

หลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน



1. หลักปฏิบัติทั่วไป

โดยเหตุที่คุณลักษณะของที่ดินแตกต่างกัน และความต้องการในการใช้ราคาที่ดินก็มุ่งนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน จึงไม่สามารถที่จะวางกฎเกณฑ์การใช้ราคาที่ดินให้แน่นอนตายตัวลงไปได้ ในบางกรณีที่ดินแห่งหนึ่งอาจต้องใช้วิธีการใช้ราคาแตกต่างกันหลายแบบ สุดแต่ว่าที่ดินนั้นจักอยู่ในประเภทใด และต้องการใช้ราคาเพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ใด ถ้าที่ดินนั้นใช้เป็นเอกเทศไม่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอื่นก็จะใช้ราคาเฉพาะตัวของมันเอง แต่ถ้ามีทรัพย์สินอื่นรวมอยู่ด้วยเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกันก็ต้องใช้ราคาารวมกัน เป็นหน่วยหนึ่ง โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงของการใช้ที่ดินนั้นๆ การใช้ราคาหน่วยหนึ่งๆจึงไม่จำเป็นที่หน่วยกำหนดมูลค่านั้นจะต้องมีมูลค่าเท่ากับราคาของที่ดินและทรัพย์สินอื่นรวมกัน ตัวอย่างเช่น การถือหุ้นจำนวนมากๆในบริษัทใดบริษัทหนึ่งก็อาจกำหนดมูลค่าหุ้นรวมกันเป็นหน่วยให้สูงกว่าราคาแต่ละหุ้นรวมกันเนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลในบริษัท ฉะนั้นในเบื้องต้นของการใช้ราคาจึงจำเป็นต้องจัดแบ่งที่ดินเป็นหน่วยๆเสียก่อนแล้วจึงใช้ราคาตามมาตรฐาน (Standards of Value) ที่วางไว้โดยมีกฎเกณฑ์ที่แน่นอน นอกจากราคาตามมาตรฐานแล้ว ยังต้องอาศัยราคาอื่นๆเป็นทางเทียบเคียงด้วย เช่น เปรียบเทียบกับราคาตลาด ซึ่งหมายถึงราคาของที่ดินที่อาจขายในตลาดเสรีภายใต้สภาพการณ์ปกติโดยคำนึงถึงองค์ประกอบอื่นๆซึ่งมีอิทธิพลต่อราคาที่ไม่เกี่ยวกับตัวผู้ซื้อขายปกติจะถือเอาราคาขายจริงของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้ในระยะเวลาใกล้เคียงกันเป็นหลักในการกำหนดราคาตลาด

ในการใช้ราคาที่ดินแต่ละครั้งจะมีประโยชน์ใช้ได้ในช่วงเวลาที่จำกัด เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นตลอดเวลา ทำให้ราคาที่ดินมีค่าใกล้เคียงราคาแท้จริง ณ วันที่ทำการประเมินเท่านั้น แต่การใช้ราคาที่ดินไม่สามารถจะทำติดต่อกันไปเรื่อยๆทุกวันหรือทุกระยะเวลาติดต่อกันได้ เมื่อมีความต้องการนำราคาที่ดินไปใช้เพื่อการใด จึงจะทำการประเมินราคาที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์นั้นๆ

การที่ราคาที่ดินมีเกณฑ์วางไว้ว่า "ผู้ซื้อราคาจะต้องวิเคราะห์รายละเอียด และเปรียบเทียบการกำหนดราคาที่ดินอย่างรอบคอบ เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมและถูกต้อง จะถือเอาราคาเฉลี่ยโดยทั่วไปเป็นเกณฑ์ไม่ได้" ดังนั้นการที่จะทราบมูลค่าที่แท้จริงของที่ดิน ได้ ผู้ซื้อราคาจะต้องมีความรอบรู้ในเรื่องเหล่านี้ คือ

1. ความรู้ขั้นมูลฐานในทางเศรษฐกิจ การที่ราคาจะต้องถือหลักที่ว่า มูลค่าของที่ดินจะสูงต่ำอย่างไรย่อมขึ้นอยู่กับการณ์นำที่ดินไปใช้ประโยชน์ได้มากน้อยเพียงใด การที่จะนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ให้ได้มากที่สุดนั้น เป็นหลักสำคัญที่จะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ ดังนั้นการที่ราคาทุกครั้งจะมีผลเป็นแนวทางชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินในที่ต่างๆ กับผลประโยชน์ที่จะได้รับจากที่ดินนั้น ซึ่งผลประโยชน์บ้างครั้งอาจไม่เป็นตัวเงิน แต่เป็นการตอบแทนในด้านความพอใจของผู้เป็นเจ้าของที่ดิน นอกจากนั้นสิ่งปลูกสร้างก็เป็นปัจจัยอีกอย่างหนึ่งที่มีผลให้ราคาซื้อขายที่ดินเปลี่ยนแปลงได้ ในกรณีเช่นนี้ กฎหมายกำหนดให้ใช้ราคาที่ดินที่กำหนดขึ้นโดยหลักการเสนอซื้อและหลักการเสนอขาย กล่าวคือ ผู้ขายจะได้ราคาสูงถ้าผู้ซื้อ มีความต้องการจะซื้อที่ดินมาก

2. ความรู้ในเรื่องกฎหมาย เนื่องจากได้มีกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการที่ราคาที่ดินไว้ และทางศาลฎีกาก็ยังได้กำหนดหลักเกณฑ์การที่ราคาไว้เป็นกรณีๆ ดังนั้นผู้ที่ประเมินราคาที่ดินจึงต้องคำนึงการให้เป็นไปตามที่กฎหมายได้วางหลักเกณฑ์ไว้

3. ความรู้เกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินโดยทั่วไป การที่ราคาต้องอาศัยความชำนาญเป็นหลัก กล่าวคือ จะต้องเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ต้องพิจารณานั้นด้วย ผู้ซื้อราคาจะต้องพยายามเสาะแสวงหารายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินตลอดจนราคาที่ดินในทุกท้องที่ โดยเฉพาะที่มีการซื้อขายกันโดยเปิดเผย เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับ การที่ราคาของตน เนื่องจากการซื้อขายที่ดินแต่ละครั้งย่อมมีส่วนชี้ให้เห็นถึงราคาตลาดหรือมูลค่าที่ใช้ในการแลกเปลี่ยนที่กระทำขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในตลาดเสรี อันเป็นผลของการกำหนดราคาพร้อมกันทั้งสองฝ่ายในขณะนั้น ตามกฎหมายก็ยอมรับว่าการซื้อขายกันตามปกติและไม่มีข้อจำกัด เป็นการแสดงให้เห็นถึงความจริงในการยอมรับมูลค่าที่แท้จริงของที่ดิน การซื้อขาย โดยการสมยอมหรือโดยการถูกบีบบังคับไม่ว่าจะโดยทางเศรษฐกิจหรือทางใดก็ตาม ราคาซื้อขายเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นราคาแท้จริงจนกว่าจะได้มีการปรับปรุงแก้ไขเสียก่อน

เนื่องจากที่ดินแบ่งออกเป็น

1. ที่ดินที่ไม่มีมูลค่าในการปรับปรุง (Unimproved Value) หรือที่ดินว่างเปล่า (Vacant Land) คือที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ หมายถึงที่ดินที่ไม่มีการปรับปรุงเลย เช่น ไม่มีถนน ไม่มีน้ำ ไม่มีกิจการสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า ฯลฯ หรือการปรับปรุงอื่นที่จำเป็นสำหรับที่ดินเลย

2. ที่ดินที่มีมูลค่าในการปรับปรุง (Improved Value) คือที่ดินที่ได้รับการปรับปรุง โดยมีสิ่งก่อสร้าง มีสาธารณูปโภค และการปรับปรุงอื่นที่จำเป็นสำหรับที่ดินที่ดินจะได้รับการปรับปรุงมากขึ้นเพียงใดขึ้นอยู่กับความสะดวกที่ได้รับความนิยมจากผู้ใช้ที่ดินนั้นตามลักษณะการใช้ที่ดิน การที่ราคาที่ดินมีปัจจัยจะต้องพิจารณาอยู่ 2 ประการ คือ มูลค่าของที่ดินประการหนึ่ง กับมูลค่าของการปรับปรุงที่ดินอีกประการหนึ่ง ถ้าทราบมูลค่าส่วนใดแล้วเมื่อนำไปหักจากราคาขายก็จะทราบมูลค่าของอีกส่วนหนึ่งได้ การหามูลค่าของการปรับปรุงทำได้โดยเปรียบเทียบราคาขายกับราคาที่ดินที่ยังไม่ได้บูรณะ ซึ่งการหาราคาที่ดินที่ยังไม่ได้บูรณะและการหามูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและการปรับปรุงต่างๆ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ราคา เพราะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้มีการตัดสินใจในการกำหนดมูลค่าของที่ดินได้ถูกต้องขึ้น

เพื่อความสะดวกในการที่ราคาที่ดิน โดยเฉพาะที่ใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บภาษีที่ดินนั้นปกติจะแบ่งประเภทของที่ดินออกเป็น

1. ที่ดินในเขตชุมชน ได้แก่ ที่ดินที่มีผู้อยู่อาศัยอยู่หนาแน่น เช่น ที่ดินในเมืองหรือเขตเทศบาล

2. ที่ดินนอกเขตชุมชน ได้แก่ ที่ดินซึ่งมีไถ่อยู่ในเขตชุมชน เช่น ที่ดินนอกเขตเทศบาลหรือที่ดินในชนบท การพิจารณาแบ่งประเภทของที่ดินนอกเขตชุมชนจะถือเอาประโยชน์จากการใช้ เป็นหลักเช่นเดียวกับที่ดินในเขตชุมชน เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยใช้ในกิจการเกษตร ในกิจการป่าไม้ เป็นต้น

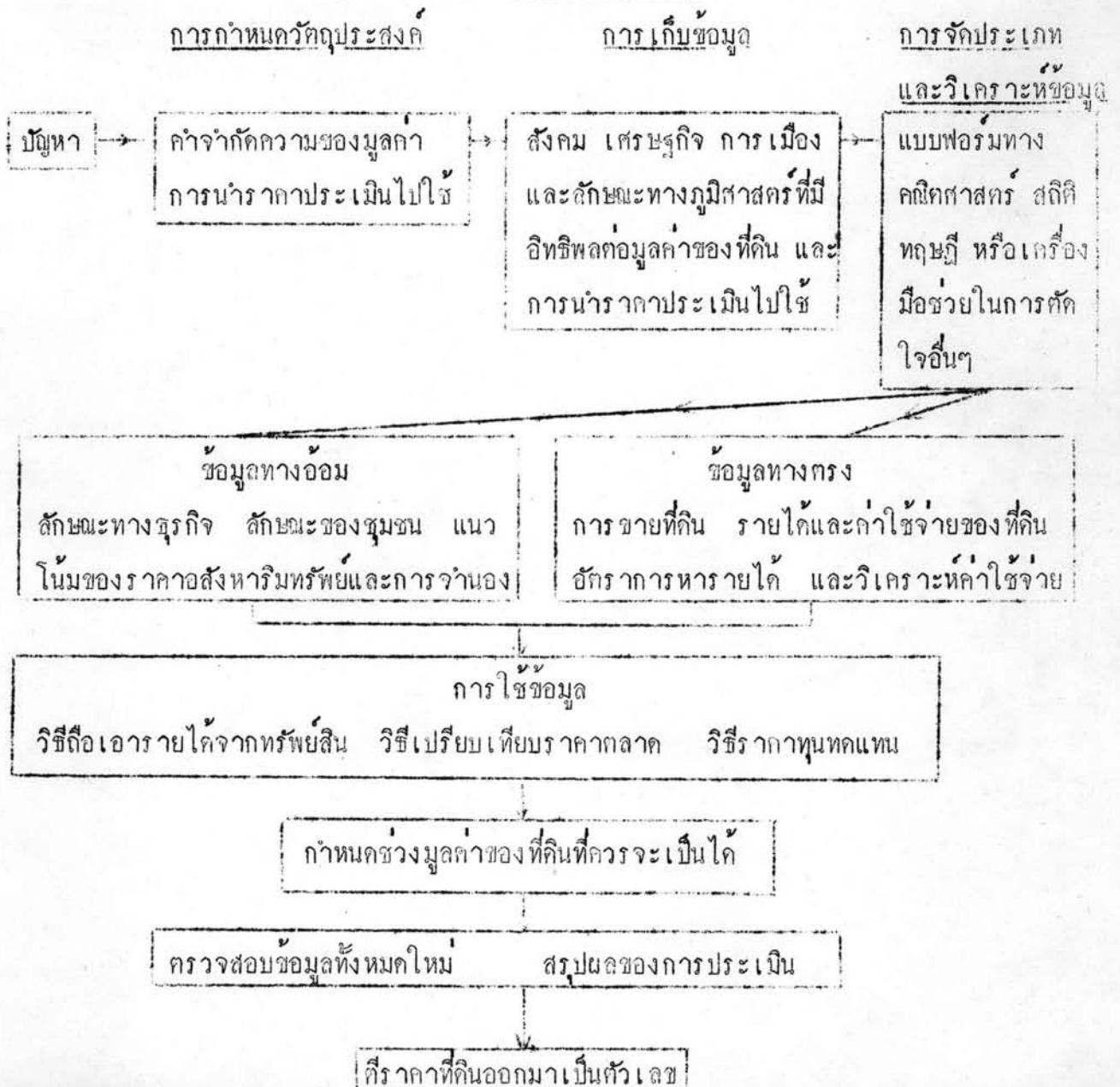
### วิธีการประเมินราคาที่ดิน (Valuation Process)

ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินโดยประมาณจะขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพ ความรู้ และการตัดสินใจ ตลอดจนความระมัดระวังในการกำหนดองค์ประกอบของการที่ราคาของผู้ที่ราคา การประเมินราคาที่ดินจะใช้วิธีการประเมินราคา (Valuation Process) เป็นมาตรฐานในการวิเคราะห์งานประเมินราคา ซึ่งจะรวมถึงการวิเคราะห์องค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อ

ราคาที่ดินที่กำหนดขึ้น ดังนั้นผู้ประเมินราคาที่ดินจะต้องมีความรู้เกี่ยวกับองค์ประกอบที่กำหนดขึ้นแต่ละอัน และจะต้องกำหนดอย่างระมัดระวัง โดยมีการพิจารณาถึงวิธีการประเมินราคาที่เป็นมาตรฐานทุกชั้น แม้ว่าคนจะไม่ได้ใช้วิธีการประเมินราคาทุกชั้นก็ตาม

วิธีการประเมินราคาที่ดิน จะเริ่มต้นด้วยค่าจำกัดความของวัตถุประสงค์ การเก็บข้อมูล แยกข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนข้อมูล ทำการตรวจสอบข้อมูล ขั้นสุดท้ายคือการสรุปผลจากการประเมินออกมาเป็นตัวเลขมูลค่าของที่ดินหนึ่งหน่วย วิธีการประเมินราคาที่ดินจะแสดงให้เห็นในตาราง 3-1

ตาราง 3-1 วิธีการประเมินราคาที่ดิน<sup>๑</sup>



<sup>๑</sup>Case, Frederick E., "Real Estate", Allyn and Bacon, Inc. 150 Tenth Street Boston 1965, chap. pp.159

การพิจารณาวิธีการประเมินราคาที่ดิน มีดังนี้คือ

1. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Purpose defined)
2. การเก็บข้อมูล (Data program)
3. การจัดประเภทและวิเคราะห์ข้อมูล (Data classification and analysis)

1. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Purpose defined)

ผู้ประเมินจะต้องมีคำจำกัดความที่ชัดเจนของวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาที่ดิน เพื่อใช้วางแผนการที่ราคาที่ดินตามความต้องการ โดยผู้ประเมินจะต้องตกลงกับผู้ต้องการให้ราคาที่ดินให้แน่นอนว่าจะไร เป็นวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาที่ดินแปลงนั้น เช่น ผู้ประเมินต้องการทราบราคาขายที่ดิน ณ.วันใดวันหนึ่ง เขาก็จะสืบถามราคาตลาดของการเช่าหรือการซื้อขาย ณ.วันนั้น และจะทำหลายๆอย่างเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม แต่ไม่ใช่ทำความเข้าใจลูกค้าต้องการให้ทำ ผู้ต้องการราคาประเมินและผู้ทำการประเมินจึงไม่ควรจะลืมวัตถุประสงค์ในการประเมิน การกำหนดวัตถุประสงค์ควรมีสิ่งต่อไปนี้คือ

- 1.1 งบแสดงวัตถุประสงค์ การเลือกวิธีการประเมินราคา และคำจำกัดความของมูลค่าที่ต้องการ
- 1.2 คุณสมบัติของที่ดินทั้งที่ค้ำและสิทธิที่มีอยู่ว่าที่ดินนั้นหรือไม่ และมีสิทธิตามกฎหมายอย่างไร
- 1.3 วันที่ต้องการประเมิน เพื่อหาข้อมูลที่เกิดขึ้นในวันนั้น
- 1.4 วิธีการและข้อมูลที่จะใช้

2. การเก็บข้อมูล (Data program)

การเก็บข้อมูลจะเริ่มต้นด้วยการร่าง ข้อมูลเกี่ยวกับราคาที่ดิน ซึ่งจะต้องรายงานในการประเมินราคา(ดูตัวอย่างในการางประกอบ A ) แล้วจากนั้นก็ทำการเก็บข้อมูลที่เหมาะสมกับโครงร่างที่ทำไว้ ซึ่งโครงร่าง ข้อมูลแต่ละครั้งก็จะเก็บสะสมข้อมูลที่เหมาะสมกับการประเมินเพียงครั้งเดียว และช่วยให้การประเมินราคาที่ดินเสร็จสิ้นภายในเวลาอันจำกัด การร่างโครงร่างที่จะเก็บข้อมูลแต่ละครั้งจะค่อนข้างถึงสิ่งเหล่านี้คือ

- 2.1 มีข้อมูลเพียงพอที่จะแก้ปัญหาที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์หรือไม่
- 2.2 การประมาณมีความน่าเชื่อถือเพียงพอหรือไม่

2.3 เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลที่มีประโยชน์และเหมาะสมกับปัญหาที่มีอยู่หรือไม่

แม้ว่าโครงสร้างข้อมูลของการประเมินราคาที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นแนวโน้มของเศรษฐกิจ ธุรกิจการค้า และอสังหาริมทรัพย์ ก็จำเป็นต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับขนาดและคุณสมบัติของที่ดินแปลงที่กำลังประเมินราคารวมอยู่ด้วย

3. การจัดประเภทและการวิเคราะห์ข้อมูล (Data classification and Analysis) การจัดประเภทข้อมูลอย่างมีเหตุผลจะเป็นการช่วยการประมาณราคาที่ดินอย่างมาก ผู้ประเมินอาจจะใช้แบบฟอร์มทางคณิตศาสตร์ สถิติ หรือเครื่องมือช่วยตัดสินใจ (Judgment tool) อื่นๆในการจัดประเภทข้อมูล ซึ่งแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ ข้อมูลทางตรง และ ข้อมูลทางอ้อม

ข้อมูลที่ได้มาส่วนมากจะเป็นข้อมูลทางอ้อม ได้แก่ แนวโน้มของราคาในตลาด อสังหาริมทรัพย์ ลักษณะชุมชน ลักษณะทางธุรกิจ การจำนอง เป็นต้น แต่ก็มีประโยชน์ในการประเมินอย่างมาก ส่วนข้อมูลที่มีประโยชน์มากที่สุดคือข้อมูลทางตรง ได้แก่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับค่าขายจริง เช่น รายได้และรายจ่ายภายในช่วงเวลา 1 ปีของการลงทุน ชนิดต่างๆซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่การประเมินโดยตรง

ข้อมูลที่เก็บรวบรวมจะมีประโยชน์มากที่สุดใ การประเมินราคาที่ดิน การใช้ข้อมูลสำหรับประเมินราคาที่ดินที่มีอยู่ 3 ทาง คือ ใช้วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และใช้วิธีราคาทุนทดแทน แต่ละวิธีมีขั้นตอนในการปฏิบัติดังนี้

### 3.1 วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน

วิธีนี้ถือว่า "มูลค่าที่ประมาณขึ้นจะขึ้นกับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับ" ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

3.1.1 ประมาณรายได้ต่อปี ตลอดระยะเวลาที่ก่อให้เกิดรายได้

3.1.2 หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆที่จำเป็นในการจัดการ

3.1.3 จะได้รายได้สุทธิออกมา หากรด้วยอัตราดอกเบี้ย

3.1.4 ได้มูลค่าเป็นตัวแทนของที่ดิน

### 3.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีการทางตลาดคือ พยายามประมาณว่าที่ดินควรจะขายราคาเท่าใดใน

ตลาดปัจจุบัน โดยเปรียบเทียบกับที่ดินที่คล้ายคลึงกันที่มีการขายแล้ว ขั้นตอนของวิธีนี้มีดังนี้คือ

3.2.1 กำหนดที่ดินที่ต้องการประเมินราคา และหาคุณสมบัติทางกายภาพ

และกฎหมาย

3.2.2 หากการขายที่ดินที่มีคุณสมบัติคล้ายกันทั้งทางกายภาพและกฎหมาย

3.2.3 ตั้งสิ่งที่จะเปรียบเทียบกันของที่ดินทั้งสองแห่ง เช่น เวลาที่ใช้

ในการขาย ระยะเวลาเสนอขาย ราคาขาย ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการขาย แรงกระตุ้นให้เกิดการขาย และจำนวนการซื้อขายในตลาด

3.2.4 ทำการเปรียบเทียบข้อมูลเหล่านี้ โดยสมมุติว่าจะขายในเวลา และสิ่งต่างๆเหมือนกับที่ดินที่ใช้เปรียบเทียบ

3.2.5 จะได้มูลค่าเป็นค่าเงินจากการเปรียบเทียบ

3.3 วิธีราคาทุนทดแทน

จะใช้วิธีนี้เพื่อตั้งราคาสูงสุดของมูลค่าที่ดินภายใต้ข้อสมมุติที่ว่า "ไม่มีผู้ซื้อคนใดจะจ่ายมากกว่าที่เขาจะคงจ่ายสำหรับทรัพย์สินที่สร้าง ขึ้นใหม่ที่ใช้ทดแทนกันได้" วิธีนี้มีดังนี้คือ

3.3.1 กำหนดต้นทุนของทรัพย์สินที่จะสร้าง ขึ้นใหม่

3.3.2 เปรียบเทียบกับที่ดินที่ต้องการประเมินราคา

3.3.3 ต้นทุนนี้จะรวมถึงการปรับปรุงของทรัพย์สินที่สร้าง ขึ้นใหม่ด้วย

ทั้ง 3 วิธีนี้ต่างก็มีข้อดีข้อเสียต่างกันไป การจะใช้วิธีใดนั้นจะต้องดูถึงวัตถุประสงค์ของการประเมิน เพื่อจะเลือกวิธีการที่ตรงกับจุดประสงค์มากที่สุด โดยใช้ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ในการกำหนดราคาประเมินออกมา



การร่างประกอบ A

โครงการสำหรับรายงานการประเมินราคาที่ดิน

ก. ข้อมูลเบื้องต้น

1. วัตถุประสงค์ของการประเมินราคา ค่าจำกัดความของมูลค่า คุณลักษณะ และราคาโดยประมาณของที่ดินแปลงนี้
2. หลักเกณฑ์ที่ใช้
3. สถานการณ์และปัจจัยอื่น ที่ทำให้การประเมินราคาถูกต้องน้อยลง
4. คุณสมบัติของผู้ประเมิน

ข. ข้อมูลการประเมินราคาที่ดิน

1. คุณลักษณะของที่ดิน
  - 1.1 ลักษณะความกฎหมาย ที่ตั้ง
  - 1.2 แผนที่แสดงถึง เมืองและที่ข้างเคียง
  - 1.3 รูปถ่ายของที่ดิน
  - 1.4 ประเภทที่ดินและเขตของที่ดิน
  - 1.5 รายละเอียดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
  - 1.6 การใช้ประโยชน์จากที่ดิน
2. รายละเอียดของเมือง
  - 2.1 ประวัติ (อายุของเมือง เหตุผลในการตั้งเมือง)
  - 2.2 ลักษณะทางภูมิศาสตร์ (ลักษณะของที่ดิน แม่น้ำ อากาศ)
  - 2.3 การเมือง (ลักษณะการปกครอง อัตราภาษี แผนการพัฒนา)
  - 2.4 สังคม (อายุของพลเมือง รายได้ อัตราความเจริญเติบโต)
  - 2.5 เศรษฐกิจ (แนวโน้มของการว่าจ้างแรงงาน ความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ที่มาของรายได้ อัตราค่าแรง การอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการค้า)
3. ลักษณะสิ่งข้างเคียง
  - 3.1 อยู่ในดินที่จะเจริญขึ้น
  - 3.2 มีสิ่งจูงใจทางสังคมและทางกายภาพ
  - 3.3 อยู่ในเขตเทศบาล ใกล้ศูนย์กลางการค้า



- 3.4 การคมนาคมสะดวก
- 3.5 สาธารณูปโภค และบริการอื่นๆที่ได้รับ
- 3.6 อัตราราคาและค่าธรรมเนียม
- 3.7 จำนวนและลักษณะของพลเมือง
- 3.8 มูลค่าที่ดินในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต
- 3.9 การใช้ที่ดินข้างเคียง
4. หลักปฏิบัติในการประเมินราคา การเก็บข้อมูล
  - 4.1 มูลค่าที่ดิน
    - 4.1.1 ลักษณะทางกายภาพ
    - 4.1.2 ถนน สาธารณูปโภค และบริการอื่นๆ
    - 4.1.3 การเก็บค่าธรรมเนียมและอัตราราคา
    - 4.1.4 มูลค่าที่ดินที่ยังไม่มีการปรับปรุง
    - 4.1.5 มูลค่าของการปรับปรุงที่ดิน
  - 4.2 การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีทุนทดแทน
  - 4.3 การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีต่อเอารายได้จากทรัพย์สิน
  - 4.4 การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
5. ราคาที่ดิน
  - 5.1 เปรียบเทียบทั้งที่ดินและราคา
  - 5.2 เงื่อนไขทางตลาดของที่ดินที่กว้าง
6. ความสัมพันธ์ของการประเมิน
  - 6.1 การประเมินค่าของข้อมูล และวิธีการใช้
  - 6.2 พิจารณาถึงแบบของการขาย
  - 6.3 สรุปข้อมูลทั้งหมดในข้อมูลเพิ่มเติม

ค. ข้อมูลเพิ่มเติม

1. รูปถ่ายของที่ดิน
2. แผนที่ของเมืองและที่ข้างเคียง
3. ข้อมูลอื่นๆ
  - 3.1 แนวโน้มทางเศรษฐกิจ

3.2 แนวโน้มของที่ดินข้างเคียง

3.3 ราคาขายเปรียบเทียบ



2. หลักปฏิบัติของบางประเทศ

2.1 วิธีการประเมินราคาที่ดินในสหรัฐอเมริกา

2.2 วิธีการประเมินราคาที่ดินในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์

2.3 วิธีการประเมินราคาที่ดินในสาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน)

2.1 วิธีการประเมินราคาที่ดินในสหรัฐอเมริกา

ในสหรัฐอเมริกา มีสำนักงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินให้แก่ประชาชนทั่วไป และยังมีเจ้าพนักงานประเมินของท้องถิ่นทำหน้าที่ประเมินราคาเพื่อเป็นฐานเรียกเก็บภาษีที่ดิน โดยใช้ราคาแท้จริงของที่ดิน ณ.วันประเมินเป็นฐาน ซึ่งการปฏิบัตินั้นมีปัญหาอยู่ไม่น้อย เนื่องจากมูลค่าของที่ดินย่อมขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่จะได้รับจากที่ดินนั้นโดยเฉพาะ ส่วนประโยชน์จากการใช้ที่ดินนั้นจะมากหรือน้อยอย่างไรย่อมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดและลักษณะ ดังนั้นในสหรัฐอเมริกาจึงนิยมใช้แผนที่ภาษี (Tax Map) เป็นหลักในการประเมินราคาที่ดิน เพราะแผนที่ภาษีจะให้ประโยชน์ในเรื่องต่อไปนี้

ช่วยให้ทราบถึงสถานที่ตั้งของที่ดิน

ช่วยให้ทราบถึงขนาดและลักษณะของที่ดิน

แสดงให้ทราบถึงองค์ประกอบสำคัญต่างๆที่เกี่ยวข้องอันอาจเป็นผลให้มูลค่าของที่ดินเปลี่ยนแปลง

การทำแผนที่อาจทำได้ทั้งโดยวิธีออกสำรวจ และการถ่ายภาพทางอากาศ หรือทั้งการออกสำรวจและถ่ายภาพทางอากาศประกอบกัน นอกจากนี้ยังมีแผนที่พิเศษซึ่งอาจช่วยการประเมินราคาที่ดินในเมืองโดยเฉพาะได้ เช่น

แผนที่แสดงการแบ่งเขต

แผนที่แสดงทางหลวงและการขนส่ง

แผนที่แสดงทางเดินเท้าและการจราจร

แผนที่แสดงจำนวนประชากร

แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน

นอกจากนั้นเจ้าพนักงานยังได้จัดทำสมุดคู่มือการประเมินไร่ไร่ กำหนดราคาของที่ดินประเภทต่างๆไว้ เพื่อเป็นแนวทางประกอบการพิจารณา ทั้งนี้โดยอาศัยการตีความตามกฎหมายและตัวอย่างคำพิพากษาของศาล คู่มือนี้จะช่วยย่นระยะเวลาในการประเมินให้เร็วยิ่งขึ้น และให้ความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีได้เป็นอย่างดี

เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลง จะพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นเพื่อกำหนดราคาที่ดินต่อไป แต่ความมุ่งหมายของการใช้ที่ดินย่อมมีต่างกัน จึงมีวิธีการประเมินราคาที่ดินแตกต่างกันตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้ที่ดิน คือ การประเมินราคาที่ดินในชนบท (Rural Land) และการประเมินราคาที่ดินในเมือง (Urban Land) ซึ่งมีวิธีการประเมินดังต่อไปนี้

### 2.1.1 การประเมินราคาที่ดินในชนบท

จะเริ่มต้นการประเมินราคาที่ดินด้วยการสำรวจที่ดิน แม้ว่าจะมีบัญชีทรัพย์สินเพื่อเรียกเก็บภาษี แต่ก็ใช้เป็นหลักในการประเมินราคาที่ดินในชนบทได้ยาก เพราะมักจะปรากฏเสมอว่ารายการทรัพย์สินที่แจ้งไว้ นั้นไม่ตรงกับความเป็นจริง จึงต้องทำการสำรวจและจัดทำรายการเกี่ยวกับขนาดและลักษณะของที่ดิน เพื่อทำการตีราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ต่อไป

ที่ดินในชนบท จะต้องประเมินราคาตามลักษณะการใช้ที่ดิน ซึ่งแยกออกมาเป็น 3 ประเภทคือ ที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูก และเลี้ยงสัตว์ ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการเพาะปลูก หรือเลี้ยงสัตว์ แต่ละประเภทมีวิธีการประเมินราคาดังนี้ คือ

2.1.1.1 การประเมินราคาที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ จะต้องพิจารณาถึงชั้นของที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการประเมินราคาต่อหน่วยของที่ดินแต่ละชั้น การแบ่งชั้นของที่ดินมีดังนี้ คือ

ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ดินที่เหมาะสมแก่การปลูกไม้ล้มลุก เพราะมีเนื้อดินดี มีปุ๋ยอยู่โดยธรรมชาติ มีน้ำไหลผ่าน และมีการระบายน้ำดี ดินส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ราบ ต้องการการให้น้ำเพียงเล็กน้อย ทั้งอยู่ในสภาพที่ปลอดภัยจากการถูกน้ำท่วม ที่ดินในชั้นนี้ให้ประโยชน์ในอัตราสูง ราคาที่ซื้อขายกันจึงสูงกว่าที่ดินชั้นอื่น

ชั้นที่ 2 เป็นที่ดินที่เหมาะสมแก่การปลูกไม้ยืนต้น โดยต้องมีการบำรุงรักษาบ้างพอสมควร

ชั้นที่ 3 เป็นพื้นที่ดินที่เหมาะสมแก่การเพาะปลูกไม้ยืนต้นประเภทถาวร เนื้อดินอาจจะเสื่อมคุณภาพแล้ว แต่อาจมีทางเปลี่ยนแปลงให้เป็นพื้นที่ที่สมบูรณ์ได้ในอนาคต

ชั้นที่ 4 เป็นพื้นที่ดินที่ไม่เหมาะต่อการเพาะปลูก มีมูลค่าทางเศรษฐกิจน้อย ไม่มีการซื้อขายกัน นอกจากจะใช้ในการสงวนพันธุ์สัตว์ป่าเท่านั้น

เมื่อได้สำรวจถึงชั้นดิน ตลอดจนสภาพภูมิประเทศของที่ดินแล้ว จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นที่มีผลต่อราคาของที่ดินด้วย เป็นกันว่า ระยะทางจากที่ดินไปยังถนน ตลาด สถานที่ประกอบธุรกิจการค้า โรงเรียน ย่านชุมชน โดยเฉพาะสภาพของถนนที่จะใช้

2.1.1.2 การประเมินราคาที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ในการซื้อ-ขาย ไม่จำเป็นต้องจำแนกชั้นของที่ดินดัง เช่นที่ใช้ในการเพาะปลูก หรือเลี้ยงสัตว์ มูลค่าของที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยในชนบทส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและความสัมพันธ์ที่มีต่อชุมชน

2.1.1.3 การประเมินราคาที่ดินที่มีได้ใช้ในการเพาะปลูกหรือเลี้ยงสัตว์ มูลค่าของที่ดินขึ้นอยู่กับสิ่งต่างๆ เช่น ระยะทางหรือความใกล้ไกลจากทะเล แม่น้ำ หาดทราย สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนกว้างของที่ดินที่ติดกับถนนหรือทางหลวง เพราะในการประเมินราคาที่ดินที่ติดกับถนนย่อมถือความยาวด้านที่ติดถนนเป็นหลัก

### 2.1.2 การประเมินราคาที่ดินในเมือง

มูลค่าของที่ดินในเมืองมักจะมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงอยู่เสมอ เนื่องจากการขยายตัวของอุตสาหกรรม การประเมินจะต้องแยกว่าที่ดินแปลงไหนใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงไหนใช้ประกอบการค้า แปลงไหนใช้ประกอบการอุตสาหกรรม แล้วทำการกำหนดราคาโดยอาศัยการเปรียบเทียบกับราคาที่มีการซื้อขายกันในตลาด

การประเมินราคาที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยก็ต่างจากที่ใช้ในการอุตสาหกรรม หากราคาที่ดินต่างกันมากทั้งๆที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณเดียวกัน ก็จะต้องศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้ราคาแตกต่างกันนั้นด้วย เช่น

ทิศทาง

สภาพของที่ดิน

เสียงรบกวนและความสกปรก

ฯลฯ

## 2.2 วิธีการประเมินราคาที่ดินในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์

ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์มีกรมการตีราคา (Valuation Department) ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีและวัตถุประสงค์อย่างอื่น กรมการตีราคาเป็นส่วนราชการอิสระ มีอธิบดีกรมการตีราคา (Valuer-General) เป็นหัวหน้ารับผิดชอบการดำเนินงาน โดยปกติเจ้าพนักงานประเมินมีอิสระที่จะทำการกำหนดราคาได้ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการตีราคา (Valuation of Land Act 1951 & Land Valuation Proceeding Act 1945) ตามปกติจะมีการประเมินราคาที่ดินทุก 5 ปี

การประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บภาษีจะเกิดจากมูลค่าของที่ดินที่ยังไม่มีสิ่งก่อสร้าง (Unimproved Value) ไม่ว่าจะเป็นที่ดินในเมืองหรือชนบท โดยจะใช้ผลผลิตเบื้องต้น (Primary Product) เป็นหลักในการประเมินราคา เช่นถ้าเอาที่ดินนั้นให้เช่า จะได้ค่าเช่าเท่าใด หรือใช้ในทางเกษตรกรรม จะให้ผลผลิตทางการเกษตรได้เท่าใด ทั้งนี้เนื่องจากมูลค่าของที่ดินขึ้นอยู่กับประโยชน์ของที่ดินนั้นว่ามีมากน้อยแค่ไหน เช่น ที่ดินที่ทำการเพาะปลูกหรือทำเป็นที่อยู่อาศัยจะมีมูลค่ามากกว่าที่ดินที่เป็นทะเลทราย เป็นต้น

### 2.2.1 การประเมินราคาที่ดินในชนบท

ที่ดินในชนบทส่วนมากจะเป็นที่ทำการเกษตร อาจใช้การประเมินราคาตามหน่วย โดยใช้หน่วยวัดเป็นเอเคอร์ และการตีราคาโดยใช้วิธีการใช้รายได้จากผลผลิตมาตีราคาเป็นทุน (Productivity as basis of valuations) ซึ่งจะดำเนินการเป็นขั้นๆดังนี้

2.2.1.1 ต้องคำนึงถึงราคาเฉลี่ยและผลผลิตของการเกษตรในอนาคคทั้งหมด เพื่อป้องกันความผิดพลาดในการประเมินที่อาจเกิดขึ้น

2.2.1.2 ต้องทำการประเมินล่วงหน้าเกี่ยวกับต้นทุนเฉลี่ยของการเพาะปลูกแต่ละปี

2.2.1.3 การประเมินราคาในเขตเดียวกันจะใช้อัตรารายได้เหมือนกัน

2.2.1.4 ตีราคามูลค่าการดำเนินงาน ตลอดจนการปรับปรุงต่างๆให้ถูกต้อง

### 2.2.2 การประเมินราคาที่ดินในเมือง

ที่ดินในเมืองจะต้องพิจารณาถึงทำเลของที่ดินประกอบกับขนาด รูปร่าง และลักษณะอื่นๆ เช่น ทิศถนนใหญ่ ทิศโรงงาน หรือไม้ เพื่อประกอบการตีราคาให้ใกล้เคียงกับลักษณะการใช้ที่ดินนั้นให้มากที่สุด โดยเฉพาะเมืองที่ขยายออกไปโดยไม่มีกำแพงเมืองไว้ก่อน โดยทั่วไปการประเมินราคาที่ดินในเมืองจะพิจารณาถึง

2.2.2.1 ที่ตั้ง

2.2.2.2 พื้นที่

2.2.2.3 ความกว้างของหน้าดินติดเป็นฟุต

การตีราคาพนักงานจะต้องแยกให้ชัดว่าที่ดินแปลงใดใช้เพื่อกิจการอะไร เพราะที่ดินที่มีการใช้ติดกันมีราคาสูงเท่าติดกัน การตีราคาส่วนมากใช้วิธีเอารายได้มาตีราคาเป็นทุน (Capitalization of net rentals)

## 2.3 วิธีการประเมินราคาที่ดินในสาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน)

สาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) เป็นประเทศที่มีการจัดการเกี่ยวกับที่ดินอย่างได้ผลมากที่สุดประเทศหนึ่ง มีวิธีการประเมินราคาที่ดินที่ทันสมัย ซึ่งมีการดำเนินการดังนี้ คือ

2.3.1 การประเมินราคาที่ดินในชนบท ถือว่าราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับรายได้สุทธิ (Yield) ที่ได้รับจากที่ดินนั้นในการใช้ที่ดินอย่างมีประโยชน์ที่สุดและดีที่สุด รวมได้สุทธิคือผลผลิตที่เหลือหลังจากหักต้นทุนออกแล้ว นอกจากนั้นยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน คือ ขนาด ความอุดมสมบูรณ์ อากาศ น้ำ ตลอดจนปัจจัยภายนอก เช่น ความใกล้ไกลจากตัวเมือง การชลประทาน การปรับปรุงถนนที่จะผ่านเข้าไปในชนบท เป็นต้น

2.3.2 การประเมินราคาที่ดินในเมือง จะเป็นการประเมินราคาที่ดินอย่างเดี่ยว โดยไม่รวมสิ่งก่อสร้างหรือการปรับปรุงอื่นที่จะมีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

วิธีการประเมินจะแยกออกเป็นที่ดินที่เหมาะสมในการสร้าง เป็นที่อยู่อาศัย หรือการอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม เนื่องจากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยมีสิ่งอื่นเข้ามากำหนดค่าของที่ดินด้วย เช่น ความพอใจที่จะอยู่ หรือสภาพแวดล้อมที่ดีหรือไม่ ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สิ่งที่สำคัญในการกำหนดค่าของที่ดินคือค่าเช่าสุทธิ ส่วนที่ดินที่ใช้ในค้าธุรกิจการค้า จะใช้ความสามารถในการหารายได้ของที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการหาราคาที่ดิน

### 3. ข้อยุ่งยากในการบริหารงานประเมินราคาที่ดิน

ในการบริหารงานประเมินราคาที่ดินมีปัญหาสำคัญที่จะต้องพิจารณาอยู่ 2 เรื่อง  
คือ

#### 3.1 การสำรวจที่ดิน

#### 3.2 การคำนวณราคาที่ดิน

3.1 การสำรวจที่ดิน (Examine) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่จำเป็นในการประเมิน  
จำเป็นต้องทำการสำรวจที่ดินที่จะทำการประเมิน และให้การสำรวจที่ดินเป็นไปโดยถูกต้องใกล้  
เคียงที่สุด ผู้ประเมินต้องมีอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆเพื่อช่วยการสำรวจ ซึ่งอาจจะจำแนกได้ดังนี้

3.1.1 แผนที่ แผนที่ภาษี (Tax Map) นับได้ว่าเป็นเครื่องมือ  
จำเป็นที่จะขาดเสียไม่ได้ แผนที่ที่ใช้นี้จะคลุมถึงพื้นที่ทั้งหมดภายในเขตที่จะประเมิน โดยแสดง  
ถึงที่ตั้งและทำเลทั้งหมด นอกจากนี้ก็อาจจะใช้แผนที่พิเศษ อาทิเช่น แผนที่แสดงลักษณะและ  
สภาพของดิน แผนที่แสดงระดับสูงต่ำ แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน แผนที่แสดงมูลค่าของที่ดิน  
แผนที่แสดงการแบ่งเขต แผนที่แสดงการแบ่งเส้นทางการจราจร แผนที่แสดงจำนวนประชากร  
เป็นต้น และยังมีส่วนของหน่วยงานต่างๆนำมาใช้ประกอบการพิจารณาอีกด้วย เช่น แผนที่  
การสำรวจที่ดินของกรมที่ดิน แผนที่ของเทศบาล แผนที่ซึ่งบริษัทเอกชนต่างๆจัดทำขึ้น ตลอดจน  
จนภาพถ่ายทางอากาศของกระทรวงเกษตรและองค์การอื่นๆ

แผนที่ที่สำคัญที่สุดคือแผนที่ภาษี เพราะจะช่วยให้ทราบถึงที่ตั้ง ขนาด  
และลักษณะของที่ดินแต่ละแปลง อย่างไรก็ตามเพื่อให้การประเมินเป็นไปโดยถูกต้องจำเป็น  
จะต้องปรับปรุงแก้ไขแผนที่นี้ให้ทันสมัยอยู่เสมอ เพราะมีการแบ่งแยกที่ดินและการก่อสร้างเพิ่ม  
เติมใหม่เข้าไปเรื่อยๆ

3.1.2 แบบบันทึกรายการ เป็นแบบฟอร์มที่ใช้ช่วยในการประเมินราคา  
หรือใช้บันทึกรายการที่จำเป็นของที่ดิน แบบบันทึกการมีอยู่หลายแบบ แต่ที่นิยมใช้ในการ  
สำรวจและประเมินราคาที่ดินมักได้แก่

3.1.2.1 แบบแสดงสถานที่ตั้ง ของที่ดินตามสภาพของถนน (Street card)  
ด้านหน้าจะใช้สำหรับกรอกรายละเอียดของที่ดิน เช่น สถานที่ตั้ง แผนที่ที่อ้างถึงตามเขต  
และหมายเลขประจำที่ดิน รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน สรุปผลการตีราคาของที่ดิน

กำหนดให้เป็นชื่อเจ้าของที่ดิน ที่อยู่ วัน เดือน ปี ที่มีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ ตลอดจนข้อตกลงต่างๆรวมอยู่ด้วย

แบบแสดงรายการนี้ นับเป็นเครื่องช่วยเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดิน ที่ตั้งอยู่บนถนนหรือเขตเดียวกันได้

3.1.2.2 แบบแสดงกรรมสิทธิในที่ดิน เป็นแบบฟอร์มสำหรับกรอกรายการ ที่ผู้ประเมินจัดทำขึ้นเป็นประจำ โดยทำเป็นซองสำหรับยื่นให้กรรมการ

- แสดงกรรมสิทธิของผู้เป็นเจ้าของที่ดิน
- คำวลและสถานที่อยู่ของผู้เป็นเจ้าของ
- ทำเลที่ตั้งและลักษณะความกฏหมายของที่ดิน
- วัน เดือน ปี และข้อตกลงต่างๆเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ
- รายการประเมินที่เจ้าหน้าที่ทำการประเมินได้ทำไว้เป็นปีๆ
- บันทึกการประเมินราคาที่ดินเป็นรายปี

3.1.2.3 รายงานฉบับ เนื่องจากบัตรที่ทำขึ้นเพื่อแสดงรายการเกี่ยวกับที่ดินมักจะให้รายละเอียดไม่มากนัก เจ้าพนักงานประเมินจึงต้องจัดทำแบบฟอร์มเพิ่มเติมขึ้นเป็นพิเศษ โดยจัดส่งแบบฟอร์มที่เรียกว่า "รายงานฉบับ" ให้กับเจ้าของที่ดินแสดงรายการที่แท้จริง โดยถือเป็นเอกสารลับของทางการประเภทหนึ่ง ในรายงานฉบับนี้จะมีวิธีการตีราคาของเจ้าของที่ดินแสดงไว้ในบัญชี พร้อมทั้งคำอธิบายหลักการและวิธีการที่ใช้ในการตีราคาไว้ด้วย แม้ว่ากฎหมายจะไม่ได้บังคับไว้ก็อาจจะจัดทำขึ้นเป็นรายปี เพราะเป็นเครื่องช่วยพนักงานประเมิน โดยใช้ประกอบกับเอกสารการสำรวจอื่นได้เป็นอย่างดี

3.1.3 บัญชีทรัพย์สินรวม (Grand List) หลังจากที่ได้สำรวจทรัพย์สินแล้ว เจ้าพนักงานประเมินจะต้องทำบัญชีทรัพย์สินรวม ซึ่งรวมถึงผลประโยชน์หรือรายได้ที่จะเกิดด้วย บัญชีทรัพย์สินรวมอาจมีรายการดังนี้ คือ

ชื่อผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง

เขตซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีหมายเลขเขตกำกับไว้

ลักษณะของที่ดินและการใช้ เช่น ที่อยู่อาศัย ทำการค้า การ

เกษตร หรือเป็นป่าไม้

3.1.4 เครื่องช่วยอื่นๆ นอกจากที่ได้กล่าวมาแล้ว พนักงานประเมิน อาจจัดทำบัญชีอื่นๆเพิ่มเติมอีกตามที่เหมาะสม เช่น บันทึกรายการที่มีการเปลี่ยนแปลง



### 3.2 การคำนวณราคาที่ดิน (Calculation)

การประเมินราคาที่ดินมีข้อยุ่งยากในเรื่องการคำนวณราคาที่ดิน เนื่องจากที่ดินแต่ละแปลงย่อมมีความแตกต่างกันในเรื่องรูปร่างลักษณะ หรือขนาด หรือทำเลที่ตั้ง จึงได้มีการศึกษาถึงวิธีการในการกำหนดราคาที่ดินตามที่แต่ละท้องถิ่นเห็นว่าเหมาะสม เพื่อช่วยการประเมินให้เป็นไปโดยถูกต้องใกล้เคียงกับความจริงมากที่สุด ท้องถิ่นที่ใช้วิธีการคำนวณราคาที่ดินอันเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปได้แก่มลรัฐคอนเนคติกัตและเมืองโรเชสเตอร์ในมลรัฐนิวยอร์ก โดยได้แสดงวิธีการคำนวณอย่างละเอียดในหนังสือคู่มือการคำนวณราคาที่ดิน ซึ่งเป็นวิธีการที่มีส่วนใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุดวิธีหนึ่ง จึงได้นำตัวอย่างการคำนวณราคาที่ดินของทั้งสองมลรัฐมาแสดงไว้ ณ. ที่นี้

การคำนวณราคาที่ดินจะต้องคำนึงถึงมูลค่าต่อหน่วย (Unit Value) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ซื้อขายกันจริงๆ ของที่ดินหนึ่งหน่วย ซึ่งกำหนดขึ้นจากทำเลที่ตั้งและการสาธารณูปโภค เพราะมีความสัมพันธ์กับมูลค่าของที่ดินเป็นอันมากและยากที่จะแยกพิจารณาได้ เนื่องจากที่ดินที่มีลักษณะและขนาดเท่ากันจะมีราคาต่างกันถ้าตั้งอยู่คนละแห่ง

หน่วยของที่ดิน (Land Unit) หมายถึง ที่ดินซึ่งมีความกว้างด้านหน้า 1 ฟุต และมีความลึกเท่ากับความลึกมาตรฐานที่กำหนดไว้ ความลึกมาตรฐานมีกำหนดขึ้นนี้ก็เพื่อใช้เป็นหลักการเปรียบเทียบ โดยถือว่าจะต้องปรับความลึกของที่ดินที่จะคำนวณให้เท่ากับความลึกมาตรฐานที่กำหนดไว้ การใช้หน่วยของที่ดินในการพิจารณาค่านี้ถือหลักว่า ที่ดินที่อยู่ด้านหน้าของแปลงมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินซึ่งอยู่ถัดไปทางด้านหลัง จากข้อสมมุตินี้ทำให้บางแห่งกำหนด "ปัจจัยความลึก" (Depth Factor) ขึ้นเพื่อช่วยในการคำนวณ

สูตรที่ใช้คำนวณคือ

$$\text{ราคาที่ดิน} = \text{มูลค่าต่อหน่วย} \times \text{ความกว้างด้านหน้า} \times \text{ความลึก}$$

จากสูตรการคำนวณราคาที่ดิน จะพบว่ามียาการที่เกี่ยวข้องอยู่ 3 รายการ

คือ

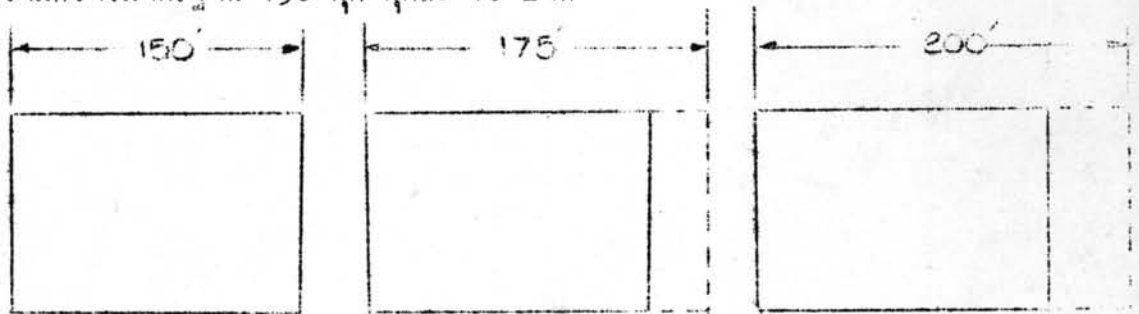
มูลค่าต่อหน่วย คัดได้จากแนวโน้มของการขายและให้เช่าที่ดินซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง ขณะนั้น รวมทั้งการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินด้วย

ความกว้างด้านหน้าของที่ดิน และความลึกของที่ดิน ซึ่งจะไต่พิจารณา

2 รายการหลังโดยละเอียดต่อไป คือ

ความกว้างค้ำหน้าของที่ดิน ปกติจะพิจารณาความกว้างค้ำหน้าของที่ดิน เป็นหน่วยย่อยซึ่งนิยมใช้เป็นฟุต เช่นที่ดินที่มีความกว้างค้ำหน้า 150 ฟุต เมื่อคิดค่าธรรมเนียม ส่วนค้ำหน้าเป็นหน่วยย่อย (ฟุต) จะมีมูลค่าต่างจากที่ดินแปลงที่มีความกว้างค้ำหน้าเกินกว่า 150 ฟุต ในแต่ละแห่งจะมีเทศบัญญัติกำหนดความกว้างค้ำหน้ามาตรฐานของที่ดินที่มีความลึก มาตรฐานไว้ ถ้าที่ดินมีความกว้างเกินกว่ามาตรฐาน จะต้องปรับความแตกต่างในราคาที่ดิน ที่เกินมาตรฐานโดยใช้ตารางความกว้างค้ำหน้าเกินมาตรฐาน (Excess Frontage Table) หรืออาจใช้อัตราเสมอภาค (Flat Rate) โดยถือว่ามูลค่าต่อหน่วยของความกว้างค้ำหน้า ส่วนที่เกินความกว้างมาตรฐานที่กำหนดไว้จะลดลง เนื่องจากจะใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างเต็มที่ใกล้เคียงกับความกว้างมาตรฐานที่เทศบาลกำหนดไว้ ส่วนส่วนที่เกินความกว้างมาตรฐาน จะใช้ประโยชน์ได้น้อยลง

ตัวอย่างที่ 1 การคำนวณมูลค่าของที่ดินแปลง ก. ข. และ ค. ซึ่งมีความลึกเท่ามาตรฐาน แต่มีความกว้างค้ำหน้า 150 175 และ 200 ฟุต ตามลำดับ และมีราคาตามความกว้างมาตรฐาน 150 ฟุต ฟุตละ 10 บาท



แปลง ก.

แปลง ข.

แปลง ค.

การคำนวณราคาที่ดินแปลง ก. ข. และ ค. ซึ่งมีความกว้างค้ำหน้าต่างกันได้ 2 วิธี คือ

วิธีที่ 1 ใช้ตารางความกว้างค้ำหน้าเกินมาตรฐาน

- แปลง ก. ความกว้างค้ำหน้า 150 ฟุต ราคาฟุตละ 10.00 บาท จะมีมูลค่า  $(150 \times 10.00)$   
= 1,500 บาท
- แปลง ข. ความกว้างค้ำหน้า 175 ฟุต ราคาฟุตละ 9.60 บาท จะมีมูลค่า  $(175 \times 9.60)$   
= 1,680 บาท
- แปลง ค. ความกว้างค้ำหน้า 200 ฟุต ราคาฟุตละ 9.23 บาท จะมีมูลค่า  $(200 \times 9.23)$   
= 1,846 บาท

วิธีที่ 2 ใช้อัตราเสมอภาค โดยสมมุติให้ความกว้างด้านหน้าส่วนที่เกิน 150 ฟุต

มีมูลค่าฟุตละ 7 บาท

แปลง ก. ความกว้าง 150 ฟุต ราคาฟุตละ 10 บาท จะมีมูลค่า  $(150 \times 10) = 1,500$  บาท

แปลง ข. ความกว้าง 150 ฟุต ราคาฟุตละ 10 บาท จะมีมูลค่า  $= 1,500$  บาท

ความกว้างส่วนที่เกิน 25 ฟุต ราคาฟุตละ 7 บาท จะมีมูลค่า  $(25 \times 7) = 175$  บาท

เพราะฉะนั้น มูลค่าของที่ดินแปลง ข.  $= 1,675$  บาท

แปลง ค. ความกว้าง 200 ฟุต ราคา 150 ฟุตแรก มีมูลค่า  $= 1,500$  บาท

ส่วนที่เกิน 50 ฟุต ราคาฟุตละ 7 บาท จะมีมูลค่า  $(50 \times 7) = 350$  บาท

เพราะฉะนั้น มูลค่าของที่ดินแปลง ค.  $= 1,850$  บาท

จากตัวอย่างแสดงว่าที่ดินที่มีความลึกมาตรฐานเท่ากัน แต่มีความกว้างด้านหน้าต่างกันย่อมมีมูลค่าต่างกัน

ความลึกของที่ดิน

เมื่อกำหนดมูลค่าของที่ดินแต่ละแปลงตามความกว้างด้านหน้าแล้ว จะต้องพิจารณามูลค่าทางด้านลึกด้วย เพราะที่ดินยังมีความลึกเพิ่มขึ้นเท่าใด มูลค่าของที่ดินแปลงนั้นย่อมเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ ในการคำนวณมูลค่าเกี่ยวกับความลึกของที่ดินนี้ทำได้โดยอาศัยตารางความลึก (Depth Table) หรือตารางปัจจัยความลึก (Depth Factor Table) ก็ได้

ตารางความลึก<sup>๒</sup> (Depth Table) ได้ทำขึ้นโดยสมมุติราคามาตรฐานของที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้า 1 ฟุต และมีส่วนลึกมาตรฐานเป็นมุมฉากกับส่วนที่คิดถนน ทั้งนี้ราคามาตรฐานที่สมมุติขึ้นใช้ก็อาศัยจากการเปรียบเทียบการซื้อขายที่ดินอยู่ในเขตชุมชนนั้น 1 หน่วย ซึ่งมีความกว้าง 1 ฟุต และมีความลึกเท่ากับความลึกมาตรฐานที่กำหนดไว้ ความลึกมาตรฐานที่กำหนดขึ้นนี้ก็เพื่อใช้เป็นหลักการเปรียบเทียบ โดยถือว่าจะต้องนำความลึกของที่ดินทุกแปลงมาปรับให้เท่ากับความลึกมาตรฐานแต่ละแห่งก็กำหนดความลึกมาตรฐานแตกต่างกันไปตามความเหมาะสม เช่น ในมลรัฐคอนเนคติกัตกำหนดไว้ 100 150 และ 200 ฟุต เป็นต้น

ตารางปัจจัยความลึก<sup>๓</sup> (Depth Factor Table) เป็นการแสดงมูลค่าเป็นร้อยละของราคาที่ดินแต่ละแปลงตามความลึกที่ต่างกัน โดยถือว่าที่ดินที่อยู่ด้านหน้าของแปลงย่อมมีราคามูลค่าสูงกว่าที่ดินซึ่งอยู่ถัดไปทางด้านหลัง

<sup>๒</sup> ดูตารางที่ ๒ ในภาคผนวกหน้า 96-101

<sup>๓</sup> ดูตารางที่ ๓ ในภาคผนวกหน้า 102-104

ตัวอย่างที่ 2 การหามูลค่าของที่ดินโดยใช้ตารางความลึกตามระบบของรัฐคอนเนคติกัต สมมุติว่าใช้ความลึกมาตรฐานและความกว้างด้านหน้ามาตรฐาน 150 ฟุต ให้คำนวณราคาที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าและความลึกด้านละ 200 ฟุต และมีมูลค่าความกว้างด้านหน้าฟุตละ 5 บาท

ขั้นที่ 1 ปรับขนาดของที่ดินให้เข้ากับควมลึกมาตรฐาน โดยใช้ตารางความลึก

$$\text{ปัจจัยความลึก 200 ฟุต} = 1.085$$

ขั้นที่ 2 ปรับความกว้างด้านหน้าของที่ดินให้เท่ากับที่กำหนดไว้ (Frontage Equivalent lot, F.E.L.) จากตารางความกว้างด้านหน้าเกินมาตรฐาน

$$\text{ความกว้างด้านหน้า 200 ฟุต} = 0.923$$

ขั้นที่ 3 มูลค่าของที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าที่ปรับแล้ว ( $5 \times 1.085 = 0.923$ )

$$= 5.0073$$

เพราะฉะนั้น มูลค่าของที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้า 200 ฟุต =  $5 \times 200 = 1,000$  บาท

ตัวอย่างที่ 3 การหามูลค่าของที่ดินโดยใช้ตารางปัจจัยความลึก ตามระบบของเมืองโรเชสเตอร์ ต้องการกำหนดมูลค่าของที่ดิน 2 แปลง ซึ่งอยู่ในย่านธุรกิจการค้าทั้ง 2 แปลง มีความกว้างด้านหน้าแปลงละ 50 ฟุต เท่ากัน และมีความลึก 160 ฟุต และ 130 ฟุต ตามลำดับ

จากตารางปัจจัยความลึกของเมืองโรเชสเตอร์ ปรากฏว่า

ที่ดินลึก 160 ฟุต มีมูลค่า 126.49 %

ที่ดินลึก 130 ฟุต มีมูลค่า 114.02 %

หรืออาจกล่าวได้ว่า

ที่ดินที่มีความลึก 160 ฟุต	มูลค่าต่อหน่วย	=	1.2649
----------------------------	----------------	---	--------

ที่ดินที่มีความลึก 130 ฟุต	มูลค่าต่อหน่วย	=	1.1402
----------------------------	----------------	---	--------

ดังนั้น เมื่อคิดเป็นหน่วยของที่ดิน

ที่ดินแปลงที่ลึก 160 ฟุต	(1.2649 x 50)	=	63.2
--------------------------	---------------	---	------

ที่ดินแปลงที่ลึก 130 ฟุต	(1.1402 x 50)	=	57.01
--------------------------	---------------	---	-------

มูลค่า ของที่ดิน 63.2 และ 57.01 นี้จะนำไปใช้เปรียบเทียบราคาที่ดินในเขตนั้นได้เมื่อทราบมูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน

การคำนวณเกี่ยวกับการที่ราคาที่ดินที่มีลักษณะต่างๆ

การคำนวณราคาที่ดินจะต้องพิจารณาถึง รูปลักษณะของที่ดินและปัจจัยอื่นที่มีส่วนทำให้ราคาที่ดินแตกต่างกันได้ ดังปรากฏในแผนผังตัวอย่างที่ดินในรูปที่ 1

3.2.1 รูปลักษณะของที่ดิน รูปลักษณะของที่ดินที่จะที่ราคาอาจจำแนกออกได้ดังนี้ คือ

- 3.2.1.1 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
- 3.2.1.2 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมู
- 3.2.1.3 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมฉาก
- 3.2.1.4 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมแหลม
- 3.2.1.5 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมู
- 3.2.1.6 ที่ดินรูปลักษณะแบบอื่นๆ

การจำแนกที่ดินออกเป็นลักษณะต่างๆ เช่นนี้ก็เพื่อจะนำที่ดินแปลงต่างๆ ไปปรับให้เข้ากับที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกเท่ากับความลึกมาตรฐานที่กำหนดไว้ เพื่อความสะดวกและเป็นประโยชน์ในการที่ราคา ดังจะกล่าวถึงในการคำนวณราคาที่ดินแต่ละรูปลักษณะดังต่อไปนี้

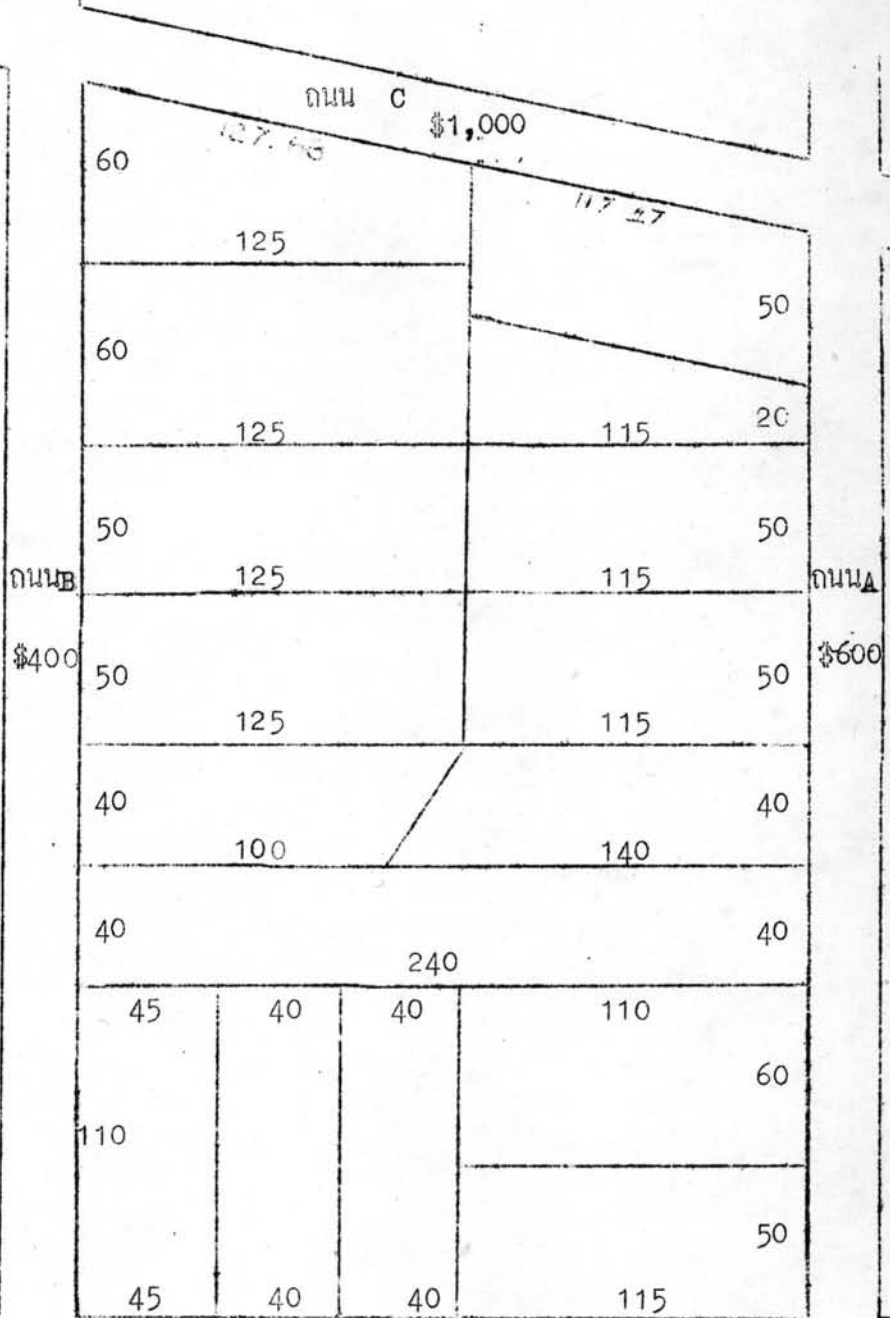
3.2.1.1 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า คือที่ดินที่มีด้านตรงข้ามขนานกันและกึ่งกลางกันจะคำนวณได้โดยปรับค่าของความลึกให้เข้ากับความลึกมาตรฐานแล้วนำมาคูณกับความกว้างด้านหน้า ดังตัวอย่างต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วทั้งหมด เป็นกรณีการที่ราคาที่ดินที่มีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่การที่ราคาที่ดินโดยทั่วไปจะต้องปรับให้เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าเสียก่อน

3.2.1.2 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมู คือที่ดินที่มีด้านตรงข้ามขนานกัน การคำนวณจะต้องปรับให้เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกเท่ากับความลึกมาตรฐาน โดยใช้ระยะครึ่งจากจากด้านหน้าถึงด้านหลังของแปลงเป็นความลึกของที่ดิน แล้วปรับให้เข้ากับความลึกมาตรฐาน และนำมาคูณกับความกว้างด้านหน้า ตัวอย่างเช่น ที่ดินแปลง A ในรูปที่ 1 ความลึก 115 ฟุต ไม้ไซ 117.47 ฟุต

3.2.1.3 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมฉาก อาจจะเป็นสามเหลี่ยมมุมฉากที่มีฐานฐานกึ่งกลางหรือมีส่วนยาวกึ่งกลาง

สำหรับรูปสามเหลี่ยมมุมฉากที่มีฐานกึ่งกลาง ปรับให้เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกเท่ากับความลึกมาตรฐาน โดยใช้กึ่งกลางครึ่งของเส้นตั้งฉากเป็นความลึกที่จะต้องปรับ

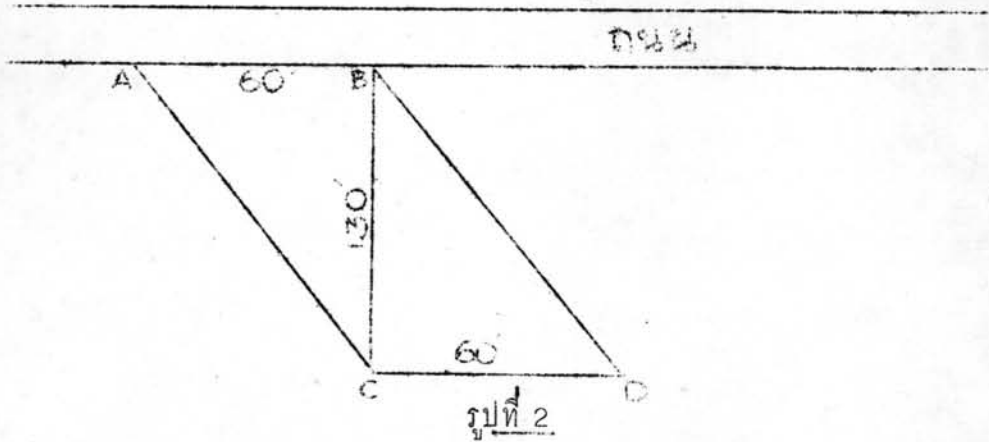
รูปที่ 1



ถนน D \$300

ให้เข้ากับมาตรฐาน แล้วคูณกับความยาวของฐานที่ติดถนน

ส่วนที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมฉากที่มีส่วนยอดติดถนน จะปรับให้เข้ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐานได้โดยใช้ผลต่าง ของค่าความลึก ของ เส้นตั้งฉากกับค่าของความลึก ของ ครึ่งหนึ่ง ของ เส้นตั้งฉากจากตาราง ปัจจัยความลึก คูณกับความยาวด้านฐานของสามเหลี่ยม



การคำนวณปรับที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมฉากที่มีฐานติดถนน(ABC) และมีส่วนยอดติดถนน(BCD) ตามรูปที่ 2 ให้มีเนื้อที่เท่ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐานทำได้ดังนี้

ก. รูปสามเหลี่ยมที่มีฐานติดถนน (ABC)

ครึ่งหนึ่ง ของ เส้นตั้งฉาก = 65 ฟุต

จากตารางปัจจัยความลึกในตาราง 3 ความลึก 65 ฟุต จะมีค่าเท่ากับ 80.62 % เมื่อความลึกมาตรฐาน 100 ฟุต ถ้านำไปคูณกับความยาวของฐานรูปสามเหลี่ยม ผลลัพธ์จะได้  $(80.62 \% \times 60) = 48.372$  ฟุต หรือเท่ากับความกว้างด้านหน้าของที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐาน 100ฟุต

ข. รูปสามเหลี่ยมที่มีส่วนยอดติดถนน (BCD)

จากตารางปัจจัยความลึกที่มีความลึกมาตรฐาน 100 ฟุต

เส้นตั้งฉาก 130 ฟุต จะมีค่าเท่ากับ 114.02 %

ครึ่งหนึ่ง ของ เส้นตั้งฉาก 65 ฟุต มีค่าเท่ากับ 80.62 %

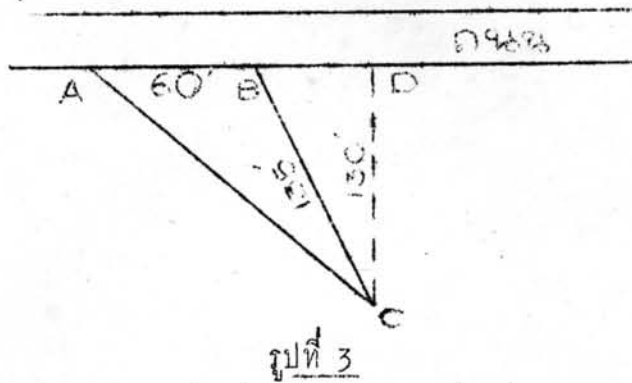
ผลต่าง ของค่าของปัจจัยความลึกเท่ากับ 33.40 %

นำไปคูณกับความยาวด้านฐานของสามเหลี่ยมผลลัพธ์จะได้  $(33.40 \times 60) = 20.04$  ฟุต หรือ

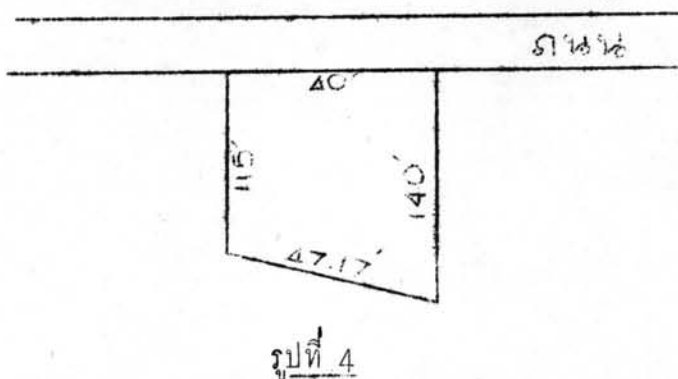
รูปสามเหลี่ยม(BCD) จะมีมูลค่าเท่ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึก 100 ฟุต มีความกว้างด้านหน้า 20.04 ฟุต

ก. ความกว้างด้านหน้าของรูปสามเหลี่ยม ABC และ BCD รวมกัน  $48.37 + 20.04$  เท่ากับ  $68.41$

3.2.1.4 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมแหลม การปรับที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมแหลม ให้เข้ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐาน ทำได้เช่นเดียวกับกรณีที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมฉาก แต่ใช้ความยาวของเส้นตั้งฉากเป็นความลึก เช่น ในรูปที่ 3 จะใช้ความลึกเป็น 130 ฟุต แทน 135 ฟุต ซึ่งเป็นความลึกจริงของที่ดิน



3.2.1.5 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมู รูปสี่เหลี่ยมคางหมูคือรูปสี่เหลี่ยมที่มีด้านขนานกันสองด้าน และตั้งฉากกับด้านที่สามซึ่งถือเป็นด้านหน้า เช่น รูปที่ 4

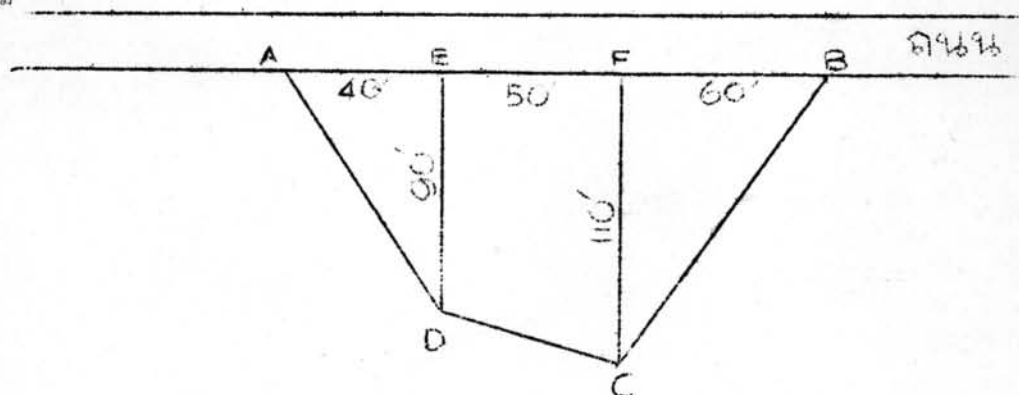


การปรับที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูให้เข้ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐาน โดยใช้ค่าเฉลี่ยของด้านคู่ขนานที่ตั้งฉากกับถนนเป็นความลึกของที่ดินที่จะนำไปหามูลค่าในปัจจุบัน ความลึก แล้วคูณกับความกว้างด้านหน้าของที่ดิน ตัวอย่างเช่น จากรูปที่ 4 ค่าเฉลี่ยของด้านคู่ขนาน  $(115 + 140 / 2) = 127.5$  ฟุต ความลึก 127.5 ฟุต อ่านจากตารางปัจจัยความลึกได้ 112.92 % เมื่อนำไปคูณกับความกว้างด้านหน้าจะได้ผลลัพธ์  $(40 \times 1.1292) = 45.17$  ฟุต ซึ่งเท่ากับเป็นความกว้างด้านหน้าของที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐานนั่นเอง

3.2.1.6 ที่ดินที่มีรูปลักษณะอื่นๆ ที่ดินที่มีรูปลักษณะแตกต่างจากที่กล่าวมาแล้วทั้งหมด จะปรับให้เข้ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐานได้โดยแบ่งรูปลักษณะของ



ที่ดินให้เป็นรูปย่อยๆ ตามรูปลักษณะที่ดินที่กล่าวมาแล้ว หลังจากนั้นก็ปรับรูปย่อยๆแต่ละรูปให้เข้ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐาน แล้วนำมารวมกันเข้าก็จะเป็นความกว้างด้านหน้าของที่ดิน ซึ่งมีความกว้างด้านหน้าเท่ากับความกว้างด้านหน้าของรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐาน



รูปที่ 5

ตามรูปที่ 5 ที่ดินแปลง ABCD แบ่งเป็นรูปย่อยๆได้ 3 รูป คือ รูปสามเหลี่ยม 2 รูป ADE และ FCB กับรูปสี่เหลี่ยมคางหมู EDCF อีกหนึ่งรูป ปรับรูปสามเหลี่ยม ADE, FCB และรูปสี่เหลี่ยม EDCF ให้มีความกว้างด้านหน้าเท่ากับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐาน แล้วนำมารวมกันก็จะเป็นความกว้างด้านหน้าของที่ดินแปลง ABCD

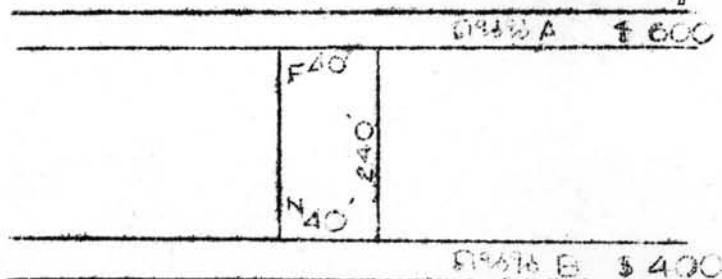
3.2.2 ปัจจัยอื่นที่มีส่วนทำให้ราคาที่ดินแตกต่างกัน ได้แก่

3.2.2.1 ที่ดินซึ่งมีความกว้างด้านหน้าและด้านหลังที่ดินน

3.2.2.2 ที่ดินอยู่ติดตรอกหรือซอย

3.2.2.3 ที่ดินที่ติดมุมถนน

3.2.2.1 ที่ดินซึ่งมีด้านหน้าและด้านหลังที่ดินน การคำนวณราคาที่ดินกระทำได้โดยจัดแบ่งที่ดินให้เข้ากับรูปลักษณะต่างๆที่กล่าวมาแล้ว โดยถือหลักว่าให้มีความกว้างด้านหน้าที่ดินเพียงสายเดียว ดังนั้นจะต้องแบ่งที่ดินออกเป็นสองแปลงโดยแบ่งความลึกให้เป็นอัตราส่วนโดยตรงกับมูลค่าต่อหน่วยของความกว้างด้านหน้าที่ดินของแปลงที่อยู่ติดกัน



รูปที่ 6

ตามรูปที่ 6 ที่ดินแปลง FN แบ่งออกเป็น 2 แปลง แปลง F มีด้านหน้าติดถนน A แปลง N มีด้านหน้าติดถนน B ซึ่งมี ต่อหน่วยความกว้างด้านหน้าเป็น \$600 และ \$400 ตามลำดับ ดังนั้นความลึกของที่ดินแปลง F เป็น  $(\frac{6}{10}$  ของ 240 ฟุต ) = 144 ฟุต และ แปลง N เป็น  $(\frac{4}{10}$  ของ 240 ฟุต ) = 96 ฟุต แล้วทำการปรับที่ดินทั้งสองแปลงให้เข้ากับ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีความลึกมาตรฐานต่อไป

3.2.2.2 ที่ดินที่อยู่ติดกับตรอกหรือซอย โดยปกติกแล้วที่ดินที่อยู่ติดกับตรอก หรือซอยย่อมมีค่าสูงกว่าที่ดินที่อยู่ติดกับแปลงอื่นทั้งสามด้าน หรือที่ดินที่มีด้านหน้าติดถนนเพียง ด้านเดียว ดังนั้นจึงต้องคิดมูลค่าเพิ่มขึ้น ดังเช่น ระบบของเมืองโรเซสเตอร์ มลรัฐนิวยอร์ก ได้กำหนดมูลค่าเพิ่มเป็นร้อยละของความกว้างของตรอกหรือซอยทั้งด้านหลังและด้านข้างของ ที่ดิน เช่น

ความกว้างของตรอกหรือซอย ฟุต	ร้อยละของมูลค่าที่เพิ่ม	
	ด้านหลัง	ด้านข้าง
12	4	5
15	5	6
19	6	7
24	7	9

ถ้าเป็นที่ดินที่อยู่ติดกับตรอกหรือซอยทั้งด้านหลังและด้านข้างต้องคิดมูลค่ารวมเข้าไปอีกสองในสามของทั้งสองด้าน ทั้งนี้จะไม่มีการคิดมูลค่าต่อหน่วยสำหรับตรอกหรือซอยที่อยู่ ด้านหน้า นอกจากในกรณีที่ดินอยู่ติดกับตรอกหรือซอยเพียงด้านเดียว ให้คิดมูลค่าจากถนน ด้านที่ใกล้ที่ดินแปลงนั้นมากที่สุด โดยคำนวณมูลค่าทั้งหมดแล้วจึงคิดมูลค่าเฉพาะที่ดินที่อยู่ด้านหน้า และหักออกให้เหลือแก่มูลค่าของที่ดินที่มีส่วนหน้าติดกับตรอกหรือซอย

3.2.2.3 ที่ดินมุมถนน ที่ดินที่อยู่มุมถนนจะมีราคาสูง เพราะได้รับแสงสว่าง และอากาศที่ ทั้งยัง เข้าออกสะดวก มูลค่าการได้เปรียบแบบนี้เรียกว่า "ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นของ ที่ดินมุมถนน" (Corner Influence) ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นเป็นมูลค่าที่นำมาคิดเพิ่ม เข้ากับมูลค่า ที่ดินเฉพาะที่ใช้ประกอบการค้า และมีเพียงภายในอาณาเขต 100 ฟุตจากมุมถนนเท่านั้น

การคำนวณทำได้โดยเอามูลค่าของประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นของที่ดินมุมถนนตามตาราง ที่ 4 ไปคูณกับมูลค่าของที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าติดถนนที่มีมูลค่าต่ำและมีความลึกเท่ามาตรฐาน

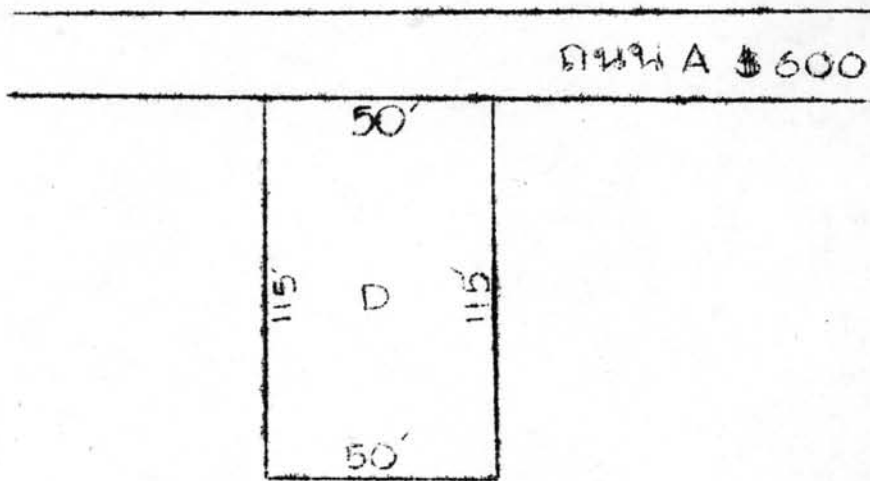
<sup>๕</sup> ตารางที่ ๔ ในภาคผนวกหน้า 105-106

ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าที่ดินในลักษณะต่างๆ

ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าที่ดินที่จะกล่าวต่อไปนี้ เป็นการคำนวณมูลค่าที่ดินในย่านธุรกิจการค้า ตามระบบของเมืองโรเชสเตอร์ มลรัฐนิวยอร์ก โดยใช้ตารางปัจจัยความลึกของที่ดินในย่านธุรกิจการค้า ซึ่งมีความลึกมาตรฐาน 100 ฟุต

จากสูตร มูลค่าประเมิน = มูลค่าต่อหน่วย x ความกว้างด้านหน้า x ความลึก เพื่อความสะดวกในการคำนวณจะปรับความกว้างด้านหน้าของที่ดินให้เท่ากับที่ดินมีความลึกมาตรฐาน (Frontage Equivalent Lot, F.E.L.) โดยใช้ตารางปัจจัยความลึกเพื่อหาปัจจัยความลึก (Depth Factor, D.F.) มูลค่าประเมิน = มูลค่าต่อหน่วย x ความกว้างด้านหน้าของที่ดินที่เท่ากับที่ดินมีความลึกมาตรฐาน ( F.E.L. )

ตัวอย่างที่ 1 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดกว้าง 50 ฟุต ยาว 115 ฟุต ตามที่ดินแปลง D ในรูปที่ 1



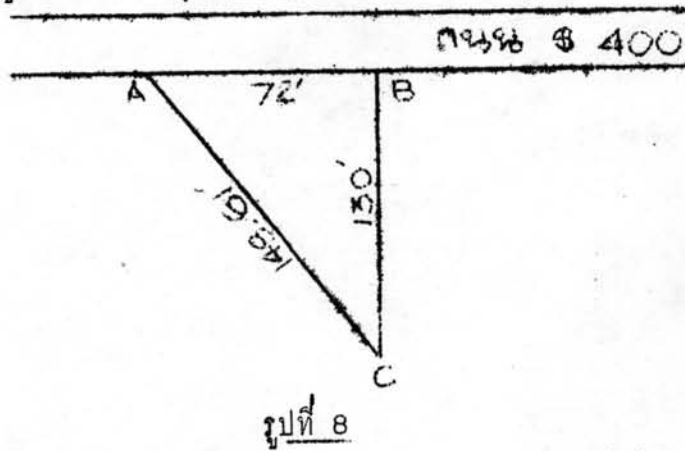
รูปที่ 1

จากสูตร	มูลค่าประเมิน	=	มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.
	D.F. ของความลึก 115 ฟุต	=	1.0724
	F.E.L.	=	50 x 1.0724
		=	53.62                      ฟุต
∴	มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง D	=	\$ 600 x 53.62
		=	\$ 32,172.00

ตัวอย่างที่ 2 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดกว้าง 50 ฟุต ยาว 125 ฟุต ตามที่ดินแปลง L ในรูปที่ 1

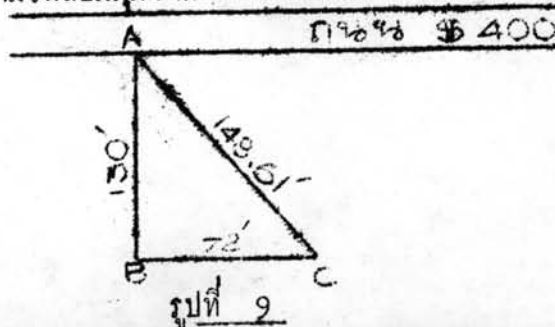
$$\begin{aligned}
 \text{จากสูตร มูลค่าประเมิน} &= \text{มูลค่าต่อหน่วย} \times \text{F.E.L.} \\
 \text{D.F.ของความลึก 125 ฟุต} &= 1.1180 \\
 \text{F.E.L.} &= 50 \times 1.1180 = 55.90 \text{ ฟุต} \\
 \therefore \text{มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง L นี้} &= \$400 \times 55.90 = \$22,360.00
 \end{aligned}$$

ตัวอย่างที่ 3 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมฉากที่มีฐานติดถนน ตามรูปที่ 8



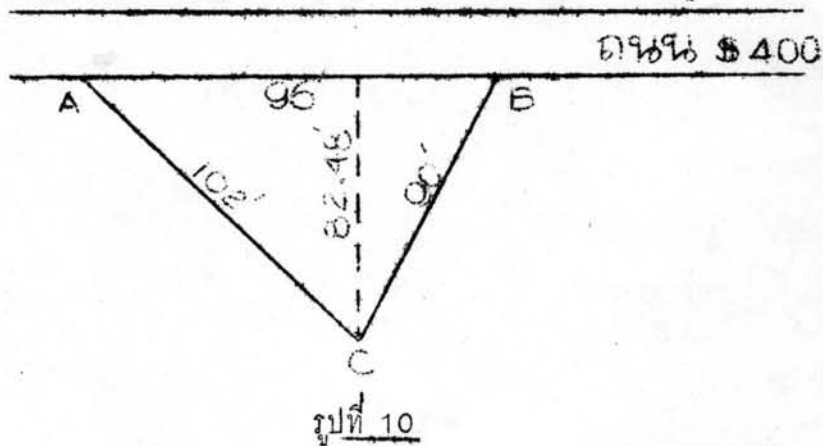
$$\begin{aligned}
 \text{จากสูตร มูลค่าประเมิน} &= \text{มูลค่าต่อหน่วย} \times \text{F.E.L.} \\
 \text{D.F.ของความลึก 65 ฟุต} &= 0.8062 \\
 \text{F.E.L.} &= 72 \times 0.8062 \\
 &= 58.046 \text{ ฟุต} \\
 \therefore \text{มูลค่าของที่ดินแปลง ABC} &= \$400 \times 58.046 \\
 &= \$23,218.40
 \end{aligned}$$

ตัวอย่างที่ 4 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมฉากที่มีส่วนยอดติดถนน ABC



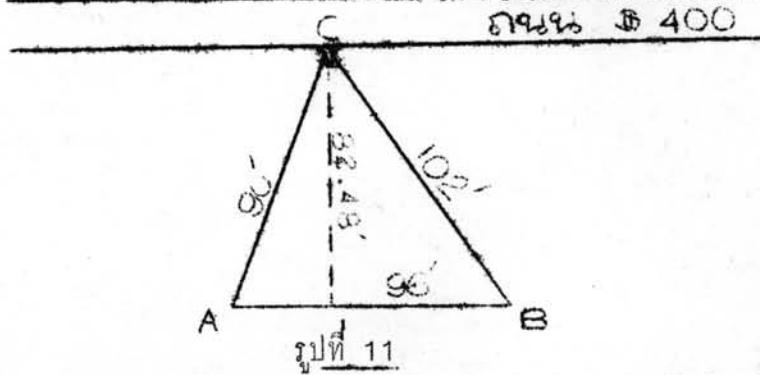
จากสูตร มูลค่าประเมิน	=	มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.
D.F.ของความลึก 130 ฟุต	=	1.1402
D.F.ของความลึก 65 ฟุต	=	0.8062
ผลต่างของ D.F.	=	0.3340
F.E.L.	=	72 x 0.3340
	=	24.048 ฟุต
∴ มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง ABC	=	\$ 400 x 24.048
	=	\$ 9,619.20

ตัวอย่างที่ 5 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมแหลมที่มีฐานติดกับถนน ABC ตามรูปที่ 10



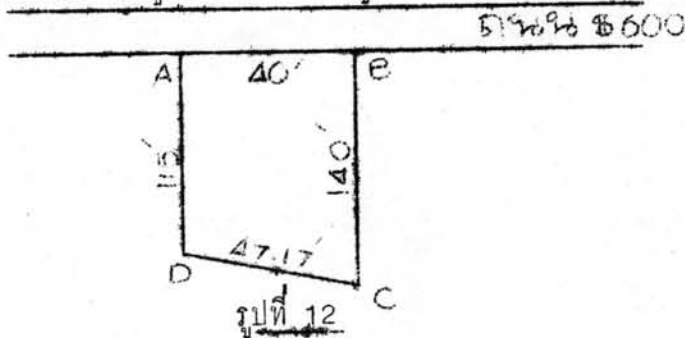
จากสูตร มูลค่าประเมิน	=	มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.
ความยาวครึ่งหนึ่งของเส้นตั้งฉาก คือ (82.48/2)	=	41.24 ฟุต
D.F.ของความลึก 41.24 ฟุต	=	0.6421
F.E.L.	=	96 x 0.6421
	=	61.641 ฟุต
∴ มูลค่าประเมินของที่ดิน ABC	=	\$400 x 61.6416
	=	\$24,636.64

ตัวอย่างที่ 6 ที่ดินรูปสามเหลี่ยมมุมแหลมที่มีส่วนยอดของมุมจุดถนน ABC ตามรูปที่ 11



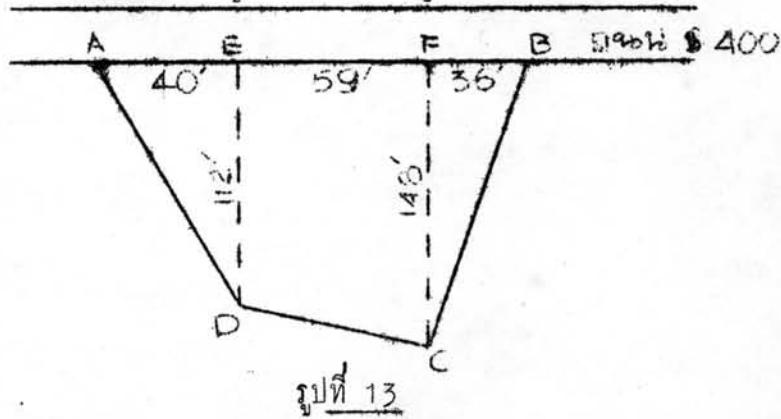
จากสูตร	มูลค่าประเมิน	=	มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.
D.F. ของความลึก	82.48 ฟุต	=	0.9081
D.F. ของความลึก	41.24 ฟุต	=	0.6421
ผลต่างของ D.F.		=	0.2660
∴ มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง ABC		=	\$ 400 x 96 x 0.2660
		=	\$ 400 x 25.536
		=	\$ 10,214.40

ตัวอย่างที่ 7 ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมู ABCD ตามรูปที่ 12



จากสูตร	มูลค่าประเมิน	=	มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.
ความลึกเฉลี่ย	$1/2(140 + 115)$	=	127.5 ฟุต
D.F. ของความลึก	127.5 ฟุต	=	1.1292
F.E.L.		=	40 x 1.1292
		=	45.168 ฟุต
∴ มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง ABCD		=	\$ 600 x 45.168
		=	\$ 27,100.80

ตัวอย่างที่ 8 ที่ดินแปลง ABCD ตามรูปที่ 13 ซึ่งมีรูปผืนปกคิ



แบ่งรูป ABCD เป็นรูปสามเหลี่ยม AED และ FBC กับรูปสี่เหลี่ยม EFCD  
 จากสูตร มูลค่าประเมิน = มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.

ก. รูปสามเหลี่ยม AED

$$\begin{aligned} \text{D.F. ของความลึก} & (112/2) = 56 \text{ ฟุต} = 0.7483 \\ \text{F.E.L.} & = 40 \times 0.7483 \\ & = 29.932 \text{ ฟุต} \end{aligned}$$

ข. รูปสี่เหลี่ยมคางหมู EFCD

$$\begin{aligned} \text{D.F. ของความลึก} & 1/2(112 + 148) = 130 \text{ ฟุต} = 1.1402 \\ \text{F.E.L.} & = 59 \times 1.1402 \\ & = 67.271 \text{ ฟุต} \end{aligned}$$

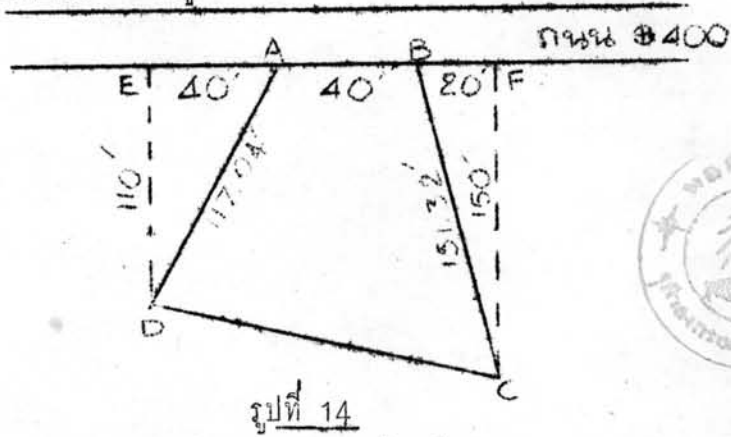
ค. รูปสามเหลี่ยม FBC

$$\begin{aligned} \text{D.F. ของความลึก} & (148/2) = 74 \text{ ฟุต} = 0.8604 \\ \text{F.E.L.} & = 36 \times 0.8604 \\ & = 30.967 \text{ ฟุต} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{F.E.L. ทั้งหมดจาก ก. ข. และ ค.} & (29.932 + 67.271 + 30.967) \\ & = 128.17 \text{ ฟุต} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \therefore \text{มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง ABCD} & = \$ 400 \times 128.17 \\ & = \$ 51,258.00 \end{aligned}$$

ตัวอย่างที่ 9 ที่ดินรูปปิดปกติ ตามรูปที่ 14



รูปที่ 14

จัดที่ดินรูป ABCD ที่ปิดปกติเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู EFCD และรูปสามเหลี่ยมมุมฉาก EAD และ BFC

จากสูตร มูลค่าประเมิน = ราคาต่อหน่วย x F.E.L.

ก. รูปสี่เหลี่ยมคางหมู EFCD

D.F. ของความลึก  $1/2(110 + 150) = 130$  ฟุต = 1.1402

F.E.L. =  $100 \times 1.1402$

= 114.02 ฟุต

ข. รูปสามเหลี่ยมมุมฉาก EAD

D.F. ของความลึก  $(110/2) = 55$  ฟุต = 0.7416

F.E.L. =  $40 \times 0.7416$

= 29.664 ฟุต

ค. รูปสามเหลี่ยมมุมฉาก BFC

D.F. ของความลึก  $(150/2) = 75$  ฟุต = 0.8660

F.E.L. =  $20 \times 0.8660$

= 17.32 ฟุต

F.E.L. ทั้งหมดจาก ก. ข. และ ค.  $(114.02 - 29.664 - 17.320)$

= 67.036 ฟุต

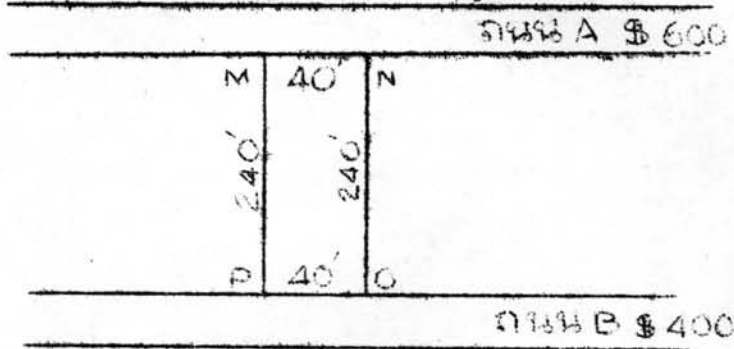
∴ มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง ABCD

=  $400 \times 67.036$

=  $26,814.40$



ตัวอย่างที่ 10 ที่ดินที่มีค้ำหน้าและค้ำหลังติดถนน ตามรูปที่ 15



รูปที่ 15

จากสูตร มูลค่าประเมิน = มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.

การคำนวณจะแบ่งที่ดินออกเป็น 2 แปลง โดยให้แต่ละแปลงติดถนนเพียงค้ำเดียว การแบ่งจะกำหนดความลึกของแต่ละแปลงโดยคิดจากอัตราส่วนของมูลค่าต่อหน่วยของแต่ละค้ำ ดังนี้

มูลค่าต่อหน่วยของถนน A = \$ 600 ถนน B = \$ 400

ดังนั้น ความลึกเป็นอัตราส่วนทางค้ำถนน A จะได้  $(240 \times 600 / 1,000) = 144$  ฟุต

ความลึกเป็นอัตราส่วนทางค้ำถนน B จะได้  $(240 \times 400 / 1,000) = 96$  ฟุต

ก. ที่ดินค้ำหน้าติดถนน A

D.F. ของความลึก 144 ฟุต = 1.200

F.E.L.  $(40 \times 1.200)$  = 48 ฟุต

มูลค่าประเมินของที่ดินค้ำหน้าติดถนน A = \$ 600 x 48 = \$ 28,800.00

ข. ที่ดินค้ำหน้าติดถนน B

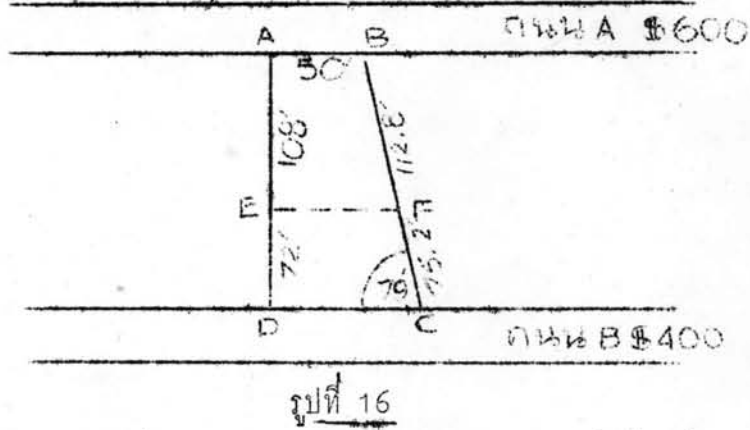
D.F. ของความลึก 96 ฟุต = 0.9798

F.E.L.  $(40 \times 0.9798)$  = 39.192 ฟุต

มูลค่าประเมินของที่ดินค้ำหน้าติดถนน B = \$ 400 x 39.192 = \$ 15,676.80

∴ มูลค่าประเมินของที่ดินที่ติดถนน A และถนน B  $(28,800.00 + 15,676.80)$  = \$ 44,476.80

ตัวอย่างที่ 11 ที่ดินที่มีค้ำหน้าและค้ำหลังคิดถนน ดังรูปที่ 16



รูปที่ 16

จากสูตร มูลค่าประเมิน = มูลค่าต่อหน่วย x F.E.L.

มูลค่าต่อหน่วยของถนน  $\Delta$  \$ 600 ถนน B \$ 400

ดังนั้น ความลึกค้ำหน้า AD  $(108 \times 600 / 1,000) = 108$  ฟุต

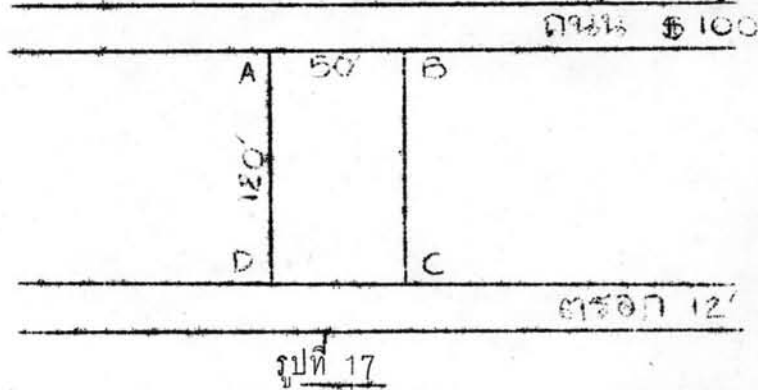
ความลึกค้ำหลัง BC  $(112.8 \times 600 / 1,000) = 112.8$  ฟุต

ก. รูป ABFE

ข. รูป CDFE

บวกผลที่ได้เข้าด้วยกันจะเป็นมูลค่าของที่ดินทั้งหมด

ตัวอย่างที่ 12 ที่ดินที่ค้ำหลังของแปลงจตุรกรอกขนาดกว้าง 12 ฟุต ตามรูปที่ 17



รูปที่ 17

จากสูตร มูลค่าประเมิน = ราคาต่อหน่วย x F.E.L.

D.F. ของความลึก 120 ฟุต = 1.0954

F.E.L.  $(50 \times 1.0954) = 54.77$  ฟุต

มูลค่าประเมินของที่ดินเนื่องจากคิดถนน = \$ 100 x 54.77

= \$ 5,477.00

แต่เนื่องจากค่าน DC คือกตรอก จึงมีมูลค่าเพิ่ม (ตามข้อ 3.2.2.2) .4%

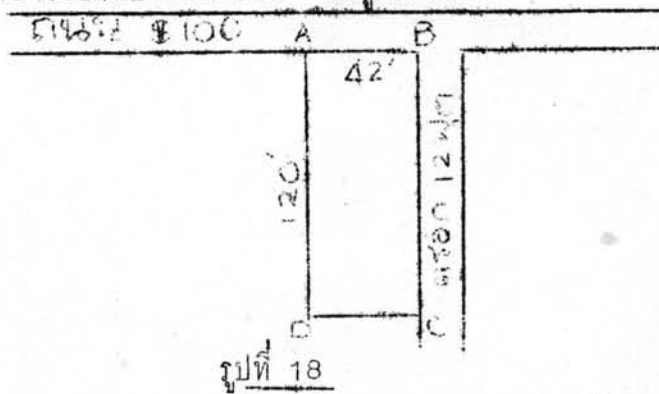
มูลค่าเพิ่มเนื่องจากคือกตรอก = \$ 5,477 x 0.04

= \$219.08

∴ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินแปลง ABCD = \$(5,477 + 219.08)

= \$ 5,696.08

ตัวอย่างที่ 13 ที่ดินที่ค้ำข้างของแปลงจกตรอก กิ่งรูปที่ 18



จากสูตร มูลค่าประเมิน = ราคาต่อหน่วย x F.E.L.

D.F. ของความลึก 120 ฟุต = 1.0954

F.E.L. (42 x 1.0954) = 46.0068 ฟุต

มูลค่าประเมินของความกว้างค้ำหน้าที่ดิน = \$100 x 46.0068

= \$4600.68

ที่ดินค้ำข้าง BC คือกตรอกจึงมีมูลค่าเพิ่ม 5 % (ตามข้อ 3.2.2.2)

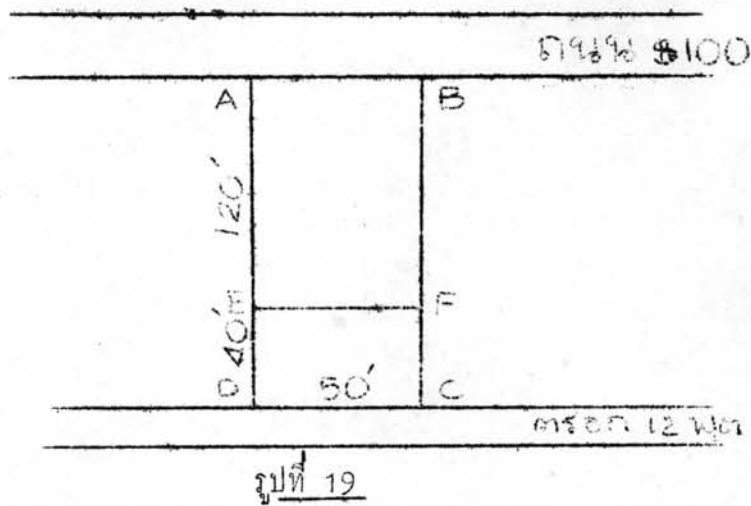
มูลค่าประเมินเพิ่มของที่ดินที่คือกตรอก = \$4,600.68 x 0.05

= \$230.03

∴ มูลค่าประเมินทั้งหมดของที่ดิน ABCD = \$(4,600.68 + 230.03)

= \$ 4,830.71

ตัวอย่างที่ 14 ที่ดินรูป CDEF ที่มีตรอกอยู่ด้านหน้าโดยไม่มีส่วนที่ดินเลย ดังรูปที่ 19



จากสูตร มูลค่าประเมิน = ราคาต่อหน่วย x F.E.L.

ก. รูปสี่เหลี่ยม ABCD

D.F. ของความลึก 160 ฟุต = 1.2649

F.E.L. (50 x 1.2649) = 63.245 ฟุต

ข. รูปสี่เหลี่ยม ABEF

D.F. ของความลึก 120 ฟุต = 1.0954

F.E.L. (50 x 1.0954) = 54.77 ฟุต

ค. รูปสี่เหลี่ยม CDEF

F.E.L. (63.245 - 54.77) = 8.475 ฟุต

มูลค่าประเมินของที่ดินแปลง CDEF ซึ่งไม่มีที่ดิน = \$100 x 8.475

= \$847.50

อิทธิพลของตรอกด้านหลัง = 4 % (ตามข้อ 3.2.2.2)

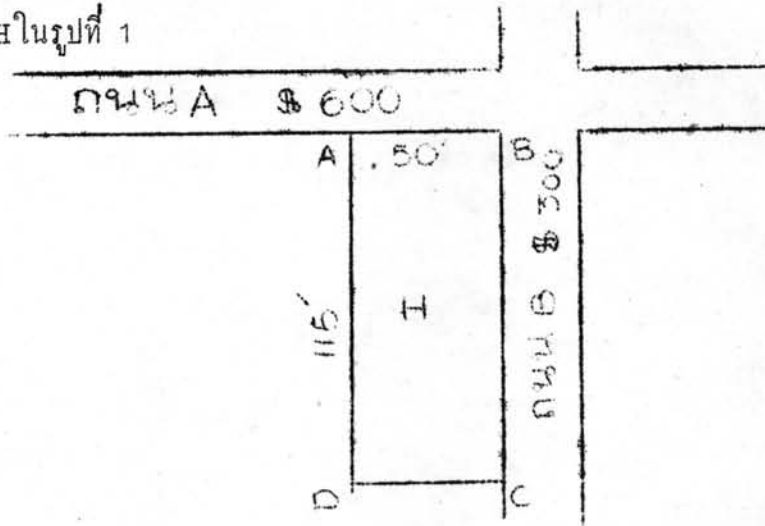
มูลค่าประเมินเพิ่ม = \$ 847.50 x 0.04

= \$ 33.90

มูลค่าประเมินทั้งหมดของที่ดิน CDEF ที่มีด้านหน้าติดตรอก = (847.50 + 33.90)

= \$881.40

ตัวอย่างที่ 15 ที่ดินมุมถนนที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า และมีความกว้างด้านหน้าติดกับถนนที่มีมูลค่าสูง ความแปลง H ในรูปที่ 1



รูปที่ 20

จากสูตร มูลค่าประเมิน = ราคาต่อหน่วย x F.E.L.

ก. มูลค่าประเมินทางด้านถนน A

D.F. ของความลึก 115 ฟุต = 1.0724

F.E.L. (50 x 1.0724) = 53.62 ฟุต

มูลค่าประเมินทางด้านถนน A = \$600 x 53.62

= \$32,172.00

ข. มูลค่าประเมินทางด้านถนน D

D.F. ของความลึก 50 ฟุต = 0.7071

F.E.L. (100 x 0.7071) = 70.71 ฟุต

จากอิทธิพลของมุมถนนตามตารางที่ ๘ (100 ฟุต) = 72 %

F.E.L. จะเปลี่ยนไป (70.71 x 0.72) = 50.911 ฟุต

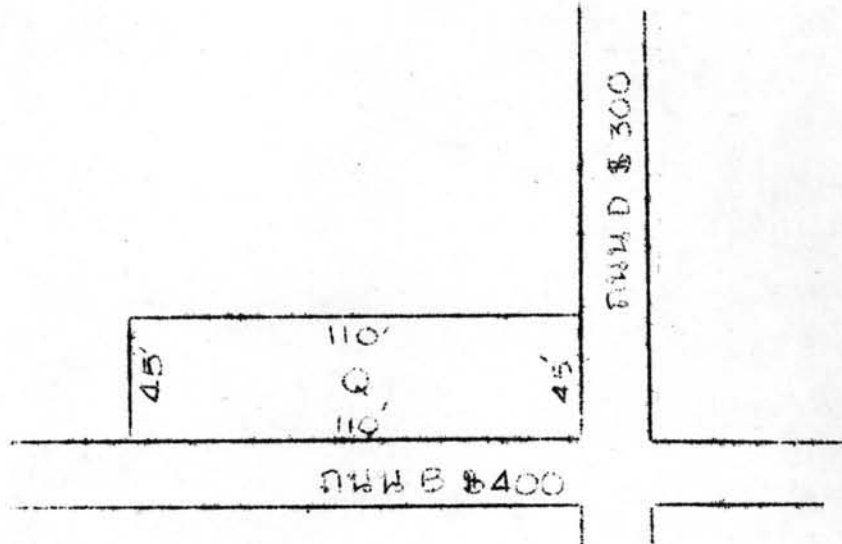
มูลค่าประเมินทางถนน D = \$300 x 50.911

= \$15,273.30

∴ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินแปลง H = \$(32,172.00 + 15,273.30)

= \$47,445.30

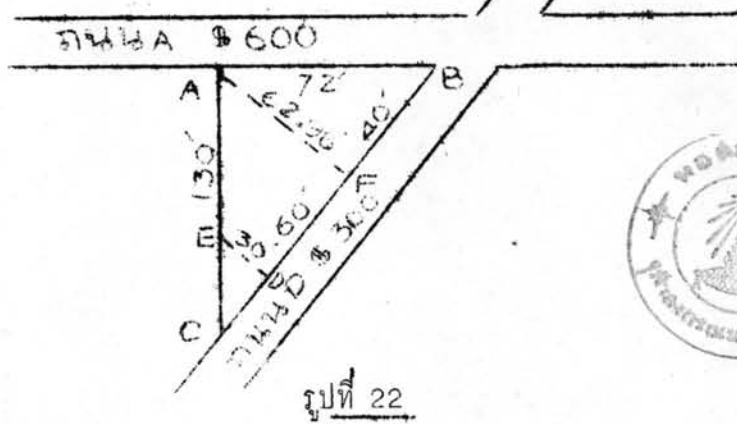
ตัวอย่างที่ 16 ที่ดินคอนมูมถนนที่เป็นแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยที่ด้านข้างติดกับถนนที่มีมูลค่าสูง และมีความกว้างติดกับถนนที่มีมูลค่าต่ำกว่า ดังที่ดินในรูปที่ 21



รูปที่ 21

จากสูตร	มูลค่าประเมิน	=	ราคาต่อหน่วย x F.E.L.
ก.	มูลค่าประเมินทางด้านถนน B		
	D.F. ของความลึก 45 ฟุต	=	0.6780
	F.E.L. (110 x 0.6780)	=	74.580 ฟุต
	∴ มูลค่าประเมินทางด้านถนน B	=	\$ 400 x 74.580
		=	\$ 29,832.00
ข.	มูลค่าประเมินทางด้านถนน D		
	D.F. ของความลึก 110 ฟุต	=	1.0488
	F.E.L. (45 x 1.0488)	=	47.196 ฟุต
	จากอิทธิพลของมูมถนน (ตามตารางที่ ๔) 45 ฟุต	=	48.3 %
	F.E.L. จะเปลี่ยนไปเป็น (47.196 x 0.483)	=	22.795 ฟุต
	มูลค่าประเมินของด้านถนน D	=	\$ 300 x 22.795
		=	\$ 6838.50
∴	มูลค่าทั้งหมดของที่ดินแปลง Q	=	29,832.00 + 6,838.50
		=	\$ 36,353.70

ตัวอย่างที่ 17 ที่ดินตอนมุมถนนที่เป็นแปลงสามเหลี่ยม ตามรูปที่ 22



จากสูตร มูลค่าประเมิน = ราคาต่อหน่วย x F.E.L.

ก. ที่ดินทางค่านถนน A เป็นสามเหลี่ยมมุมฉากที่มีฐานติดถนน

D.F. ของความลึก (130/2) 65 ฟุต	=	0.8062	
F.E.L. (72 x 0.8062)	=	58.046	ฟุต
มูลค่าประเมินเนื่องจากที่ดินถนน A	=	\$ 600 x 58.046	
	=	\$ 34,827.60	

ข. ที่ดินทางค่านถนน D

เนื่องจากอิทธิพลของมุมถนนมีเพียง 100 ฟุต ดังนั้นจะเป็นการประเมินที่ดินรูป ABDE ซึ่งแบ่งออกเป็นรูปสามเหลี่ยมมุมฉาก ABF และ สี่เหลี่ยมคางหมู AFDE

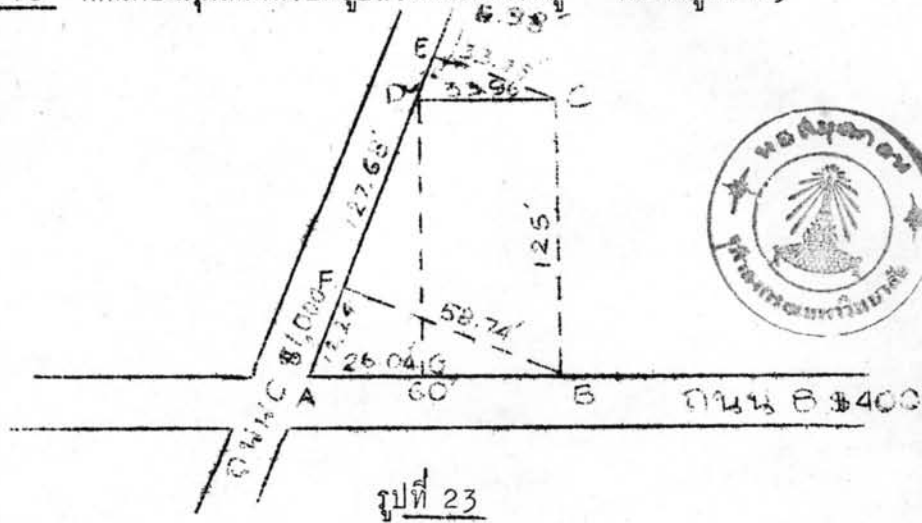
รูป ABF มี D.F. ของความลึก (62.98/2) = 31.49 ฟุต	=	0.5612	
F.E.L. (40 x 0.5612)	=	22.448	ฟุต
รูป AFDE มี D.F. ของความลึก 1/2(62.98 + 30) ฟุต	=	0.6222	
F.E.L. (60 x 0.6222)	=	37.332	ฟุต

F.E.L. ในอาณาเขต 100 ฟุต (22.448 + 37.332) = 59.77 ฟุต

มูลค่าประเมินของที่ดินทางค่านถนน D	=	\$ 300 x 59.77 x 0.72	
	=	\$ 12,910.32	

∴ มูลค่าประเมินทั้งหมดของรูป ABC	=	\$ ( 34,827.60 + 12,920.32 )	
	=	\$ 47,737.92	

ตัวอย่างที่ 18 ที่ดินตอนมุมถนนที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู กิ่งในรูปที่ 23



- จากสูตร มูลค่าประเมิน = ราคาต่อหน่วย x F.E.L.
- ก. มูลค่าประเมินที่ดินที่ติดถนน C
1. รูปสามเหลี่ยมมุมฉาก DCE
 

D.F. ของความลึก (33.25/2) ฟุต	=	0.4048
F.E.L. (6.98 x 0.4078)	=	2.8460 ฟุต
  2. รูปสามเหลี่ยมมุมฉาก ABF
 

D.F. ของความลึก (58.74/2) = 29.37 ฟุต	=	0.5419
F.E.L. (12.24 x 0.5419)	=	6.633 ฟุต
  3. รูปสี่เหลี่ยมคางหมู FBCE
 

D.F. ของความลึก $1/2(33.25 + 58.74) = 46$ ฟุต	=	0.6782
F.E.L. (127.68 - 12.24 + 6.98) x 0.6782	=	83.0152 ฟุต
F.E.L. ของรูปสี่เหลี่ยม ABCD	=	83.0152 - 2.846 + 6.633 ฟุต
	=	86.8022 ฟุต
- ∴ มูลค่าประเมินของรูปสี่เหลี่ยม ABC = \$1,000 x 86.8022 = \$ 86,802.20
- ข. มูลค่าประเมินมุมถนน B
1. รูปสามเหลี่ยม AGD
 

D.F. ของความลึก (125/2) = 62.50 ฟุต	=	0.7906
F.E.L. (26.04 x 0.7906)	=	20.587 ฟุต



2. รูปสี่เหลี่ยม GBCD

D.F.ของความลึก 125 ฟุต = 1.1180

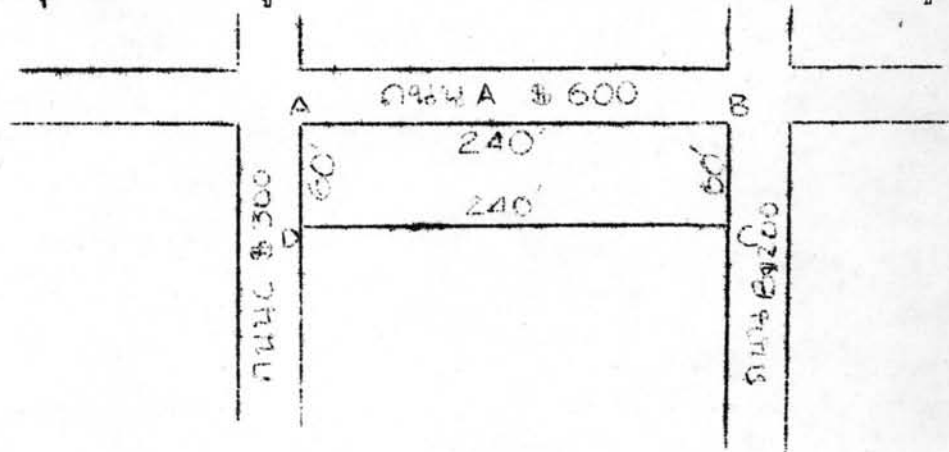
F.E.L. (33.96 x 1.1180) = 37.967 ฟุต

F.E.L. ของรูปสี่เหลี่ยม ABCD (20.587 + 37.967) = 58.554 ฟุต

มูลค่าประเมินเพิ่มของที่ดิน ( \$400 x 58.554 x 0.5577 ) = \$13,062.22

∴ มูลค่าประเมินทั้งหมดของพื้นที่ ABCD ก็คือ \$86,802.20 + \$13,062.22 = \$99,864.42

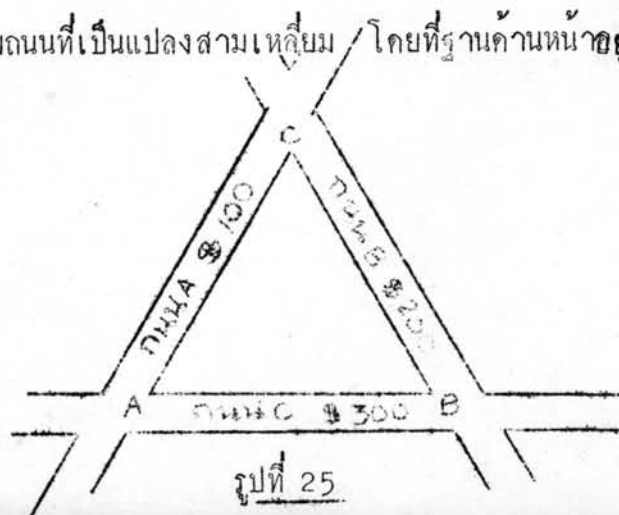
ตัวอย่างที่ 19 ที่ดินมุมถนนที่เป็นแปลงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีด้านหน้าที่ดินถนนสามสาย ดังรูปที่ 24



รูปที่ 24

การประเมินราคาจะทำได้โดยแบ่งที่ดินออกเป็น 2 แปลง ให้มีด้านที่ดินถนนแปลงละ 2 ด้าน ดังตัวอย่างที่ 15 จากนั้นจึงเอาผลของที่ประเมินแต่ละแปลงมารวมกันเป็นมูลค่าของที่ดินทั้งแปลง

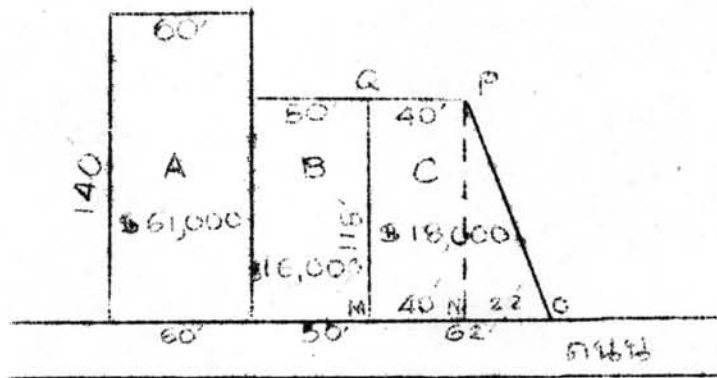
ตัวอย่างที่ 20 ที่ดินมุมถนนที่เป็นแปลงสามเหลี่ยม โดยที่ฐานด้านหน้าอยู่ติดถนนสามสาย ดังรูปที่ 25



รูปที่ 25

การคำนวณมูลค่าทำได้โดยแบ่งรูป ABC ออกเป็นสามเหลี่ยมสองรูป คือ สามเหลี่ยมมุมฉาก ADC และ DBC เพื่อหามูลค่าประเมินบนถนน C และหามูลค่าเพิ่มบนถนน A และ B รวมกันก็จะเท่ากับมูลค่าทั้งหมดของที่ดินแปลง ABC

ตัวอย่างที่ 21 การหาราคาคอหน่วย เมื่อทราบมูลค่าของที่ดินหลายแปลงที่อยู่ในเขตเดียวกัน ดังรูปที่ 26



รูปที่ 26

ที่ดินแปลง A, B และ C มีมูลค่า \$61,000, \$16,000 และ \$18,000 ตามลำดับ สำหรับที่ดินแปลง A ได้รวมมูลค่าของตึกเข้าไปด้วย \$40,000

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร} \quad \text{มูลค่าประเมิน} &= \text{ราคาคอหน่วย} \times \text{F.E.L.} \\ \text{ราคาคอหน่วย} &= \text{มูลค่าประเมิน} / \text{F.E.L.} \end{aligned}$$

ก. ที่ดินแปลง A

$$\begin{aligned} \text{D.F. ของความลึก 140 ฟุต} &= 1.1832 \\ \text{F.E.L. (60 x 1.1832)} &= 70.992 \quad \text{ฟุต} \\ \text{ราคาคอหน่วย} &= \$21,000 / 70.992 \\ &= \$295.81 \end{aligned}$$

ข. ที่ดินแปลง B

$$\begin{aligned} \text{D.F. ของความลึก 118 ฟุต} &= 1.0863 \\ \text{F.E.L. (50 x 1.0863)} &= 54.315 \quad \text{ฟุต} \\ \text{ราคาคอหน่วย} &= \$16,000 / 54.315 \\ &= \$293.58 \end{aligned}$$

ค. ที่ดินแปลง C

1. รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า MNPQ

$$\begin{aligned} \text{D.F. ของความลึก 118 ฟุต} &= 1.0863 \\ \text{F.E.L. (40 x 1.0863)} &= 43.452 \text{ ฟุต} \end{aligned}$$

2. รูปสามเหลี่ยม NOP

$$\begin{aligned} \text{D.F. ของความลึก (118/2) = 59 ฟุต} &= 0.7681 \\ \text{F.E.L. (22 x 0.7681)} &= 16.89 \text{ ฟุต} \\ \text{F.E.L. ของรูปสี่เหลี่ยม MOPQ} &= 43.452 + 16.89 \\ &= 60.342 \text{ ฟุต} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ราคาต่อหน่วย} &= \$ 18,000 / 60.342 \\ &= \$ 298.26 \end{aligned}$$

$$\text{ราคาต่อหน่วยของที่ดินแปลง A} = \$ 295.81$$

$$\text{ราคาต่อหน่วยของที่ดินแปลง B} = \$ 293.58$$

$$\text{ราคาต่อหน่วยของที่ดินแปลง C} = \$ 298.26$$

$$\text{ราคารวมสามแปลง} = \$ 887.65$$

$$\text{ราคาต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของที่ดินทั้งแปลง} = \$ 887.65 / 3$$

$$= \$ 295.88$$

---