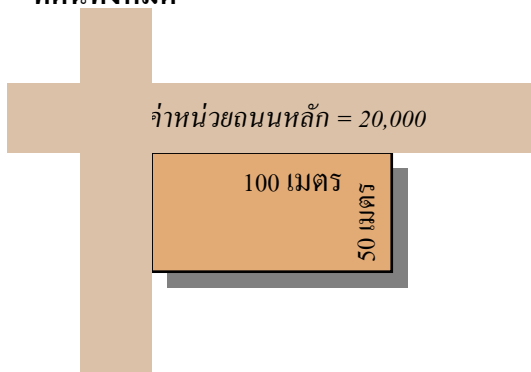


12) แปลงที่ดินหัวมุมสำหรับพาณิชย์กรรม : กรณีที่บริเวณหัวมุมมีอิทธิพลครอบคลุมหน้ากว้างที่ดินทั้งหมด



รูปที่ 15

วิธีที่ 1

กรณีที่ดินหน้ากว้างของที่ดินได้รับอิทธิพลโดยทั่วถึงจากบริเวณหัวมุม ควรปรับมูลค่าหน่วยถนนด้านติดถนนที่มีมูลค่าสูงกว่า เช่นจากการวิเคราะห์ข้อมูลซื้อขายในพื้นที่ พบว่าบริเวณหัวมุมจะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าหน่วยถนน 35 % หรือ = 27,000 จากนั้นคำนวณมูลค่าตามกฎเกณฑ์ข้อ

1

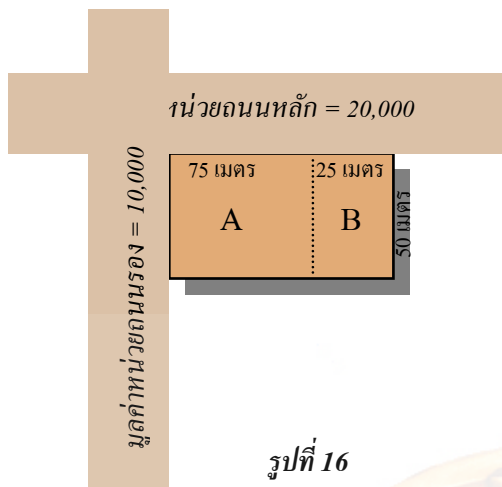
ขนาดแปลง	หน้ากว้าง	มูลค่าหน่วยถนน	ค่าตัวคูณความลึก	มูลค่าที่ดิน
100 x 50	100	x (27,000	x 0.71)	1,917,000

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

