

การปรับแก้ราคาประเมินที่ดินตามลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน
ในรัฐไอโอวา ประเทศสหรัฐอเมริกา
(Land Value Adjustment Based on Land Shape Characteristics
in the State of Iowa, the United States of America)



รูปจาก <https://livability.com/>

ราคาประเมินที่ดินที่จัดทำโดยภาครัฐ มีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหลาย ๆ ประเทศ โดยใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือฐานในการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในภาครัฐ รวมถึงใช้เป็นฐานอ้างอิงในการกำหนดวงเงินสินเชื่อในภาคเอกชน

บทความฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์และแนวทางการปรับแก้ราคาประเมินที่ดินตามลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินในรัฐไอโอวา ประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อนำมาเป็นแนวทางการพัฒนาการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทยต่อไป



รูปจาก <https://www.nationsonline.org/>

รัฐไอโอวาเป็นรัฐทางตะวันตกกลางของประเทศสหรัฐอเมริกาหรือที่รู้จักกันในนามของ Hawkeye State มีพื้นที่ประมาณ 145,746 ตารางกิโลเมตร และมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 26 ของขนาดรัฐที่ใหญ่ที่สุด โดยมี Des Moines เป็นเมืองหลวง รัฐไอโอวาเป็นรัฐที่เชื่อมระหว่างป่าทางตะวันออกกับทุ่งหญ้าทางตะวันตก มีพรมแดนติดกับ 6 รัฐ ได้แก่ วิสคอนซินทางตะวันออกเฉียงเหนือ อิลลินอยส์ทางตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ มิสซูรีทางใต้ เนบราสก้าทางตะวันตก เซาท์ดาโคตาทางตะวันตกเฉียงเหนือ และมินนิโซตาทางเหนือ ภูมิประเทศของไอโอวามีลักษณะเป็นที่ราบ รัฐไอโอวาเป็นรัฐเดียวในสหรัฐอเมริกาที่มีแม่น้ำสองสายขนานกัน คือ แม่น้ำ Missouri ตรงเขตแดนตะวันตกและแม่น้ำ Mississippi ตรงเขตแดนตะวันออก ทำให้เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมกับการทำการเกษตรกรรมและปศุสัตว์ โดยเฉพาะการเพาะปลูกข้าวโพดและถั่วเหลือง การเลี้ยงหมูและวัว นอกเหนือจากภาคการเกษตรแล้ว ภาคการผลิต การเงิน ชีวเทคโนโลยี และการผลิตพลังงานสะอาดยังถือเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญของรัฐไอโอวาอีกด้วย นอกจากนี้รัฐไอโอวายังมีชื่อเสียงในด้านคุณภาพชีวิตของประชากร และความเป็นเลิศทางการศึกษา โดยในปีพ.ศ. 2562 มีประชากรประมาณ 3.15 ล้านคน และในปีพ.ศ. 2566 มีผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) อยู่ที่ 247.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 0.9 จากผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งกฎหมายกำหนดรอบการประเมินราคาที่ดินของรัฐไอโอวาไว้ทุก 2 ปี และมีวิธีการประเมินราคาที่ดินทั้งหมด 6 วิธี ดังนี้

1) **วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sales Comparison Method)** เป็นวิธีกำหนดราคาประเมินที่ดิน โดยเปรียบเทียบที่ดินที่มีการซื้อขายซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง เป็นวิธีที่ได้ราคาประเมินที่ดินใกล้เคียงราคาตลาดมากที่สุด และควรนำมาใช้ในกรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายเพียงพอ

2) **วิธีจัดสรรราคาตลาด (Allocation Method)** เป็นวิธีคำนวณราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกออกจากกัน โดยหาข้อมูลอัตราส่วนราคาที่ดินต่อราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น การสำรวจข้อมูลในบริเวณเดียวกัน พบว่า ราคาที่ดินจะเป็นร้อยละ 15 ของราคาซื้อขายทั้งหมด เพื่อแยกราคาที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้าง

3) **วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Abstraction Method)** เป็นวิธีการคำนวณราคาประเมินที่ดิน โดยนำราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มาหักด้วยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่าเสื่อมราคาซึ่งมูลค่าที่เหลือ คือ ราคาประเมินที่ดิน

4) **วิธีรายได้ (Capitalization of Ground Rent)** เป็นวิธีคำนวณราคาประเมินที่ดิน โดยพิจารณามูลค่าสิทธิในการเช่าว่ามีศักยภาพในการสร้างรายได้มากน้อยเพียงใด เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดิน

5) **วิธีรายได้ กรณีที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง (Land Residual Capitalization)** เป็นวิธีคำนวณราคาประเมินที่ดิน โดยนำรายได้สุทธิที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หักด้วยรายได้จากสิ่งปลูกสร้างและค่าเสื่อม

6) **วิธีสมมติฐานการพัฒนา (Land Build-up Method)** เป็นวิธีคำนวณราคาประเมินที่ดิน ซึ่งจะใช้ในกรณีที่มีข้อมูลการซื้อขายไม่เพียงพอ โดยนำข้อมูลการซื้อขายที่ดินก่อนการพัฒนาบวกด้วยค่าก่อสร้างในการพัฒนา เช่น ค่าก่อสร้างถนน ทางเดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น แล้วบวกด้วยกำไรจากการพัฒนาเพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดิน

ยกตัวอย่างเช่น การประเมินราคาที่ดินแบ่งแยกใหม่ จำนวน 15 แปลง และไม่มีข้อมูลราคาซื้อขายที่เพียงพอ โดยมีข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินก่อนการพัฒนา 75,000 ดอลลาร์สหรัฐ ค่าก่อสร้างในการพัฒนา 180,300 ดอลลาร์สหรัฐ และมีกำไรจากพัฒนาที่ดิน 51,060 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งรวมเป็นมูลค่าของที่ดินทั้ง 15 แปลง เท่ากับ 306,360 ดอลลาร์สหรัฐ ดังนั้น ราคาประเมินที่ดินต่อแปลง เท่ากับ 20,424 ดอลลาร์สหรัฐ

การปรับแก้ราคาประเมินที่ดินตามลักษณะรูปแปลงที่ดินในรัฐไอโอวา ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นกระบวนการในการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sales Comparison Method) ซึ่งการประเมินราคาที่ดิน ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดความลึกมาตรฐาน เพื่อหาปัจจัยความลึก

การกำหนดความลึกมาตรฐาน โดยพิจารณาจากความลึกส่วนมากของที่ดินภายในเมืองหรือเขตที่ทำการประเมิน ซึ่งการวัดความลึกจะวัดจากมุมขวาของเส้นถนน

2. การคำนวณความกว้างสุทธิและราคาที่ดินต่อความกว้าง 1 ฟุต

เมื่อได้ระยะความลึกแล้ว ในขั้นต่อมาจะทำการคำนวณราคา Front Foot Price หรือราคาที่ดินต่อความกว้าง 1 ฟุต โดยการนำราคาซื้อขายที่ดินมาปรับค่าที่ได้จากการพิจารณาว่าที่ดินแปลงนั้นมีการพัฒนาแล้วหรือไม่ กรณีแปลงที่ดินที่ไม่มีการพัฒนา จะมีการคำนวณปัจจัยในการปรับปรุงแปลงที่ดินที่ยังไม่พัฒนา (Unimproved Adjust Factor) ให้เสมือนเป็นแปลงที่มีการพัฒนาแล้ว

ตัวอย่าง ที่ดินแปลงที่ 2 มีราคาซื้อขาย 28,800 ดอลลาร์สหรัฐ อยู่ในย่านที่พักอาศัยและยังไม่มีการพัฒนา (Unimproved Sale Price) ซึ่งปัจจัยในการปรับปรุงแปลงที่ดินที่ยังไม่พัฒนาในย่านที่พักอาศัยโดยเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 10 ถึง 30 ของแปลงที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว (Improved Sale Price) ในตัวอย่างนี้กำหนดปัจจัยในการปรับปรุงแปลงที่ดินที่ยังไม่พัฒนา เท่ากับ ร้อยละ 20 หรือ 0.2 และมีความลึกมาตรฐาน 150 ฟุต

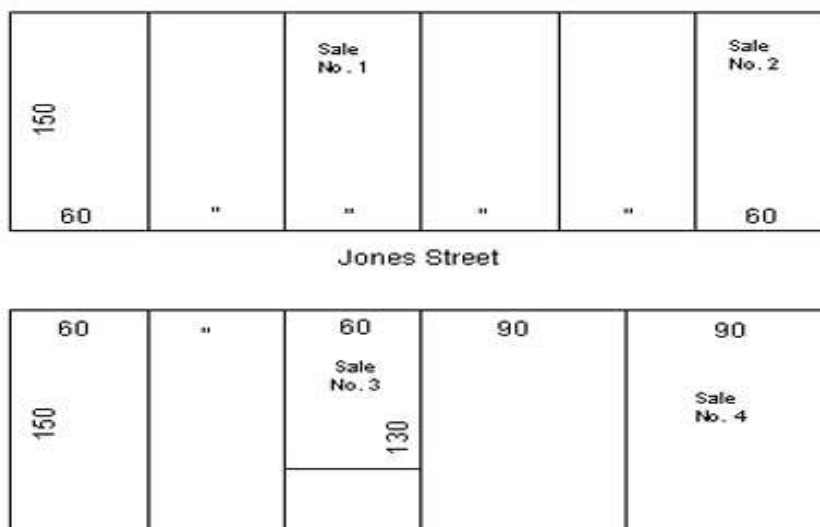


FIGURE A

Sale No.	Date	Purchase Price (\$)
1	21/01/2020	30,000
2	03/03/2020	28,800
3	02/06/2020	27,000
4	22/04/2020	44,000

ตารางความลึก (ระยะความลึกมาตรฐาน 150 ฟุต)

LAND DEPTH CHART			
150' STANDARD DEPTH			
Feet	Percent	Feet	Percent
1	1	65	63
2	2	66	64
3	3	67	65
4	5	69	66
5	6	70	67
6	7	72	68
7	8	73	69
8	9	75	70
9	10	76	71
10	11	78	72
11	13	79	73
12	14	81	74
13	15	82	75
14	16	84	76
15	17	86	77
16	18	87	78
17	19	89	79
18	20	91	80
19	21	92	81
20	22	94	82
21	24	96	83
22	25	98	84
23	26	100	85
24	27	102	86
25	28	105	87
26	29	107	88
27	30	109	89
28	31	112	90
29	32	115	91
30	33	118	92
31	34	121	93
32	35	124	94
33	36	127	95
34	37	130	96
35	38	134	97
36	39	139	98
37	40	143	99
38 - 39	41	148	100
40	42	154	101
41	43	159	102
42	44	164	103
43	45	169	104
44	46	174	105
45	47	180	106
46	48	185	107
47 - 48	49	191	108
49	50	198	109
50	51	206	110
51	52	214	111
52	53	221	112
53 - 54	54	230	113
55	55	239	114
56	56	249	115
57	57	259	116
58 - 59	58	269	117
60	59	286	118
61	60		
62 - 63	61		
64	62		

Use 2% for each additional 33' depth.

วิธีการคำนวณความกว้างสุทธิและราคาที่ดินต่อความกว้าง 1 ฟุต

1) ทำการปรับราคาซื้อขายของแปลงที่ดินที่ยังไม่พัฒนาให้เสมือนเป็นแปลงที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว โดยร้อยละของปัจจัยในการปรับปรุงแปลงที่ดินที่ยังไม่พัฒนา เท่ากับ ร้อยละ 20 หรือ 0.2 และกำหนดให้แปลงที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว เท่ากับ 1 จะได้สมการ ดังนี้

$$\text{ราคาซื้อขายแปลงที่ดินที่ไม่มีการพัฒนา} \div (1 - \text{ร้อยละของปัจจัยในการปรับแปลงที่ดินที่ยังไม่พัฒนา}) = \text{ราคาซื้อขายแปลงที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว}$$

จากสมการจะได้ราคาซื้อขายของที่ดินแปลงที่ 2 ที่มีการพัฒนาแล้ว เท่ากับ 36,000 ดอลลาร์สหรัฐ ตามตารางด้านล่าง

Sale No.	Date	Purchase Price (\$)				Adjusted Purchase Price (\$)
1	21/01/2020	30,000	÷	0.8	=	37,500
2	03/03/2020	28,800	÷	0.8	=	36,000
3	02/06/2020	27,000	÷	0.8	=	33,750
4	22/04/2020	44,000	÷	0.8	=	55,000

2) ทำการคำนวณระยะหน้ากว้างที่ดินสุทธิ (Effective Frontage Feet) โดยนำระยะความกว้าง (Frontage Figured) คูณด้วยค่าปัจจัยความลึก (Depth Factor) ตามตารางด้านล่าง

Sale No.	Frontage Figured	Average Depth	Depth Factor	Effective Front Feet
1	60	150	1.00	60.00
2	60	150	1.00	60.00
3	60	130	0.96	57.60
4	90	150	1.00	90.00

3) ทำการคำนวณราคาหน้ากว้างจริงต่อหน่วย (Reflected Front Foot Unit Price) โดยนำราคาซื้อขายที่ปรับแล้ว (Adjusted Purchase Price) หารด้วยระยะหน้ากว้างที่ดินสุทธิ (Effective Frontage Feet)

Sale No.	Adjusted Purchase Price (\$)	Effective Front Feet	Reflected Front Foot Unit Price (\$)
1	37,500	60.00	625.00
2	36,000	60.00	600.00
3	33,750	57.60	585.94
4	55,000	90.00	611.11

ตามตารางข้างบน ทำให้สามารถกำหนดราคาที่ดินต่อความกว้าง 1 ฟุต ของแปลงที่ดินที่มีราคาซื้อขายแปลงที่ 2 เท่ากับ 600 ดอลลาร์สหรัฐ

3. การคำนวณราคาขายแปลงตามลักษณะรูปแปลงที่ดิน

การคำนวณราคาของแปลงที่ดิน มีสมการ ดังนี้

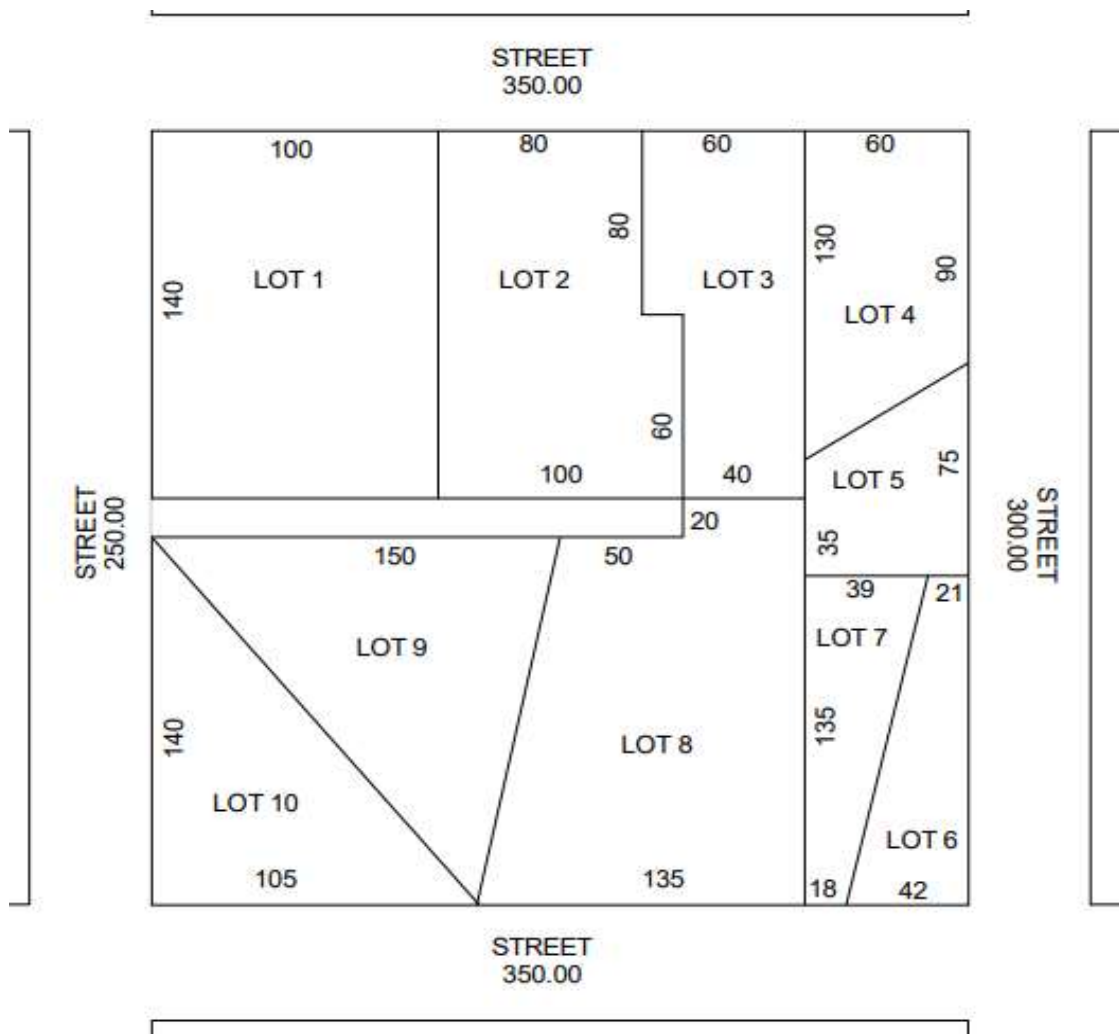
ระยะหน้ากว้างที่ดินสุทธิ = ระยะหน้ากว้าง x ปัจจัยความลึก

ราคาแปลงที่ดิน = ระยะหน้ากว้างที่ดินสุทธิ x ราคาต่อฟุต

โดยรูปแปลงส่วนใหญ่สามารถแบ่งออกเป็นแปลงสี่เหลี่ยมหรือแปลงสามเหลี่ยม และในกรณีที่รูปแปลงไม่เป็นสี่เหลี่ยม

ตัวอย่างลักษณะแปลงที่ดินและวิธีการคำนวณราคาแปลงที่ดิน

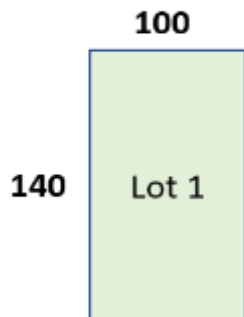
จำนวน 10 แปลง ซึ่งมีความลึกมาตรฐาน 140 ฟุต



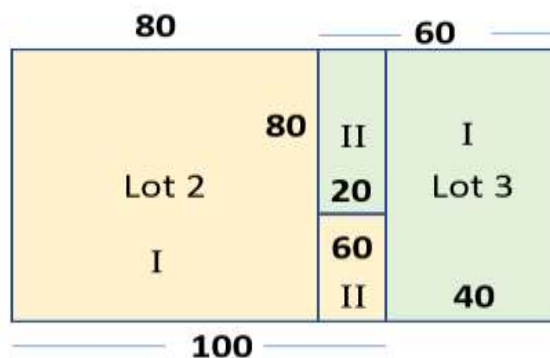
ตารางความลึก (ระยะความลึกมาตรฐาน 140 ฟุต)

LAND DEPTH CHART			
140' STANDARD DEPTH			
Feet	Percent	Feet	Percent
1	1	63	65
2	3	64 - 65	66
3	4	66	67
4	5	67	68
5	6	68 - 69	69
6	8	70 - 71	70
7	9	72	71
8	10	73	72
9	11	74 - 75	73
10	13	76	74
11	14	77 - 78	75
12	15	79 - 80	76
13	16	81	77
14	17	82 - 83	78
15	18	84	79
16	20	85 - 86	80
17	21	87	81
18	22	88 - 89	82
19	23	90 - 91	83
20	24	92 - 93	84
21	25	94 - 95	85
22	26	96 - 97	86
23	28	98 - 99	87
24	29	100 - 101	88
25	30	102 - 103	89
26	31	104 - 106	90
27	32	107 - 109	91
28	33	110 - 112	92
29	34	113 - 115	93
30	35	116 - 118	94
31	36	119 - 121	95
32	37	122 - 125	96
33	38	126 - 129	97
34	39	130 - 133	98
35	40	134 - 137	99
36	41	138 - 142	100
37	42	143 - 147	101
38	43	148 - 152	102
39	44	153 - 157	103
40	45	158 - 162	104
41	46	163 - 167	105
42	47	168 - 172	106
43 - 44	48	173 - 179	107
45	49	180 - 185	108
46	50	186 - 192	109
47	51	193 - 199	110
48	52	200 - 207	111
49	53	208 - 215	112
50	54	216 - 223	113
51	55	224 - 231	114
52 - 53	56	232 - 241	115
54	57	242 - 252	116
55	58	253 - 263	117
56	59	264 - 275	118
57	60	276 - 287	119
58	61	288 - 300	120
59 - 60	62		
61	63		
62	64		

Use 2% for each additional 33' depth.



วิธีคำนวณแปลงที่ 1 มีระยะความกว้าง 100 ฟุต ความลึก 140 ฟุต ปัจจัยความลึกร้อยละ 100 หรือ 1.00
 มูลค่าถน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต
 ดังนั้น ราคาแปลงที่ 1 = $100 \times 1.00 \times 350 = 35,000$ ดอลลาร์สหรัฐ



วิธีการคำนวณแปลงที่ 2 และ แปลงที่ 3 รูปตัว L

จะแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า 2 แปลง โดยวัดความกว้างและความลึกตามจริงของสี่เหลี่ยมที่แบ่งใหม่
แปลงที่ 2 แบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า 2 แปลง ดังนี้

แปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 1 มีหน้ากว้าง 80 ฟุต ความลึก 140 ฟุต ปัจจัยความลึก 1.00
 มูลค่าถน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ราคาแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 1 = $80 \times 1.00 \times 350 = 28,000$ ดอลลาร์สหรัฐ

แปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 2 มีหน้ากว้าง 20 ฟุต ความลึก 60 ฟุต ปัจจัยความลึก 0.24
 มูลค่าถน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

แปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 2 = $20 \times 0.24 \times 350 = 1,680$ ดอลลาร์สหรัฐ

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 2 = $28,000 + 1,680 = 29,680$ ดอลลาร์สหรัฐ

แปลงที่ 3 แบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า 2 แปลง ดังนี้

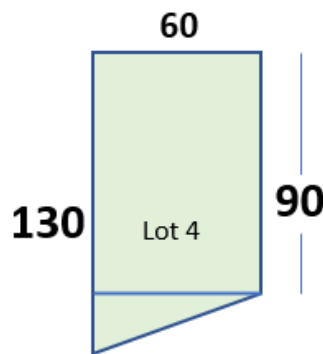
แปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 1 มีหน้ากว้าง 40 ฟุต ความลึก 140 ฟุต ปัจจัยความลึก 1.00
มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ราคาแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 1 = $40 \times 1.00 \times 350 = 14,000$ ดอลลาร์สหรัฐ

แปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 2 มีหน้ากว้าง 20 ฟุต ความลึก 80 ฟุต ปัจจัยความลึก 0.76
มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ราคาแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ 2 = $20 \times 0.76 \times 350 = 5,320$ ดอลลาร์สหรัฐ

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 3 = $14,000 + 5,320 = 19,320$ ดอลลาร์สหรัฐ



วิธีการคำนวณแปลงที่ 4 แปลงสี่เหลี่ยมคางหมู ที่แปลงรูปสามเหลี่ยมไม่ติดถนนที่มีมูลค่าสูงสุด

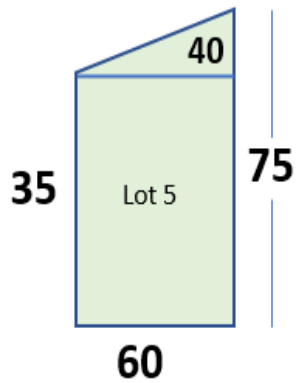
จะมีการหาค่าเฉลี่ยความลึกก่อน จากนั้นจะนำมาเทียบกับตารางความลึก เพื่อหาค่าปัจจัยความลึก
หน้ากว้าง 60 ฟุต ค่าเฉลี่ยความลึก $(90+130)/2 = 140$ ฟุต ปัจจัยความลึก 0.92 มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 4 = $60 \times 0.92 \times 350 = 19,320$ ดอลลาร์สหรัฐ

สำหรับแปลงที่ 5 - 10 ที่มีรูปแปลงสามเหลี่ยมจะมีการนำกฎ $1/3 - 2/3$ มาใช้ในการคำนวณ
ราคาที่ดิน ดังนี้

กรณีรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนนที่มีมูลค่าสูงสุด จะนำหน้ากว้างมาคูณด้วย $2/3$

กรณีรูปแปลงสามเหลี่ยมมุมติดถนนที่มีมูลค่าสูงสุด จะนำระยะด้านหลังมาคูณด้วย $1/3$



วิธีการคำนวณแปลงที่ 5 แปลงสี่เหลี่ยมคางหมู ที่ด้านแปลงสามเหลี่ยมติดถนนที่มีมูลค่าสูงสุด

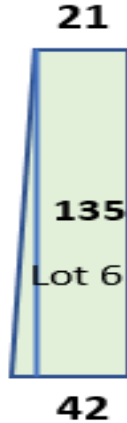
แปลงสี่เหลี่ยม หน้ากว้าง 35 ฟุต

แปลงสามเหลี่ยม หน้ากว้าง = $40 \times \frac{2}{3} = 26.67$ ฟุต

หน้ากว้างรวม $35 + 26.67 = 61.67$ ฟุต ความลึก 60 ฟุต ปัจจัยความลึก 0.62

มูลค่าถนน 300 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 5 = $61.67 \times 0.62 \times 300 = 11,469$ ดอลลาร์สหรัฐ



วิธีการคำนวณแปลงที่ 6 แปลงสี่เหลี่ยมคางหมู ที่ด้านแปลงสามเหลี่ยมติดถนนที่มีมูลค่าสูงสุด

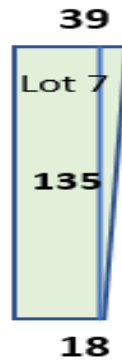
แปลงสี่เหลี่ยม หน้ากว้าง 21 ฟุต

แปลงสามเหลี่ยม หน้ากว้าง = $21 \times \frac{2}{3} = 14$ ฟุต

หน้ากว้างรวม $21 + 14 = 35$ ฟุต ความลึก 135 ฟุต ปัจจัยความลึก 0.99

มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 6 = $35 \times 0.99 \times 350 = 12,127$ ดอลลาร์สหรัฐ



วิธีการคำนวณแปลงที่ 7 แปลงสี่เหลี่ยมคางหมู ที่มุมแปลงสามเหลี่ยมติดถนนที่มีมูลค่าสูงสุด

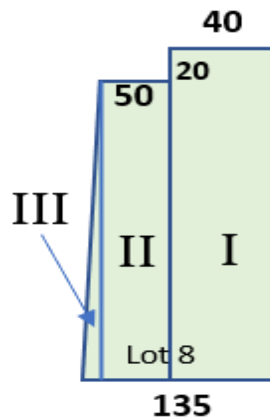
แปลงสี่เหลี่ยม หน้ากว้าง 18 ฟุต

แปลงสามเหลี่ยม ระยะด้านหลัง = $21 \times 1/3 = 7$ ฟุต

หน้ากว้างรวม $18 + 7 = 25$ ฟุต ความลึก 135 ฟุต ปัจจัยความลึก 0.99

มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 7 = $25 \times 0.99 \times 350 = 8,662$ ดอลลาร์สหรัฐ



วิธีการคำนวณแปลงที่ 8 แปลงซับซ้อน

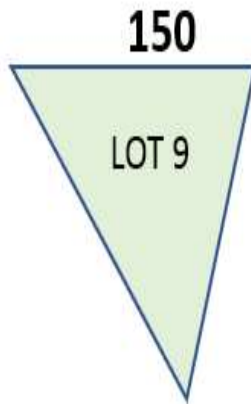
แปลงที่ 1 แปลงสี่เหลี่ยม หน้ากว้าง 40 ฟุต ความลึก 160 ฟุต ปัจจัยความลึก 1.04

แปลงที่ 2 แปลงสี่เหลี่ยม หน้ากว้าง 50 ฟุต ความลึก 140 ฟุต ปัจจัยความลึก 1.00

แปลงที่ 3 แปลงสามเหลี่ยม หน้ากว้าง $2/3 \times 45 = 30$ ฟุต ความลึก 140 ฟุต ปัจจัยความลึก 1.00

มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 8 = $(1.04 \times 40 + (30 + 50) \times 1.00) \times 350 = 42,560$ ดอลลาร์สหรัฐ

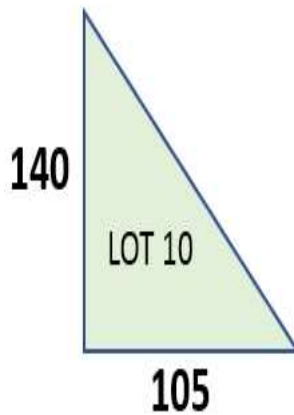


แปลงที่ 9 สามเหลี่ยมมุมติดถนน

หน้ากว้าง $150 \times (1/3) = 50$ ฟุต ความลึก 140 ฟุต ปัจจัยความลึก 1.00

มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 9 = $50 \times 1.00 \times 350 = 17,500$ ดอลลาร์สหรัฐ



แปลงที่ 10 สามเหลี่ยมด้านติดถนน

หน้ากว้าง $105 \times 2/3 = 70$ ฟุต ความลึก 140 ฟุต ปัจจัยความลึก 1.00

มูลค่าถนน 350 ดอลลาร์สหรัฐต่อฟุต

ดังนั้น ราคาแปลงที่ 10 = $70 \times 1.00 \times 350 = 24,500$ ดอลลาร์สหรัฐ

สรุป

กฎหมายของรัฐไอโอวากำหนดรอบการประเมินราคาที่ดินไว้ทุก 2 ปี โดยมีหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินราคาที่ดินตามลักษณะรูปแปลงที่ดิน ดังนี้

1. การกำหนดความลึกมาตรฐาน โดยพิจารณาจากความลึกส่วนใหญ่ของหน่วยที่ดิน เพื่อหาปัจจัยความลึก
2. การคำนวณความกว้างสุทธิและราคาที่ดินต่อความกว้าง 1 ฟุต โดยใช้ข้อมูลราคาซื้อขายและปัจจัยการพัฒนา
3. การคำนวณราคาที่ดินรายแปลงตามลักษณะรูปแปลงที่ดิน โดยใช้ข้อมูลระยะหน้ากว้างที่ดินสุทธิและราคาต่อฟุต

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบวิธีการปรับแก้ราคาประเมินที่ดินตามลักษณะรูปแปลงของรัฐไอโอวากับประเทศไทยแล้ว พบว่า มีความคล้ายคลึงกัน เช่น การปรับราคาแปลงที่ดินรูปทรงสามเหลี่ยมด้านติดถนน ซึ่งประเทศไทยจะปรับลดร้อยละ 65 ส่วนรัฐไอโอวาจะปรับลด 2/3 อย่างไรก็ตาม การคำนวณราคาที่ดินในรัฐไอโอวามีการนำปัจจัยหน้ากว้างมาประกอบการพิจารณาเพื่อกำหนดราคาที่ดิน แต่ประเทศไทยยังไม่ได้มีการนำปัจจัยหน้ากว้างแปลงที่ดินมาพิจารณาในการคำนวณราคาที่ดิน ดังนั้น การศึกษาวิจัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับการนำปัจจัยหน้ากว้างแปลงที่ดินมาร่วมในการคำนวณราคาประเมินที่ดิน จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการกำหนดแนวทางพัฒนาหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย เพื่อยกระดับมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินให้เทียบเท่ามาตรฐานสากล



รูปจาก <https://pixabay.com/>

อ้างอิง

A&E Television Networks. (n.d.). Iowa. History.com. <https://www.history.com/topics/us-states/iowa>
Economy of Iowa Statistics and Data Trends: GDP ranking, unemployment rate, and economic growth.

USAFacts. (2023, August 30). <https://usafacts.org/topics/economy/state/iowa/>

Iowa Property Tax Overview. Iowa Property Tax Overview | Iowa Department of Revenue. (n.d.).
<https://tax.iowa.gov/iowa-property-tax-overview>

IOWA. (n.d.). 2020 IOWA REAL PROPERTY APPRAISAL MANUAL.

<https://tax.iowa.gov/sites/default/files/2020-01/Introduction.pdf>

Land valuation. (n.d.-a). <https://tax.iowa.gov/sites/default/files/2020-01/Land%20Valuation.pdf>

Land valuation. (n.d.-b). http://publications.iowa.gov/6278/2/Land_Valuation_Section_2.pdf

Nationsonline.org, K. K.-. (n.d.). Map of the U.S. state of Iowa. Nations Online Project.

https://www.nationsonline.org/oneworld/map/USA/iowa_map.htm

Thai Trade Centre, Office of Commercial Affairs, Royal Thai Consulate-General, 31 Gloucester Street M4Y 1L8, ON Canada. (n.d.). เมือง Des Moines (เดมอย) รัฐ Iowa ได้รับการจัดอันดับเป็นเมืองที่ดีที่สุดในการประกอบธุรกิจ. http://www.ditp.go.th/contents_attach/77407/77407.pdf