

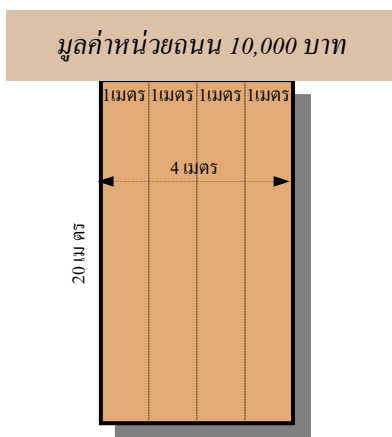
# การใช้ค่าตัวคูณประเภทต่างๆ เพื่อการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ในสหรัฐอเมริกาและออสเตรเลีย

อัจฉริยะ ยงประยูร<sup>1</sup>

นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการ<sup>2</sup>

บทความฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีค่าตัวคูณในประเทศต่างๆ เช่น ในสหรัฐอเมริกา และออสเตรเลีย อันจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาศักยภาพด้านการประเมินราคาในประเทศ ในขณะที่ปัจจุบันยังคงมีปัญหาการขาดแคลนตำราด้านการประเมินราคาภาษาไทย อีกทั้งเป็นการสนับสนุนระบบจัดการองค์ความรู้ (Knowledge Management) ด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และเตรียมความพร้อมด้านมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเข้าร่วมเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ในปี พ.ศ.2558

การใช้ค่าตัวคูณ (Multipliers or Factors) เป็นการประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ การเข้าออก ทำเลที่ตั้ง รูปร่าง ความลึก และลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน โดยเปรียบเทียบกับมูลค่าหน่วยถนน<sup>3</sup> (Street or Front Unit Value)



## มูลค่าหน่วยถนน (Street Unit Value)

มูลค่าหน่วยถนนเป็นมูลค่ากลาง หรือมูลค่าโดยเฉลี่ยต่อหน้ากว้างที่ดิน 1 หน่วย เช่น ต่อหน้ากว้าง 1 เมตร หรือ 1 ฟุต ของแปลงที่ดินมาตรฐาน ซึ่งเป็นตัวแทนของที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่ รูปที่ 1 เป็นตัวอย่างของแปลงที่ดินมาตรฐานในพื้นที่ประเมิน มีหน้ากว้างที่ดิน 4 เมตร ความลึก (มาตรฐาน) 20 เมตร จากวิเคราะห์ข้อมูลชี้ชัดพบว่าแปลงที่ดินมาตรฐานมีมูลค่าหน่วยถนน 10,000 บาท

รูปที่ 1 ตัวอย่างแปลงที่ดิน

<sup>1</sup> ขอขอบคุณคุณวิลาวัลย์ วีระกุล ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำเพื่อปรับปรุงบทความฉบับนี้

<sup>2</sup> ปัจจุบันทำงานที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ B.Com.(Western Sydney), MPA(GRIPS), Phil(London)

<sup>3</sup> มูลค่าหน่วยถนนที่ใช้อ้างอิงในบทความนี้มีหน่วยเป็น “ บาท/หน้ากว้างที่ดิน 1 เมตร ”

## ค่าตัวคูณความลึก (Depth Factor)

ตามปกติค่าตัวคูณความลึก คือค่าที่มีความสัมพันธ์กับความลึกของแปลงที่ดิน ซึ่งนำมาใช้เพื่อการปรับแก้มูลค่าของที่ดินที่จะประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินมาตรฐาน ค่าตัวคูณเหล่านี้ควรอ้างอิงมาจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่นั้นๆ ในที่นี้ขอเสนอแนวความคิดเกี่ยวกับกฎเกณฑ์การหาค่าตัวคูณความลึกซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย ดังนี้

### □ กฎของ Harper

Harper เป็นกฎทางคณิตศาสตร์ที่กล่าวว่า มูลค่าของที่ดินจะเปลี่ยนแปลงสัมพันธ์โดยตรงกับรากที่ 2 ของความลึก ในขณะที่ความลึกมาตรฐานได้มาจากค่ากลาง หรือการหาค่าเฉลี่ยความลึกของแปลงที่ดิน ซึ่งอาจแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ รวมทั้งกลุ่มและประเภทของทรัพย์สิน ค่าตัวคูณความลึกแสดงโดยสมการต่อไปนี้

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

ตัวอย่าง แปลงที่ดินมาตรฐานมีเนื้อที่ 16 ตารางวา (4 เมตร x 16 เมตร) มูลค่าหน่วยถนน 20,000 บาท แปลงที่ดินที่ต้องการประเมินราคา มีเนื้อที่ 25 ตารางวา (4 เมตร x 25 เมตร) กำหนดมูลค่าที่ดินที่ต้องการประเมินได้ ดังนี้

$$1) \text{ ค่าตัวคูณความลึก} = \frac{\sqrt{25} \times 100\%}{\sqrt{16}} = 125 \%$$

$$2) \text{ มูลค่าที่ดินประเมิน} = 20,000 \times 125 \% = 25,000 \text{ บาท/หน้ากว้าง 1 เมตร}$$

$$3) \text{ มูลค่าที่ดินประเมิน} = 25,000 \text{ บาท} \times 4 \text{ เมตร} = 100,000 \text{ บาท}$$

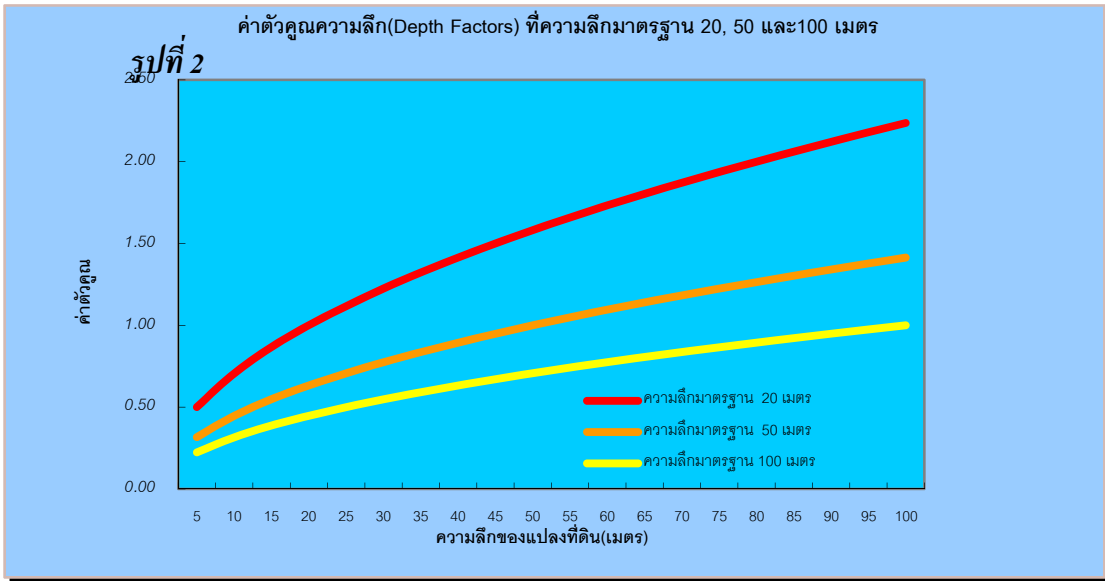
จะเห็นว่า ขณะที่ที่ดินประเมินทั้งแปลงมีมูลค่า 100,000 บาท มากกว่ามูลค่าแปลงที่ดินมาตรฐาน (80,000 บาท)

การคำนวณมูลค่าแปลงที่ดินจำนวนมาก (Mass Land Appraisal Valuation) อาจใช้โปรแกรมพื้นฐานต่างๆที่เป็นที่นิยมในปัจจุบัน เช่น Excel, Access, SPSS มาช่วยคำนวณมูลค่า

ตาราง ค่าตัวคูณความลึก(Depth Factors) ของ Harper

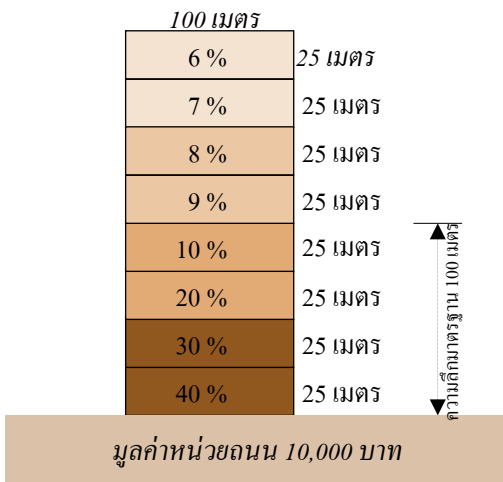
ความลึก แปลงที่ดิน(เมตร)	ค่าตัวคูณที่ความลึกมาตรฐานต่างๆ (เมตร)		
	20	50	100
5	0.50	0.32	0.22
10	0.71	0.45	0.32
15	0.87	0.55	0.39
20	<b>1.00</b>	0.63	0.45
25	1.12	0.71	0.50
30	1.22	0.77	0.55
35	1.32	0.84	0.59
40	1.41	0.89	0.63
45	1.50	0.95	0.67
50	1.58	<b>1.00</b>	0.71
55	1.66	1.05	0.74
60	1.73	1.10	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	<b>1.00</b>

ตารางค่าตัวคูณความลึกข้างต้นแสดงการเปรียบเทียบค่าตัวคูณ ณ ความลึกมาตรฐาน 20, 50 และ 100 เมตร ตามลำดับ ค่าตัวคูณความลึกของแปลงที่ดินมาตรฐานจะมีค่า = 1 หรือ 100% จากกราฟและตัวอย่างที่แสดงไว้ข้างต้น จะเห็นได้ว่า ถ้าความลึกเพิ่มขึ้น ค่าตัวคูณจะเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกัน แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงตามกฎของการลดน้อยถอยลง(Diminishing Rule) หรือ อาจกล่าวได้ว่า มูลค่าที่ดินจะไม่เพิ่มขึ้นในอัตรารวมที่สัมพันธ์กับความลึกของแปลงที่ดิน แต่จะ



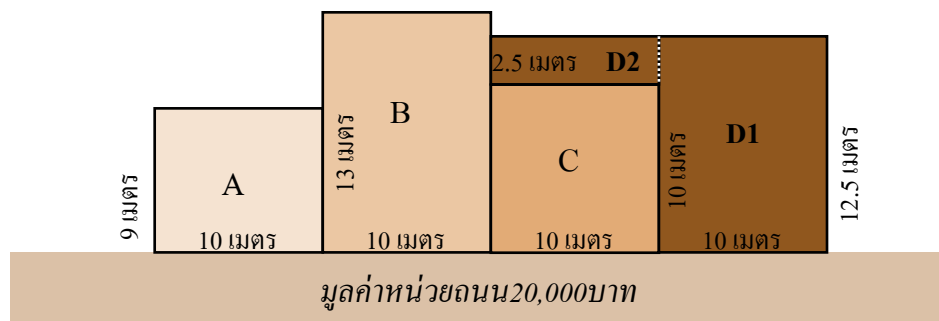
กฎ 4-3-2-1

เชื่อกันว่าเป็นกฎเกณฑ์ความลึกที่เกิดขึ้นในสมัยแรกๆ และจากการเพิ่มเติมด้วยกฎ 9-8-7-6 ทำให้มีการนำกฎนี้ไปใช้ประโยชน์ในประเทศต่างๆ รวมทั้งออสเตรเลีย กฎนี้กำหนดให้ 40% ของมูลค่าแปลงที่ดินประเมินอยู่ที่ระยะความลึก 25% แรกของความลึกแปลงที่ดินมาตรฐาน เริ่มต้นจากด้านที่ติดถนน อีก 30%, 20% และ 10% ของมูลค่าอยู่ที่ระยะความลึก 25% ต่อๆ มาตามลำดับ ถ้าแปลงที่ดินประเมินมีระยะลึกมากกว่าระยะลึกของแปลงที่ดินมาตรฐาน 100 เมตร (กรณีตัวอย่าง - รูปที่ 2) มูลค่าในระยะส่วนเกิน 25% แรกเปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐาน จะมีค่า 9% ของมูลค่าทั้งแปลง และมีมูลค่า 8%, 7%, และ 6% ของระยะส่วนเกิน 25% ต่อๆ ไปตามลำดับ



ตารางค่าตัวคูณความลึก ควรได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขาย หรือค่าเช่า ในแต่ละพื้นที่ ซึ่งอาจจะนำไปใช้อ้างอิงในพื้นที่ใกล้เคียงอื่นๆ ที่ไม่มีข้อมูลซื้อขายพอเพียง แต่มีสภาพ

รูปที่ 3



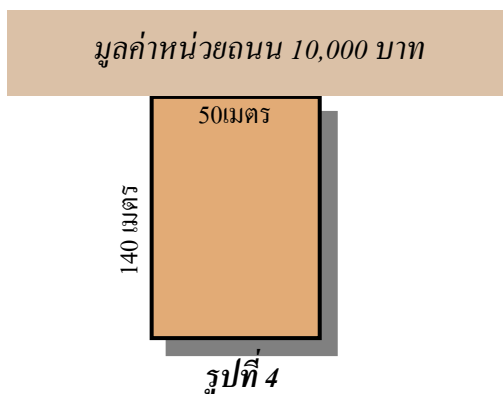
มูลค่าที่ดินแต่ละแปลงแสดงการคำนวณได้ดังนี้

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง (เมตร)	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณ ความลึก	มูลค่าที่ดิน (บาท)
A) 10 x 9	10	x (20,000	x 0.95)	190,000
B) 10 x 13	10	x (20,000	x 1.14)	228,000
C) 10 x 10	10	x (20,000	x 1.00)	200,000
D1) 10 x 12.5	10	x (20,000	x 1.12)	224,000
D2) 10 x 2.5	10	x (20,000	x (1.12 – 1.00))	24,000
มูลค่ารวม แปลง D				248,000

## หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินโดยใช้ค่าตัวคูณความลึก<sup>4</sup>

ค่าตัวคูณความลึกที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดสามารถนำมาใช้เพื่อคำนวณหามูลค่าแปลงที่ดินประเมิน โดยเปรียบเทียบปรับแก้จากมูลค่าหน่วยถนน อันเป็นมูลค่ากลางหรือมูลค่าเฉลี่ยแปลงที่ดินขนาดมาตรฐานติดถนนนั้นๆ นอกจากนี้ยังมีตัวคูณประเภทอื่นที่สามารถนำมาใช้เพื่อการปรับแก้มูลค่าแปลงที่ดินหุ้มม แปลงที่ดินที่ติดถนนทั้งด้านหน้าด้านหลัง ที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติ ตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นในแต่ละพื้นที่เช่นเดียวกัน

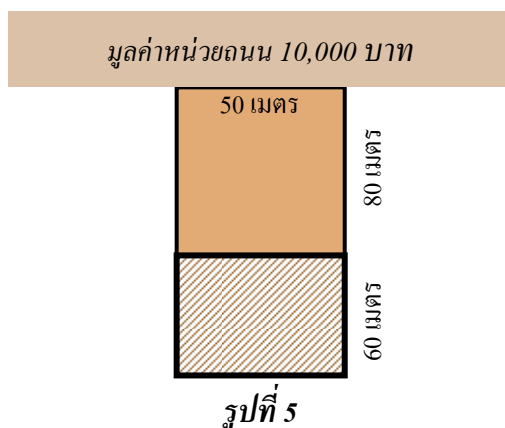
### 1) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า



เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม คุณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าตัวคูณความลึก แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง(เมตร)	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 140	50 x	(10,000 x	1.18)	590,000

### 2) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าตั้งอยู่ด้านหลังไม่ติดถนน

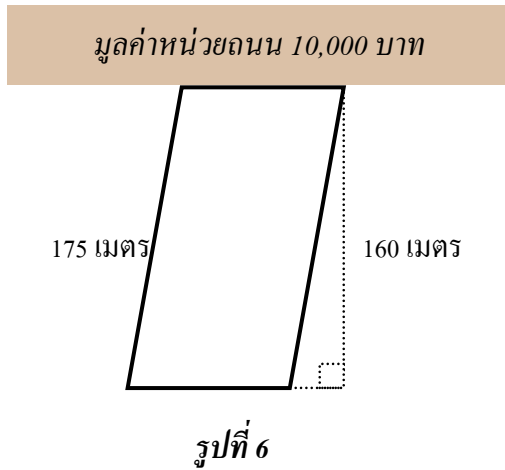


เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม ด้านหลัง (ส่วนที่แรเงา) คุณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าความแตกต่างระหว่างค่าตัวคูณความลึกของที่ดินแปลงติดกับไม่ติดถนน คูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

<sup>4</sup>ในกรณีที่ไม่ได้อ้างอิงค่าความลึกมาตรฐานใดๆไว้ในการคำนวณ ให้พิจารณาค่าความลึกที่ 100 เมตรเป็นเกณฑ์  
ค่าตัวคูณความลึกอ้างอิงจากกฎของ Harper

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 60	50	x (10,000	x (1.18-0.89)	145,000

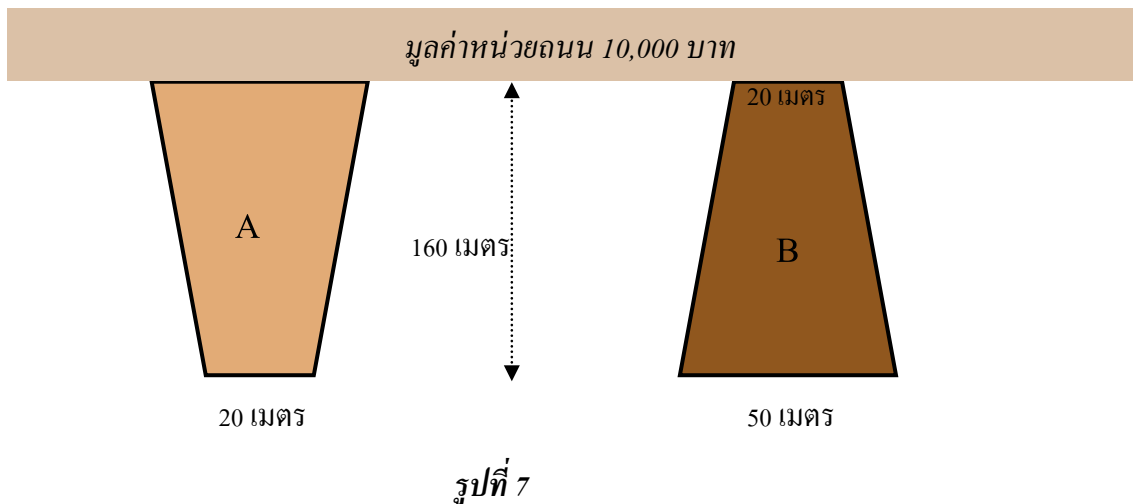
### 3) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน



เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน คุณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าตัวคูณความลึกตั้งฉากกับแนวถนน แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 160	50	x (10,000	x 1.26)	630,000

### 4) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า



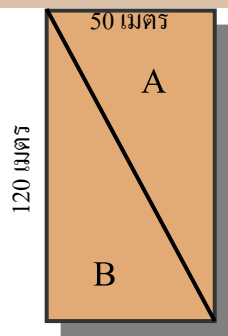
เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีวิธีการคือ นำความกว้างของด้านที่ติดถนน(a) คูณด้วย 2 จากนั้นบวกด้วยความกว้างด้านหลัง(b) แล้วหารด้วย 3 ผลที่ได้คือหน้ากว้างเฉลี่ย (Equivalent Frontage) จากนั้นนำไปคูณกับมูลค่าหน่วยถนนและค่าตัวคูณความลึก

ขนาดแปลง	หน้ากว้างเฉลี่ย	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 40 x 160	40 x	(10,000 x	1.26)	504,000
B) 30 x 160	30 x	(10,000 x	1.26)	378,000

### 5) แปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม

เปรียบเทียบมูลค่าตัวคูณที่ดินแปลงรูป 3 เหลี่ยม (มุมฉาก) ระหว่างอเมริกา และ ออสเตรเลีย

มูลค่าหน่วยถนน 10,000 บาท



รูปที่ 8

#### วิธีที่ 1

ในกรณีที่ดินมีฐานติดถนน (แปลง A) มูลค่าหน่วยถนนจะมีค่า 65 % ของมูลค่าแปลงสี่เหลี่ยมปกติ

ในกรณีที่ดินมีมุมยอดติดถนน (แปลง B) มูลค่าหน่วยถนนจะมีค่า 35 % ของแปลงสี่เหลี่ยมปกติ

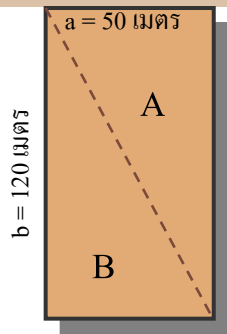
(ค่าตัวคูณรูปร่างที่ดิน 65% และ 35% ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดในพื้นที่)

เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน (หรือยอดติดถนน) คูณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าตัวคูณความลึกตั้งจากถนน(เสมือนที่ดินเป็นสี่เหลี่ยม) หักมูลค่าให้เหลือเพียง 65 % (หรือ 35 % แล้วแต่กรณี)จากนั้นคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	ค่าตัวคูณรูป 3 เหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน (บาท)
A) 50 x 120	50 x	(10,000 x	1.10 x	0.65)	358,000
B) 50 x 120	50 x	(10,000 x	1.10 x	0.35)	193,000
มูลค่ารวม					<b>551,000</b>



มูลค่าหน่วยถนน 10,000 บาท



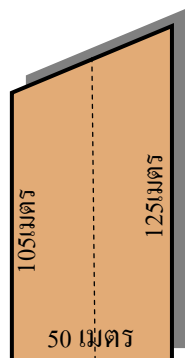
### วิธีที่ 2

นำความกว้างของด้านที่ติดถนนคูณด้วย 2 จากนั้นบวกด้วยความกว้างด้านหลัง แล้วหารด้วย 3 เพื่อหาหน้ากว้างเฉลี่ย (Equivalent Frontage) จากนั้นนำไปคูณกับมูลค่าเฉลี่ยถนน และค่าตัวคูณความลึกเพื่อให้ได้มูลค่าที่ดินค่า เช่นเดียวกับข้อ 4

จะเห็นว่า การคำนวณหามูลค่าที่ดินทั้ง 2 วิธีดังกล่าวให้ผลลัพธ์ที่ใกล้เคียงกัน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 33 x 120	33	(10,000 x	1.10)	363,000
B) 17 x 120	17	(10,000 x	1.10)	187,000
มูลค่ารวม				550,000

### 6) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูฐานติดถนน



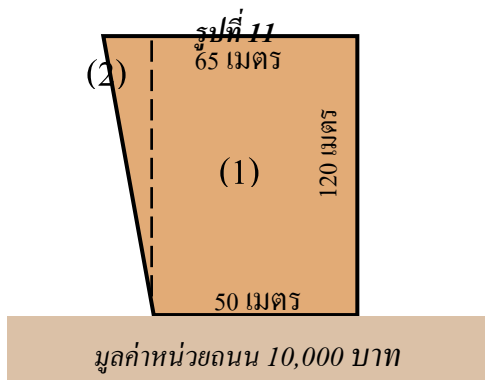
มูลค่าหน่วยถนน 10,000 บาท

เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูจากที่ดิน คูณมูลค่าหน่วยถนนด้วยค่าตัวคูณความลึกเฉลี่ยจากแนวถนน แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน

### รูปที่ 10

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
50 x 115	50	(10,000 x	1.07)	535,000

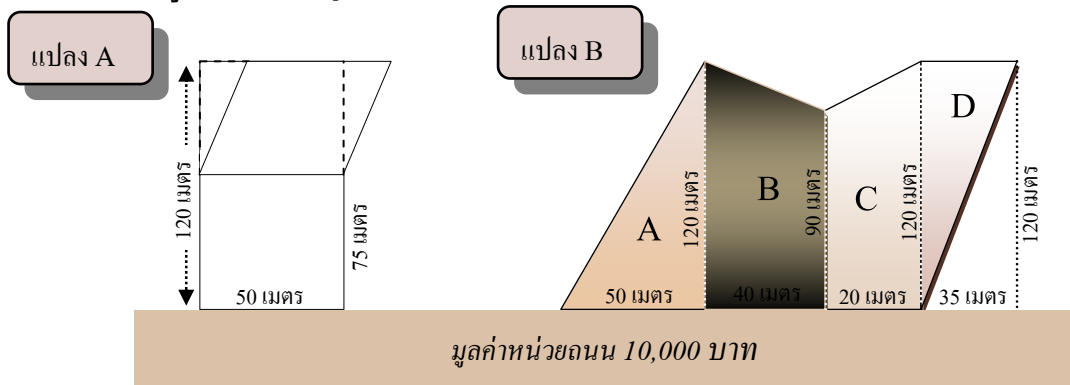
7) แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูฐานติดถนน



เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดิน คำนวณโดยแยกเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยม (1) และพื้นที่สามเหลี่ยมยอดติดถนน(2) วิธีการคำนวณแต่ละพื้นที่ดูจากข้อที่ 1) และ 4) ตามลำดับ นอกจากนี้ยังสามารถเลือกใช้กฎเกณฑ์ในข้อที่ 4 มาใช้เพื่อคำนวณหามูลค่าได้เช่นเดียวกัน (605,000 บาท)

พื้นที่แยก	ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วย	ค่าตัวคูณ ความลึก	ค่าตัวคูณ สามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
(1)	50 x 120	50	x (10,000	x 1.10)	ไม่ใช่	550,000
(2)	15 x 120	15	x (10,000	x 1.10)	x 0.35	58,000
<b>มูลค่ารวม</b>						<b>608,000</b>

8) แปลงที่ดินรูปร่างไม่ปกติฐานติดถนน



รูปที่ 12

ปรับรูปแปลงที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติให้มีขนาด รูปร่าง ใกล้เคียงกับสี่เหลี่ยมและสามเหลี่ยมมุมฉาก จากนั้นใช้กฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อประเมินมูลค่าต่อไป

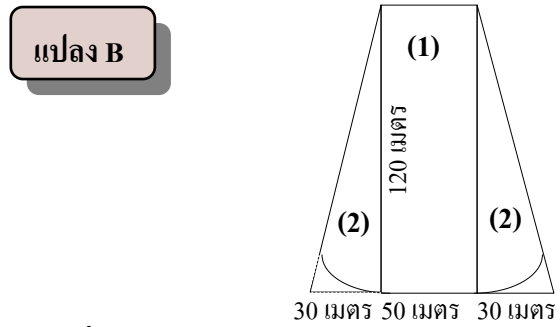
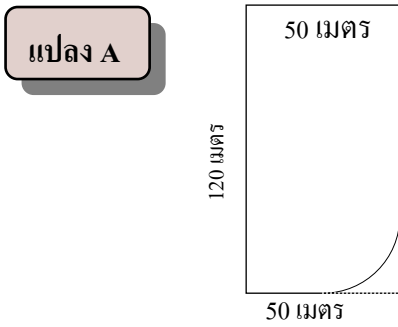
แปลง A

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วย	ค่าตัวคูณความลึก	ค่าตัวคูณสามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
50 x 120	50	x 10,000	x 1.10)	ไม่ใช่	550,000

แปลง B

พื้นที่	ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วย	ค่าตัวคูณความลึก	ค่าตัวคูณสามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
A	50 x 120	50	x (10,000	x 1.10)	x 0.65	358,000
B	40 x 105	40	x (10,000	x 1.02)	x ไม่ใช่	408,000
C	20 x 105	20	x (10,000	x 1.02)	x ไม่ใช่	204,000
D	35 x 120	35	x (10,000	x 1.10)	x 0.35	135,000
มูลค่ารวม						1,105,000

9) แปลงที่ดินมีด้านโค้ง



รูปที่ 13

ปรับแก้ด้านโค้งให้ใกล้เคียงสี่เหลี่ยม หรือสามเหลี่ยมมากที่สุด จากนั้นประยุกต์กฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อประเมินมูลค่าต่อไป

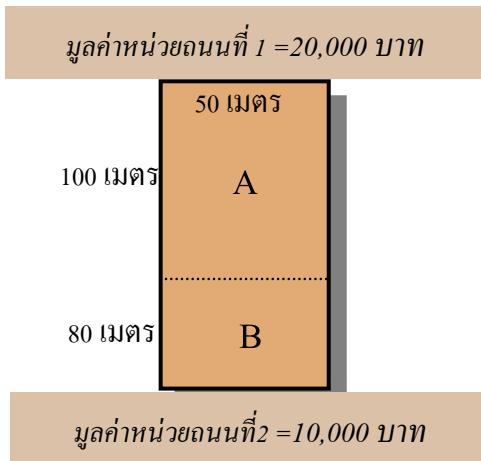
**แปลง A**

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	ค่าตัวคูณสามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
50 x 120	50	x (10,000	x 1.10)	ไม่ใช่	550,000

**แปลง B**

พื้นที่แยก	ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	ค่าตัวคูณสามเหลี่ยม	มูลค่าที่ดิน
(1)	50 x 120	50	x 10,000	x 1.10)	x ไม่ใช่	550,000
(2)	60 x 120	60	x 10,000	x 1.10)	x 0.65	429,000
<b>มูลค่ารวม</b>						<b>979,000</b>

## 10) แปลงที่ดินติดถนนด้านหน้า-หลัง



รูปที่ 14

### วิธีที่ 1

เพื่อหามูลค่าของแปลงที่ดินติดถนนทั้งด้านหน้าและด้านหลัง การคำนวณแยกที่ดินเป็น 2 ส่วน

- พิจารณาส่วนที่ดินติดถนนด้านที่มีมูลค่าหน่วยถนนสูงกว่า (A) โดยนำมูลค่าหน่วยถนนคูณด้วยค่าตัวคูณความลึกจากถนน (100 เมตร) โดยใช้ระยะความลึกมาตรฐาน หรือ ระยะกึ่งกลางแปลง ขึ้นอยู่กับว่าระยะใดจะยาวกว่า แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดิน
- คูณมูลค่าหน่วยถนนที่ต่ำกว่า (B) ด้วยค่าตัวคูณความลึกที่เหลือจากข้อ 1) แล้วคูณผลลัพธ์ที่ได้ด้วยหน้ากว้างของแปลงที่ดินเช่นเดียวกัน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง(เมตร)	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 50 x 100	50 x	(20,000 x	1.00)	1,000,000
B) 50 x 80	50 x	(10,000 x	0.89)	445,000
มูลค่ารวม				1,445,000

### วิธีที่ 2

เนื่องจากมูลค่าหน่วยถนนด้านหนึ่งสูงกว่าอีกด้านหนึ่ง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องหาความลึก ณ แนวแบ่งมูลค่า (มูลค่าทั้ง 2 ด้านบรรจบกัน) เพื่อให้สามารถนำค่าตัวคูณความลึกมาใช้ได้ การคำนวณหาระยะความลึกร่วมมีดังนี้

$$x = \left( \frac{t \times a^2}{a^2 + b^2} \right)$$

$x$  = ระยะความลึกจากถนน A ถึงแนวแบ่งราคา

$t$  = ระยะความลึกทั้งแปลง

$a$  = มูลค่าหน่วยถนนติดถนน A ;  $b$  = มูลค่าหน่วยถนนติดถนน B

จากรูป จะคำนวณหาระยะความลึกจากถนน A ถึงแนวแบ่งมูลค่าดังนี้

$$x = \left( \frac{180 \times 20,000^2}{\phantom{a^2 + b^2}} \right) = 144 \text{ เมตร}$$

$$20,000^2 + 10,000^2$$

จากการคำนวณพบว่าระยะความลึกจากถนน A (มูลค่าสูงกว่า) ถึงแนวแบ่งอยู่ที่ 144 เมตร และห่างจากถนน B 36 เมตร จากนั้นนำค่าที่ได้ไปคำนวณมูลค่าที่ดิน ต่อไป

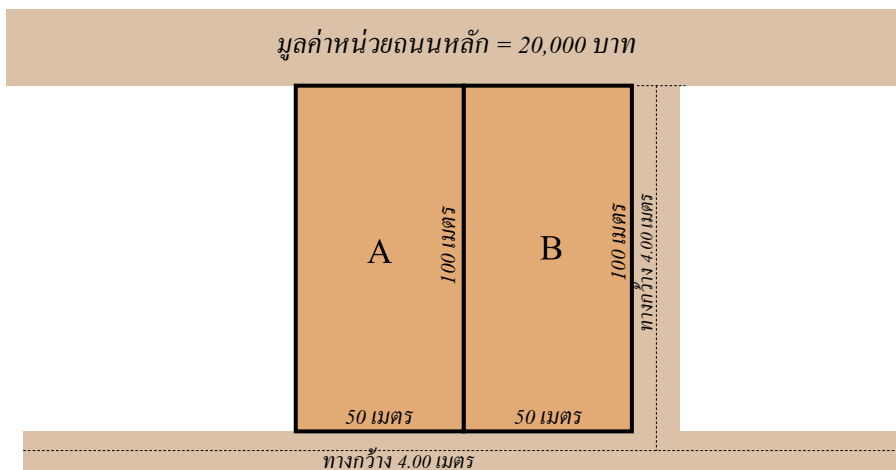
ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 50 x 144	50 x	(20,000	x 1.20)	1,200,000
B) 50 x 36	50 x	(10,000	x 0.60)	300,000
		มูลค่ารวม		1,500,000

ในบางกรณี มูลค่าที่ได้จากการคำนวณโดยวิธีเหล่านี้ อาจจะต่ำกว่าราคาซื้อขาย เนื่องจากไม่ได้พิจารณาถึงมูลค่าพิเศษของแปลงที่ดินซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดี อาจจะเหมาะสมโดยเฉพาะกับการพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ฯลฯ

### 11) แปลงที่ดินที่ติดทางแคบด้านหลังและด้านข้าง

ในบริเวณย่านธุรกิจ นอกจากถนนผ่านหน้าที่แล้ว ทางหรือซอยที่ติดด้านอื่นของแปลงที่ดินยังมีส่วนสำคัญในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยสำหรับการขนส่งสินค้า แต่ถ้าหากทางหรือซอยดังกล่าวแคบเกินไปสำหรับการจราจรทางรถยนต์ อาจจะมีประโยชน์ในเรื่องของการเพิ่มทางเดินสัญจร แสงสว่าง และการถ่ายเทอากาศตามธรรมชาติให้กับแปลงที่ดิน

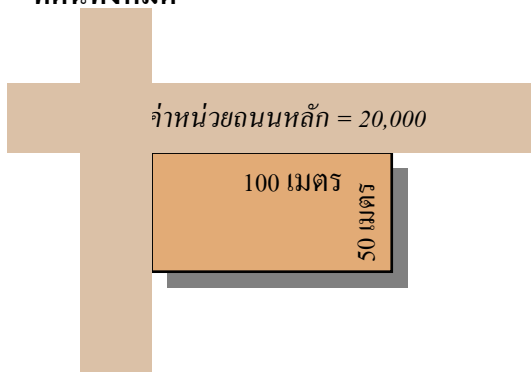
วิธีที่องค์กรต่างๆในต่างประเทศใช้เพื่อกำหนดมูลค่าเพิ่มของที่ดินที่มีทางรองมีมากมาย แต่ไม่มีวิธีใดที่สามารถนำมาใช้โดยปราศจากความเสี่ยงและความคลาดเคลื่อน John A Zangerle กล่าวว่า ถ้าไม่มีการกำหนดหน่วยที่ดินใดๆไว้ ให้เพิ่มครึ่งหนึ่งของความกว้างทางให้กับระยะความลึก หรือความกว้างของแปลงที่ดินที่ติดทางนั้นๆ แล้วแต่กรณี ก่อนที่จะคำนวณมูลค่าต่อไป



รูปที่ 15

ตามวิธีของ Zangerle ก่อนการคำนวณมูลค่าแปลงที่ดิน A และ B ด้วยอิทธิพลของทางรอง ต้องเพิ่มครึ่งหนึ่งของความกว้างของทาง (2 เมตร) ให้กับความกว้าง และความลึกของแปลงที่ดินตามปกติ (รูปที่ 15) ดังนั้นแปลงที่ดิน A จะมีความลึกเพิ่มขึ้นอีก 2 เมตร เป็น 102 เมตร ส่วนแปลงที่ดิน B จะมีความลึกและความกว้างเพิ่มขึ้นอีกด้านละ 2 เมตร เป็น 102 และ 52 เมตร ในหลายๆประเทศ กฎเกณฑ์นี้อาจจะไม่เหมาะสมในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในบางพื้นที่ และบางประเทศ ซึ่งให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัว

12) แปลงที่ดินหัวมุมสำหรับพาณิชย์กรรม : กรณีที่บริเวณหัวมุมมีอิทธิพลครอบคลุมหน้ากว้างที่ดินทั้งหมด



รูปที่ 15

วิธีที่ 1

กรณีที่ดินหน้ากว้างของที่ดินได้รับอิทธิพลโดยทั่วถึงจากบริเวณหัวมุม ควรปรับมูลค่าหน่วยถนนด้านติดถนนที่มีมูลค่าสูงกว่า เช่น จากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ พบว่าบริเวณหัวมุมจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าหน่วยถนน 35 % หรือ = 27,000 จากนั้นคำนวณมูลค่าตามกฎเกณฑ์ข้อ

1

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
100 x 50	100	x (27,000	x 0.71)	1,917,000

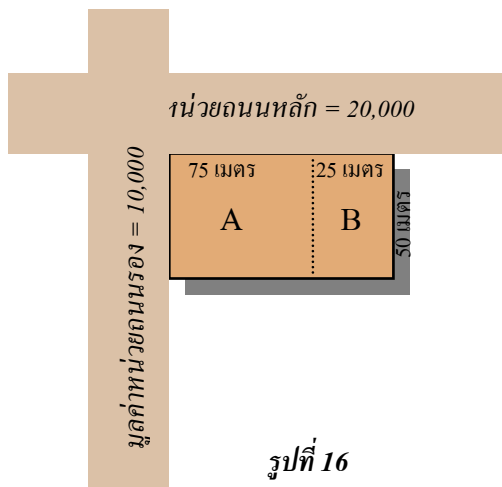
วิธีที่ 2

พิจารณาแยกแปลงที่ดินหัวมุมเป็น 2 แปลง โดยแปลงที่ 1 ติดถนนหลัก และแปลงที่ 2 ติดถนนด้านข้าง โดยที่ความลึกของแปลงแรกกลายเป็นหน้ากว้างของแปลงต่อมา และในทางกลับกัน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
1) 100 x 50	100	x (20,000	x 0.71)	1,420,000
2) 50 x 100	50	x (10,000	x 1.00)	500,000
มูลค่ารวม				1,920,000



13) แปลงที่ดินหัวมุมสำหรับพาณิชย์กรรม : กรณีที่บริเวณหัวมุมมีอิทธิพลครอบคลุมหน้ากว้างที่ดินเพียงบางส่วน



กรณีที่หน้ากว้างของที่ดินได้รับอิทธิพลเพียงบางส่วนจากบริเวณหัวมุม (ในกรณีนี้ 75 เมตร)

A) จำนวนในส่วนหน้ากว้าง 75 เมตร โดยปรับมูลค่าหน่วยถนนด้านติดถนนที่มีมูลค่าสูงกว่า เช่นจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่พบว่าบริเวณหัวมุมจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าหน่วยถนน 35 % หรือ = 27,000 จากนั้นคำนวณมูลค่าตามกฎเกณฑ์ข้อ 1

B) จำนวนในส่วนหน้ากว้างคงเหลือ 25 เมตร จากนั้นคำนวณมูลค่าตามกฎเกณฑ์ข้อ 1 เช่นเดียวกัน

ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
A) 75 x 50	75	x (27,000	x 0.71)	1,438,000
B) 25 x 50	25	x (20,000	x 0.71)	355,000
			รวม	1,793,000

การนำหลักเกณฑ์การใช้ค่าตัวคูณความลึกมาใช้ประเมินราคาที่ดินเป็นที่นิยมอีกวิธีหนึ่ง ที่นิยมนำมาใช้เพื่อประเมินราคาที่ดินรายแปลง สำหรับการเก็บจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมืองและชานเมืองของประเทศต่างๆ เนื่องจากเป็นกระบวนการประเมินที่ไม่ซับซ้อนมาก มีความโปร่งใส และประชาชนสามารถสอบได้ ทั้งนี้ ค่าตัวคูณต่างๆ ที่กำหนดขึ้นควรอ้างอิงมาจากการเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับความเป็นจริง และใกล้เคียงกับราคาตลาดในพื้นที่นั้นๆ ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ประเมิน อาจนำค่าตัวคูณในพื้นที่ใกล้เคียง หรือมีลักษณะคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบ และปรับใช้ นอกจากนี้แล้ว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ความถูกต้อง และรวดเร็วในการประเมินราคา สามารถนำเทคโนโลยี เช่นระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์มาช่วยสนับสนุนในขั้นตอนการประเมินราคาที่ดินใหม่ หรือประเมินราคาตามรอบระยะเวลา (Revaluation) ได้ เช่นเดียวกันอย่างไรก็ตาม ก่อนที่จะตัดสินใจนำวิธีการประเมินราคาวิธีใดมาใช้ จำเป็นอย่างยิ่งที่

### หนังสืออ้างอิง

- Arizona Department of Revenue, *Land Manual*, Revised 2001
- *Kansas CAMA Design*, Internet Source
- Ministry of Home Affairs, Japan, *The Property Tax in Japan: Taxation and Assessment* (1999 version)
- R. O. Rost and H.G.Collins, *Land Valuation and Compensation in Australia*, Australian Institute of Valuers and Land Economists , Reprinted 1993