

วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ประเทศแคนาดา (Residential Valuation Methods in Edmonton, Canada)

โดย กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน



รูปจาก <https://th.asayamind.com/edmonton>

การประเมินราคาที่อยู่อาศัยมีความสำคัญอย่างยิ่งในการจัดเก็บภาษี เนื่องจากเป็นแหล่งรายได้สำคัญของหลาย ๆ ประเทศ และเป็นสิ่งที่ประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบโดยตรง ดังนั้น หน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการประเมินราคาที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องพัฒนาวิธีการประเมินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การประเมินราคาเป็นไปอย่างถูกต้องและเที่ยงธรรมที่สุด

บทความฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่อยู่อาศัยในเมืองเอ็ดมันตัน (Edmonton) ประเทศแคนาดา ซึ่งใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัย และถือว่าเป็นรายได้สำคัญของเมืองเอ็ดมันตัน ประเทศแคนาดา โดยการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อการนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการประเมินราคาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยต่อไป



รูปจาก <https://www.istockphoto.com>

เมืองเอดมันตัน (Edmonton) เป็นเมืองหลวงของรัฐอัลเบอร์ตา ประเทศแคนาดา มีพื้นที่ประมาณ 684 ตารางกิโลเมตร โดยในปี พ.ศ. 2567 มีประชากรประมาณ 1.16 ล้านคน โดยเป็นเมืองที่มีอัตราการเติบโตของประชากรสูงกว่าอัตราการเติบโตของประชากรของประเทศแคนาดาอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 7 ปี เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งเสริมประกอบกัน เช่น โอกาสทางเศรษฐกิจ คุณภาพชีวิตสูงจากค่าครองชีพที่ต่ำ มีสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงอย่างมหาวิทยาลัย Alberta เป็นต้น และในปี พ.ศ. 2566 เมืองเอดมันตันมีผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) คิดเป็นมูลค่า 1.5 ล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2565 ซึ่งถือเป็นเมืองที่มีขนาดของเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับที่ 5 ของประเทศแคนาดา

การประเมินราคาที่อยู่อาศัยในเมืองเอดมันตันดำเนินการตามพระราชบัญญัติท้องถิ่น พ.ศ. 2543 และระเบียบด้านการประเมินและการเก็บภาษี พ.ศ. 2561 ซึ่งในระเบียบดังกล่าวนี้จะระบุวิธีการประเมินราคา ขั้นตอนการประเมินราคา และจุดประสงค์ของการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยกฎหมายกำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นจัดทำกรประเมินราคาที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงราคาตลาดโดยใช้กระบวนการประเมินคราวละมากแปลง (Mass Appraisal)

การประเมินราคาคราวละมากแปลง (Mass Appraisal) คือ กระบวนการประเมินราคาสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ซึ่งเป็นการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวเดียวกัน โดยใช้วิธีประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานสากล รวมทั้งมีการทดสอบทางสถิติ ซึ่งจะได้ความเท่าเทียมและเป็นธรรมในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด กระบวนการประเมินราคาคราวละมากแปลง (Mass Appraisal) ประกอบด้วย

1. แบ่งประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่มีความคล้ายคลึงกัน

กฎและข้อบังคับสำหรับการพัฒนาที่ดินภายในเมืองเอตมันตัน ได้มีการแบ่งเขตควบคุมการใช้ และการพัฒนาที่ดินภายในพื้นที่ทางภูมิศาสตร์เฉพาะของเมือง เมื่อที่ดินแปลงใดไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามข้อบังคับ การแบ่งเขต ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จะนำที่ดินแปลงนั้นมาจัดกลุ่มและเปรียบเทียบกับแปลงที่ดิน ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงนั้นในปัจจุบัน

ตัวอย่างการแบ่งเขตที่พักอาศัยของเมืองเอตมันตัน

การแบ่งเขตที่อยู่อาศัย (Residential Zonings)	
RF1 เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (Single Detached Residential Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และอนุญาตให้มี ที่อยู่อาศัยขนาดเล็กประเภทอื่น ๆ ได้
RSL เขตที่อยู่อาศัยแปลงเล็ก (Residential Small Lot Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บนแปลงที่ดิน ขนาดเล็ก พร้อมโรงรถที่เชื่อมต่อกับตัวบ้าน
RF2 เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำและพัฒนาเพิ่มเติมได้ (Low Density Infill Zone)	เขตที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด โดยอนุญาตให้ให้มีปรับปรุง ต่อเติมบนแปลงที่ดิน
RPL เขตที่ดินจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก (Planned Lot Residential Zone)	เขตโครงการจัดสรรเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ขนาดเล็ก โดยมีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน อย่างชัดเจนล่วงหน้า มีถนนที่เชื่อมต่อภายในโครงการ
RF3 เขตพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก (Small Scale Infill Development Zone)	เขตที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พร้อมทั้ง อนุญาตให้มีการปรับปรุง ต่อเติม ที่พักอาศัยขนาดเล็ก บนพื้นที่ว่างของแปลงที่ดินได้ไม่เกิน 4 ยูนิต
RF4 เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด (Semi-Detached Residential Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด
RMD เขตที่อยู่อาศัยแบบรวม (Residential Mixed Dwelling Zone)	เขตที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว
RF5 เขตที่อยู่อาศัยแบบติดกันเป็นแถว (Row Housing Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว หรือทาวน์เฮาส์

การแบ่งเขตที่อยู่อาศัย (Residential Zonings)	
UCRH เขตที่อยู่อาศัยแบบติดกันเป็นแถวในเมือง (Urban Character Row Housing Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว หรือทาวน์เฮาส์ ในพื้นที่เมือง
RF6 เขตอาคารพักอาศัยรวม (Medium Density Multiple Family Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทพักอาศัยรวม เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม
RA7 เขตอาคารขนาดเล็ก (Low Rise Apartment Zone)	เขตพื้นที่ที่อนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารขนาดเล็ก
RA8 เขตอาคารขนาดกลาง (Medium Rise Apartment Zone)	เขตพื้นที่ที่อนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารสูงขนาดกลาง
RA9 เขตอาคารขนาดใหญ่ (High Rise Apartment Zone)	เขตพื้นที่ที่อนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่
RR เขตที่อยู่อาศัยชนบท (Rural Residential Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ชนบท
RMH เขตที่อยู่อาศัยประเภทเคลื่อนย้ายได้ (Mobile Home Zone)	เขตที่อยู่อาศัยประเภทเคลื่อนย้ายได้ เช่น บ้านสำเร็จรูป ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้

2. ระบุลักษณะของอสังหาริมทรัพย์แต่ละกลุ่ม

ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จะทำการสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและสภาพทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละกลุ่ม รวมทั้งตัวแปร และปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาใช้ในการสร้างแบบจำลองการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์แต่ละกลุ่ม โดยตัวแปรและปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

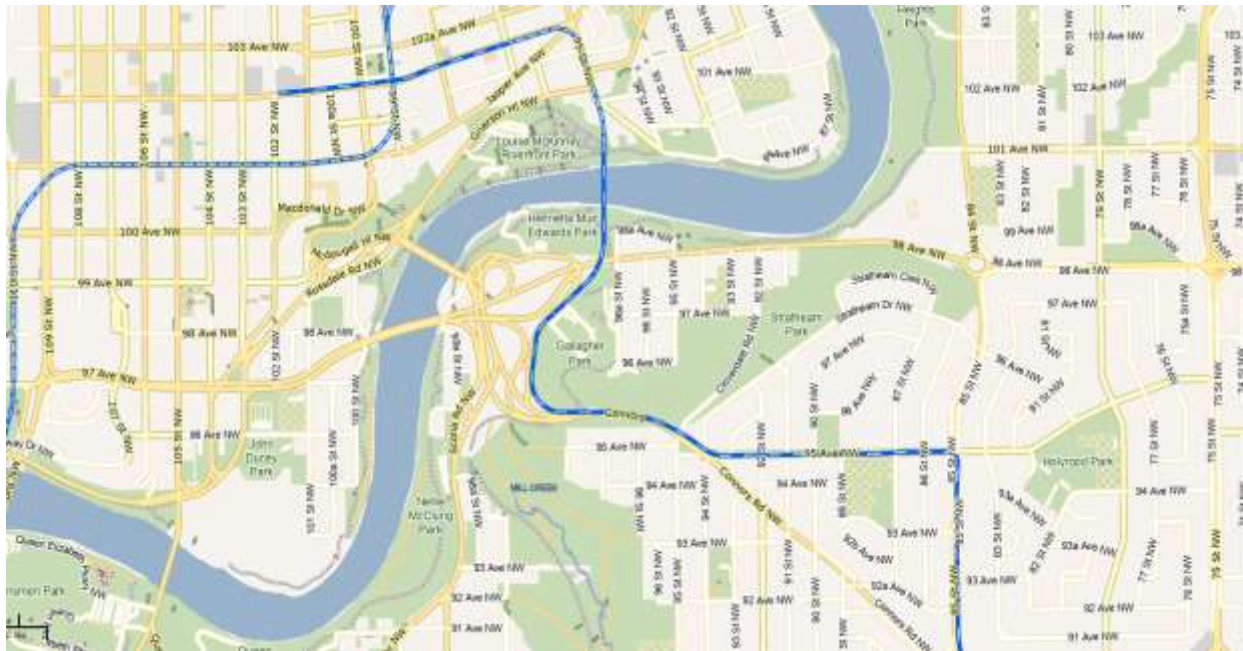
2.1 ทำเลที่ตั้ง ทำเลที่ตั้งไม่เพียงแต่เฉพาะเจาะจงที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งเท่านั้น แต่ยังอธิบายถึงพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ และลักษณะคุณสมบัติของสถานที่ต่อไปนี้

2.1.1 พื้นที่พักอาศัย (Residential Market Area) หมายถึง พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ที่มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น เป็นการแบ่งเขตเพื่อทำการศึกษาวเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด และสร้างแบบจำลองการประเมินราคาให้เหมาะสมสำหรับแต่ละพื้นที่ ซึ่งแบ่งตามถนนสายหลักที่สำคัญและเขตแดนตามธรรมชาติภายในเขตเทศบาล โดยเมืองเอตมันตันแบ่งพื้นที่ตลาดที่พักอาศัย ออกเป็น 9 เขต ดังแสดงในภาพด้านล่าง



รูปจาก <https://www.edmonton.ca>

2.1.2 พื้นที่บริเวณใกล้เคียง (Neighbourhood) เป็นการแบ่งเขตพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ ซึ่งมีแผนที่ระบุขอบเขตพื้นที่บริเวณใกล้เคียงเมืองเอ็ดมันตัน ดังตัวอย่างในภาพด้านล่าง



รูปจาก <https://maps.edmonton.ca/map.aspx>

2.1.3 พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะที่ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์นี้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พิเศษ โดยมีปัจจัยแตกต่างจากพื้นที่อื่น ยกตัวอย่างเช่น

กลุ่มที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชนบท ซึ่งมีขนาดแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และบริการต่าง ๆ อาจมีความแตกต่างจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง เช่น บริการสาธารณสุข สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น

กลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทเคลื่อนย้ายได้หรือบ้านสำเร็จรูป อสังหาริมทรัพย์กลุ่มนี้ได้รับการประเมินในแบบจำลองพื้นที่ตลาดแยกต่างหากเฉพาะหน่วยบ้านแบบสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่ในสวนหรือพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับบ้านแบบสำเร็จรูป ซึ่งเจ้าของบ้านแบบสำเร็จรูปไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

2.2 ตัวแปรเชิงบวก หมายถึง ตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียง ได้แก่ ทะเลสาบ สวนสาธารณะ พื้นที่สีเขียว สนามกอล์ฟ กำแพงกันเสียง หุบเขา และแม่น้ำ เป็นต้น

2.3 ตัวแปรเชิงลบ หมายถึง ตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียง ได้แก่ การจราจร สุสาน โรงงานอุตสาหกรรม ทางเดินรถไฟฟ้าวางเบา และทางเดินรถสาธารณะ เป็นต้น

2.4 ลักษณะของแปลงที่ดิน หมายถึง ลักษณะของแปลงที่ดินที่มีผลต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น แปลงมุม โชนที่แปลงตั้งอยู่ และขนาดแปลงที่ดิน เป็นต้น

2.5 การปรับปรุงคุณภาพอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร หมายถึง การเพิ่มเติมการปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัยหรืออาคารโดยใช้วัสดุที่มีคุณภาพ รวมทั้งการแบ่งพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย และการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร เช่น เครื่องปรับอากาศ ลิฟท์ ระบบทำความร้อน ปล่อยไฟ ห้องภาพยนตร์หรือพื้นที่เพื่อความบันเทิงภายในอาคาร เป็นต้น

2.6 การปรับปรุงสภาพพื้นที่ หมายถึง การปรับปรุงตัวแปรและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

- สภาพภูมิประเทศของแปลงที่ดินไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น เนินเขา สภาพดินพื้นที่ชุ่มน้ำเนื่องจากลำห้วยหรือสระน้ำ

- มลพิษ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากมลภาวะสิ่งแวดล้อม ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมอันเกิดจากการปล่อยสารอันตรายลงสู่แหล่งน้ำผิวดิน น้ำใต้ดิน หรือผิวดิน

- อสังหาริมทรัพย์ร้าง

- อสังหาริมทรัพย์มีภาระจำยอม

- รูปร่างของแปลงที่ดินไม่ปกติ เช่น แปลงรูปสามเหลี่ยม แปลงรูปตัวแอล (L) หรือแปลงที่มีลักษณะคล้ายคอกขวิด

- ความไม่มั่นคงของดิน หมายถึง ที่ดินที่อยู่บริเวณริมทางน้ำ ดินอาจมีการทรุดตัวหรือการกัดเซาะของดิน ทำให้ความสามารถในการรับน้ำหนักของดินลดลง เป็นต้น

3. สร้างแบบจำลองการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละกลุ่ม

แบบจำลองการประเมินมูลค่า หมายถึง การแสดงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในตลาด โดยใช้กระบวนการประเมินราคาคราวละมากแปลง

การสร้างแบบจำลองการประเมินราคาเป็นการสร้างสมการของตัวแปร ปัจจัย และค่าสัมประสิทธิ์ ซึ่งสมการดังกล่าวสามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างราคาตลาดและคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ขนาดที่ดิน ทำเลที่ตั้ง สภาพของอาคาร ฯลฯ การวิเคราะห์จะช่วยให้เข้าใจว่าลักษณะต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ส่งผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในตลาดอย่างไร การใช้กระบวนการทางสถิติเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลจำนวนมาก จะช่วยให้ได้ผลการประเมินราคาที่แม่นยำและรวดเร็ว โดยที่

“สัมประสิทธิ์” (Coefficient) หมายถึง ค่าตัวเลขที่แสดงถึงความสัมพันธ์เชิงปริมาณของแต่ละตัวแปรกับราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้มาโดยกระบวนการประเมินราคาแบบคราวละมากแปลง

“ปัจจัย” (Factor) หมายถึง คุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

“ตัวแปร” (Variable) หมายถึง ตัวแทนเชิงปริมาณหรือเชิงคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในแบบจำลอง

การประเมินราคาตลาดที่อยู่อาศัย

วิธีการกำหนดราคาตลาด (Market Value) จำนวนผ่าน 3 วิธี ดังนี้

1. **วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison Approach)** หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการกำหนดราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประเมิน โดยการอ้างอิงราคาซื้อขายที่เทียบเคียงได้และข้อมูลตลาดอื่น ๆ วิธีนี้จะนำมาใช้ เมื่อมีข้อมูลการซื้อขายหรือข้อมูลตลาดที่มากเพียงพอ

2. **วิธีรายได้ (Income Approach)** เป็นวิธีหลักที่ใช้ในการกำหนดราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ โดยประเมินมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์จากการประมาณการรายได้ที่อสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างได้ในอนาคต

3. **วิธีต้นทุน (Cost Approach)** เป็นวิธีกำหนดราคาตลาดโดยนำมูลค่าการสร้างทดแทนที่หักค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างแล้วมารวมกับราคาประเมินของที่ดิน วิธีการนี้ใช้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังก่อสร้างหรือในกรณีที่ข้อมูลตลาดมีจำกัด

การประเมินราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาด 1 - 3 ยูนิต

จะใช้วิธีประเมินแบบเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison) เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนอุปสงค์และอุปทานของตลาดโดยตรง และมีข้อมูลซื้อขายที่เพียงพอในการวิเคราะห์ ในขณะที่วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ไม่ได้นำมาใช้ เนื่องจากวิธีรายได้เหมาะสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ และวิธีต้นทุนเหมาะสำหรับตลาดที่มีจำนวนข้อมูลจำกัด ทั้งนี้ กลุ่มที่อยู่อาศัยขนาด 1 - 3 ยูนิต ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของบ้านที่อยู่อาศัยเอง ซึ่งทำให้หน่วยงานภาครัฐสามารถตรวจสอบข้อมูลซื้อขายได้อย่างครบถ้วน

โดยกระบวนการตรวจสอบข้อมูลซื้อขายนี้รวมถึงการสำรวจพื้นที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ การสอบถามผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ไปจนถึงการตรวจสอบข้อมูลโฉนดที่ดิน ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาด 1 - 3 ยูนิต ในปี พ.ศ. 2567 จะใช้ข้อมูลราคาซื้อขายตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ถึง 30 มิถุนายน 2565 โดยมีการปรับราคาซื้อขายตามความผันผวนของสภาวะตลาดที่เกิดขึ้นระหว่างวันที่ทำการซื้อขาย เพื่อให้สอดคล้องกับวันที่ประเมินตามกฎหมาย

ตัวอย่างการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาด 1 - 3 ยูนิต

รายงานรายละเอียดการประเมินทรัพย์สิน

202x Property Assessment Detail Report

Assessment and Taxation
การประเมินและการคำนวณภาษี
บัญชี
Account 99999999



วันที่รายงาน Report Date	February 12, 202x	page 1 of 1
ราคาประเมิน 202x Assessed Value	\$226,000	
Date of Issue วันที่ประกาศ	February 12, 202x	
Property Address ที่อยู่ทรัพย์สิน	9999 SAMPLE AVENUE SW	
Legal Description รายละเอียด	Plan: 9999999 Block: 99 Lot: 99	
Zoning โซน	RMD - Residential Mixed Dwelling Zone	
Effective Zoning โซนที่มีผล	RF4 - Semi-Detached Redevelopment District	
Neighbourhood พื้นที่ละแวกใกล้เคียง	Cavanagh	
Assessment Class ประเภทการประเมิน	RESIDENTIAL	
Property Use การใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	100% Undeveloped residential land	
Taxable Status สถานะการเก็บภาษี	January 1 - December 31, 2021; FULLY TAXABLE	
Unit of Measurement หน่วยในการวัด	METRIC (metres, square metres)	

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปี 256x

Factors Used to Calculate Your 202x Assessed Value

วิธีมูลค่าตลาด การเปรียบเทียบโดยตรง

		MARKET VALUE APPROACH	DIRECT COMPARISON
LAND			
Variable	Factor	Type	
Neighbourhood พื้นที่ละแวกใกล้เคียง	CAVANAGH	Site	
Zoning โซน	RMD	Site	
Lot size ขนาดพื้นที่	429	Site	
Ravine influence อิทธิพลจากหุบเขา	ABUTTING	Site	
Water supply service บริการประปา	PRESENT	Site	
Sanitary sewer service บริการบำบัดน้ำเสีย	PRESENT	Site	
Storm sewer service บริการท่อระบายน้ำ	PRESENT	Site	
Access to paved public roads การเข้าถึงถนนสาธารณะลาดยาง	PRESENT	Site	
Access to sidewalks, curbs or gutters การเข้าถึงทางเท้า	PRESENT	Site	
Street lighting ไฟถนน	ABSENT	Site	
		Land Value	226,234

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่กำลังก่อสร้างหรือเมื่อมีข้อมูลการซื้อขายจำกัด จะใช้วิธีประเมินแบบต้นทุน (Cost Approach) โดยคำนวณจากสมการ ดังนี้

$$\begin{aligned} & \text{ราคาประเมิน (Assessment)} \\ & = \text{ต้นทุนการทดแทนสิ่งปลูกสร้างใหม่ (Replacement Cost New)} \\ & - \text{ค่าเสื่อม (Depreciation)} + \text{ราคาที่ดิน (Land value)} \end{aligned}$$

โดยที่

ต้นทุนการทดแทนสิ่งปลูกสร้างใหม่ เมืองเอเดมันตันใช้หลักเกณฑ์หลักจากคู่มือต้นทุนการก่อสร้างที่พักอาศัยประจำปี พ.ศ. 2544 ของอัลเบอร์ตาในการคำนวณ เพื่อประเมินต้นทุนทดแทนทั่วไปของสิ่งปลูกสร้างที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จากนั้นจะมีการปรับค่าฐานด้วยตัวคูณ (base cost modifier) เพื่อคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ ณ ปีที่ประเมิน

ค่าเสื่อม คือ การลดลงของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการเสื่อมโทรมตามสภาพ (physical deterioration) โดยคำนวณจากความต่างของต้นทุนการทดแทนส่วนต่อเติมใหม่กับราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน

ราคาที่ดิน ประเมินตามคู่มือวิธีการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเมืองเอเดมันตัน ตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองที่ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ เช่น เครื่องปรับอากาศ อิฐภายนอกอาคาร พื้นที่อาคาร สภาพอาคาร ปีที่ก่อสร้าง ระบบทำความร้อน โครงสร้างอาคาร เป็นต้น

ตัวอย่างการประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่กำลังก่อสร้างหรือเมื่อมีข้อมูลการซื้อขายจำกัด

รายงานรายละเอียดการประเมินทรัพย์สิน

Property Assessment Detail Report

Assessment and Taxation

การประเมินและการคำนวณภาษี

บัญชี

Account 99999999



วันที่รายงาน

Report Date

January 16, 2023

page 1 of 2

ราคาประเมิน

2022 Assessed Value

\$325,000

Date of Issue วันที่ประกาศ

January 16, 2023

Property Address ที่อยู่ทรัพย์สิน

10011 100 STREET NW

Legal Description รายละเอียด

Plan: 9999999 Block: 9 Lot: 99

Zoning โซน

RPL - Planned Lot Residential District

Effective Zoning โซนที่มีผล

RPL - Planned Lot Residential District

Neighbourhood พื้นที่ละแวกใกล้เคียง

Laurel

Assessment Class ประเภทการประเมิน

RESIDENTIAL

Property Use การใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน

100 % Single-family, detached house

Taxable Status สถานะการเก็บภาษี

January 1 - December 31, 2022; FULLY TAXABLE

Unit of Measurement หน่วยในการวัด

IMPERIAL (feet, square feet)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปี 2564

Factors Used to Calculate Your 2021 Assessed Value

วิธีมูลค่าตลาด

การเปรียบเทียบโดยตรง

MARKET VALUE APPROACH

DIRECT COMPARISON

LAND		
Variable	Factor	Type
Neighbourhood พื้นที่ละแวกใกล้เคียง	LAUREL	Site
Zoning โซน	RPL	Site
Lot size ขนาดพื้นที่	3,366	Site
Water supply service บริการประปา	PRESENT	Site
Sanitary sewer service บริการบำบัดน้ำเสีย	PRESENT	Site
Storm sewer service บริการท่อระบายน้ำ	PRESENT	Site
การเข้าถึงถนนสาธารณะลาดยาง Access to paved public roads	PRESENT	Site
การเข้าถึงทางเท้า Access to sidewalks, curbs or gutters	PRESENT	Site
ไฟถนน Street lighting	PRESENT	Site
Land Value		130,858

รายงานรายละเอียดการประเมินทรัพย์สิน
Property Assessment Detail Report
 Assessment and Taxation
 การประเมินและการคำนวณภาษี



Account **99999999**
 บัญชี

page 2 of 2
 ต้นทุน

อาคาร 1: อาคาร 2 ชั้น มีชั้นใต้ดิน

วิธีมูลค่าตลาด

MARKET VALUE APPROACH

COST

BUILDING 1: 2 STOREY WITH BASEMENT

สภาพ Condition	ปีที่สร้าง Year Built/ Effective Year Built	% ความสมบูรณ์ Percent Complete	คุณภาพ Quality	พื้นที่อาคาร Building Net Area	ต้นทุนทดแทนใหม่ Replacement Cost New (\$)	ค่าเสื่อม Depreciation (\$)	Depreciated Replacement Cost New (\$)
Structure 1: SF. A.1940/SC/2STY BSMT							
Average	2022/	80	Semi-custom	1,730.837	194,507	0	194,507
Building 1 Total							194,507

ต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม

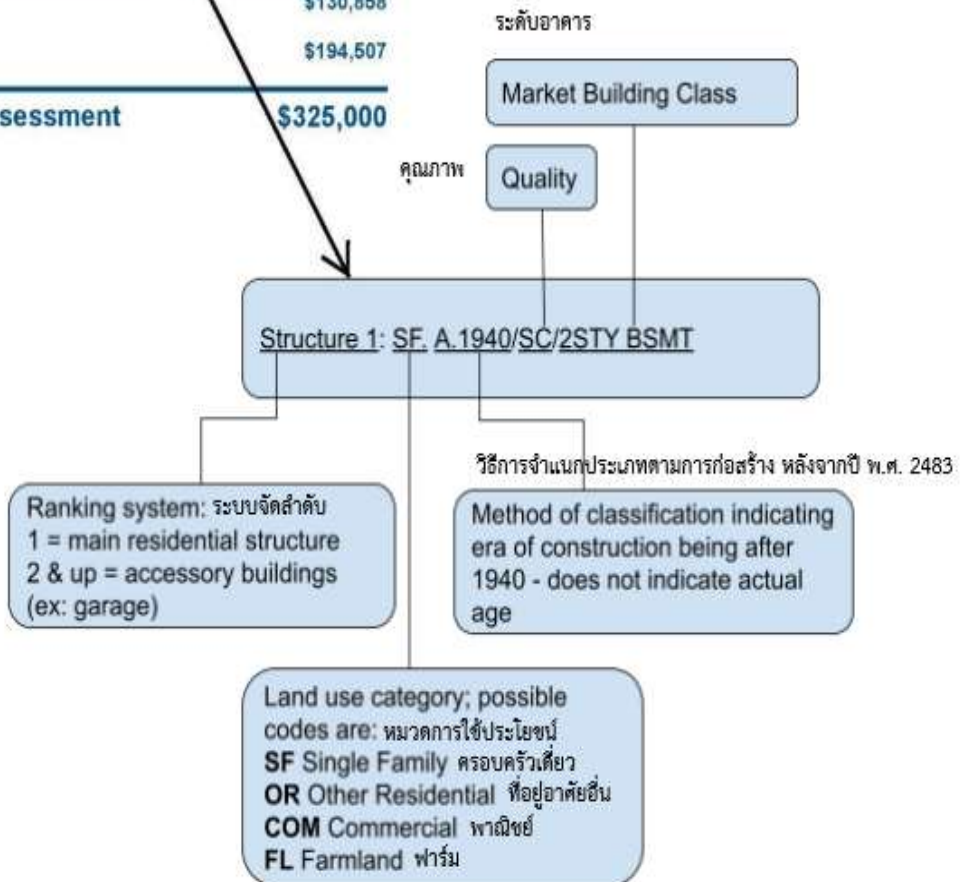
สรุปมูลค่าประเมิน 2565

2022 Assessed Value Summary

Land Value	มูลค่าที่ดิน	\$130,858
Building Total	อาคาร	\$194,507

Total Property Assessment \$325,000

รวมราคาประเมินทรัพย์สิน



สรุป

การประเมินราคาที่อยู่อาศัยในเมืองเอตมันตัน ประเทศแคนาดา ดำเนินการภายใต้กฎหมายพระราชบัญญัติท้องถิ่น พ.ศ. 2543 และระเบียบด้านการประเมินและการเก็บภาษี พ.ศ. 2561 ซึ่งในระเบียบดังกล่าวนี้จะระบุวิธีการประเมินราคา ขั้นตอนการประเมินราคา และจุดประสงค์ของการประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

เทศบาลเมืองเอตมันตันจะดำเนินการประเมินราคาที่พักอาศัยเป็นประจำทุกปี มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษี โดยมีวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ 3 วิธี ได้แก่ วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison Approach) วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินราคาที่อยู่อาศัยจะใช้วิธีประเมินแบบเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison) เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนอุปสงค์และอุปทานของตลาดโดยตรง ซึ่งมีข้อมูลซื้อขายที่เพียงพอในการวิเคราะห์ ทั้งนี้ กลุ่มที่อยู่อาศัยขนาด 1 - 3 ยูนิต ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของบ้านที่อยู่อาศัยเอง ทำให้สามารถตรวจสอบข้อมูลซื้อขายได้อย่างครบถ้วน

กฎหมายกำหนดให้ใช้กระบวนการประเมินราคามวลมากแปลง (Mass Appraisal) ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีกระบวนการ ดังนี้

1. แบ่งประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่มีความคล้ายคลึงกัน

กฎและข้อบังคับสำหรับการพัฒนาที่ดินภายในเมืองเอตมันตัน ได้มีการแบ่งเขตควบคุมการใช้และการพัฒนาที่ดินภายในพื้นที่ทางภูมิศาสตร์เฉพาะของเมือง เมื่อที่ดินแปลงใดไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามข้อบังคับการแบ่งเขต ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จะนำที่ดินแปลงนั้นมาทำการจัดกลุ่มและเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงนั้นในปัจจุบัน

2. ระบุลักษณะของอสังหาริมทรัพย์แต่ละกลุ่ม

ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จะทำการสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและสภาพทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละกลุ่ม รวมทั้งตัวแปร และปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาใช้ในการสร้างแบบจำลองการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์แต่ละกลุ่ม โดยตัวแปรและปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ตัวแปรเชิงบวก ตัวแปรเชิงลบ ลักษณะของแปลงที่ดิน การปรับปรุงคุณภาพอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร และการปรับปรุงสภาพพื้นที่

3. สร้างแบบจำลองการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

ในแต่ละกลุ่ม

การสร้างแบบจำลองการประเมินราคาเป็นการสร้างสมการของตัวแปร ปัจจัย และค่าสัมประสิทธิ์ ซึ่งสมการดังกล่าวสามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างราคาตลาดและคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ขนาดที่ดิน ทำเลที่ตั้ง สภาพของอาคาร ฯลฯ การวิเคราะห์จะช่วยให้เข้าใจว่าลักษณะต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ส่งผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในตลาดอย่างไร การใช้กระบวนการทางสถิติเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลจำนวนมากจะช่วยให้ได้ผลการประเมินราคาที่แม่นยำและรวดเร็ว

ทั้งนี้ การประเมินราคาที่อยู่อาศัยในเมืองเอเดมันตัน ประเทศแคนาดา ใช้วิธีการประเมินราคาคร่าวๆมากแปลง โดยนำผังเมืองมาใช้ในการแบ่งกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การเก็บรวบรวมข้อมูลของตัวแปร และปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาสร้างแบบจำลองประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละกลุ่ม ส่งผลให้การคำนวณราคาประเมินมีความแม่นยำใกล้เคียงราคาตลาด สำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังไม่มี การนำผังเมืองมาพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ควรมีการศึกษาและวิเคราะห์วิธีการนำผังเมืองมาใช้ประกอบการกำหนดราคาประเมินที่ดินเพื่อพัฒนาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



รูปจาก <https://www.istockphoto.com/>

อ้างอิง

Anderson, K. (n.d.). Opinion: How the edmonton region can reach its economic potential | Edmonton Journal. <https://edmontonjournal.com/opinion/columnists/opinion-how-the-edmonton-region-can-reach-its-economic-potential>

City of Edmonton. (n.d.-a). 2021 assessment methodology: Residential cost. https://coe-edmonton.prod.opwebops.dev/sites/default/files/public/files/assets/PDF/2021_RES_Cost.pdf?cb=1630350955

City of Edmonton. (n.d.-b). 2022 assessment methodology - residential improved (1 to 3 ... https://www.gov.edmonton.ab.ca/sites/default/files/public-files/2022_RES_1_to_3_Units.pdf?cb=1643095682

Edmonton Population 2024. Edmonton population 2024. (n.d.).

<https://worldpopulationreview.com/canadian-cities/edmonton-population>

“เรื่องเล่า” สร้างเมือง. “เรื่องเล่า” สร้างเมือง - ทำความรู้จักเมือง Edmonton ในแคนาดา เมืองที่เคยมีภาพลักษณ์ว่า “น่าเบื่อ หนาวเย็น และอยู่ไกล” แต่กลับฝ่าฟันมาได้อย่างสวยงามด้วยความร่วมแรงร่วมใจของคนท้องถิ่น.

(n.d.). <https://www.tcdcmaterial.com/th/article/technology-innovation/31865>