°



ภาพที่ 2.12 แสดงตัวอย่างรูปแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน

วิธีคำนวณ มัดงนี้

ขั้นที่ 1 วัดระยะความลึกในแนวตั้งฉาก สมมติได้ 40 ม.

ขั้นที่ 2 กำหนดค่า Street Value ราคาตารางวาละ 20,000 บาท

ขั้นที่ 3 กำหนดค่า DRbD จากตาราง = 77.85 % จะได้ตัวคูณ = 0.7785

ขั้นที่ 4 วัดมุมเอียง 2 มุม ได้ 50° และ 70° รวมกันแล้วหาร 2 = 60°

ขั้นที่ 5 กำหนดค่าตัวปรับคูณจากตารางที่ 5 ที่ $60^\circ = 0.941$

ขั้นที่ 6 คำนวณมูลค่าที่ดิน = $20,000 \times 0.7785 \times 0.941$
= 14,651 บาทต่อตารางวา

5) สูตรการคำนวณมูลค่าที่ดินที่ติดถนน 2 สาย (แปลงที่ดินถูกขนาบด้วยถนนด้านหน้า - หลัง)

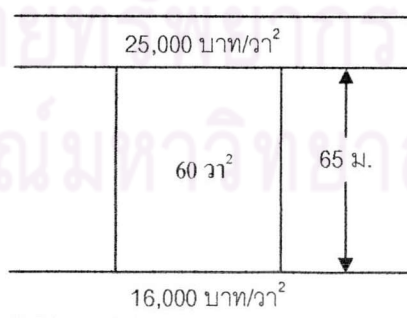
สูตรการคำนวณ (แปลงที่ดินถูกขนาบด้วยถนนด้านหน้า - หลัง) มี 3 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นที่ 1 คำนวณหาความลึกเฉพาะถนน/ซอย โดยการหาอัตราส่วนของถนนแต่ละสาย

ขั้นที่ 2 คำนวณหามูลค่าที่ดินติดถนน/ซอย โดยการนำมูลค่าถนนคูณค่า DRbD ตารางที่ 2 หรือ 3

ขั้นที่ 3 คำนวณหามูลค่าที่ดินติดถนน/ซอย 2 ด้านเฉลี่ย

ตัวอย่าง ที่ดินแปลงมาตรฐานเนื้อที่ 60 ตารางวา มีความลึกทั้งแปลง 65 เมตร ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ตั้งอยู่ที่ซอย 1 มีมูลค่าถนน 25,000 บาท/วา² และซอย 2 มีมูลค่าถนน 16,000 บาท/วา²



วิธีคำนวณ มีดังนี้

ขั้นที่ 1 คำนวณหาความลึกเฉพาะถนน/ ซอย

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าถนนรวมของซอยทั้งสอง} &= 25,000 + 16,000 \\ &= 41,000 \text{ บาท/วา}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ความลึกด้านซอย 1} &= (25,000/41,000) \times 65 = 39.64 \\ &= 40 \text{ เมตร} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ความลึกด้านซอย 2} &= (16,000/41,000) \times 65 = 25.36 \\ &= 25 \text{ เมตร} \end{aligned}$$

ขั้นที่ 2 คำนวณหามูลค่าที่ดินติดถนน/ซอย

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดินติดซอย 1} &= 25,000 \times \text{ค่า DRbD ตารางที่ 3 ที่ความลึก 40 เมตร} \\ &= 25,000 \times 77.85 \% \\ &= 19,462 \text{ บาทต่อตารางวา} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดินติดซอย 2} &= 16,000 \times \text{ค่า DRbD ตารางที่ 3 ที่ความลึก 25 เมตร} \\ &= 16,000 \times 93.45 \% \\ &= 14,952 \text{ บาทต่อตารางวา} \end{aligned}$$

ขั้นที่ 3 คำนวณหามูลค่าที่ดินติดถนน/ซอย 2 ด้านเฉลี่ย

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดินติดซอยเฉลี่ย} &= (19,462 + 14,952) / 2 \\ &= 17,000 \text{ บาท/ตารางวา} \end{aligned}$$

4) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน

(1) ที่ดินว่างติดถนนมีความลึกมาก มีมูลค่าต่อหน่วยสูงกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออกไม่น้อยกว่า 30% ที่ความลึกเท่ากัน

(2) ที่ดินติดถนนมีความลึกมากมีสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารพาณิชย์กรรมมูลค่าที่คำนวณได้เมื่อเทียบกับแปลงที่ดินที่เป็นพื้นที่ว่างติดถนนเดียวกันและมีระยะความลึกใกล้เคียงกัน ควรมีมูลค่าสูงกว่าที่เป็นพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 20%

(3) มูลค่าแปลงที่ดินใดที่ใช้ประโยชน์เป็นซอยส่วนบุคคล ให้มีมูลค่าเป็นครึ่งหนึ่งของมูลค่าถนนในแปลงที่ดินนั้น

(4) การกำหนดเกณฑ์มูลค่าต่ำสุดของที่ดินไม่มีทางเข้าออก ให้กำหนดมูลค่าต่ำสุดของที่ดินไม่มีทางเข้าออก ในแต่ละบริเวณเป็นเกณฑ์สำหรับการคำนวณมูลค่าของที่ดินไม่มีทางเข้าออก สำหรับบริเวณพื้นที่นั้น ๆ

(5) แปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออกที่มีความลึกมาก มูลค่าแปลงที่ดินที่คำนวณได้ ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (4)

(6) การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของแปลงที่ดิน จะต้องกำหนดพื้นที่ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นพาณิชยกรรม อย่างชัดเจน สำหรับในส่วนของที่ดินที่ติดถนน นอกเหนือจากที่กำหนดเป็นพาณิชยกรรม กำหนดให้ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นที่อยู่อาศัย

(7) แปลงที่ดินที่ไม่ตั้งฉากกับถนนมีหน้ากว้างไม่เกิน 10 เมตร และมีความลึกไม่เกิน 2 เท่าของความลึกมาตรฐาน ให้ปรับค่าความเอียงโดยใช้ตาราง Angle Modification Ratio

(8) การกำหนดมูลค่าที่ดินว่างเปล่าเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินที่พัฒนาแล้ว

8.1) ที่ดินพาณิชยกรรมเปรียบเทียบกับที่ว่าง เมื่อมีความจำเป็นที่ต้องกำหนดราคาที่ดินว่างเปล่า โดยเปรียบเทียบกับที่ดินพาณิชยกรรม ให้ปรับลดโดยคูณกับ 0.71 – 0.82

0.71 – 0.74 ใช้สำหรับที่ว่างในเขตพาณิชยกรรมหนาแน่นมาก

0.75 – 0.78 ใช้สำหรับที่ว่างในเขตพาณิชยกรรมหนาแน่นปานกลาง

0.79 – 0.82 ใช้สำหรับที่ว่างในเขตพาณิชยกรรมหนาแน่นน้อย

8.2) ที่ดินอยู่อาศัยเปรียบเทียบกับที่ว่าง เมื่อมีความจำเป็นที่ต้องกำหนดราคาที่ดินว่างเปล่าโดยเปรียบเทียบกับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ให้ปรับลดโดยคูณกับ 0.71 – 0.90

0.71 – 0.74 ใช้สำหรับที่ว่างในโครงการบ้านจัดสรรคุณภาพเยี่ยม

0.75 – 0.78 ใช้สำหรับที่ว่างในโครงการบ้านจัดสรรคุณภาพดี

0.79 – 0.82 ใช้สำหรับที่ว่างในโครงการบ้านจัดสรรคุณภาพปานกลาง

0.83 – 0.86 ใช้สำหรับที่ว่างในโครงการที่ดินแบ่งขายชอยกว้างเกิน 6 เมตร

0.87 – 0.90 ใช้สำหรับที่ว่างในโครงการที่ดินแบ่งขายชอยกว้างน้อยกว่า

6 เมตร

(9) เกณฑ์ที่ใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินรูปแปลงติดถนนหน้า – หลัง กรณีมูลค่าถนนด้านหน้าสูงกว่ามูลค่าถนนด้านหลังมากและความลึกของแปลงที่ดินน้อย ให้ประเมินเสมือนติดถนนด้านหน้าเพียงด้านเดียว เมื่อคำนวณได้มูลค่าที่ดินต่อหน่วยสูงกว่าการคำนวณมูลค่าที่ดินรูปแปลงติดถนนหน้า – หลังต่อหน่วย

(10) เกณฑ์ที่ใช้คำนวณหามูลค่าที่ดินแปลงรูปสามเหลี่ยม กรณีที่ดินมีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นพาณิชย์กรรม ให้พิจารณาเลือกใช้ตารางที่มีการใช้ประโยชน์ตามความหนาแน่นมาก ปานกลาง และน้อย

(11) การปรับราคาประเมินที่ดินรายแปลงที่คำนวณได้นั้น ให้ใช้วิธีปรับเศษหลักสิบทิ้งและคงรักษาไว้ที่หลักร้อยไว้เพื่อให้มีความแตกต่างกันน้อยที่สุด เช่น 57,549 ให้ปรับเป็น 57,500 57,850 ให้ปรับเป็น 57,800 และ 57,980 ให้ปรับเป็น 57,900

5) ตารางปรับมูลค่าที่ดินเพื่อการคำนวณราคาที่ดินรายแปลง

ตารางที่ 1 อัตราร้อยละของมูลค่าที่ดินที่แปลงต่อมูลค่าที่ดินที่ความลึกมาตรฐาน

(Depth Factor : DF)

ตารางที่ 2 อัตราร้อยละของมูลค่าที่ดินต่อหน่วย สำหรับประเภทที่ดินพาณิชย์กรรม

(Decreased Ratio by Depth : DRbD)

ตารางที่ 3 อัตราร้อยละของมูลค่าที่ดินต่อหน่วย สำหรับประเภทที่ดินอยู่อาศัย

และอื่นๆ (Decreased Ratio by Depth : DRbD)

ตารางที่ 4 ตัวคูณปรับลดมูลค่าที่ดินต่อหน่วยของแปลงไม่มีทางเข้าออก

ตารางที่ 5 ตัวคูณปรับลดมูลค่าที่ดินกรณีด้านข้างไม่ตั้งฉากกับถนน

(Angle Modification Ratio)

ตารางที่ 6 อัตราส่วนปรับแก้มูลค่ารูปแปลงสี่เหลี่ยมให้เป็นมูลค่ารูปแปลงสามเหลี่ยม จำแนกประเภทเป็นพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย (Triangle Modification Ratio)

ตารางที่ 7 มาตรฐานอัตราส่วนมูลค่าที่ดินกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(ตารางที่ 1 ถึงตารางที่ 7 อ้างไว้ในภาคผนวก ก)

2.5 แนวคิดการใช้ค่าตัวคูณความลึกเพื่อการประเมินราคาที่ดิน ในต่างประเทศ

(The Application of Depth Factor for Land Valuation)

การประเมินราคาทรัพย์สินมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการจัดเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีทรัพย์สินของรัฐบาลทั้งส่วนกลางและท้องถิ่นในหลายๆประเทศ ในส่วนของแนวทางและหลักเกณฑ์การประเมินราคามีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน คือพิจารณาจากข้อมูลซื้อขาย รายได้ หรือต้นทุนทรัพย์สินเป็นหลัก ในกรณีที่มีข้อมูลซื้อขายที่พอเพียง การประเมินราคาทรัพย์สินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายเป็นวิธีที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง อย่างไรก็ตามนักประเมิน และนักวิเคราะห์พยายามนำวิธีการต่างๆมาประยุกต์ใช้ในงานประเมินราคา เพื่อให้เกิดความถูกต้อง

ความรวดเร็ว ความเป็นธรรม และความโปร่งใสเพิ่มขึ้น วิธีการอย่างหนึ่งที่นำมาใช้เพื่อการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดิน ได้แก่ การใช้ค่าตัวคูณความลึก (Depth Factor) ซึ่งเป็นการปรับแก้มูลค่าที่ดินโดยพิจารณาเปรียบเทียบความลึก และรูปร่างแปลงที่ดินประเมิน จากมูลค่าหน่วยถนน (Street Unit Value or Front Unit Value) วิธีนี้โดยทั่วไปใช้ประเมินราคาแปลงที่ดินขนาดเล็ก ในเขตเมืองหรือชานเมือง

มูลค่าหน่วยถนน (Street Unit Value)

มูลค่าหน่วยถนนเป็นมูลค่ากลาง หรือมูลค่าโดยเฉลี่ยต่อหน้ากว้างติดถนน 1 หน่วย เช่น ต่อหน้ากว้าง 1 เมตร หรือ 1 ฟุต ของแปลงที่ดินมาตรฐาน ซึ่งเป็นตัวแทนของที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่ (มูลค่าหน่วยถนนที่ใช้อ้างอิง มีหน่วยเป็น “บาท/หน้ากว้างติดถนน 1 เมตร”)

ค่าตัวคูณความลึก (Depth Factor)

ตามปกติค่าตัวคูณความลึก คือค่าที่มีความสัมพันธ์กับความลึกของแปลงที่ดิน ซึ่งนำมาใช้เพื่อการปรับแก้มูลค่าของที่ดินที่จะประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินมาตรฐาน ค่าตัวคูณเหล่านี้ควรอ้างอิงมาจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่นั้นๆ นอกจากปัจจัยทางด้านความลึกแล้ว ควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ในที่นี้ขอเสนอตัวอย่างแนวความคิดเกี่ยวกับกฎเกณฑ์การหาค่าตัวคูณความลึก ดังนี้

กฎของ Harper

Harper เป็นกฎทางคณิตศาสตร์ที่กล่าวว่า มูลค่าของที่ดินจะเปลี่ยนแปลงสัมพันธ์โดยตรงกับรากที่ 2 ของความลึก ในขณะที่ความลึกมาตรฐานได้มาจากค่าเฉลี่ยความลึกของแปลงที่ดิน ซึ่งอาจแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ และประเภทของทรัพย์สิน (ค่าตัวคูณความลึกที่ใช้ในการคำนวณทั้งหมดอ้างอิงจากสูตรและตารางของ Harper เป็นหลัก มีหน่วยเป็น บาท/หน้ากว้างแปลงที่ดิน 1 เมตร) ค่าตัวคูณความลึกแสดงโดยสมการต่อไปนี้

$$\text{ค่าตัวคูณความลึก (\%)} = \frac{\sqrt{\text{ความลึกของแปลงที่ดินที่ต้องการประเมิน}}}{\sqrt{\text{ความลึกมาตรฐาน}}} \times 100\%$$

ตัวอย่าง แปลงที่ดินมาตรฐานมีเนื้อที่ 16 ตารางวา (4 เมตร × 16 เมตร) มูลค่าหน่วยถนน 20,000 บาท (ต่อหน้ากว้างที่ดิน 1 เมตร) แปลงที่ดินที่ต้องการประเมินราคา มีเนื้อที่ 12 ตารางวา (4 เมตร × 12 เมตร) หามูลค่าที่ดินที่ต้องการประเมิน

$$1) \text{ ค่าตัวคูณความลึก} = \frac{\sqrt{12} \times 100\%}{\sqrt{16}} = 86.6 \%$$

2) มูลค่าที่ดินประเมิน = $20,000 \times 86.6\%$ = 17,320 บาท/หน้า
กว้าง 1 เมตร

3) มูลค่าที่ดินประเมิน = 17,320 บาท \times 4 เมตร = 69,000 บาท

หมายเหตุ การคำนวณมูลค่าแปลงที่ดินจำนวนมาก (Mass Valuation) อาจใช้โปรแกรมพื้นฐานต่างๆที่เป็นที่นิยมในปัจจุบัน เช่น Excel, Access, SPSS มาช่วยคำนวณมูลค่า และปรับแก้มูลค่า(Revaluation)ตามรอบเวลาต่อไป

ตารางที่ 2.5 แสดงตารางค่าตัวคูณความลึก(Depth Factors) ของ Harper

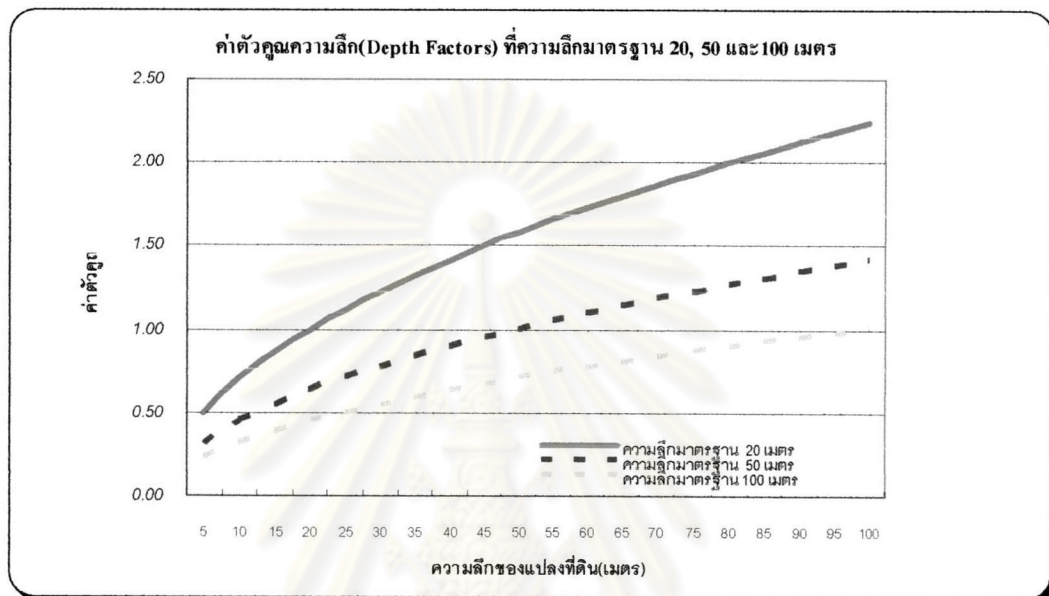
ตารางค่าตัวคูณความลึก(Depth Factors) ของ Harper

ความลึก แปลงที่ดิน(เมตร)	ค่าตัวคูณที่ความลึกมาตรฐานต่างๆ (เมตร)		
	20	50	100
5	0.50	0.32	0.22
10	0.71	0.45	0.32
15	0.87	0.55	0.39
20	1.00	0.63	0.45
25	1.12	0.71	0.50
30	1.22	0.77	0.55
35	1.32	0.84	0.59
40	1.41	0.89	0.63
45	1.50	0.95	0.67
50	1.58	1.00	0.71
55	1.66	1.05	0.74
60	1.73	1.10	0.77
65	1.80	1.14	0.81
70	1.87	1.18	0.84
75	1.94	1.22	0.87
80	2.00	1.26	0.89
85	2.06	1.30	0.92
90	2.12	1.34	0.95
95	2.18	1.38	0.97
100	2.24	1.41	1.00

ตารางค่าตัวคูณความลึกแสดงการเปรียบเทียบค่าตัวคูณ ณ ความลึกมาตรฐาน 20, 50 และ 100 เมตร ตามลำดับ ค่าตัวคูณความลึกของแปลงที่ดินมาตรฐานจะมีค่า = 1 หรือ 100%

จากกราฟจะเห็นได้ว่า ถ้าความลึกเพิ่มขึ้น ค่าตัวคูณจะเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงตามกฎของการลดน้อยถอยลง(Diminishing Rule) แสดงให้เห็นว่า มูลค่าของที่ดินไม่เพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่คงที่กับความลึกของแปลงที่ดิน แต่จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง สัมพันธ์กับความจำเป็นของการใช้ประโยชน์ที่ลดลง ขณะที่ความลึกของแปลงที่ดินเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ภาพที่ 2.13 แสดงค่าตัวคูณความลึกที่ความลึกมาตรฐาน



กฎ 4-3-2-1

100 เมตร		ความลึกมาตรฐาน 100
6 %	25 เมตร	
7 %	25 เมตร	
8 %	25 เมตร	
9 %	25 เมตร	
10 %	25 เมตร	
20 %	25 เมตร	
30 %	25 เมตร	
40 %	25 เมตร	

มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท/หน้ากว้าง1

ภาพที่ 2.14 แสดงระยะความลึกตามกฎ 4-3-2-1

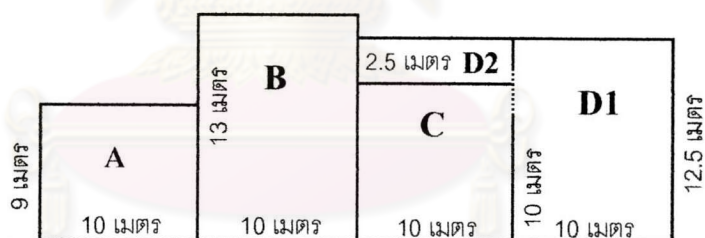
เชื่อกันว่าเป็นกฎความลึกที่เกิดขึ้นในช่วงแรกๆ และจากการเพิ่มเติมด้วยกฎ 9-8-7-6 ทำให้มีการนำกฎนี้ไปใช้ในออสเตรเลีย กฎนี้กำหนดให้ 40% ของมูลค่าของแปลงที่ดินประเมินอยู่ที่ระยะความลึก 25%แรกของความลึกแปลงที่ดินมาตรฐานโดยเริ่มต้นจากถนนหน้าแปลงที่ดิน อีก 30%, 20% และ 10% ของมูลค่าอยู่ที่ระยะความลึก 25% ต่อๆมา ตามลำดับ ถ้าแปลงที่ดินประเมินมีระยะลึกมากกว่าระยะลึกของแปลงที่ดินมาตรฐาน(ในกรณีนี้ 100 เมตร) มูลค่าในระยะส่วนเกิน 25% แรก

เปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐาน จะมีค่า 9% ของมูลค่าที่เปลี่ยนแปลง และมีมูลค่า 8%, 7%, และ 6% ของระยะส่วนเกิน 25% ต่อๆไปตามลำดับ

ตารางค่าตัวคูณความลึก ควรได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขาย และค่าเช่า ในแต่ละพื้นที่ ซึ่งอาจจะนำไปใช้อ้างอิงในพื้นที่ใกล้เคียงที่ไม่มีข้อมูลซื้อขายที่พอเพียง แต่มีสภาพคล้ายคลึงกัน อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากความลึกแล้ว อาจมีปัจจัยอื่นที่มีผลกระทบต่อราคา เช่น ลักษณะพิเศษ ทำเลที่ตั้ง ความลาดชัน และความสูง-ต่ำ ของแปลงที่ดิน ซึ่งควรจะนำมาพิจารณาประกอบด้วยเช่นเดียวกัน

ค่าตัวคูณความลึกที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดสามารถนำมาใช้เพื่อคำนวณหามูลค่าแปลงที่ดินประเมิน จากมูลค่าหน่วยถนน อันเป็นมูลค่ากลางหรือมูลค่าเฉลี่ยแปลงที่ดิน ขนาดมาตรฐานติดถนนนั้นๆ นอกจากนี้ยังมีตัวคูณประเภทอื่นที่สามารถนำมาปรับแก้หามูลค่าแปลงที่ดินหัวมุม แปลงที่ดินที่ติดถนนทั้งด้านหน้าด้านหลัง ที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติ ตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นในแต่ละพื้นที่

ตัวอย่าง การใช้ตารางค่าตัวคูณความลึกในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการค้าปลีก 4 แปลงติดกัน โดยมีหน้ากว้างติดถนนเท่ากัน สมมติว่าจากข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ดังกล่าวมูลค่าหน่วยถนนของที่ดินต่อหน้ากว้าง 1 เมตร มีค่า 2,000 บาท ที่ความลึกมาตรฐาน 10 เมตร



มูลค่าหน่วยถนน 2,000 บาท

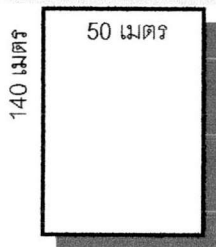
มูลค่าที่ดินแต่ละแปลงแสดงการคำนวณได้ดังนี้

ขนาดแปลง (เมตรxเมตร)	หน้ากว้าง (เมตร)	มูลค่าหน่วยถนน/เมตร	ค่าตัวคูณ ความลึก	มูลค่าที่ดิน (บาท)
A) 10 x 9	10	x	(2,000 x 0.95)	18,900
B) 10 x 13	10	x	(2,000 x 1.14)	22,800
C) 10 x 10	10	x	(2,000 x 1.00)	20,000
D1) 10 x 12.5	10	x	(2,000 x 1.12)	22,400
D2) 10 x 2.5	10	x	(2,000 x (1.12 - 1.00))	2,400
มูลค่ารวม แปลง D				24,800

กฎเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินโดยใช้ค่าตัวคูณความลึก

1) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า

มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท

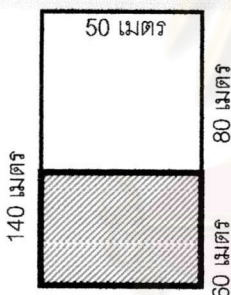


เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม คุณมูลค่าหน่วยถนนโดยค่าตัวคูณความลึก แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง(เมตร)	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 140	50 x	(1,000 x	1.18)	59,200

2) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าตั้งอยู่ด้านหลังไม่ติดถนน

มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท



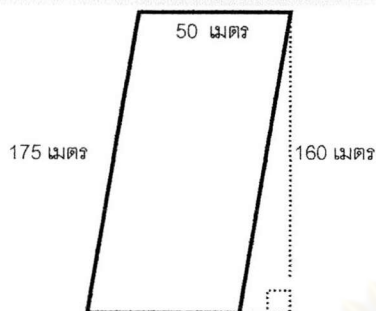
เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านหลัง (ส่วนที่แรเงา) คุณมูลค่าหน่วยถนนโดยค่าความแตกต่างระหว่างตัวคูณความลึกของที่ดินแปลงติดกับไม่ติดถนน คูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 60	50 x	(1,000 x	0.29)	14,500

หมายเหตุ ความลึก (140-80 เมตร) = 60 เมตร ค่าตัวคูณความลึก (1.18-0.89) = 0.29

3) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน

มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท

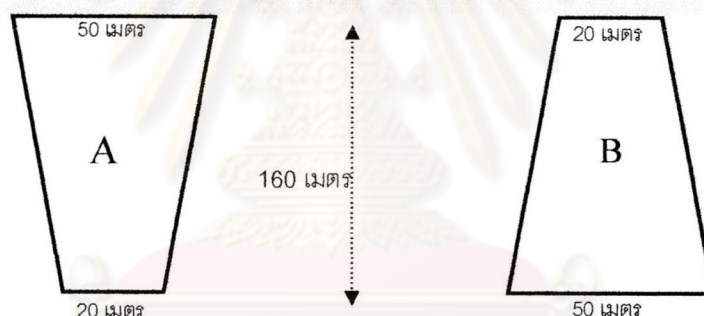


เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน คุณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าตัวคูณความลึกตั้งจากกับแนวถนน (160 เมตร) แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 160	50 x	(1,000 x	1.26)	63,200

4) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า

มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท



เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีวิธีการคือ (R.O.Rost & H.G.Collins) นำความกว้างของด้านที่ติดถนนคูณด้วย 2 จากนั้นบวกด้วยความกว้างด้านหลังแล้วหารด้วย 3 ผลที่ได้คือหน้ากว้างเฉลี่ย (Equivalent Frontage) จากนั้นนำไปคูณกับมูลค่าหน่วยถนนและค่าตัวคูณความลึก(ที่ได้จากการเฉลี่ยความลึก)

$$\text{หน้ากว้างเฉลี่ย} = \frac{(a \times 2) + b}{3}$$

3

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 40 x 160	40 x	(1,000 x	1.26)	50,600
B) 30 x 160	30 x	(1,000 x	1.26)	37,900

หมายเหตุ หน้ากว้างเฉลี่ย แปลง A = $\frac{(50 \times 2) + 20}{3} = 40$ เมตร,

3

แปลง B = $\frac{(20 \times 2) + 50}{3} = 30$ เมตร

3

5) แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม

เปรียบเทียบมูลค่าตัวคุณที่ดินแปลงรูป 3 เหลี่ยม (มุมฉาก) ระหว่างอเมริกา และ ออสเตรเลีย

มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท



อริโซน่า (Dept. of Revenue)

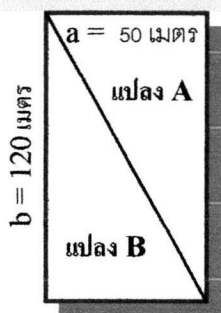
ในกรณีที่ที่ดินมีฐานติดถนน (แปลง A) มูลค่าหน่วยถนนจะมีค่า 65 % ของมูลค่าแปลงสี่เหลี่ยมปกติ ในกรณีที่ที่ดินมีมุมยอดติดถนน (แปลง B) มูลค่าหน่วยถนนจะมีค่า 35 % ของแปลงสี่เหลี่ยมปกติ (ค่าตัวคุณรูปร่างที่ดิน 65% และ 35% ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาด)

ตัวอย่าง

เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน (หรือยอดติดถนน) คุณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าตัวคุณความลึกตั้งฉากกับถนน (เสมือนที่ดินเป็นสี่เหลี่ยม) หักมูลค่าให้เหลือเพียง 65 % (หรือ 35 % ได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในแต่ละพื้นที่) แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคุณความลึก	ค่าตัวคุณรูป 3 เหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน (บาท)
A) 50 x 120	50 x	(1,000 x	1.10 x	0.65)	35,800
B) 50 x 120	50 x	(1,000 x	1.10 x	0.35)	19,300
			มูลค่ารวม		55,100

มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท /ระยะหน้ากว้าง 1 เมตร



R.O.Rost & H.G.Collins (ฮอสเตอร์เลีย)

นำความกว้างของด้านที่ติดถนนคูณด้วย 2 จากนั้นบวกด้วยความกว้างด้านหลัง แล้วหารด้วย 3 เพื่อหาหน้ากว้างเฉลี่ย (Equivalent Frontage) จากนั้นนำไปคูณกับมูลค่าเฉลี่ยถนนและค่าตัวคูณความลึกเพื่อให้ได้มูลค่าที่ดินค่า ตามสูตรในข้อ 4 หรือ

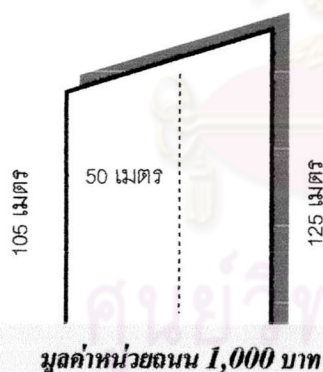
$$\text{หน้ากว้างเฉลี่ย} = \frac{(a \times 2) + b}{3}$$

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 34 x 120	34 x	(1,000 x	1.10)	37,400
B) 17 x 120	17 x	(1,000 x	1.10)	18,700
		มูลค่ารวม		56,100

หมายเหตุ หน้ากว้างเฉลี่ย แปลง A = $\frac{(50 \times 2) + 0}{3} = 34$ เมตร, แปลง B = $\frac{(0 \times 2) + 50}{3} = 17$ เมตร

จะเห็นได้ว่า การคำนวณหามูลค่าที่ดินทั้ง 2 วิธีดังกล่าวมีผลลัพธ์ที่ใกล้เคียงกัน

6) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูฐานติดถนน

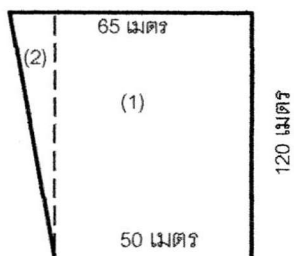


เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูจากติดถนน คูณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าตัวคูณความลึกเฉลี่ยจากแนวถนน แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 115	50 x	(1,000 x	1.07)	53,600

หมายเหตุ ความลึกเฉลี่ย = $\frac{(125 + 105)}{2} = 115$ เมตร

7) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูฐานติดถนน

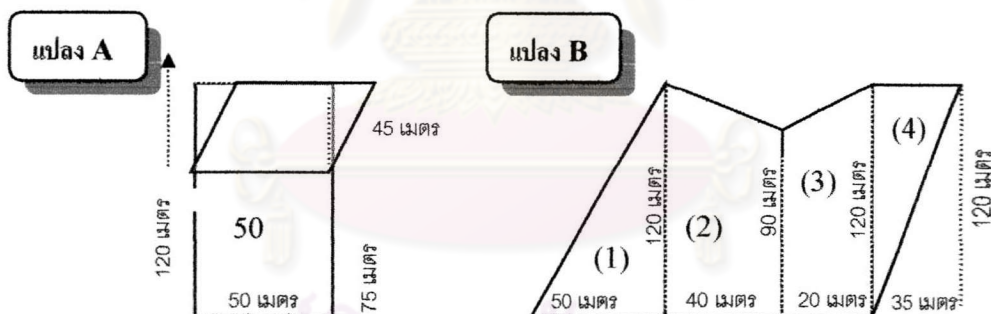


มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท

เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดิน คำนวณโดยแยกเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมรูปที่ (1) และพื้นที่สามเหลี่ยมยอดติดถนนที่ (2) วิธีการคำนวณแต่ละพื้นที่ดูจากข้อที่ 1) และ 4) ตามลำดับ นอกจากนี้ยังสามารถเลือกใช้กฎเกณฑ์ในข้อที่ 4 มาใช้เพื่อคำนวณหามูลค่าได้เช่นเดียวกัน

พื้นที่แยก	ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	ค่าตัวคูณสามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
(1)	50 x 120	50	$(1,000 \times 1.10)$		ไม่ใช่	55,000
(2)	15 x 120	15	$(1,000 \times 1.10)$	\times	0.35	5,800
มูลค่ารวม						60,600

8) แปลงที่ดินรูปร่างไม่ปกติฐานติดถนน



มูลค่าหน่วยถนน 1,000 บาท

ปรับรูปแปลงที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติให้มีขนาด รูปร่าง ใกล้เคียงกับสี่เหลี่ยมมุม และสามเหลี่ยมมุมฉาก จากนั้นประยุกต์กฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อประเมินมูลค่าต่อไป

แปลง A

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วย ถนน	ค่าตัวคูณ ความลึก	ค่าตัวคูณ สามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
50 x 120	50	x (1,000	x 1.10)	ไม่ใช้	55,000

แปลง B

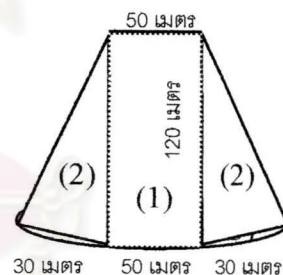
พื้นที่แยก	ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วย ถนน	ค่าตัวคูณ ความลึก	ค่าตัวคูณ สามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
(1)	50 x 120	50	x (1,000	x 1.10)	x 0.65	35,800
(2)	40 x 105	40	x (1,000	x 1.02)	x ไม่ใช้	40,800
(3)	20 x 95	20	x (1,000	x 0.97)	x ไม่ใช้	19,400
(4)	35 x 120	35	x (1,000	x 1.10)	x 0.35	13,500
			มูลค่ารวม			109,500

9) แปลงที่ดินมีด้านโค้ง

แปลง A



แปลง B



ปรับแก้ด้านโค้งให้ใกล้เคียงสี่เหลี่ยม หรือสามเหลี่ยมมากที่สุด จากนั้นประยุกต์กฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อประเมินมูลค่าต่อไป

แปลง A

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วย ถนน	ค่าตัวคูณ ความลึก	ค่าตัวคูณ สามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
50 x 120	50	x (1,000	x 1.10)	ไม่ใช้	55,000

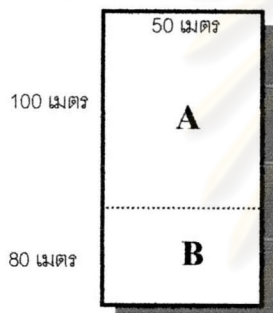
แปลง B

พื้นที่แยก	ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่า หน่วยถนน	ค่าตัวคูณ ความลึก	ค่าตัวคูณ สามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน	
(1)	50 x 120	50 x	(1,000 x	1.10)	x	ไม่ใช่	55,000
(2)	60 x 120	60 x	(1,000 x	1.10)	x	0.65	42,900
มูลค่ารวม							97,900

10) แปลงที่ดินติดถนนด้านหน้า-หลัง

เปรียบเทียบกฎค่าตัวคูณ ระหว่างอเมริกา และ ออสเตรเลีย

มูลค่าหน่วยถนนที่ 1 = 2,000 บาท



มูลค่าหน่วยถนนที่ 2 = 1,000 บาท

อริโซน่า (Dept. of Revenue)

เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินติดถนนทั้งด้านหน้า และด้านหลัง การคำนวณแยกที่ดินเป็น 2 ส่วน

1) พิจารณาส่วนที่ติดถนนด้านที่มีมูลค่าหน่วยถนนสูงกว่า (A) โดยนำมูลค่าหน่วยถนนคูณด้วยค่าตัวคูณความลึกจากถนน (100 เมตร) โดยใช้ระยะความลึกมาตรฐาน หรือ ระยะกึ่งกลางแปลง ขึ้นอยู่กับว่าระยะใดจะยาวกว่า แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

2) คูณมูลค่าหน่วยถนนที่ต่ำกว่า (B) ด้วย ค่าตัวคูณความลึกที่เหลือจากข้อ 1) แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดินเช่นเดียวกัน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง(เมตร)	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 50 x 100	50 x	(2,000 x	1.00)	100,000
B) 50 x 80	50 x	(1,000 x	0.89)	44,500
มูลค่ารวม				144,700

R.O.Rost & H.G.Collins (ออสเตรเลีย)

แปลงที่ดินที่มีถนนเข้าถึงทั้งด้านหน้าและหลัง โดยที่ถนนด้านหนึ่งมีมูลค่าต่อหน่วยสูงกว่าถนนอีกด้านหนึ่ง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดความลึกที่มูลค่าทั้ง 2 ด้านจะมาบรรจบกัน เพื่อให้สามารถนำตารางความลึกมาใช้ได้ การกำหนดหาระยะความลึกจากข้อมูลรูปในข้อ 10)

$$x = \frac{t \times a^2}{a^2 + b^2}$$

x = ระยะความลึกจากถนน A ถึงจุดแบ่งราคา

t = ระยะความลึกทั้งแปลง

a = มูลค่าหน่วยถนนติดถนน A

b = มูลค่าหน่วยถนนติดถนน B

จากรูป จะคำนวณหาระยะความลึกจากถนน A ถึงจุดแบ่งราคา ดังนี้

$$x = \frac{180 \times 2,000^2}{2,000^2 + 1,000^2} = 144 \text{ เมตร}$$

จากการคำนวณพบว่าระยะความลึกแบ่งแปลง จากถนน A (มูลค่าสูงกว่า) อยู่ที่ 144 เมตร และห่างจากถนน B 36 เมตร จากนั้นกำหนดมูลค่าที่ดิน ต่อไป

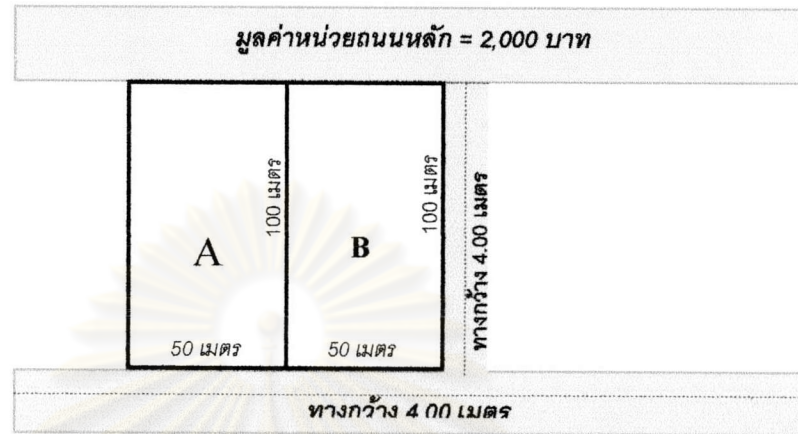
ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 50 x 144	50	x	(2,000 x 1.20)	120,000
B) 50 x 36	50	x	(1,000 x 0.60)	30,000
			มูลค่ารวม	150,000

ในบางกรณี มูลค่าที่ได้จากการคำนวณโดยวิธีนี้อาจจะต่ำกว่ามูลค่าตลาด เนื่องจากไม่ได้พิจารณาถึงมูลค่าพิเศษของแปลงที่ดินติดถนนหน้า-หลังซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดี อาจจะไม่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ฯลฯ

11) แปลงที่ดินที่ติดทางแคบด้านหลังและด้านข้าง

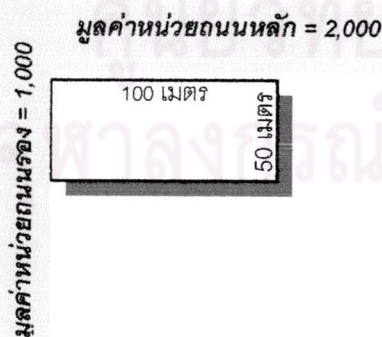
ในบริเวณธุรกิจ นอกจากถนนผ่านหน้าไปแล้ว ทางหรือซอยที่ติดด้านอื่นของแปลงที่ดินยังมีส่วนสำคัญในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยสำหรับการขนส่งสินค้า แต่ถ้าหากทางหรือซอยดังกล่าวแคบเกินไปสำหรับการจราจรทางรถยนต์ อาจจะมีประโยชน์ในเรื่องของการเพิ่มทางเดินสัญจร แสงสว่าง และการถ่ายเทอากาศตามธรรมชาติให้กับแปลงที่ดิน

วิธีที่องค์กรต่างๆ ในต่างประเทศใช้เพื่อกำหนดมูลค่าเพิ่มของที่ดินที่มีทางรองมีมากมาย แต่ไม่มีวิธีใดที่สามารถนำมาใช้โดยปราศจากความเสี่ยงและความคลาดเคลื่อน John A Zangerle กล่าวว่า ถ้าไม่มีการกำหนดหน่วยที่ดินใดๆ ไว้ ให้เพิ่มครึ่งหนึ่งของความกว้างทางให้กับระยะความลึก หรือความกว้างของแปลงที่ดินที่ติดทางนั้นๆ แล้วแต่กรณี ก่อนที่จะคำนวณมูลค่าต่อไป



ตามวิธีของ Zangerle ก่อนการคำนวณมูลค่าแปลงที่ดิน A และ B ด้วยอิทธิพลของทางรอง ต้องเพิ่มครึ่งหนึ่งของความกว้างของทาง (2 เมตร) ให้กับความกว้าง และความลึกของแปลงที่ดินตามปกติ ตามรูป ดังนั้นแปลงที่ดิน A จะมีความลึกเพิ่มขึ้นอีก 2 เมตร เป็น 102 เมตร ส่วนแปลงที่ดิน B จะมีความลึกและความกว้างเพิ่มขึ้นอีกด้านละ 2 เมตร เป็น 102 และ 52 เมตร ในหลายประเทศ วิธีนี้อาจจะไม่เหมาะกับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เนื่องจากที่ดินติดทางหลายด้าน (ความไม่เป็นส่วนตัว) จะทำให้มูลค่าที่ดินจะลดลง

12) แปลงที่ดินห้วมุมสำหรับพาณิชย์กรรม : กรณีที่บริเวณห้วมุมมีอิทธิพลครอบคลุมหน้ากว้างที่ดินทั้งหมด



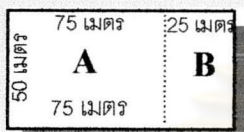
กรณีที่หน้ากว้างของที่ดินได้รับอิทธิพลโดยทั่วถึงจากบริเวณห้วมุม ควรปรับมูลค่าหน่วยถนนด้านติดถนนที่มีมูลค่าสูงกว่า เช่นจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ พบว่าบริเวณห้วมุมจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าหน่วยถนน 30 % หรือ = 2,600 จากนั้นคำนวณมูลค่าตามกฎหมายข้อ 1

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
100 x 50	100	x (2,600	x 0.71)	184,600

13) แปลงที่ดินหัวมุมสำหรับพาณิชย์กรรม : กรณีที่บริเวณหัวมุมมีอิทธิพลครอบคลุมหน้ากว้างที่ดินเพียงบางส่วน

มูลค่าหน่วยถนนหลัก = 2,000

มูลค่าหน่วยถนนรอง = 1,000



อธิโชหน้า (Dept. of Revenue)

กรณีที่หน้ากว้างของที่ดินได้รับอิทธิพลเพียงบางส่วนจากบริเวณหัวมุม (ในกรณีนี้ 75 เมตร)

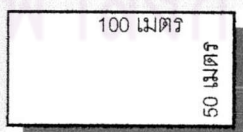
A) คำนวณในส่วนหน้ากว้าง 75 เมตร โดยปรับมูลค่าหน่วยถนนด้านติดถนนที่มีมูลค่าสูงกว่า เช่นจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ พบว่าบริเวณหัวมุมจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าหน่วยถนน 30 % หรือ = 2,600 จากนั้นคำนวณมูลค่าตามกฎเกณฑ์ข้อ 1

B) คำนวณในส่วนหน้ากว้างคงเหลือ 25 เมตร จากนั้นคำนวณมูลค่าตามกฎเกณฑ์ข้อ 1 เช่นเดียวกัน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 75 x 50	75	x (2,600	x 0.71)	137,900
B) 25 x 50	25	x (2,000	x 0.71)	35,400
		มูลค่ารวม		173,300

มูลค่าหน่วยถนนรอง = 1,000

มูลค่าหน่วยถนนหลัก = 2,000



วิธีของ Zangerle

พิจารณาแยกแปลงที่ดินหัวมุมเป็น 2 แปลง โดยแปลงที่ 1 ติดถนนหลัก และแปลงที่ 2 ติดถนนด้านข้าง โดยที่ความลึกของแปลงแรกกลายเป็นหน้ากว้างของแปลงต่อมา และในทางตรงกันข้าม กฎนี้ใช้กับระยะหน้ากว้างที่ได้รับอิทธิพลโดยตรงจากหัวมุมจริงๆ ระยะที่เหลือจะถูกประเมินราคาเช่นเดียวกับแปลงติดถนนทั่วไป

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
1) 100 x 50	100 x	(2,000 x	0.71)	141,400
2) 50 x 100	50 x	(1,000 x	1.00)	50,000
		มูลค่ารวม		191,400

สรุป

การใช้ค่าตัวคูณเพื่อการปรับแก้มูลค่า โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่าตัวคูณความลึก เป็นการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดวิธีหนึ่งที่น่ามาใช้เพื่อการประเมินราคาที่ดินในเขตเมืองและชานเมือง สำหรับการเก็บจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต่างๆ ค่าตัวคูณความลึกอาจแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นจริง ค่าตัวคูณที่กำหนดขึ้นควรอ้างอิงมาจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่นั้นๆ เป็นหลัก ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ประเมิน สามารถนำตัวคูณความลึกจากพื้นที่ใกล้เคียงซึ่งเปรียบเทียบกันได้มาปรับใช้ นอกจากนี้ปัจจัยทางด้านความลึกแล้ว ควรพิจารณาว่ามีปัจจัยอื่นๆที่มีความสำคัญต่อมูลค่าแปลงที่ดินที่ประเมินหรือไม่ อย่างไร เพื่อนำมาใช้ในการปรับแก้ให้สอดคล้องกับความเป็นจริงต่อไป

การประเมินราคาที่ดินโดยใช้ค่าตัวคูณความลึกเพื่อการปรับแก้ สามารถนำไปรกรมคอมพิวเตอร์มาช่วยสนับสนุนในการคำนวณเพื่อกำหนด หรือปรับปรุงมูลค่าตามรอบระยะเวลา (Revaluation) ได้เช่นเดียวกับวิธีการประเมินราคากลุ่มทรัพย์สิน (Mass Valuation) ทั่วไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย