

ความแตกต่างระหว่างการประเมินราคาทรัพย์สิน แบบรวมราคากับแยกราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อการจัดเก็บภาษี

(Difference between Entire and Separate Land & Improvement Appraisals)

โดย กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน



รูปจาก Pixabay.com

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินได้พัฒนาขึ้นเป็นครั้งแรกในช่วงศตวรรษที่ 20 ในประเทศสวีตเซอร์แลนด์ เบลเยียม เยอรมนี และสหราชอาณาจักร ต่อมารัฐบาลของประเทศต่าง ๆ ได้เห็นความสำคัญของการพัฒนาวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของระบบการประเมินราคาทรัพย์สินให้มีความถูกต้องใกล้เคียงราคาตลาด รวดเร็ว และประหยัดต้นทุนค่าใช้จ่าย อันจะเป็นประโยชน์ในการจัดเก็บรายได้และการบริหารจัดการภาษีและรายได้ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของทั้งรัฐบาลท้องถิ่นและรัฐบาลกลาง รวมทั้งเพื่อให้เกิดความโปร่งใสเป็นธรรมกับผู้เสียภาษีหรือเจ้าของทรัพย์สิน โดยเริ่มพัฒนาวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินรายแปลง (Mass Appraisal or Mass Valuation) มาใช้อย่างแพร่หลายต่อมาจนถึงปัจจุบัน

สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อจัดเก็บภาษีของประเทศที่พัฒนาแล้วโดยส่วนใหญ่ เช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา สหราชอาณาจักร และเกาหลีใต้ จะใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีการรวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาเดียว (Entire Property Value) โดยมีหลักเกณฑ์ในการปรับแก้ราคาประเมินทรัพย์สินแต่ละแปลงตามความแตกต่างของปัจจัยตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาทรัพย์สิน เช่น

ลักษณะทางกายภาพ สิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง รวมถึงประเภทและสภาพของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง บนแปลงที่ดิน ในทางกลับกันบางประเทศ เช่น ลิทัวเนีย และนิการากัว จะใช้วิธีประเมินราคาโดยแยกราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน (Separate Land and Building Value) โดยในส่วนของ การประเมินราคาที่ดินนั้นใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) และในส่วนของ การประเมินราคาส่งปลูกสร้างนั้นจะใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งได้มาจากข้อมูลค่าก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้าง ที่กำหนดไว้แต่ละประเภท

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอเกี่ยวกับแนวความคิด ความแตกต่าง และคุณสมบัติที่สำคัญ ตลอดจนประโยชน์ของการประเมินราคาแบบรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับการประเมินราคาแบบแยก ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะเป็นแนวทางในการนำไปใช้เพื่อการพัฒนาวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน ในประเทศต่อไป

คำนิยาม

คณะกรรมการมาตรฐานการประเมินราคาสากล (International Valuation Standards Committee) และสมาคมผู้ประเมินราคาสากล (International Association of Assessing Officers : IAAO) ได้กำหนด ความหมายของคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนี้

- **การประเมินราคารายแปลงหรือคราวละมากแปลง (Mass Appraisal)** เป็นวิธีการประเมินราคา ทรัพย์สินจำนวนมากแปลงในครั้งเดียวกัน โดยใช้วิธีการตามมาตรฐาน และพิจารณาตามกระบวนการ ประเมินราคาซึ่งจะได้ความเท่าเทียมกันของการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมด
- **วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)** เป็นวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนกันหรือคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่จะ ประเมินราคา
- **วิธีต้นทุน (Cost Approach)** เป็นวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยรวมราคาตลาดของที่ดินและ ต้นทุนของการพัฒนาทุกประเภท เช่น การปรับปรุงสภาพอาคาร การซื้ออุปกรณ์ที่ทันสมัยและมี ประสิทธิภาพแล้วหักค่าเสื่อมราคาออก

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความเข้าใจตรงกันสำหรับผู้อ่าน จึงจำเป็นต้องให้คำจำกัดความเพิ่มเติม ดังนี้

- **การประเมินราคาทรัพย์สินแบบรวม (Entire Property Valuation)** คือ การประเมินราคาที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินหนึ่ง ๆ รวมเป็นราคาเดียวกัน โดยไม่แยกส่วนว่าเป็น ราคาประเมินที่ดินเท่าใด และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเท่าใดอย่างชัดเจน (Özdilek, 2020)
- **การประเมินราคาแบบแยกราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน (Separate Land and Building Valuation)** คือ การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนแปลง

ที่ดินเดียวกัน โดยแยกส่วนเป็นราคาประเมินของที่ดินราคาหนึ่ง และราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้าง
อีกราคาหนึ่ง (Özdilek, 2020)

แนวความคิด

จากผลการศึกษาข้อมูลและงานวิจัยที่ผ่านมา พบว่ามีการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการรวมและแยก
ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการจัดเก็บภาษีไว้อย่างหลากหลาย โดยส่วนใหญ่ในประเทศที่พัฒนาแล้ว
เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกาและแคนาดา จะสนับสนุนการประเมินราคาทรัพย์สินแบบรวมราคาที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินเป็นราคาที่เกิดขึ้นจากการรวมราคาที่ดินและราคา
สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น ๆ เข้าไว้ด้วยกัน โดยให้เหตุผลว่าการประเมินราคาทรัพย์สินโดยรวมราคาที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า อีกทั้งหน่วยงานภาครัฐของประเทศที่พัฒนาแล้วเหล่านี้
จะใช้วิธีการประเมินราคาแบบรวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินทั้งประเภทที่อยู่อาศัยและ
พาณิชย์กรรม โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลซื้อขายทรัพย์สินในตลาด

อย่างไรก็ตาม ในบางประเทศกลับมีแนวความคิดที่แตกต่างกัน โดยให้เหตุผลว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
บนแปลงที่ดินนั้น ๆ จะมีลักษณะทางกายภาพและปัจจัยอื่น ๆ ที่แตกต่างกัน จึงควรที่จะแยกการประเมินราคา
ออกจากกัน (Özdilek, 2020) นอกจากนี้ ในบริเวณพื้นที่ที่ไม่มีข้อมูลราคาซื้อขายของทรัพย์สินประเภท
เดียวกันหรือมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ก็จะทำให้ไม่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
ได้โดยตรง จำเป็นต้องใช้ราคาซื้อขายที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียง รวมกับต้นทุนสิ่งปลูกสร้าง ยกตัวอย่างเช่น
ประเทศลิทัวเนียซึ่งเป็นประเทศสมาชิกของสหภาพยุโรปใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบแยกราคาที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างมาโดยตลอดตั้งแต่ระยะเริ่มต้นของทศวรรษที่ 1990 ซึ่งราคาประเมินที่ดินจะได้อาจวิธี
เปรียบเทียบราคาตลาด ในขณะที่วิธีต้นทุนจะถูกใช้ในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก (Baranska, 2013)

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อจัดเก็บภาษีในประเทศต่าง ๆ โดยทั่วไปสามารถทำได้ 2 แบบ ได้แก่
การประเมินแบบรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และการประเมินแบบแยกราคาที่ดินและราคาสิ่งปลูกสร้าง
การจะตัดสินว่าแบบใดมีประสิทธิภาพกว่ากันคงไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากการจะเลือกใช้การประเมิน
ในแต่ละประเทศ จำเป็นต้องพิจารณาตามความเหมาะสมในบริบทต่าง ๆ ด้วย โดยการประเมินราคาทรัพย์สิน
ดังกล่าวมีข้อแตกต่าง ดังต่อไปนี้

การประเมินราคารวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(1) ราคาประเมินใกล้เคียงกับราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงในท้องตลาด

โดยทั่วไป ราคาที่ซื้อขายกันในท้องตลาดมักจะเป็นราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้ว ซึ่งสามารถ
ประเมินราคาทรัพย์สินได้ใกล้เคียงราคาตลาด โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สินที่มีลักษณะ
(Characteristics) และรูปแบบ (Patterns) ของสิ่งปลูกสร้างคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน
(Homogeneous Neighborhood) เช่น หมู่บ้านจัดสรร และย่านพาณิชย์กรรมที่มีลักษณะโครงสร้างของ

อาคารพาณิชย์ไม่แตกต่างกัน เป็นต้น โดยไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้วิธีประเมินราคาแบบแยกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน จึงทำให้วิธีนี้เป็นที่นิยมใช้กันอย่างแพร่หลายทั่วโลก

(2) เป็นวิธีที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการประเมินราคาทรัพย์สิน

วิธีนี้จะช่วยลดขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อน ทำให้เกิดความรวดเร็วในการปฏิบัติงาน ตลอดจนช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายและงบประมาณในการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ เนื่องจากสามารถใช้ราคาประเมินทรัพย์สิน (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) ที่ได้นำไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีได้เลย โดยไม่จำเป็นต้องผ่านกระบวนการนำราคาประเมินที่ดินมารวมกับราคาต้นทุนสิ่งปลูกสร้างหลังจากหักค่าเสื่อม ก่อนนำไปใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี



รูปจาก Govivigo.com

(3) ราคาประเมินมีความถูกต้องและน่าเชื่อถือ

เนื่องจากในต่างประเทศมีข้อกำหนดระบุไว้อย่างชัดเจนว่า จะต้องมีการแจ้งข้อมูลราคาซื้อขายทรัพย์สินตามจริงให้กับหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบโดยตรง เพื่อให้สามารถนำข้อมูลซื้อขายดังกล่าวไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินและใช้เป็นฐานในการคำนวณเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างโปร่งใสและเป็นธรรม

การประเมินราคาแบบแยกที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(1) เหมาะสมกับพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Land Use) สำหรับพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Land Use) หรือพื้นที่ที่มีการควบคุมการก่อสร้างอาคารไม่ได้เข้มงวดมากนัก ซึ่งมักจะมีลักษณะและรูปแบบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ค่อนข้างหลากหลาย (Heterogeneous Neighborhood) เช่น ในบริเวณพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในบริเวณเดียวกัน อาจทำให้เกิดความยุ่งยากซับซ้อนและไม่เหมาะสมกับการประเมินราคาโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จึงมีความจำเป็นที่จะต้องแยกการประเมินราคาที่ดินและราคาสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน โดยการประเมินราคาที่ดินจะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ในขณะที่การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีต้นทุน



รูปจาก Govivigo.com

(2) เป็นเครื่องมือสนับสนุนนโยบายภาครัฐ

สำหรับรัฐบาลกลาง (Central Government) และรัฐบาลท้องถิ่น (Local Government) ในหลาย ๆ ประเทศมักจะใช้ราคาประเมินที่ดินหรือราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นเครื่องมือสนับสนุนนโยบายภาครัฐในการกระตุ้นเศรษฐกิจและพัฒนาการเจริญเติบโตของเมือง (Urbanization) เช่น ในกรณีที่รัฐบาลท้องถิ่นต้องการกระตุ้นให้มีการเข้ามาลงทุนในพื้นที่ ก็จะใช้ราคาประเมินที่ดินมาเป็นฐานในการกำหนดอัตราภาษีให้ต่ำกว่าพื้นที่อื่น เพื่อสร้างแรงจูงใจให้มีการเข้ามาลงทุนหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ของตนเองมากขึ้น ในขณะเดียวกัน หากรัฐบาลท้องถิ่นเห็นว่าความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ของตนเองมีมากเกินไป ซึ่งอาจส่งผลทำให้เกิดความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมและไม่สามารถสร้างระบบสาธารณูปโภคให้เพียงพอ

ความต้องการที่สูงขึ้นได้ (ยงประยูร, 2020) ก็จะเพิ่มอัตราภาษีจากราคาประเมินที่ดินให้สูงขึ้นเพื่อชะลอหรือหยุดการเข้ามาลงทุน เป็นต้น

(3) ราคาประเมินแบ่งตามประเภททรัพย์สินอย่างชัดเจน

ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สิน (Stakeholders) เช่น สถาบันการเงิน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น ต้องการจะทราบว่าราคาประเมินที่ดินหรือราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่แท้จริงเป็นเท่าใด ในกรณีที่ต้องการรื้อถอน ปรับปรุง หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ในที่ดินเดิม เพื่อใช้คำนวณภาษี นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไปให้ผู้อื่นก็สามารถดำเนินการได้อย่างสะดวก เนื่องจากมีการแยกคิดราคาเฉพาะส่วนไว้อยู่แล้ว

ตารางเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการประเมินราคาทรัพย์สิน แบบรวมราคากับแยกราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	รวมที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	แยกที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง
ราคาประเมินมีความใกล้เคียงกับราคาที่มีการซื้อขายจริงในท้องตลาด	✓	
ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ ลดขั้นตอนการดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน	✓	
ประหยัดค่าใช้จ่ายและงบประมาณในการดำเนินงาน	✓	
ราคาประเมินมีความถูกต้อง น่าเชื่อถือ โปร่งใส และเป็นธรรม	✓	
เหมาะสมกับพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Land Use)		✓
เป็นเครื่องมือสนับสนุนนโยบายภาครัฐ		✓
ราคาประเมินมีการแบ่งตามประเภททรัพย์สินอย่างชัดเจน		✓
ใช้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ		✓

สรุป

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีในประเทศต่าง ๆ จะมีทั้งการประเมินราคาแบบรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และการประเมินราคาแบบแยกราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งสองแบบ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการประเมินราคาแบบรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะเหมาะสมกับพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบและลักษณะโครงสร้างใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกันมากกว่า เนื่องจากเป็นแบบที่ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเพียงอย่างเดียว ก็สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้คร่าวๆ มากเปลี่ยนแปลง โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีต้นทุนหรือวิธีรายได้ในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง อีกทั้งราคาประเมินที่ได้ก็มีความน่าเชื่อถือ ใกล้เคียงกับราคาตลาด การประเมินราคาแบบนี้จึงเป็นที่นิยมกันอย่างแพร่หลายในประเทศที่พัฒนาแล้วหรือในประเทศที่มีหน่วยงานกลางที่เป็นผู้ดูแลการจัดเก็บข้อมูลราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงและมีความเป็นปัจจุบัน โดยมีระบบงาน

ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพ ในขณะที่การประเมินราคาแบบแยกราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมักจะนิยมใช้ในประเทศที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งการประเมินราคานี้จะแยกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน โดยการประเมินราคาที่ดินจะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ในขณะที่การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีต้นทุน แล้วจึงนำราคาประเมินทั้งสองส่วนกลับมารวมกันเป็นฐานภาษี ก่อนนำไปคำนวณภาษีตามอัตราที่ภาครัฐกำหนด

นอกจากนี้ การเลือกใช้การประเมินราคาทรัพย์สินอาจต้องขึ้นกับความพร้อมในด้านต่าง ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยตัวแปรที่สำคัญในบริบทของแต่ละประเทศ เช่น งบประมาณในการสนับสนุนเทคโนโลยีและอัตรากำลังของเจ้าหน้าที่ ตลอดจนนโยบายภาครัฐ เพื่อรองรับงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อเสนอแนะ

ประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่ใช้การประเมินราคาทรัพย์สินแบบแยกราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในปัจจุบัน โดยการประเมินราคาที่ดินจะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเพียงอย่างเดียว ในขณะที่การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีต้นทุนเป็นหลัก ซึ่งพบว่า ยังมีข้อจำกัดอยู่บ้างในเรื่องระยะเวลาที่ใช้ในการปฏิบัติงานในการสำรวจและสืบหาราคาตลาดที่แท้จริงของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความยุ่งยากซับซ้อนในการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ประกอบการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนการเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้กำหนดไว้เป็นแบบมาตรฐานอยู่ในบัญชี เนื่องจากยังมีข้อจำกัดในเรื่องอัตรากำลัง ตลอดจนทักษะ ความรู้ ความชำนาญของเจ้าหน้าที่ และหากได้มีการนำวิธีการประเมินราคาแบบรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาใช้ อาจจะเป็นการช่วยลดปัญหาดังกล่าว ซึ่งสอดคล้องกับที่ผู้เชี่ยวชาญจากธนาคารโลก (World Bank) ได้เคยให้คำแนะนำไว้ว่า ประเทศไทยควรมีการทดลองนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาใช้ในการประเมินราคาเพื่อช่วยลดขั้นตอน ประหยัดงบประมาณ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และอาจส่งผลต่อประสิทธิภาพในการประเมินราคาทรัพย์สินให้มีความรวดเร็วและน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

ดังนั้น ประเทศไทยควรสนับสนุนให้มีการศึกษาวิจัยเชิงวิชาการนำร่องในเรื่องดังกล่าว เพื่อเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่นิยมใช้กันอย่างแพร่หลายในประเทศที่พัฒนาแล้ว กับการประเมินราคาทรัพย์สินแบบแยกราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นวิธีการที่ประเทศไทยใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยในระยะเริ่มต้น อาจกำหนดพื้นที่นำร่องที่จะทำการศึกษาวิจัยซึ่งมีความเหมาะสมและมีความพร้อม เพื่อนำผลที่ได้รับมาใช้ประกอบการพิจารณาเป็นแนวทางในการพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมมากที่สุดกับบริบทของประเทศไทยในอนาคต



รูปจาก Shutterstock

Reference

- Baranska, A. (2013). Real estate mass appraisal in selected countries - functioning systems. *Real Estate Management and Valuation*, 39
- Özdilek, Ü. (2020). Land and building separation based on Shapley. *Palgrave Communications*, 2
- ยงประยูร, อ. (2021, กุมภาพันธ์ 25). แนวความคิดและฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยต่างๆ. Retrieved from Treasury Web site <https://depvalstd.treasury.go.th/th/knowledge-information/>