

สรุปและเสนอแนะ



1. หลักการประเมินราคาที่ดิน

ขอบเขตของการศึกษาจะจำกัดเฉพาะการประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม เนื่องจากเป็นราคาประเมินที่ผู้เกี่ยวข้องถือเป็นราคาที่ใช้อ้างอิงทุกครั้งในการประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่มีอยู่ เช่น เพื่อการซื้อขาย เพื่อการเวนคืน ตลอดจนการคำนวณค่าประกันการกู้ยืม

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมที่ดินในประเทศไทย จะใช้ราคาตลาด (Market Approach) เพราะเป็นวิธีที่เข้าใจง่ายและสะดวกในการประเมินมากที่สุด สามารถทำให้ได้ราคาประเมินที่เชื่อถือได้ เพราะวิธีนี้จะต้องการซื้อขายกันในตลาดเพื่อนำมาเปรียบเทียบกับที่ดินที่กำลังประเมิน ซึ่งการเปรียบเทียบนี้จะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจของผู้ประเมินเป็นอย่างมาก นอกจากนี้การตรวจสอบโดยการสำรวจตลาดก็เป็นประโยชน์ในการช่วยตัดสินใจว่าค่าเช่าที่จะนำมาใช้ ในการประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน (Income Capitalization Approach) เช่นในกรณีที่ทำเป็นจะต้องการราคาที่ดินโดยใช้ราคาเช่าได้ของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้ หรือใช้ค่าเช่าของที่ดินที่จะประเมินนั่นเอง

1.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

เป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินเพื่อหาราคาที่แท้จริง ณ วันที่ทำการประเมิน โดยเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายในตลาดของที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพราะถือว่าที่ดินบริเวณเดียวกันย่อมมีทำเลที่ตั้ง ตลอดจนลักษณะอื่นๆคล้ายคลึงกัน การหาราคาซื้อขายจะทำได้โดยตามเจ้าของที่ดินในละแวกใกล้เคียงว่าราคาซื้อขายเป็นเท่าใด และดูว่ามีการจดทะเบียนซื้อขายกันจริงเท่าใด ราคาประเมินของที่ดินจะเท่ากับราคาซื้อขายรวมกับราคาที่ต้องจะสูงขึ้นตามการบูรณะปรับปรุง เช่น การปรับปรุงท้องถิ่น การขนส่ง ตลอดจนกิจการสาธารณูปโภค ซึ่งที่ดินได้รับประโยชน์

## 1.2 วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน

การประเมินราคาที่ดินตามวิธีนี้จะถือหลักที่ว่า มูลค่าของที่ดินจะขึ้นอยู่กับค่ารายปี (Annual Value) ในอนาคต แล้วคำนวณกลับมาเป็นราคาของมัน แต่ที่ดินส่วนมากจะมีรายได้ที่เกิดจากโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น รวมอยู่ด้วย ในการคำนวณหามูลค่าของที่ดินจึงต้องหักผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินอื่นออกเสียก่อน ข้อยุ่งยากของวิธีนี้ขึ้นอยู่กับว่า ควรกำหนดค่าเช่าที่จะถือเป็นค่ารายปีเท่าไร เพื่อคำนวณกลับมาเป็นราคาของที่ดิน

## 2. หลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน

ปัจจุบันในประเทศไทยยังไม่มีเจ้าหน้าที่เฉพาะที่จะดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดิน แต่มีการตั้งคณะกรรมการขึ้น เพื่อทำการประเมินราคาที่ดินขึ้นตามกฎหมาย โดยมีหลักในการประเมินราคาที่ดินดังต่อไปนี้

### 2.1 การแบ่งที่ดินออกตามลักษณะของการใช้ที่ดิน คือ

2.1.1 ที่ดินที่ใช้ในการอุตสาหกรรม ราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และการคมนาคมเป็นส่วนใหญ่

2.1.2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ราคาของที่ดินจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมที่นำอยู่หรือไม่

2.1.3 ที่ดินที่เป็นย่านการค้า ราคาของที่ดินจะขึ้นอยู่กับ ลักษณะของที่ดินว่าปลูกสร้างอะไรลงไปจะได้ผลประโยชน์เพียงใด เช่น มีความกว้างด้านหน้าที่ดินเท่าใด ทำเลที่ตั้งเหมาะสมเพียงใด เป็นต้น

2.1.4 ที่ดินที่ใช้ในการเกษตรกรรม ราคาของที่ดินจะขึ้นอยู่กับ ความสามารถในการผลิตของที่ดินว่าจะให้ผลผลิตในทางเกษตรกรรมได้มากเพียงใด

### 2.2 การหาราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบราคาที่ดิน

2.2.1 กรณีที่มีการซื้อขาย พนักงานประเมินจะต้องสืบหาข้อเท็จจริงจากราคาที่มีการซื้อขายและได้จดทะเบียนไว้กับเจ้าหน้าที่ครั้งหลังสุดสำหรับที่ดินแปลงนั้นๆใน

ระยะใกล้เคียงกับเวลาที่พนักงานประเมินจะกำหนดว่าราคาซื้อขายกันควรจะเป็นเท่าใด ควรรับฟังว่าเป็นราคาที่แท้จริงอันจะถือเป็นราคาตลาดได้หรือไม่ โดยสืบหาข้อเท็จจริงให้ได้ความว่าราคาซื้อขายกันนั้นต่ำหรือสูงเกินไปและเพราะเหตุใด เป็นต้นว่า ถ้าเป็นการซื้อขายกันระหว่างญาติ หรือผู้ขายร้อนเงิน หรือคู่สัญญาสมคบกันเพื่อหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม เหล่านี้ราคาซื้อขายก็อาจต่ำไป บางกรณีคู่สัญญาสมคบกันทำราคาให้สูง ขึ้นกว่าราคาซื้อขายกันจริง เพื่อผลในทางการค้าหรือจํานองต่อไป ถ้าการสืบสวนไม่ได้ความดังกล่าว ราคาที่จดทะเบียนไว้ นั่นก็ถือเป็นราคาตลาดได้ แต่ถ้การสืบสวนได้ความว่าราคาซื้อขายกันนั้นสูงหรือต่ำไป โดยเหตุที่กล่าวมาแล้วก็ดี หรือที่ดินในเขตนั้นมีการซื้อขายกันหลายรายด้วยราคาที่แตกต่างกัน การพิจารณากำหนดราคาตลาดนั้นจึงอาจเพิ่มหรือลดลงจากราคาซื้อขายกันได้ตามควรแก่เหตุผล ทั้งนี้จะต้องพิจารณาสภาพที่ดินและทำเลแห่งสถานที่นั้นๆ ผลผลิตที่ได้ อัตราความถี่ในการซื้อขายกัน ตลอดจนการคมนาคมด้วย

2.2.2 กรณีที่ไม่มีมีการซื้อขาย ให้ใช้ราคาซื้อขายกันตามความจริงของตำบลหรือเขตใกล้เคียงซึ่งมีสภาพและทำเลคล้ายคลึงกันเป็นราคาที่น่ามาเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินที่กำลังประเมิน

แต่ถ้าในตำบลหรือเขตใกล้เคียง ไม่มีมีการซื้อขายกันพอที่จะนำมาเปรียบเทียบกันได้ ก็อาจหาราคาตลาดของที่ดินโดยดูจากแนวโน้มต่างๆของการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตที่กำลังประเมิน ซึ่งปกติราคาที่ดินจะเปลี่ยนไปทุกๆ 2 เดือน 6 เดือน หนึ่งปี หรือมากกว่านั้นแล้วแต่สภาพที่ตั้งและทำเลของที่ดินแปลงนั้นๆ การแข่งขันกันหรือความต้องการมากผิดปกติก็อาจทำให้ราคาเบี่ยงไปจากแนวโน้มได้

### 2.3 การประเมินราคาที่ดิน

เมื่อเจ้าพนักงานทราบถึงราคาตลาดของที่ดินแล้ว จะทำการประเมินราคาที่ดินโดยพยายามให้เป็นธรรมมากที่สุด โดยดูว่าภายในระยะเวลาการประเมินแต่ละครั้งอัตราที่สูงขึ้นของราคาเป็นเท่าไร เช่น อาจจะสูงขึ้น 10% 50% 100% แล้วเอาอัตราที่ประมาณนี้มากำหนดราคาที่ดินที่ควรจะมีการเปลี่ยนแปลงราคา แต่ถ้บางแห่งราคาไม่เปลี่ยนแปลง เช่น ที่ดินที่ใช้ในการกสิกรรมในท้องถิ่นที่ห่างไกลตัวเมืองหลายๆก็ใช้ราคาเดิมได้

อัตราค่าการสูงขึ้นของราคาที่ดินจะพิจารณาจากสภาพของที่ดินแปลงนั้นๆว่าเป็นอย่างไร อยู่ใกล้ไกลสถานที่สำคัญเพียงใด อยู่ในย่านชุมชนหรือย่านการค้าหรือไม่ เป็นที่เหมาะสมแก่การอุตสาหกรรมหรือเกษตรกรรมเพียงใด มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินแปลงใดบ้าง และที่ดินข้างเคียงแต่ละแปลงมีอัตราค่าเช่าเป็นอย่างไร นอกจากนี้ควรตรวจสอบราคาที่ดินบริเวณเดียวกันเทียบเคียงดู พร้อมทั้งแสดงรูปแผนที่บริเวณที่ดินโดยสังเขปประกอบการพิจารณาค่า

ตัวอย่างการกำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องถิ่นที่มีความเจริญมาก เช่น ปรุณ้ำ ราชประสงค์ ในท้องถิ่นที่กำลังเสื่อม เช่น วังบูรพา ในท้องถิ่นที่เป็นชานเมืองที่ความเจริญกำลังจะไปถึง และในท้องถิ่นที่มีการบูรณะปรับปรุงที่ให้ประโยชน์แก่ที่ดิน เช่น บริเวณเชิงสะพานท่าช้าง การกำหนดราคาที่ดินแต่ละท้องที่จะแบ่งเป็นหน่วยย่อยๆ คือกำหนดราคาเป็นตารางวาโดยพิจารณาถึงความใกล้ไกลถนนเป็นเกณฑ์ ดังตัวอย่างที่แสดงไว้ต่อไปนี้

ตำบล	หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นตารางวาละ	หมายเหตุ
พญาไท	1	ที่ดินติดถนนเพชรบุรี ถนนราชปรารภ ถนนศรีอยุธยา ลึกจากถนนไม่เกิน 40 ม.		
	2.	ที่ดินติดซอยเอกชนที่รถยนต์เข้าถึง ลึกจากริมถนนไม่เกิน 20 ม.		
	3.	ที่ดินตำบลพญาไทนอกจากที่ได้กำหนดไว้		
วังบูรพา	1.	ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ถนนพาหุรัด ลึกจากริมถนนเข้าไปไม่เกิน 40 ม.		
	2.	ที่ดินติดถนนมหาชัย ถนนอัมรินทร์ ฯลฯ ลึกจากริมถนนเข้าไปไม่เกิน 40 ม.		
บางนา	1.	ที่ดินติดถนนสุขุมวิท ถนนกรุงเทพฯ-ตราด ถนนสรรพาวุธ ลึกจากริมถนนไม่เกิน 40 ม.		
	2.	ที่ดินติดถนนอุดมสุข ลึกเข้าไปไม่เกิน 40 ม.		
	3.	ที่ดินตำบลบางนานอกจากที่ได้กำหนดไว้		



### 3. ขอบเขตที่พึงใช้วิธีการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย

จากการศึกษาเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินของไทยและต่างประเทศชี้ให้เห็นว่า การประเมินราคาที่ดินของไทยในปัจจุบัน ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินไว้กระจัดกระจายอยู่ในกฎหมายหลายฉบับด้วยกัน หน้าที่ในการประเมินราคาก็ตกอยู่กับเจ้าหน้าที่หลายฝ่าย สุดแต่ภาวการณ์หรือรายได้นั้นจะตกเป็นหน้าที่ของหน่วยราชการใด ผลของการตีราคาหรือประเมินราคาในที่ดินแปลงเดียวกันอาจแตกต่างกันได้ ทำให้เสียความเที่ยงธรรม และอาจกระทบกระเทือนถึงผลประโยชน์หรือรายได้ของรัฐ ส่วนในต่างประเทศนั้นหลายแห่งได้มีกฎหมายวางหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาทรัพย์สินไว้โดยตรง เช่น นิวซีแลนด์ เบลเยียม สหพันธสาธารณรัฐเยอรมัน เป็นต้น โดยเฉพาะที่นิวซีแลนด์ ได้จัดตั้งกรมตีราคา (Valuer Department) ขึ้นทำหน้าที่ประเมินราคาไว้เป็นการเฉพาะเลย ดังนั้น เพื่อให้การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นไปโดยถูกต้องตามหลักการและเป็นประโยชน์ต่อรัฐในด้านรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียม ประเทศไทยในสภาพปัจจุบันซึ่งมีอุปกรณ์และเจ้าหน้าที่จำกัดเช่นนี้ จึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีกฎหมายระบุวิธีการ และเจ้าหน้าที่หรือกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีความชำนาญในการประเมินราคาทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะ เพื่อทำหน้าที่ศึกษาราคาทรัพย์สินแต่ละประเภทไว้เป็นหลักใหญ่ เว้นแต่ในกรณีพิเศษเฉพาะภาษีหรือรายได้บางประเภท ให้มีบทบัญญัติเป็นข้อยกเว้นไว้ในกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องได้ ส่วนทรัพย์สินที่จะประเมินราคาในขั้นนี้เห็นควรประเมินราคาที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้างเข้าไปด้วย (Unimproved Value) เท่านั้น ส่วนหลักการและวิธีปฏิบัติในการประเมินราคานั้นจะมีขอบเขตดังต่อไปนี้

#### 3.1. การตีราคา

##### ก. การตีราคาที่ดิน

การตีราคาที่ดินให้นำเอาราคาที่ดินในหน่วยที่จะทำการตีราคาซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่าสามรายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันตีราคามาคำนวณตัวเฉลี่ยเป็นราคาปานกลางหรือราคาตลาดแล้วแต่กรณี โดยมีได้คำนวณราคาสิ่งปลูกสร้าง โรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกเข้าด้วย ถ้าราคาซื้อขายกันสูงหรือต่ำไป หรือที่ดินในหน่วยนั้นมีการซื้อขายกันหลายราคาแตกต่างกัน ก็ให้เพิ่มหรือลดราคาซื้อขายกันนั้นได้ตามควรแก่เหตุผล

กรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินตามที่กล่าวมาก่อนในหน่วยใด ให้นำเอาราคาปานกลาง หรือราคาตลาดที่คำนวณตามวิธีการที่กล่าวมาก่อนของหน่วยที่ใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ดินคล้ายคลึงกันมาเป็นราคาปานกลางหรือราคาตลาดของที่ดินในหน่วยนั้นได้

ถ้าไม่อาจห้ราคาปานกลางหรือราคาตลาดตามข้างต้นได้ ให้กำหนดราคาปานกลางหรือราคาตลาดของที่ดินโดยถือเกณฑ์อย่างอื่นอันอาจแสดงราคาตลาดของที่ดินโดยเฉลี่ยได้

ข. การห้ราคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

การห้ราคาปานกลางหรือราคาตลาดสำหรับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามราคามาตรฐานซึ่งอาจกำหนดวิธีการห้ราคาโดยกฎกระทรวง

3.2 กรรมการห้ราคาที่ดิน

ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการกลางห้ราคาที่ดินขึ้นคณะหนึ่งซึ่งมีกรรมการไม่น้อยกว่า 7 คน แต่ไม่เกิน 9 คน มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาที่ดินทั่วราชอาณาจักรในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับราคาปานกลางหรือราคาตลาดสำหรับที่ดินเกิดขึ้น โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ และประกอบด้วยกรรมการอื่นๆ คือ อธิบดีกรมตำรวจ อธิบดีกรมโยธาเทศบาล อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมอัยการ อธิบดีกรมสรรพากร อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ทรงคุณวุฒิที่รัฐมนตรีแต่งตั้งอีกหนึ่งนาย

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการประจำจังหวัดขึ้นคณะหนึ่ง มีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาปานกลางหรือราคาตลาดของที่ดินในท้องที่ของจังหวัดนั้น คณะกรรมการนี้มีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ และประกอบด้วยบุคคลในท้องที่ดังต่อไปนี้ คือ

1. ในเขตเทศบาล ให้มี ปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่เทศมนตรีหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งสภาเทศบาลเลือก
2. ในเขตสุขาภิบาล ให้มี ปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่กรรมการสุขาภิบาลหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งคณะกรรมการสุขาภิบาลเลือก
3. นอกเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลที่มีกำนัน ให้มี ปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ กำนันท้องที่ และผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดเลือก
4. นอกเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลที่ไม่มีกำนัน ให้มี ปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ และผู้ทรงคุณวุฒิหนึ่งคนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดเลือก

### 3.3. กำหนดระยะเวลาการพิจารณาที่ดิน

1. ในการพิจารณาปานกลางหรือราคาตลาดครั้งหนึ่งให้ใช้ได้มีกำหนด 4 ปี
2. ในกรณีที่ราคาเปลี่ยนแปลงไป ให้กำหนดราคาใหม่ได้ในกรณีต่อไปนี้
  - ก. คณะกรรมการกลางพิจารณาที่ดินเห็นเป็นการสมควรให้พิจารณาปานกลางหรือราคาตลาดเสียใหม่
  - ข. ผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นเป็นการสมควรให้พิจารณาปานกลางหรือราคาตลาดเสียใหม่
  - ค. เมื่อผู้มีส่วนได้เสียร้องขอ
  - ง. เมื่อศาลสั่ง

### 3.4. การอุทธรณ์คัดค้านการพิจารณา

1. ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีส่วนได้เสียไม่เห็นพ้องกับการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการจังหวัด และเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเป็นประการใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามนั้น
2. ในค้ำนที่เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีส่วนได้เสียยังไม่พอใจคำวินิจฉัยของผู้ว่าราชการจังหวัด ก็ให้อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการกลางพิจารณาทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนด
3. การอุทธรณ์ให้สิ้นสุดได้ในชั้นศาล

### 3.5. การบริหารงาน

ในขั้นแรกนี้หากไม่สามารถตั้ง เป็นกรมหรือกองการพิจารณาโดยเฉพาะได้ ก็ควรให้เป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งอาจมอบหมายให้กรมที่ดินหรือกรมการปกครอง ร่วมกันดำเนินการ เพราะมีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาทรัพย์สินเป็นส่วนใหญ่อยู่แล้ว

### 3.6. การเตรียมงาน

เพื่อเป็นแนวทางในการวางหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการพิจารณาหรือประเมินราคาทรัพย์สินที่นิยมกันในแต่ละประเทศ ในขั้นต้นนี้จึงควรจัดหาผู้เชี่ยวชาญ และจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปศึกษาดูงานในต่างประเทศ คือ

1. พิจารณาจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศเพื่อวางรูปแบบการพิจารณาทรัพย์สิน
2. ควรจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปศึกษาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาทรัพย์สิน

จากประเทศที่กว้างหลักเกณฑ์ไว้เหมาะสม เช่น ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ เป็นต้น

3. ควรจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปดูงานเกี่ยวกับวิธีการตราค่าทรัพย์สิน เพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไข

สรุป การเสนอวิทยานิพนธ์เรื่อง "หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน" นี้ ผู้เขียนมิได้มุ่งหวังจะให้ประเทศไทยเปลี่ยนแปลงการประเมินราคาตามแบบอย่างต่างประเทศโดยสิ้นเชิงในทันที เช่น การคำนวณพื้นที่แต่ละแปลงตามรูปลักษณะของที่ดินที่เป็นรูปสี่เหลี่ยม รูปสามเหลี่ยม และอื่นๆ เพราะการกระทำเช่นนั้นจะต้องอาศัยงบประมาณจำนวนมาก และต้องมีบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาที่ดินเป็นอย่างดีแล้ว เมื่อพิจารณาสภาพและภาวะของประเทศไทยในปัจจุบันแล้ว ผู้เขียนเพียงแต่ขอเสนอแนะให้รัฐบาลหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงการประเมินราคาที่ดินเท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันให้มีหลักเกณฑ์มากขึ้นดังนี้ คือ

1. ใช้เจ้าหน้าที่ชุดเดียวกันในการประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศ โดยรวมเอาหน่วยงานต่างๆที่ทำหน้าที่นี้อยู่แล้วตามกรมกองต่างๆตั้ง เป็นหน่วยงานหนึ่งให้ขึ้นอยู่กับกรมที่ดินหรือกรมการปกครองแล้วแต่ความเหมาะสม เพื่อเป็นการลดงานที่ซ้อนกัน ซึ่งจะมีผลให้ประหยัดค่าใช้จ่าย และก่อให้เกิดความชำนาญในการประเมินราคา และเพื่อให้มีการศึกษาวิจัยและพัฒนาการประเมินราคาให้ก้าวหน้าพร้อมกับการพัฒนาประเทศในด้านอื่นๆ

2. แต่งตั้งพนักงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะขึ้น โดยคำนึงถึงคุณภาพของพนักงานประเมินเป็นสำคัญ เช่น จะต้องเป็นผู้มีความรู้ในเรื่องกฎหมาย ตลอดจนจรรยาบรรณของอาชีพการประเมิน เป็นผู้มีความชำนาญและประสบการณ์พอสมควร ไม่ควรตั้งโดยตำแหน่ง ถ้าเจ้าหน้าที่คนใดมีความรู้ความสามารถทางนี้ เป็นพิเศษก็อาจจะตั้งให้เป็นที่ปรึกษาของหน่วยงานได้ นอกจากนั้นก็ควรเพิ่มประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่โดยเปิดการอบรมเจ้าหน้าที่เป็นครั้งคราว ส่งเจ้าหน้าที่ไปดูงานหรือไปศึกษาต่อในประเทศที่มีการพัฒนาทางด้านนี้มากแล้ว โดยเฉพาะประเทศนิวซีแลนด์ เพราะมีสภาพภูมิประเทศและใช้พื้นที่ส่วนใหญ่สำหรับการเกษตรกรรมเช่นเดียวกับประเทศไทย เพื่อนำมาปรับปรุงงานประเมินราคาที่ดินให้ดียิ่งขึ้น

3. ควรจะนำเอาหลักการประเมินราคาที่ดินที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่ดินและ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ มารวมกันเข้าเพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานทั่วไปในการปฏิบัติงาน นอกจากนั้นก็ควรจะให้มีการสำรวจที่ดินมากยิ่งขึ้นเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงซึ่ง



จะทำให้ได้ราคาประเมินที่ยุติธรรมมากขึ้น

4. การประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันยังทำเป็นหน่วยใหญ่เกินไป จึงควรแบ่งเป็นหน่วยย่อยมากกว่าเดิมเพื่อจะได้ราคาประเมินที่ใกล้เคียงข้อเท็จจริง

โดยปกติแล้วมักจะปรากฏว่าการประเมินราคาที่ดินเพื่อเสียภาษีหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นที่ปฏิบัติอยู่ในประเทศไทยในปัจจุบัน ราคาที่ประเมินขึ้นมักจะต่ำกว่าราคาแท้จริงของที่ดิน ดังนั้นถ้าการประเมินราคาทำอย่างมีหลักการ ได้ทำอยู่เสมอ และมีการประเมินอย่างทั่วถึงแล้ว น่าจะทำให้รัฐมีรายได้สูงขึ้น แม้ว่าจะใช้อัตราภาษีเดิม แต่ฐานของภาษีสูงขึ้น ทำให้จำนวนภาษีที่เก็บได้สูงขึ้นด้วย องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นจะมีรายได้สูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ท้องถิ่นสามารถลดเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลลง ยิ่งกว่านั้นเจ้าของที่ดินก็จะได้รับความยุติธรรมมากขึ้น เอกชนทั่วไปก็จะเชื่อถือและนำไปใช้ได้

ภ ๑ ค ๕ น ๖ ก



ตารางที่ ๑

ตารางความกว้างคานหน้า เภินมาตรฐาน (ของรัฐคอนเนกติกัต)

ความกว้างมาตรฐาน ๑๕๐ ฟุต

ความกว้าง คานหน้า	มูลค่า	ความกว้าง คานหน้า	มูลค่า	ความกว้าง คานหน้า	มูลค่า	ความกว้าง คานหน้า	มูลค่า
๑๕๐	๑.๐๐	๒๕๐	.๖๘๕	๑๓๐๐	.๖๐๒๕	๒๒๐๐	.๕๐๕๐
๑๗๕	.๙๖๐	๒๗๕	.๖๗๘	๑๓๕๐	.๕๙๘๘	๒๓๐๐	.๕๙๗๕
๒๐๐	.๙๒๓	๓๐๐	.๖๗๒	๑๔๐๐	.๕๙๕๐	๒๔๐๐	.๕๙๐๐
๒๒๕	.๘๘๗	๓๒๕	.๖๖๗	๑๔๕๐	.๕๙๑๓	๒๕๐๐	.๕๘๒๕
๒๕๐	.๘๕๘	๓๕๐	.๖๖๑	๑๕๐๐	.๕๘๗๕	๓๐๐๐	.๕๗๕๐
๒๗๕	.๘๓๕	๓๗๕	.๖๕๗	๑๕๕๐	.๕๘๓๕	๓๑๐๐	.๕๖๗๕
๓๐๐	.๘๑๓	๔๐๐	.๖๕๒	๑๖๐๐	.๕๘๐๐	๓๒๐๐	.๕๖๐๐
๓๒๕	.๘๑๘	๔๒๕	.๖๔๗	๑๖๕๐	.๕๗๖๓	๓๓๐๐	.๕๕๒๕
๓๕๐	.๘๐๒	๔๕๐	.๖๔๓	๑๗๐๐	.๕๗๒๕	๓๔๐๐	.๕๔๕๐
๓๗๕	.๗๙๐	๔๗๕	.๖๔๐	๑๗๕๐	.๕๖๘๘	๓๕๐๐	.๕๓๗๕
๔๐๐	.๗๗๘	๕๐๐	.๖๓๖	๑๘๐๐	.๕๖๕๐	๓๖๐๐	.๕๓๐๐
๔๒๕	.๗๖๗	๕๒๕	.๖๓๓	๑๘๕๐	.๕๖๑๓	๓๗๐๐	.๕๒๒๕
๔๕๐	.๗๕๘	๕๕๐	.๖๓๐	๑๙๐๐	.๕๕๗๕	๓๘๐๐	.๕๑๕๐
๔๗๕	.๗๔๘	๕๗๕	.๖๒๗	๑๙๕๐	.๕๕๓๘	๓๙๐๐	.๕๐๗๕
๕๐๐	.๗๓๖	๑๐๐๐	.๖๒๕	๒๐๐๐	.๕๕๐๐	๔๐๐๐	.๕๐๐๐
๕๒๕	.๗๒๕	๑๐๕๐	.๖๒๑๓	๒๑๐๐	.๕๔๖๕	๔๑๐๐	.๔๙๒๕
๕๕๐	.๗๑๖	๑๑๐๐	.๖๑๗๕	๒๒๐๐	.๕๔๓๐	๔๒๐๐	.๔๘๕๐
๕๗๕	.๗๐๗	๑๑๕๐	.๖๑๓๘	๒๓๐๐	.๕๓๙๕	๔๓๐๐	.๔๗๗๕
๖๐๐	.๖๙๙	๑๒๐๐	.๖๑๐๐	๒๔๐๐	.๕๓๖๐	๔๔๐๐	.๔๗๐๐
๖๒๕	.๖๙๒	๑๒๕๐	.๖๐๖๓	๒๕๐๐	.๕๓๒๕	๔๕๐๐	.๔๖๒๕

ตารางที่ ๒

ตารางความลึก (ของรั้วคอนกรีตค้ำ)

ความลึกมาตรฐาน ๑๐๐ ฟุต

ความลึก	มูลค่า	ความลึก	มูลค่า	ความลึก	มูลค่า	ความลึก	มูลค่า
๑.	.๐๒๙	๒๑	.๔๒๘	๔๑	.๖๘๙	๖๑	.๙๐๑
๒	.๐๕๘	๒๒	.๔๓๘	๔๒	.๖๙๘	๖๒	.๙๐๓
๓	.๐๘๖	๒๓	.๔๔๑	๔๓	.๖๖๓	๖๓	.๘๑๔
๔	.๑๑๕	๒๔	.๔๖๕	๔๔	.๖๓๖	๖๔	.๘๒๐
๕	.๑๑๘	๒๕	.๔๓๙	๔๕	.๖๘๕	๖๕	.๘๒๖
๖	.๑๖๕	๒๖	.๔๙๑	๔๖	.๖๙๓	๖๖	.๘๓๒
๗	.๑๘๖	๒๗	.๕๐๓	๔๗	.๗๐๑	๖๗	.๘๓๘
๘	.๒๐๓	๒๘	.๕๑๖	๔๘	.๗๐๙	๖๘	.๘๔๔
๙	.๒๒๘	๒๙	.๕๒๘	๔๙	.๗๑๓	๖๙	.๘๕๐
๑๐.	.๒๕๐	๓๐	.๕๔๐	๕๐	.๗๒๕	๗๐	.๘๕๖
๑๑	.๒๖๖	๓๑	.๕๕๑	๕๑	.๗๓๒	๗๑	.๘๖๑
๑๒	.๒๘๓	๓๒	.๕๖๑	๕๒	.๗๔๐	๗๒	.๘๖๓
๑๓	.๒๙๙	๓๓	.๕๗๒	๕๓	.๗๔๓	๗๓	.๘๖๗
๑๔	.๓๑๖	๓๔	.๕๘๒	๕๔	.๗๕๕	๗๔	.๘๗๒
๑๕	.๓๓๒	๓๕	.๕๙๓	๕๕	.๗๖๒	๗๕	.๘๗๗
๑๖	.๓๔๘	๓๖	.๖๐๒	๕๖	.๗๖๙	๗๖	.๘๘๒
๑๗	.๓๖๓	๓๗	.๖๑๒	๕๗	.๗๗๕	๗๗	.๘๘๗
๑๘	.๓๗๙	๓๘	.๖๒๑	๕๘	.๗๘๒	๗๘	.๘๙๒
๑๙	.๓๙๕	๓๙	.๖๓๑	๕๙	.๗๘๘	๗๙	.๘๙๗
๒๐	.๔๑๐	๔๐	.๖๔๐	๖๐	.๗๙๕	๘๐	.๙๐๒



ความลึกมาตรฐาน ๑๐๐ ฟุต

ความลึก	มุด	ความลึก	มุด	ความลึก	มุด	ความลึก	มุด
๘๑	.๘๑๔	๑๐๒	๑.๐๐๘	๑๗๕	๑.๑๙๑	๒๗๕	๑.๒๗๗
๘๒	.๘๑๙	๑๐๔	๑.๐๑๓	๑๘๐	๑.๑๙๘	๒๘๐	๑.๒๘๐
๘๓	.๘๒๓	๑๐๖	๑.๐๒๕	๑๘๕	๑.๒๐๔	๒๘๕	๑.๒๘๓
๘๔	.๘๒๘	๑๐๘	๑.๐๓๓	๑๙๐	๑.๒๑๐	๒๙๐	๑.๒๘๖
๘๕	.๘๓๓	๑๑๐	๑.๐๔๐	๑๙๕	๑.๒๑๕	๒๙๕	๑.๒๙๐
๘๖	.๘๓๘	๑๑๒	๑.๐๔๗	๒๐๐	๑.๒๒๐	๓๐๐	๑.๒๙๓
๘๗	.๘๔๒	๑๑๔	๑.๐๕๔	๒๐๕	๑.๒๒๕	๓๐๕	๑.๓๐๗
๘๘	.๘๔๗	๑๑๖	๑.๐๖๑	๒๑๐	๑.๒๓๐	๓๑๐	๑.๓๑๑
๘๙	.๘๕๑	๑๑๘	๑.๐๖๘	๒๑๕	๑.๒๓๓	๓๑๕	๑.๓๑๓
๙๐	.๘๕๖	๑๒๐	๑.๐๗๕	๒๒๐	๑.๒๓๘	๓๒๐	๑.๓๑๖
๙๑	.๘๖๑	๑๒๕	๑.๐๘๑	๒๒๕	๑.๒๔๒	๓๒๕	๑.๓๑๙
๙๒	.๘๖๕	๑๓๐	๑.๑๐๕	๒๓๐	๑.๒๔๖	๓๓๐	๑.๓๒๓
๙๓	.๘๗๐	๑๓๕	๑.๑๑๘	๒๓๕	๑.๒๕๑	๓๓๕	๑.๓๒๖
๙๔	.๘๗๔	๑๔๐	๑.๑๓๐	๒๔๐	๑.๒๕๕	๓๔๐	๑.๓๓๑
๙๕	.๘๗๘	๑๔๕	๑.๑๔๑	๒๔๕	๑.๒๕๘	๓๔๕	๑.๓๓๓
๙๖	.๘๘๓	๑๕๐	๑.๑๕๐	๒๕๐	๑.๒๖๑	๓๕๐	๑.๓๓๖
๙๗	.๘๘๗	๑๕๕	๑.๑๖๐	๒๕๕	๑.๒๖๔	๓๕๕	๑.๓๓๙
๙๘	.๘๙๒	๑๖๐	๑.๑๖๘	๒๖๐	๑.๒๖๘	๓๖๐	๑.๓๔๒
๙๙	.๘๙๖	๑๖๕	๑.๑๗๖	๒๖๕	๑.๒๗๑	๓๖๕	๑.๓๔๖
๑๐๐	๑.๐๐๐	๑๗๐	๑.๑๘๔	๒๗๐	๑.๒๗๔	๓๗๐	๑.๓๔๙

ความถี่มาตรฐาน ๑๕๐ พุท

ความถี่	มูลค่า	ความถี่	มูลค่า	ความถี่	มูลค่า	ความถี่	มูลค่า
๑	.๐๕๐	๒๑	.๓๕๐	๕๑	.๕๑๕	๖๑	.๖๓๕
๒	.๐๖๐	๒๒	.๓๖๐	๕๒	.๕๒๐	๖๒	.๖๔๐
๓	.๐๘๐	๒๓	.๓๗๐	๕๓	.๕๓๐	๖๓	.๖๕๐
๔	.๑๐๐	๒๔	.๓๘๐	๕๔	.๕๓๕	๖๔	.๖๕๕
๕	.๑๒๐	๒๕	.๔๐๐	๕๕	.๕๔๐	๖๕	.๖๖๐
๖	.๑๔๐	๒๖	.๔๑๐	๕๖	.๕๔๕	๖๖	.๖๖๕
๗	.๑๖๐	๒๗	.๔๒๐	๕๗	.๕๕๐	๖๗	.๖๗๐
๘	.๑๘๐	๒๘	.๔๓๐	๕๘	.๕๖๐	๖๘	.๖๗๕
๙	.๒๐๐	๒๙	.๔๔๐	๕๙	.๕๖๕	๖๙	.๖๘๐
๑๐	.๒๒๐	๓๐	.๔๕๐	๖๐	.๕๗๐	๗๐	.๖๙๐
๑๑	.๒๓๐	๓๑	.๔๕๕	๖๑	.๕๘๐	๗๑	.๖๙๕
๑๒	.๒๔๐	๓๒	.๔๖๐	๖๒	.๕๘๕	๗๒	.๗๐๐
๑๓	.๒๕๐	๓๓	.๔๖๕	๖๓	.๕๙๐	๗๓	.๗๐๕
๑๔	.๒๖๐	๓๔	.๔๗๐	๖๔	.๕๙๕	๗๔	.๗๑๐
๑๕	.๒๘๐	๓๕	.๔๘๐	๖๕	.๖๐๐	๗๕	.๗๑๕
๑๖	.๒๙๐	๓๖	.๔๘๕	๖๖	.๖๐๕	๗๖	.๗๒๕
๑๗	.๓๐๐	๓๗	.๔๙๐	๖๗	.๖๑๐	๗๗	.๗๒๕
๑๘	.๓๒๐	๓๘	.๔๙๕	๖๘	.๖๑๕	๘๐	.๗๓๐
๑๙	.๓๓๐	๓๙	.๕๐๐	๖๙	.๖๒๕	๘๒	.๗๔๐
๒๐	.๓๔๐	๔๐	.๕๑๐	๗๐	.๖๓๐	๘๔	.๗๔๕

ความลึกมาตรฐาน ๑๕๐ ฟุต

ความลึก	มุดค่า	ความลึก	มุดค่า	ความลึก	มุดค่า
๘๖	.๗๕๐	๑๒๖	.๙๑๐	๑๙๐	๑.๐๓๕
๘๘	.๗๖๐	๑๒๘	.๙๒๐	๑๙๕	๑.๐๔๐
๙๐	.๗๗๐	๑๓๐	.๙๓๐	๒๐๐	๑.๐๔๕
๙๒	.๗๘๕	๑๓๒	.๙๓๕	๒๑๐	๑.๑๐๐
๙๔	.๗๙๕	๑๓๔	.๙๔๐	๒๒๐	๑.๑๐๕
๙๖	.๘๐๕	๑๓๖	.๙๔๐	๒๓๐	๑.๑๑๐
๙๘	.๘๑๐	๑๓๘	.๙๕๕	๒๔๐	๑.๑๑๕
๑๐๐	.๘๑๐	๑๔๐	.๙๖๐	๒๕๐	๑.๑๒๐
๑๐๒	.๘๑๕	๑๔๒	.๙๖๕	๒๖๐	๑.๑๒๕
๑๐๔	.๘๒๕	๑๔๔	.๙๗๕	๒๗๐	๑.๑๓๐
๑๐๖	.๘๓๕	๑๔๖	.๙๘๕	๒๘๐	๑.๑๓๕
๑๐๘	.๘๔๕	๑๔๘	.๙๙๕	๓๐๐	๑.๑๔๐
๑๑๐	.๘๕๐	๑๕๐	๑.๐๐๐		
๑๑๒	.๘๕๕	๑๕๕	๑.๐๑๐		
๑๑๔	.๘๖๕	๑๖๐	๑.๐๒๐		
๑๑๖	.๘๗๐	๑๖๕	๑.๐๓๐		
๑๑๘	.๘๘๐	๑๗๐	๑.๐๔๐		
๑๒๐	.๘๘๕	๑๗๕	๑.๐๕๐		
๑๒๒	.๘๙๕	๑๘๐	๑.๐๖๐		
๑๒๔	.๙๐๐	๑๘๕	๑.๐๗๐		

ความลึกมาตรฐาน ๒๐๐ ฟุต

ความลึก	มูลค่า	ความลึก	มูลค่า	ความลึก	มูลค่า
๑	.๐๒๐	๒๖	.๓๕๐	๕๑	.๕๕๐
๒	.๐๕๐	๒๗	.๓๕๐	๕๒	.๕๕๕
๓	.๑๒๐	๒๘	.๓๖๐	๕๓	.๕๖๐
๔	.๐๘๐	๒๙	.๓๗๐	๕๔	.๕๖๕
๕	.๑๐๐	๓๐	.๓๘๐	๕๕	.๕๗๐
๖	.๑๑๐	๓๑	.๓๘๕	๕๖	.๕๗๕
๗	.๑๒๐	๓๒	.๓๙๐	๕๗	.๕๘๐
๘	.๑๔๐	๓๓	.๓๙๕	๕๘	.๕๘๕
๙	.๑๕๐	๓๔	.๔๐๐	๕๙	.๕๙๐
๑๐	.๑๗๐	๓๕	.๔๑๐	๖๐	.๕๙๕
๑๑	.๑๙๐	๓๖	.๔๑๕	๖๑	.๖๐๐
๑๒	.๒๐๐	๓๗	.๔๒๐	๖๒	.๖๐๕
๑๓	.๒๑๐	๓๘	.๔๒๕	๖๓	.๖๑๐
๑๔	.๒๒๐	๓๙	.๔๓๐	๖๔	.๖๑๕
๑๕	.๒๓๐	๔๐	.๔๓๕	๖๕	.๖๒๐
๑๖	.๒๔๐	๔๑	.๔๔๐	๖๖	.๖๒๕
๑๗	.๒๕๐	๔๒	.๔๔๕	๖๗	.๖๓๐
๑๘	.๒๖๐	๔๓	.๔๕๐	๖๘	.๖๓๕
๑๙	.๒๗๐	๔๔	.๔๕๕	๖๙	.๖๔๐
๒๐	.๒๘๐	๔๕	.๔๖๐	๗๐	.๖๔๕
๒๑	.๒๙๐	๔๖	.๔๖๕	๗๑	.๖๕๐
๒๒	.๓๐๐	๔๗	.๔๗๐	๗๒	.๖๕๕
๒๓	.๓๑๐	๔๘	.๔๗๕	๗๓	.๖๖๐
๒๔	.๓๒๐	๔๙	.๔๘๐	๗๔	.๖๖๕
๒๕	.๓๓๐	๕๐	.๔๘๕	๗๕	.๖๗๐



ความลึกมาตรฐาน ๒๐๐ ฟุต

ความลึก	มูลค่า	ความลึก	มูลค่า	ความลึก	มูลค่า
๗๖	.๖๕๑	๑๒๖	.๗๘๐	๑๓๖	.๙๒๕
๗๘	.๖๒๐	๑๒๘	.๗๘๕	๑๓๘	.๙๓๐
๘๐	.๖๒๕	๑๓๐	.๗๙๕	๑๔๐	.๙๔๐
๘๒	.๖๓๐	๑๓๒	.๘๐๕	๑๔๒	.๙๔๕
๘๔	.๖๓๕	๑๓๔	.๘๑๐	๑๔๔	.๙๕๐
๘๖	.๖๔๐	๑๓๖	.๘๑๕	๑๔๖	.๙๕๕
๘๘	.๖๔๕	๑๓๘	.๘๒๐	๑๔๘	.๙๖๐
๙๐	.๖๕๐	๑๔๐	.๘๒๕	๑๕๐	.๙๖๕
๙๒	.๖๖๐	๑๔๒	.๘๓๐	๑๕๒	.๙๗๕
๙๔	.๖๗๐	๑๔๔	.๘๓๕	๑๕๔	.๙๘๐
๙๖	.๖๘๐	๑๔๖	.๘๔๐	๑๕๖	.๙๘๕
๙๘	.๖๙๐	๑๔๘	.๘๕๐	๑๕๘	.๙๙๐
๑๐๐	.๗๐๐	๑๕๐	.๘๕๕	๑๖๐	๑.๐๐๐
๑๐๒	.๗๑๐	๑๕๒	.๘๖๐	๑๖๕	๑.๐๑๐
๑๐๔	.๗๒๐	๑๕๔	.๘๖๕	๑๗๐	๑.๐๒๐
๑๐๖	.๗๒๕	๑๕๖	.๘๗๐	๑๗๕	๑.๐๒๕
๑๐๘	.๗๓๐	๑๕๘	.๘๗๕	๑๘๐	๑.๐๓๐
๑๑๐	.๗๓๕	๑๖๐	.๘๘๐	๑๘๕	๑.๐๓๕
๑๑๒	.๗๔๐	๑๖๒	.๘๙๐	๑๙๐	๑.๐๔๐
๑๑๔	.๗๔๕	๑๖๔	.๘๙๕	๑๙๕	๑.๐๔๕
๑๑๖	.๗๕๐	๑๖๖	.๙๐๐	๒๐๐	๑.๐๖๐
๑๑๘	.๗๕๕	๑๖๘	.๙๐๕	๒๐๕	๑.๐๘๐
๑๒๐	.๗๖๐	๑๗๐	.๙๑๐	๒๑๐	๑.๐๙๐
๑๒๒	.๗๖๕	๑๗๒	.๙๑๕	๒๑๕	๑.๑๒๐
๑๒๔	.๗๗๕	๑๗๔	.๙๒๐	๒๒๐	๑.๑๕๐



ตารางที่ ๓

ตารางปัจจัยความลึกของที่ดินในย่านธุรกิจการค้า (เมืองโรเซสเทอร์มลรัฐนิวยอร์ก)

ความลึกมาตรฐาน ๑๐๐ ฟุต

ความลึก (ฟุต)	มูลค่า %	ความลึก (ฟุต)	มูลค่า %	ความลึก (ฟุต)	มูลค่า %	ความลึก (ฟุต)	มูลค่า %
๑	๑๐.๐๐	๒๑	๕๕.๘๓	๔๑	๖๘.๐๓	๖๑	๗๘.๑๐
๒	๑๘.๑๘	๒๒	๕๖.๙๐	๔๒	๖๘.๘๑	๖๒	๗๘.๗๘
๓	๑๗.๓๖	๒๓	๕๗.๘๖	๔๓	๖๙.๕๗	๖๓	๗๙.๕๗
๔	๒๐.๐๐	๒๔	๕๘.๘๕	๔๔	๖๖.๓๓	๖๔	๘๐.๐๐
๕	๒๒.๓๙	๒๕	๕๐.๐๐	๔๕	๖๗.๘๐	๖๕	๘๐.๖๖
๖	๒๔.๕๕	๒๖	๕๐.๙๕	๔๖	๖๗.๘๖	๖๖	๘๑.๖๘
๗	๒๖.๖๖	๒๗	๕๑.๙๖	๔๗	๖๘.๕๖	๖๗	๘๑.๘๕
๘	๒๘.๖๘	๒๘	๕๒.๙๖	๔๘	๖๙.๖๘	๖๘	๘๒.๕๖
๙	๓๐.๐๐	๒๙	๕๓.๘๕	๔๙	๗๐.๐๐	๖๙	๘๓.๐๗
๑๐	๓๑.๖๖	๓๐	๕๔.๙๗	๕๐	๗๐.๗๑	๗๐	๘๓.๖๗
๑๑	๓๓.๑๖	๓๑	๕๕.๖๘	๕๑	๗๑.๔๑	๗๑	๘๔.๖๖
๑๒	๓๔.๖๘	๓๒	๕๖.๕๗	๕๒	๗๒.๑๑	๗๒	๘๔.๘๕
๑๓	๓๖.๐๖	๓๓	๕๗.๕๕	๕๓	๗๒.๘๐	๗๓	๘๕.๕๕
๑๔	๓๗.๕๖	๓๔	๕๘.๓๑	๕๔	๗๓.๕๙	๗๔	๘๖.๐๖
๑๕	๓๘.๗๓	๓๕	๕๙.๑๖	๕๕	๗๔.๑๖	๗๕	๘๖.๖๐
๑๖	๔๐.๐๐	๓๖	๖๐.๐๐	๕๖	๗๔.๘๓	๗๖	๘๘.๑๘
๑๗	๕๑.๙๖	๓๗	๖๐.๘๓	๕๗	๗๕.๕๐	๗๗	๘๗.๗๕
๑๘	๖๒.๕๓	๓๘	๖๑.๖๘	๕๘	๗๖.๑๖	๗๘	๘๘.๓๖
๑๙	๗๓.๕๕	๓๙	๖๒.๕๕	๕๙	๗๖.๘๑	๗๙	๘๘.๘๘
๒๐	๘๔.๗๖	๔๐	๖๓.๖๕	๖๐	๗๗.๕๖	๘๐	๘๙.๕๕

ក្រុម (ធុន)	មូលដ្ឋាន %	ក្រុម (ធុន)	មូលដ្ឋាន %	ក្រុម (ធុន)	មូលដ្ឋាន %	ក្រុម (ធុន)	មូលដ្ឋាន %
៤១	៩០.០០	១០១	១០០.៥០	១២១	១១០.០០	១៤១	១១៨.៧៤
៤២	៩០.៥៥	១០២	១០១.០០	១២២	១១០.៤៤	១៤២	១១៩.៦៦
៤៣	៩១.១០	១០៣	១០១.៤៩	១២៣	១១០.៨៩	១៤៣	១១៩.៥៧
៤៤	៩១.៦៥	១០៤	១០១.៩៨	១២៤	១១១.៣២	១៤៤	១២០.០០
៤៥	៩២.២០	១០៥	១០២.៤៧	១២៥	១១១.៨០	១៤៥	១២០.៤២
៤៦	៩២.៧៥	១០៦	១០២.៩៦	១២៦	១១២.២៤	១៤៦	១២០.៨៣
៤៧	៩៣.៣០	១០៧	១០៣.៤៥	១២៧	១១២.៦៨	១៤៧	១២១.២៤
៤៨	៩៣.៨៥	១០៨	១០៣.៩៤	១២៨	១១៣.១២	១៤៨	១២១.៦៦
៤៩	៩៤.៤០	១០៩	១០៤.៤៣	១២៩	១១៣.៥៦	១៤៩	១២២.០៧
៥០	៩៤.៩៥	១១០	១០៤.៩២	១៣០	១១៤.០០	១៥០	១២២.៤៨
៥១	៩៥.៥០	១១១	១០៥.៤១	១៣១	១១៤.៤៤	១៥១	១២២.៨៩
៥២	៩៥.៥៥	១១២	១០៥.៩០	១៣២	១១៤.៨៨	១៥២	១២៣.៣០
៥៣	៩៦.១០	១១៣	១០៦.៣៩	១៣៣	១១៥.៣២	១៥៣	១២៣.៧១
៥៤	៩៦.៦៥	១១៤	១០៦.៨៨	១៣៤	១១៥.៧៦	១៥៤	១២៤.១២
៥៥	៩៧.២០	១១៥	១០៧.៣៧	១៣៥	១១៦.២០	១៥៥	១២៤.៥៣
៥៦	៩៧.៧៥	១១៦	១០៧.៨៦	១៣៦	១១៦.៦៤	១៥៦	១២៤.៩៤
៥៧	៩៨.៣០	១១៧	១០៨.៣៥	១៣៧	១១៧.០៨	១៥៧	១២៥.៣៥
៥៨	៩៨.៨៥	១១៨	១០៨.៨៤	១៣៨	១១៧.៥២	១៥៨	១២៥.៧៦
៥៩	៩៩.៤០	១១៩	១០៩.៣៣	១៣៩	១១៧.៩៦	១៥៩	១២៦.១៧
៦០	១០០.០០	១២០	១០៩.៨២	១៤០	១១៨.៤០	១៦០	១២៦.៥៨

ความถี่ (ฟุต)	มูลค่า %	ความถี่ (ฟุต)	มูลค่า %	ความถี่ (ฟุต)	มูลค่า %	ความถี่ (ฟุต)	มูลค่า %
๑๖๑	๑๒๖.๘๘	๑๘๑	๑๓๘.๕๕	๒๐๕	๑๕๓.๑๘	๓๐๕	๑๗๘.๖๕
๑๖๒	๑๒๗.๒๘	๑๘๒	๑๓๘.๙๑	๒๑๐	๑๕๔.๙๑	๓๑๐	๑๗๖.๐๗
๑๖๓	๑๒๗.๖๗	๑๘๓	๑๓๙.๒๘	๒๑๕	๑๕๖.๖๓	๓๑๕	๑๗๗.๕๘
๑๖๔	๑๒๘.๐๖	๑๘๔	๑๓๙.๖๕	๒๒๐	๑๕๘.๓๓	๓๒๐	๑๗๘.๘๘
๑๖๕	๑๒๘.๔๕	๑๘๕	๑๓๙.๐๑	๒๒๕	๑๕๙.๐๐	๓๒๕	๑๘๐.๒๘
๑๖๖	๑๒๘.๘๔	๑๘๖	๑๓๙.๕๘	๒๓๐	๑๖๐.๖๖	๓๓๐	๑๘๑.๖๖
๑๖๗	๑๒๙.๒๓	๑๘๗	๑๓๙.๙๕	๒๓๕	๑๖๑.๓๐	๓๓๕	๑๘๓.๐๓
๑๖๘	๑๒๙.๖๑	๑๘๘	๑๔๐.๓๑	๒๔๐	๑๖๒.๙๒	๓๔๐	๑๘๔.๓๙
๑๖๙	๑๓๐.๐๐	๑๘๙	๑๔๐.๖๘	๒๔๕	๑๖๓.๕๒	๓๔๕	๑๘๕.๗๕
๑๗๐	๑๓๐.๓๘	๑๙๐	๑๔๑.๐๕	๒๕๐	๑๖๔.๑๑	๓๕๐	๑๘๗.๐๘
๑๗๑	๑๓๐.๗๗	๑๙๑	๑๔๑.๔๒	๒๕๕	๑๖๔.๖๙	๓๕๕	๑๘๘.๔๑
๑๗๒	๑๓๑.๑๕	๑๙๒	๑๔๑.๗๙	๒๖๐	๑๖๕.๒๘	๓๖๐	๑๘๙.๗๕
๑๗๓	๑๓๑.๕๓	๑๙๓	๑๔๒.๑๖	๒๖๕	๑๖๕.๘๖	๓๖๕	๑๙๑.๐๕
๑๗๔	๑๓๑.๙๑	๑๙๔	๑๔๒.๕๓	๒๗๐	๑๖๖.๔๔	๓๗๐	๑๙๒.๓๕
๑๗๕	๑๓๒.๒๙	๑๙๕	๑๔๒.๙๐	๒๗๕	๑๖๖.๙๘	๓๗๕	๑๙๓.๖๕
๑๗๖	๑๓๒.๖๖	๑๙๖	๑๔๓.๒๗	๒๘๐	๑๖๗.๕๖	๓๘๐	๑๙๔.๙๕
๑๗๗	๑๓๓.๐๔	๑๙๗	๑๔๓.๖๔	๒๘๕	๑๖๘.๑๔	๓๘๕	๑๙๖.๒๕
๑๗๘	๑๓๓.๔๒	๑๙๘	๑๔๓.๙๑	๒๙๐	๑๖๘.๖๙	๓๙๐	๑๙๗.๕๕
๑๗๙	๑๓๓.๘๐	๑๙๙	๑๔๔.๒๘	๒๙๕	๑๖๙.๒๗	๓๙๕	๑๙๘.๘๕
๑๘๐	๑๓๔.๑๖	๒๐๐	๑๔๔.๖๕	๓๐๐	๑๖๙.๘๑	๔๐๐	๒๐๐.๐๐



ตารางที่ ๔

ตารางประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นของที่ดินมรดก (เมืองโรเซสเตอร์มัลรัฐนิวยอร์ก)

ความกว้าง กานหนา (ฟุต)	มูลค่าเพิ่ม %	ความกว้าง กานหนา (ฟุต)	มูลค่าเพิ่ม %	ความกว้าง กานหนา (ฟุต)	มูลค่าเพิ่ม %
๑	๓.๒๐	๒๑	๓๒.๕๕	๔๑	๕๕.๐๐
๒	๑๐.๑๘	๒๒	๓๓.๓๓	๔๒	๕๖.๖๖
๓	๑๒.๕๓	๒๓	๓๔.๕๓	๔๓	๕๗.๒๑
๔	๑๔.๕๐	๒๔	๓๕.๒๓	๔๔	๕๗.๗๖
๕	๑๖.๑๐	๒๕	๓๖.๐๐	๔๕	๕๘.๓๐
๖	๑๗.๖๔	๒๖	๓๖.๗๑	๔๖	๕๘.๘๓
๗	๑๙.๐๕	๒๗	๓๗.๔๑	๔๗	๕๙.๓๖
๘	๒๐.๓๖	๒๘	๓๘.๑๐	๔๘	๕๙.๘๘
๙	๒๑.๖๐	๒๙	๓๘.๗๗	๔๙	๖๐.๔๐
๑๐	๒๒.๗๗	๓๐	๓๙.๔๔	๕๐	๖๐.๙๑
๑๑	๒๓.๘๘	๓๑	๔๐.๐๙	๕๑	๖๑.๔๒
๑๒	๒๔.๙๔	๓๒	๔๐.๗๖	๕๒	๖๑.๙๓
๑๓	๒๕.๙๕	๓๓	๔๑.๔๒	๕๓	๖๒.๔๓
๑๔	๒๖.๙๕	๓๔	๔๑.๙๘	๕๔	๖๒.๙๓
๑๕	๒๗.๙๘	๓๕	๔๒.๖๐	๕๕	๖๓.๔๐
๑๖	๒๘.๙๐	๓๖	๔๓.๒๐	๕๖	๖๓.๘๘
๑๗	๒๙.๖๙	๓๗	๔๓.๘๐	๕๗	๖๔.๓๖
๑๘	๓๐.๕๕	๓๘	๔๔.๓๘	๕๘	๖๔.๘๓
๑๙	๓๑.๓๘	๓๙	๔๔.๙๓	๕๙	๖๕.๓๐
๒๐	๓๒.๒๐	๔๐	๔๕.๕๕	๖๐	๖๕.๗๗

ตารางที่ ๔ (ต่อ)

ความกว้าง ถนน (ฟุต)	มูลค่าเพิ่ม %	ความกว้าง ถนน (ฟุต)	มูลค่าเพิ่ม %
๖๑	๕๖.๒๓	๘๑	๖๔.๘๐
๖๒	๕๖.๙๖	๘๒	๖๕.๒๐
๖๓	๕๗.๑๕	๘๓	๖๕.๖๐
๖๔	๕๗.๖๐	๘๔	๖๕.๙๙
๖๕	๕๘.๐๕	๘๕	๖๖.๓๘
๖๖	๕๘.๔๙	๘๖	๖๖.๗๗
๖๗	๕๘.๙๓	๘๗	๖๗.๑๕
๖๘	๕๙.๓๗	๘๘	๖๗.๕๔
๖๙	๕๙.๘๑	๘๙	๖๗.๙๒
๗๐	๖๐.๒๕	๙๐	๖๘.๓๐
๗๑	๖๐.๖๙	๙๑	๖๘.๖๘
๗๒	๖๑.๐๕	๙๒	๖๘.๙๙
๗๓	๖๑.๕๒	๙๓	๖๙.๔๓
๗๔	๖๑.๙๕	๙๔	๖๙.๘๑
๗๕	๖๒.๓๕	๙๕	๗๐.๑๘
๗๖	๖๒.๗๗	๙๖	๗๐.๕๕
๗๗	๖๓.๑๘	๙๗	๗๐.๙๑
๗๘	๖๓.๕๙	๙๘	๗๑.๒๘
๗๙	๖๓.๙๙	๙๙	๗๑.๖๔
๘๐	๖๔.๔๐	๑๐๐	๗๒.๐๐

ข้อสังเกต ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นของที่ดินมรดก เป็นมูลค่าที่นำมาคิดเพิ่มเข้ากับมูลค่าที่ดินเฉพาะที่ใช้ประกอบการค้า และมีประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นนี้เพียงภายในอาณาเขต ๑๐๐ ฟุต จากมรดกเท่านั้น