

โครงการวิจัยเรื่อง
การศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เพื่อเตรียมความพร้อมในการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างมาปรับใช้ในประเทศไทย

ที่ปรึกษาโครงการ

นางสาวสุมาลี สติตชัยเจริญ

คณะผู้วิจัย

นายชัยสิทธิ์ บุญยเนตร

ร.ท. บรรพชัย พุทฒิบัณฑิต

นายวิศรุต นามจรัสเรืองศรี

นายวรพงษ์ เพิ่มศิริ

นายธเนศพงศ์ ช่วงประยูร

นายคงเดช กาญจนันทวงศ์

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โครงการวิจัยเรื่อง

การศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เพื่อเตรียมความพร้อมในการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างมาใช้ในประเทศไทย

ที่ปรึกษาโครงการ

นางสาวสุมาลี สถิตชัยเจริญ

คณะผู้วิจัย

นายชัยสิทธิ์ บุญยเนตร

ร.ท. บรรพชัย พุทฒิบัณฑิต

นายวิศรุต นามจรัสเรืองศรี

นายวรพงษ์ เพิ่มศิริ

นายชเนศพงศ์ ช่างประยูร

นายคงเดช กาญจนันทวงศ์

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือของคุณวิลาวัลย์ วีระกุล ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิจัย นอกจากนี้ ยังช่วยสนับสนุนข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ได้จริงระหว่างการดำเนินงานวิจัยด้วย ขอขอบคุณรองศาสตราจารย์ ดร. เอกรินทร์ อนุคุณยุทธชน คุณสุมาลี สถิตชัยเจริญ ผู้อำนวยการสำนักนโยบายภาษี ที่ปรึกษาโครงการ คุณวราทิพย์ อากาหย์ ผู้อำนวยการสำนักนโยบายการออมและการลงทุน คุณสิริกัลยา เรืองอำนาจ ผู้อำนวยการศูนย์บริหารงานวิจัย คุณนพพร วิริยานุพงษ์ คุณอรศิริ รั้งรักษ์ศิริวร สำหรับคำแนะนำและการให้ความเห็นที่เป็นประโยชน์ในทุก ๆ ด้านของการทำวิจัย นอกจากนี้ ขอขอบคุณข้าราชการและบุคลากรที่เกี่ยวข้องในเทศบาลตำบล อ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม เทศบาลนครนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลและให้ความช่วยเหลือคำแนะนำในการทำวิจัยเรื่องนี้

คณะผู้วิจัยหวังว่า งานวิจัยฉบับนี้จะมีประโยชน์แก่หน่วยงานหรือผู้เกี่ยวข้อง จึงขอมอบ ส่วนดีทั้งหมดนี้ให้แก่คณาจารย์ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาจนทำให้ผลงานวิจัยเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง และขอแสดงความกตัญญูกตเวทิตาคุณ แด่บิดา มารดา และผู้มีพระคุณทุกท่าน สำหรับข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้น คณะผู้วิจัยขอน้อมรับผิด และยินดีที่จะรับฟังคำแนะนำจากทุกท่านที่ได้เข้ามาศึกษา เพื่อเป็นประโยชน์ในการพัฒนางานวิจัยต่อไป

คณะผู้วิจัย

กันยายน 2559

บทสรุปผู้บริหาร

ในปัจจุบันองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้หลักจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเก็บจากฐานทรัพย์สินในท้องที่ของตน แต่ภาษีทั้ง 2 ภาษีดังกล่าวมีปัญหาหลายประการ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีเป็นฐานภาษีซึ่งมีความซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ การประเมินค่ารายปีที่ใช้เป็นฐานในการเสียภาษีขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีประกอบอุตสาหกรรมจะจัดเก็บภาษีจากค่ารายปีหนึ่งในสามของโรงเรือนและที่ดินรวมทั้งเครื่องจักร แต่เนื่องจากเครื่องจักรในปัจจุบันมีมูลค่าสูงมาก ทำให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมมีค่ารายปีสูง ส่วนภาษีบำรุงท้องที่มีลักษณะอัตราภาษีถดถอย เป็นต้น

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2559 อนุมัติให้ความเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ซึ่งกำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อที่จะปรับปรุงการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) โดยขยายการจัดเก็บภาษีบนฐานทรัพย์สิน ทำให้การจัดเก็บภาษีมีความเป็นธรรมและลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ และช่วยกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งเพิ่มรายได้จากการจัดเก็บภาษีให้ อปท. ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้แบ่งการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบการเกษตรกรรม 2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย 3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกรณีอื่นๆ เช่น เชิงพาณิชย์ หรือการประกอบอุตสาหกรรม เป็นต้น ทั้งนี้ การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะผสมผสาน เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและใช้ในเชิงพาณิชย์บนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน ให้ใช้อัตราภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยในการคำนวณภาระภาษีในส่วนของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการพักอาศัย และใช้อัตราภาษีสำหรับที่ใช้ในเชิงพาณิชย์ ในการคำนวณภาระภาษีในส่วนของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในเชิงพาณิชย์ โดยแบ่งสัดส่วนตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

อย่างไรก็ตาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการกำหนดอัตราภาษีต่างกันตามการใช้ประโยชน์ และสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท เช่น โรงแรม ห้างสรรพสินค้า บ้านพักอาศัย มีราคาต่อตารางเมตรที่แตกต่างกัน ดังนั้น ในกรณีการใช้ประโยชน์ในลักษณะผสมผสานจะเกิดปัญหาในการกำหนดสัดส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาคำนวณภาระภาษี ดังนั้น คณะผู้วิจัยจึงทำการศึกษาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจำแนกการใช้ประโยชน์บนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อช่วยในการกำหนดมูลค่าที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้งานแบบผสมผสาน เพื่อนำผลการศึกษาดังกล่าวมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดค่าให้ การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ และสะท้อนประโยชน์ที่เจ้าของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างได้รับจากบริการของ อปท. รวมถึงลดการใช้ดุลยพินิจของผู้ประเมิน

คณะผู้วิจัยทำการศึกษาดังนี้ 1) การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของต่างประเทศ โดยศึกษาแนวทางของรัฐมิชิแกนและนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา และรัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา 2) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย โดยทำกรณีศึกษาใน 2 พื้นที่ ได้แก่ เทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัยหนาแน่น และพาณิชย์กรรม และเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัย เกษตรกรรม และอุตสาหกรรม 3) ทดลองนำแนวทางการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศมาใช้กับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดและเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ 4) กำหนดหลักเกณฑ์ แนวทางการกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสม และ 5) ประยุกต์ใช้ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มตัวอย่างเพื่อสร้างแบบจำลองในการประเมินราคา ด้วยเทคนิคการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง โดยผลการศึกษาพบว่า

1) การนำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทั้งประเภทที่เป็นรายแปลง และรายบล็อก ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้ในการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในระยะเริ่มแรก นั้น มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินและ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะต้องทำหน้าที่จัดเก็บภาษีมีความคุ้นเคยกับระบบประเมินดังกล่าว เป็นอย่างดี

2) รูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในเทศบาลนครปากเกร็ดมีการ ใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่เพื่อการพักอาศัย รองลงมาจะเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อ การพาณิชย์กรรม ส่วนการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานระหว่างการพักอาศัยและพาณิชย์กรรม มีเป็นส่วนน้อย ส่วนที่เหลือจะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ส่วนในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีการใช้ ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนใหญ่เพื่อการเกษตร รองลงมาเป็นที่พักอาศัย และอุตสาหกรรม ตามลำดับ โดยการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานระหว่างการพักอาศัยและพาณิชย์กรรมมีสัดส่วนไม่มากนัก

3) การนำรูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของต่างประเทศมาทดลองประยุกต์ใช้กับข้อมูลของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลนครปากเกร็ด และเทศบาลอ้อมใหญ่พบว่า รูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของต่างประเทศมีความละเอียดมากส่งผลให้มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากที่ไม่สามารถกำหนด

ประเภทการใช้ประโยชน์ได้เนื่องจากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจไม่ละเอียดพอ แต่การแบ่งประเภทที่ละเอียดจะทำให้การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความเที่ยงตรงยิ่งขึ้น ในขณะที่การใช้รูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ละเอียดมากจะสะดวกต่อการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่จะทำให้การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความผิดพลาดมากขึ้น

4) ผลการนำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างของเทศบาลนครปากเกร็ด และเทศบาลอ้อมใหญ่มาใช้ศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยด้วยเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Approach) พบว่า การใช้เทคนิคดังกล่าวมีความเหมาะสม สามารถแสดงภาพรวมของปัจจัยที่รวมกำหนดมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และนำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จากการประเมินโดยใช้แบบจำลองทางสถิติมาใช้เพื่อเป็นฐานในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ โดยคณะผู้วิจัยได้พบอีกว่า ขนาดเนื้อที่ดิน สัดส่วนการใช้สอยที่ดิน สภาพผิวจราจร และประเภทของการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรวมส่งผลเชิงบวกต่อราคาโดยรวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่ความลึกของที่ดินที่ตั้งฉากกับถนนและอายุของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่งผลเชิงลบต่อราคาโดยรวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ จากผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณพบว่าปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความสะดวกในการคมนาคมขนส่งหรือเข้าออกพื้นที่เป็นปัจจัยที่สำคัญมากประการหนึ่ง เมื่อเทียบกับปัจจัยเชิงคุณภาพอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม แบบจำลองดังกล่าวเป็นเพียงแบบจำลองขั้นต้นในการศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Approach) เท่านั้น ทั้งนี้ การประยุกต์ใช้แบบจำลองให้มีความแม่นยำสูงสุดจำเป็นต้องทำการวิเคราะห์ประเมิน โดยการแยกเป็นรายพื้นที่ (Spatial Analysis) เนื่องจากประชากรในแต่ละพื้นที่ มีปัจจัยกำหนดอุปสงค์ อุปทานต่างกัน ผลของตัวแปรย่อมต่างกัน

คณะผู้วิจัยเห็นว่า ความแตกต่างของการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์เกิดจากความแตกต่างของสังคมในด้านต่างๆ เช่น ทรัพยากร ประชากร อาชีพ รูปแบบธุรกิจ สภาพและรูปแบบการใช้พื้นที่ จึงควรมุ่งเน้นแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปตามที่มีการใช้ประโยชน์จริง ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงความพร้อมในการดำเนินการในด้านต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว มีความเห็นว่า

1) ในระยะแรก ควรแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างฉบับที่กรมธนารักษ์จัดทำมาใช้ในการประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง หลังจากนั้น เมื่อ อปท. ทำการสำรวจจนมีข้อมูลสิ่งปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ ทั่วประเทศครบถ้วนแล้วสมควรนำข้อมูลสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจาก อปท. ทั่วประเทศ มาวิเคราะห์เพื่อกำหนดประเภท และปรับปรุงบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มีประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏอยู่ทั่วไปอย่างครบถ้วน และควรยกเว้นสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น โครงสร้างทางด่วน โครงสร้างทางเดินรถไฟและสถานี เขื่อนเก็บน้ำ เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างพิเศษที่ไม่ได้ปรากฏอยู่ทั่วไป

2) เกณฑ์การกำหนดขอบเขตของการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน สามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

2.1) กรณีที่สามารถแยกพื้นที่ที่มีการใช้งานต่างประเภทกันออกได้ชัดเจน

(1) ในกรณีที่มีขอบเขตที่แน่ชัด เช่น มีแนวผนัง แนวรั้ว เป็นต้น ให้ใช้แนวดังกล่าวเป็นแนวในการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ

(2) ในกรณีที่ไม่มีการมีขอบเขตที่แน่ชัด ให้ดูการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน แล้วจึงกำหนดขอบเขตของพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ

2.2) กรณีที่ไม่สามารถแยกพื้นที่ที่มีการใช้งานต่างประเภทกันออกได้ชัดเจน เช่น การใช้อาคารพาณิชย์เพื่อพักอาศัยและพาณิชย์กรรมร่วมกัน เป็นต้น ให้ใช้สัดส่วนการใช้ประโยชน์ของอาคารมาเป็นตัวแปร เพื่อใช้คำนวณสัดส่วนของพื้นที่ของที่ดินในการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ ตามวิธีการคำนวณ ที่คณะผู้วิจัยได้เสนอแนะไว้ในบทที่ 6

3) เมื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดำเนินไประยะหนึ่งจน อปท. มีข้อมูลสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ครบถ้วนทุกพื้นที่ทั่วประเทศแล้ว สมควรนำข้อมูลสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจาก อปท. ทั่วประเทศส่งให้กรมธนารักษ์เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยด้วยเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง โดยจัดทำแบบจำลองแยกตามพื้นที่ เพื่อให้ อปท. สามารถนำแบบจำลองดังกล่าวไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในพื้นที่ของตน เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ และลดต้นทุนในอนาคต

Executive summary

Taxes on properties are the main sources of revenue for local authorities. At the present time, property taxes are collected under the Building and Land Tax Act and the Land Development Tax Act. Because these two taxes are used for long time, therefore, these taxes are outdated and are not suitable for collecting taxes in the context of present time. On June 7th 2016, the cabinet approved the draft Land and Building Tax Act. B.C., which intends to improve a collection of tax on properties and to replace the existing taxes. This act will impose tax on the appraised value of Land and Building. Once this tax is in effect, it will continually expand the collection of tax on properties, increase tax equity, reduce judgement on tax administration, encourage a utilization of lands and increase revenue for local authorities.

The Land and Building Tax separates properties into 3 groups, which base on purpose of use, i.e. properties using for agricultural purpose, properties using for residential propose and properties using for other purposes (e.g. commercial, industrial, recreation and etc.). Each class of properties is subjected to different tax rates. For properties that comprise of at least 2 different classes, e.g. property using for both residential and commercial purposes, these properties will be assessed, according to a ratio of the area using for each purpose to the total area. Moreover, buildings are also classified into 29 different types, e.g. detached house, terrace house, hotel, department store and etc. Each type of building also has a different average value. However, this system of assessment of a mix-used properties can create complication for tax assessment. Therefore, this study is intended to search for criteria that can be efficiently use to classify properties, which help assessing a value of a mix-used property.

The scope of study are as follows. 1) study the regulations that classify the use of properties in foreign country. In particular, this study looks at the regulations of state of Michigan and state of New York, United State of America and Ontario, Canada. 2) study a pattern of the use of properties within study areas, i.e. Pakkret district, Nonthaburi and Tambon Om Yai, Nakornpratom. 3) apply the aforementioned classification regulation on sample properties that collect from study areas. 4) define appropriate criteria, which can be used for classifying and identifying a proportion of the use of properties. and 5) create a property's value assessment model using mass valuation approach.

In this study, we found that

1) The proposed assessment of value of properties using the existing system is suitable in the beginning period of implementation of the Land and Building tax.

2) Regarding the pattern of the use of properties, in Pakkred area, the majority of properties are used for residential purposes, commercial properties are found regularly, some mix-used properties are also found. The rest of the properties are vacant lands. In Om Yai area, most properties are used for agricultural purpose. The rest are used for residential and industrial purposes. Mix-used properties are also found in this area.

3) Regarding an application of the foreign classification regulation on sample properties that collect from study areas, we found that level of detail of classification effect the accuracy of assessment of the value of properties. However, the detail classification also need a lot of data, which do not collect by local authority at the present time.

4) Regarding a Mass Valuation Approach, we found that a statistical model based on this technique makes an assessment of the value of properties efficiently. These properties' value would be suitably used as property tax base. This technique can also identify factors that effects value of land. We found that size of land, ratio of utilized area, road surface condition and classification of the use of properties have significant effects on total price of properties. Whilst, the depth of land and age of building have significant negative effects on total price of properties. We also found that transportation and access to property are important factors as well. However, this statistical model is only a preliminary model, because of the limitation of sample size. To make this model feasible in reality, each local area, which has unique characters, will have to have its own model. This particular model, therefore, will yield an accurate assessed value of properties in its area.

We found that the difference between classifications of the use of properties in sample foreign countries is depend on the difference of contexts in each society, e.g. size of population, resources availability, occupation, pattern of businesses and etc. Therefore, the classification system of the use of properties in Thailand should also be based on apparent characteristics of Thai society. Therefore, we propose that

1) When the Land and Building Tax is launching, the existing classification system should be used for property's value assessment in the beginning state to mitigate a complication. Afterward, when local authorities thoroughly survey properties all over country and readily have all data required, this data should be analyzed. The result can be used for improving the classification system. This improving system should be able to use for classifying all the regular types of properties except some properties that consider as non-regular, e.g. expressways, dam, and etc.

2) Regarding a mix-used property, we propose that the value of such property should be separately assessed according to the type of use. The area of use for each purpose have to be unambiguously identified. Therefore, the criteria that use for identifying such area can be separated into 2 scenarios, i.e.

2.1) 1st scenario, if the property is a land with structures, where each area of that land can be visually separated according to the different use of property.

(1) If there is apparent physical borders, e.g. fence, wall and etc., that separate an area that uses for particular purpose from the other within the land, such border can be used to define that area of the land.

(2) If there is no apparent physical border, the area of land for a particular use would be defined by the structure and its adjacent area.

2.2) 2nd scenario, if the property is a land with a structure, in which that structure covers most of the land. A ratio of the structure using for each purpose to the total structure area, which proposes in chapter 6, would be used to define each area of land.

3) After the Land and Building tax is in effect and all local authorities collect all data that influences the value of properties, such data should be delivered to the Treasury Department. The Treasury Department, then, can use that data to create model, based on Mass Valuation Approach, which fit to each local area. Local authorities will be able to use these model to evaluate the total value of each property in their jurisdiction. These would improve equity, efficiency, and reduce the administration cost of the Land and Building tax in the long run.

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	(1)
บทสรุปผู้บริหารภาคภาษาไทย	(2)
Executive summary	(6)
สารบัญ	(9)
สารบัญตาราง	(12)
สารบัญแผนภูมิ	(13)
สารบัญภาพ	(15)
คำอธิบายสัญลักษณ์และคำย่อที่ใช้ในการวิจัย	(15)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา	4
1.3 ขอบเขตการวิจัย	5
1.4 ระเบียบวิธีวิจัย	6
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
1.6 องค์ประกอบของงานวิจัย	9

	หน้า
บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการวิเคราะห์	10
2.2 ทบทวนวรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	13
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	23
บทที่ 3 ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	27
3.1 พื้นที่ที่ใช้ในการศึกษา	27
3.2 ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตอำเภอปากเกร็ด	39
3.3 ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตตำบลอ้อมใหญ่	43
3.4 การเปรียบเทียบรายละเอียดข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	47
บทที่ 4 การกำหนดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	48
4.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ของต่างประเทศ	48
4.2 การวิเคราะห์การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา	58
4.3 การวิเคราะห์การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา	61
4.4 การวิเคราะห์การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา	63

	หน้า
บทที่ 5 การประยุกต์ใช้ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มตัวอย่างเพื่อสร้างแบบจำลอง	
ในการประเมินราคาด้วยเทคนิคการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง	
(Mass Valuation Approach)	67
5.1 สถิติเชิงบรรยาย (Descriptive Statistics)	68
5.2 สถิติเชิงอ้างอิงหรือเชิงอนุมาน (Inferential Statistics)	73
5.3 การใช้งานแบบจำลอง	79
บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	81
6.1 บทสรุป	81
6.2 ข้อเสนอแนะ	85
บรรณานุกรม	89
ภาคผนวก ก คู่มือผู้ประเมินราคาของ New York State Office of Real Property Services	91
ภาคผนวก ข ตัวอย่างแบบสำรวจข้อมูลและสิ่งปลูกสร้าง	105

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 ระบบการจัดแบ่งชนิดของทรัพย์สินทั่วไป	18
ตารางที่ 4.1 ตารางเปรียบเทียบการจัดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของต่างประเทศ	50
ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละการใช้ประโยชน์ของที่ดิน	69
ตารางที่ 5.2 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทอาคาร	70
ตารางที่ 5.3 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละที่ตั้งของแปลงที่ดิน	71
ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละสภาพพื้นผิวจราจร (500 เมตร)	71
ตารางที่ 5.5 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละทัศนียภาพ	72
ตารางที่ 5.6 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละระดับบริการการรักษาความ ปลอดภัยของอาคาร/หมู่บ้าน	72
ตารางที่ 5.7 ตารางผลวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณท้ายสุด	74
ตารางที่ 5.8 ตารางผลความแปรปรวน (Anova Table)	77

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 3.1 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	39
แผนภูมิที่ 3.2 ประเภทวัสดุก่อสร้าง	40
แผนภูมิที่ 3.3 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	41
แผนภูมิที่ 3.4 ขนาดที่ดิน	42
แผนภูมิที่ 3.5 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่อตารางวา	42
แผนภูมิที่ 3.6 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	43
แผนภูมิที่ 3.7 จำนวนสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน 1 แปลง	44
แผนภูมิที่ 3.8 ประเภทการใช้ประโยชน์	45
แผนภูมิที่ 3.9 ขนาดที่ดิน	45
แผนภูมิที่ 3.10 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่อตารางวา	46
แผนภูมิที่ 4.1 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	59
แผนภูมิที่ 4.2 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	60
แผนภูมิที่ 4.3 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	62
แผนภูมิที่ 4.4 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	63
แผนภูมิที่ 4.5 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	64
แผนภูมิที่ 4.6 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง	65

	หน้า
แผนภูมิที่ 5.1 แผนภูมिवงกลมแสดงสัดส่วนการใช้งานพื้นที่ของกลุ่มตัวอย่าง	68
แผนภูมิที่ 5.2 แผนภูมิแท่งแสดงจำนวนอาคารแต่ละประเภทของกลุ่มตัวอย่าง	69

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 เขตพื้นที่เทศบาลนครปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	5
ภาพที่ 1.2 เขตพื้นที่ตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม	6
ภาพที่ 3.1 เขตพื้นที่เทศบาลนครปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	28
ภาพที่ 3.2 เขตพื้นที่ตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม	33
ภาพที่ 5.1 ภาพแสดงรูปแบบการใช้งานของโปรแกรม R และ R-Studio	73

คำอธิบายสัญลักษณ์และคำย่อที่ใช้ในการวิจัย

อปท.	องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น
อบต.	องค์การบริหารส่วนตำบล
ตร.ว.	ตารางวา
ตร.ม.	ตารางเมตร
บขส.	บริษัทขนส่ง จำกัด
ปอ.	รถยนต์โดยสารประจำทางปรับอากาศ
ขสมก.	องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ
รฟม.	การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นร่างกฎหมายที่กระทรวงการคลังจัดทำขึ้น โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อที่จะปรับปรุงการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) โดยขยายการจัดเก็บภาษีบนฐานทรัพย์สิน ทำให้การจัดเก็บภาษีมีความเป็นธรรมและลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ และช่วยกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งเพิ่มรายได้จากการจัดเก็บภาษีให้ อปท.¹ ทั้งนี้ หากการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักที่ท้องถิ่นจัดเก็บเองในปัจจุบันแล้วทำให้ อปท. มีรายได้เพิ่มขึ้น ก็จะเป็นการช่วยลดภาระของรัฐในการให้เงินอุดหนุนแก่ อปท. เนื่องจากสัดส่วนรายได้รวมของ อปท. ต่อรายได้ของรัฐบาลจะต้องเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.50 ในปีงบประมาณ 2557 ไปเป็นร้อยละ 35 ในอนาคตตามที่กำหนดอยู่ในพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้ อปท. พ.ศ. 2542 แก้ไขโดยพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้ อปท. (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549

ในทางทฤษฎีการจัดเก็บภาษีบนฐานทรัพย์สินเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมนั้น จะต้องพิจารณาถึงภาระภาษีที่เจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายจ่ายให้แก่ อปท. โดยทรัพย์สินประเภทเดียวกันและมีมูลค่าเท่ากันควรจะมีภาระภาษีเท่ากัน ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากทรัพย์สินที่เหมือนกัน อาจแตกต่างกันโดยแบ่งตามการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้นก็ได้ เช่น การเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยจะแตกต่างจากการเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นต้น เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนของภาระภาษีที่ผู้เสียภาษีแต่ละรายจะต้องชำระให้แก่ อปท. นั้น พบว่าตัวแปรหลักซึ่งกำหนดสัดส่วนของภาระภาษี คือ มูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นมูลค่าที่มาจากการประเมิน ทั้งนี้ จากการศึกษาพบว่า การประเมินมูลค่าเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีดังกล่าว อาจจะไม่เชื่อมโยงกับมูลค่าของทรัพย์สินในปัจจุบันหรือไม่ก็ได้ ถึงแม้การประเมินจะอยู่บนฐานของ

¹ ไกรยทธ ชีรตยาคินันท์, สกนธี วรรณวัฒนา และ จรัส สุวรรณมาลา (2537) ศึกษาปัญหาในการบริหารงานคลัง และได้เสนอวิธีการ เพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ ซึ่งหนึ่งในข้อเสนอแนะ คือการปรับปรุงกฎหมายภาษี เช่นเดียวกับ การศึกษาของ วาสนา ขอนทอง, ปาจริย์ ผลประเสริฐ และ สิทธิเดช วงศ์ปรัชญา (2557) และ สุธิดา อรรถนิมาคย์ และจิรวัดน์ เจริญสุข (2557)

มูลค่าของทรัพย์สินในปัจจุบันราคาประเมินของทรัพย์สินก็อาจจะแตกต่างกับมูลค่าในตลาดอย่างมีนัยสำคัญได้ (Mikesell 1986)

ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ซึ่งผ่านการพิจารณาอนุมัติของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2559 กำหนดให้เก็บภาษีจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยร่างกฎหมายดังกล่าวกำหนดอัตราเพดานภาษีไว้ 3 อัตรา ที่แตกต่างกันตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยได้แบ่งการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกลุ่มต่างๆ ดังนี้

1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม หรือที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด

2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา หรือที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา โดยมีพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมน้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด

3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกรณีอื่นๆ เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยในเชิงพาณิชย์ เช่น บ้านเช่า หรืออพาร์ทเมนต์ เป็นต้น และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เป็นต้น

ทั้งนี้ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและใช้ในกรณีอื่นๆ ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน ให้ใช้อัตราภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยในการคำนวณภาระภาษีในส่วนของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการพักอาศัย และใช้อัตราภาษีสำหรับที่ใช้ในกรณีอื่นๆ ในการคำนวณภาระภาษีในส่วนของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกรณีอื่นๆ โดยแบ่งสัดส่วนตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

นอกจากนี้ ในด้านการประเมินภาษี ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกำหนดให้ อปท. สํารวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขต อปท. เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี เมื่อสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อปท. แล้ว ให้ อปท. จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยต้องแสดงประเภท จำนวน และขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี และ

ให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานหรือที่ทำการของ อปท. หรือสถานที่อื่นด้วย ตามที่เห็นสมควรภายในเขต อปท. เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน และร่างกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มาคำนวณมูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยกรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดเป็นราคาต่อหน่วยตารางวา (ตร.ว.) ในกรณีของที่ดิน และราคาต่อหน่วยตารางเมตร (ตร.ม.) ในกรณีของสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุด ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ได้แบ่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง และ 2) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายบล็อก ส่วนบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง นั้น แบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ห้องแถว ตึกแถว และโรงเรือนอื่นๆ เช่น โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น และราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดได้กำหนดราคาของแต่ละชั้นในแต่ละอาคารไว้

เนื่องจากสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันที่พบเห็นได้ทั่วไปทุกพื้นที่ในประเทศไทย มีทั้ง 1) การใช้ประโยชน์บนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งโดยเฉพาะ 2) การใช้งานแบบผสมผสานในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน และ 3) การใช้ประโยชน์บนที่ดินหลายแปลงที่ต่อเนื่องกัน เมื่อพิจารณาข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งจัดทำโดยกรมธนารักษ์แล้ว พบว่าการนำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทั้งประเภทที่เป็นรายแปลง และรายบล็อก ซึ่งมีจุดประสงค์หลักเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้ในการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นั้น เพื่อเป็นการลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่รวมทั้งระบบประเมินดังกล่าวถูกใช้มาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ทั้งเจ้าหน้าที่และเจ้าของทรัพย์สินจึงคุ้นเคยกับราคาประเมินดังกล่าวเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษีที่แตกต่างกันสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีข้อกำหนดในที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีการใช้งานแบบผสมผสานที่ชัดเจน โดยเฉพาะวิธีการกำหนดสัดส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อขจัดปัญหาที่จะเกิดจากการใช้งานแบบผสมผสานในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดียวกันที่มีการใช้งานแบบผสมผสานระหว่างการใช้เป็นที่อยู่อาศัยและใช้ในกรณีอื่นๆ จะเกิด

ปัญหาในการกำหนดสัดส่วนของที่ดินที่จะนำมาคำนวณภาระภาษีโดยใช้อัตราที่พักอาศัยและสัดส่วนของที่ดินที่จะนำมาคำนวณภาระภาษีโดยใช้อัตราอื่นๆ ซึ่งมีอัตราที่แตกต่างกัน และสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้งานแบบผสมผสานระหว่างอาคารประเภทต่าง ๆ เช่น โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า จะเกิดปัญหาในการกำหนดสัดส่วนของพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อที่จะนำมาคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทมีราคาต่อ ตร.ม. ที่แตกต่างกัน เป็นต้น

ดังนั้น คณะผู้วิจัยจึงศึกษาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์จำแนกการใช้ประโยชน์บนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อช่วยกำหนดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้งานแบบผสมผสาน เพื่อนำผลการศึกษาดังกล่าวมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดให้การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ และสะท้อนประโยชน์ที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับจากบริการของ อปท. รวมถึงลดการใช้ดุลยพินิจของผู้ประเมิน

1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

งานวิจัยนี้ทำเพื่อศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเตรียมความพร้อมในการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาปรับใช้ในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์หลัก ดังนี้

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงระบบการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศที่มีระบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ดีและมีประสิทธิผล เพื่อนำวิธีการดังกล่าวมาทดลองปรับใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้งานแบบผสมผสาน และภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในประเทศไทย

1.2.2 เพื่อศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย โดยเฉพาะรูปแบบการผสมผสานการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.2.3 เพื่อนำผลจากการศึกษาการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางที่ได้จากการศึกษากรณีต่างประเทศดังกล่าว มาวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค ข้อดีข้อเสีย เพื่อเป็นแนวทางในการนำไปต่อยอดเพื่อใช้ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่อื่นๆ ในการเตรียมความพร้อมที่จะนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาปรับใช้ในประเทศไทยต่อไป

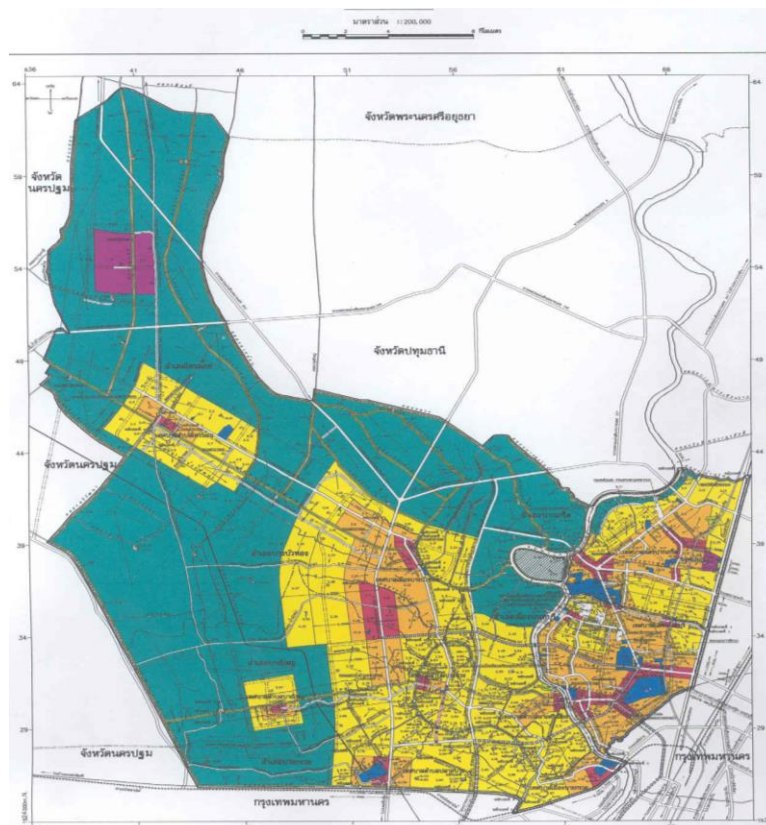
1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ศึกษาการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของนครนิวยอร์ก และรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา และรัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา

1.3.2 ศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยทำกรณีศึกษาใน 2 พื้นที่ ได้แก่

1.3.2.1 พื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัยและพาณิชยกรรม โดยเลือกพื้นที่อำเภอปากเกร็ด ตำบลบางตลาด ตำบลคลองเกลือ ตำบลบางพูด และตำบลบางใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลนครปากเกร็ดเป็นพื้นที่ทำกรณีศึกษา เนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่พักอาศัย ห้างสรรพสินค้า โรงแรม โรงพยาบาล เป็นต้น

ภาพที่ 1.1 เขตพื้นที่เทศบาลนครปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี



ที่มา : เทศบาลนครปากเกร็ด (pakkretcity.go.th), Wikipedia (th.wikipedia.org/wiki/เทศบาลนครปากเกร็ด)

1.3.2.2 พื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัย เกษตรกรรม และอุตสาหกรรม โดยเลือกพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

ภาพที่ 1.2 เขตพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม



ที่มา : Google (2016)

1.3.3 นำผลจากการศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งการจำแนกประเภททรัพย์สินดังกล่าวตามแนวทางที่ได้จากการศึกษากรณีต่างประเทศและใน อปท. ทั้ง 2 แห่งดังกล่าว มาวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค ข้อดีข้อเสีย เพื่อจัดทำข้อเสนอแนะในการกำหนดหลักเกณฑ์ เพื่อกำหนดประเภทและสัดส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ในประเทศไทย

1.4 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษานี้เป็นการศึกษา ค้นคว้า และวิเคราะห์จากเอกสาร บทความ ทางวิชาการ หนังสือที่เกี่ยวกับการกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมาประยุกต์ใช้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย โดยจะนำแนวทางดังกล่าวมาทำโครงการทดลองกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ อปท. 2 แห่ง และวิเคราะห์ข้อดีข้อเสีย เพื่อนำมากำหนดแนวทางการกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้

ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.4.1 ประเภทของข้อมูล การศึกษานี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิซึ่งรวบรวมจาก อปท. เป็นหลัก

1.4.2 การเก็บข้อมูล จัดเก็บข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก อปท. 2 แห่ง นอกจากนี้จะเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดเก็บรายได้ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ และฝ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อมาประกอบวิเคราะห์

1.4.3 อปท. ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ทำโครงการทดลอง 2 แห่ง ได้แก่ เทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งจะเป็นตัวแทนพื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัยและพาณิชยกรรม และเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม ซึ่งจะเป็นตัวแทนพื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัย เกษตรกรรม และอุตสาหกรรม

ในเบื้องต้น อปท. ที่คณะผู้วิจัยกำหนดให้เป็นพื้นที่ทำโครงการทดลอง 2 แห่ง ได้แก่ เทศบาลนครนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ซึ่งจะเป็นตัวแทนพื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัยและพาณิชยกรรม และเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม ซึ่งจะเป็นตัวแทนพื้นที่ที่เป็นเขตพักอาศัย เกษตรกรรม และอุตสาหกรรม โดยคณะผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก เทศบาลทั้ง 2 แห่ง อย่างไรก็ตาม คณะผู้วิจัยพบว่าข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีข้อจำกัด ในการนำมาใช้วิเคราะห์ เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำเพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลในการจัดเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ดังนั้น การแบ่งแยกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายภาษีทั้ง 2 ประเภทดังกล่าว ซึ่งในกรณีข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจัดเก็บโดยเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ สามารถนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ได้ เนื่องจากการใช้ประโยชน์บนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ไม่ซับซ้อนมาก แต่ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเทศบาลนครนนทบุรีจัดเก็บนั้นไม่สามารถนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลนครนนทบุรีได้ เนื่องจากการใช้ประโยชน์บนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลนครนนทบุรีมีความซับซ้อนมาก

ดังนั้น คณะผู้วิจัยจึงเปลี่ยนพื้นที่โครงการทดลองเป็นเทศบาลนครปากเกร็ด แทนเทศบาลนครนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ได้ทำการสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อสำรวจปัจจัยการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูล

ดังกล่าวมีความละเอียดเพียงพอที่คณะผู้วิจัยสามารถนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดได้

1.4.4 การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล

1.4.4.1 ทำการศึกษาวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย

1.4.4.2 ทดลองนำแนวทางการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศมาใช้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดและเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

1.4.4.3 วิเคราะห์และประเมินผลการนำเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้กับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยข้างต้น

1.4.4.4 ประยุกต์ใช้ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลนครปากเกร็ดซึ่งเป็นข้อมูลสำรวจที่มีความละเอียด เพื่อสร้างแบบจำลองในการประเมินราคาด้วยเทคนิคการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass valuation approach)²

1.4.4.5 กำหนดหลักเกณฑ์ทางการกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสม

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ได้เรียนรู้แนวทางในการกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศเพื่อนำมาปรับใช้ในประเทศไทย

1.5.2 ได้เรียนรู้ถึงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบัน และเรียนรู้ปัญหาในการกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการประเมินทุนทรัพย์ รวมถึงข้อมูลที่หน่วยงานที่รับผิดชอบ ได้แก่ อปท. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่ได้จัดเก็บ หรือมีข้อมูลแต่กระจายอยู่หลายหน่วยงาน ซึ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบ

² เนื่องจากข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด ซึ่งสำรวจโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เป็นข้อมูลที่มีความละเอียดสูงมากคณะผู้วิจัยจึงสามารถนำข้อมูลชุดดังกล่าวมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างแบบจำลองในการประเมินราคาด้วยเทคนิคการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากตัวอย่างดังกล่าวมีบางส่วนที่มีข้อมูลไม่ครบ คณะผู้วิจัยจึงตัดตัวอย่างดังกล่าวออกไปและนำตัวอย่างที่มีข้อมูลครบจำนวน 703 ตัวอย่าง มาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อสร้างแบบจำลองในการประเมินดังกล่าว

ดังกล่าวจะต้องรวบรวมข้อมูลมาให้ครบ เพื่อที่จะให้การกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะส่งผลให้การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปอย่างเป็นธรรม และสะท้อนประโยชน์ที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับจากบริการของ อปท.

1.5.3 สามารถกำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเบื้องต้นที่เหมาะสม เพื่อที่จะนำมาใช้เป็นข้อเสนอแนวทางในการกำหนดประเภทและสัดส่วน การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้หน่วยงานที่รับผิดชอบ เช่น กรมธนารักษ์นำไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ให้เหมาะสมกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาบังคับใช้ในประเทศไทยต่อไป

1.6 องค์ประกอบของงานวิจัย

งานวิจัยมีองค์ประกอบ 6 บท บทที่ 1 บทนำจะกล่าวถึงที่มาและความสำคัญ วัตถุประสงค์ของการศึกษา ขอบเขตของงานวิจัย และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ บทที่ 2 ทบทวนแนวคิดและทฤษฎี วรรณกรรมหรืองานวิจัย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บทที่สามอธิบายข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด และเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ บทที่สี่นำเสนอแนวทาง การกำหนดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศมาประยุกต์ใช้กับข้อมูลและสิ่งปลูกสร้าง ตัวอย่างบทที่ 5 เป็นการประยุกต์ใช้ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มตัวอย่างเพื่อสร้างแบบจำลอง ในการประเมินราคาด้วยเทคนิคการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Approach) และอภิปรายผล บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการวิเคราะห์

2.1.1 ทฤษฎีภาษีอากร

ในการนำภาษีอากรมาใช้บังคับเพื่อจัดเก็บรายได้ให้แก่รัฐบาล อย่างน้อยควรจะต้องคำนึงถึงหลักภาษีอากรที่ดี Canons of Taxation ที่เสนอโดย Adam Smith (Back Matter 1982) ได้แก่

1) มีความเป็นธรรม (Equity) ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 หลัก คือ

(1) หลักความเป็นธรรมสัมบูรณ์ (Absolute Equity) ซึ่งกำหนดว่าผู้เสียภาษีอากรทุกคนต้องเสียภาษีในจำนวนที่เท่ากัน

(2) หลักความเป็นธรรมสัมพัทธ์ (Relative Equity) ซึ่งกำหนดว่าผู้เสียภาษีอากรจะเสียภาษีอากรตามผลประโยชน์ที่ได้รับจากรัฐ หรือเสียภาษีตามความสามารถในการเสียภาษีของผู้เสียภาษีแต่ละราย และผู้เสียภาษีที่มีความสามารถในการเสียภาษีที่เท่ากันควรจะเสียภาษีในจำนวนที่เท่ากัน

2) มีความแน่นอน (Certainty) การเก็บภาษีจะต้องมีความแน่นอน ทั้ง (1) เรื่องเวลาที่กำหนดให้เสียภาษี (2) วิธีการเสียภาษี และ (3) จำนวนภาษีที่ผู้เสียภาษีต้องเสีย

3) มีความสะดวก (Convenience) ภาษีควรอำนวยความสะดวกแก่ผู้เสียภาษี ทั้งวิธีการ เวลา และสถานที่ที่ต้องเสียภาษี

4) มีความประหยัด (Economy) ภาษีอากรที่ดีต้องพิจารณาค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีให้น้อยที่สุดโดยพิจารณาทั้งผู้จัดเก็บภาษีและผู้เสียภาษี

2.1.2 ทฤษฎีภาษีทรัพย์สิน

John L. Mikesell (1986) อธิบายการเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกา ไว้ดังนี้

1) ภาษีทรัพย์สินในสหรัฐฯ มีลักษณะเป็นความมั่งคั่งมวลรวม (gross wealth) ไม่ใช่ความมั่งคั่งสุทธิ (net wealth) เนื่องจากหนี้สินจากบ้าน รถ ไม่ได้ถูกหักออกจากมูลค่าที่ต้องเสียภาษี และอาจต้องเสียภาษีซ้ำบนมูลค่าของทรัพย์สินรูปแบบอื่น เช่น มูลค่าหุ้นของบริษัท (corporate stock values) และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่บริษัทเป็นเจ้าของ

2) การกำหนดอัตราภาษีทรัพย์สิน (Property Tax Rate Setting) อัตราภาษีควรอยู่ในระดับที่เพียงพอที่จะก่อให้เกิดสมดุลของงบประมาณ ทั้งด้านรายจ่าย (operating budget) รายได้และหนี้สิน โดยสามารถกำหนดเป็นสมการได้ ดังนี้

$$R = (E - NPR)/AV$$

โดยที่

E = งบประมาณรายจ่าย

NPR = ประมาณการรายได้จาก (nonproperty tax source) รวมถึง รายได้อื่นๆ

ค่าธรรมเนียม

AV = ประมาณการรายได้จากการประเมินมูลค่าภาษีทรัพย์สิน (property tax)

ที่จะจัดเก็บได้

กรกัญญา เตชะรุ่งนิรันดร์ (2547) ศึกษาพบว่า การนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้เป็นการปฏิรูประบบภาษีทรัพย์สินให้เกิดความเป็นธรรมยิ่งขึ้น โดยใช้ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่เป็นปัจจุบันในการจัดเก็บภาษี ทำให้ผู้มีมูลค่าทรัพย์สินสูงต้องเสียภาษีสูงกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินต่ำ ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาการใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดินปี พ.ศ. 2521 ถึง ปี พ.ศ. 2524 ในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ และแก้ไขปัญหาการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานประเมินในการกำหนดค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีกรณีไม่มีค่าเช่าในการจัดเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดิน

ภาวดี เกิดทุ่งยั้ง (2555) ศึกษาลักษณะสำคัญและข้อดีข้อเสียของร่างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ภาษีที่ดี ซึ่งได้แก่ หลักความแน่นอน หลักความเป็นธรรม หลักการอำนวยความสะดวก และหลักความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ พบว่าร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีความสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ภาษีที่ดีที่สามารถแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีภายใต้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ได้ อย่างไรก็ตามการปรับปรุงอัตราภาษีให้สูงขึ้นและเป็นอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้สอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี

2.1.3 แนวคิดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่า (valuation) คือ ความต้องการที่จะทราบมูลค่าที่แท้จริง (intrinsic value) ของสินทรัพย์ว่ามีมูลค่าเท่ากับเท่าใด เพื่อต้องการที่จะใช้เป็นข้อมูลสำคัญในการคัดเลือกสินทรัพย์สำหรับการลงทุน โดยปรัชญาพื้นฐานที่แท้จริงของการประเมินมูลค่านั้นมาจากแนวคิดที่ว่า “นักลงทุนจะไม่ยอมจ่ายเงินซื้อสินทรัพย์ใดๆ ไปมากกว่ามูลค่าของสินทรัพย์นั้น” หากนักลงทุนเห็นว่ามูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวสูงเกินไป เมื่อเทียบกับผลประโยชน์ หรือกระแสเงินสดที่สินทรัพย์นั้น

จะก่อให้เกิดกับผู้ลงทุนในอนาคต นักลงทุนก็จะไม่ยินดีที่จะจ่ายซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว ดังนั้น การประเมินมูลค่าจึงเข้ามามีบทบาทในการประเมินถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยมูลค่านั้นมักจะใช้กันในความหมายของ “คุณค่า” ของสินทรัพย์ต่างๆ ซึ่งในทางการเงินจะพยายามเทียบเคียงให้ “คุณค่า” อยู่ในรูปเม็ดเงิน (cash equivalent) โดยใช้วิธีการทางการเงินประเมิน แล้วเรียกเป็น “มูลค่า” ในขณะที่คำว่า “ราคา” นั้น มักจะถูกอ้างอิงถึงจำนวนเม็ดเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้ง 2 ฝ่าย มีความยินยอมในการแลกเปลี่ยนสินทรัพย์นั้นกับจำนวนเม็ดเงินที่ทั้งสองฝ่ายมีความเห็นตรงกัน ดังนั้น “มูลค่าที่เหมาะสม (intrinsic value)” กับ “ราคาตลาด (market price)” อาจจะแตกต่างกัน เนื่องจากราคาตลาดเป็นราคาที่เกิดขึ้นโดยอาศัยกลไกของอุปสงค์และอุปทาน (demand and supply) ในตลาดของสินทรัพย์เหล่านั้น ซึ่งทำให้ราคาตลาดที่ผู้ซื้อและผู้ขายพร้อมจะแลกเปลี่ยนเงินกับสินทรัพย์ไม่จำเป็นต้องเท่ากับมูลค่าที่เหมาะสมของสินทรัพย์นั้น ในกรณีที่มิผู้ต้องการสินทรัพย์นั้นเป็นจำนวนมาก ราคาตลาดก็อาจสูงกว่ามูลค่าที่เหมาะสมและในทางตรงกันข้ามหากสินทรัพย์ไม่เป็นที่ต้องการของตลาด ราคาตลาดก็อาจอยู่ต่ำกว่ามูลค่าที่เหมาะสมได้

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Real Property Tax) มี 3 รูปแบบ

1) การประเมินคราวละมากแปลงเป็นวงรอบเวลา (Mass Cyclical Assessment) ทรัพย์สินจะถูกประเมินมูลค่าในปีหนึ่งๆ ซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินเหล่านั้นจะไม่เปลี่ยนแปลงจะมีการประเมินในครั้งต่อไป ในแต่ละรัฐจะมีวงรอบการประเมินต่างกัน เช่น เคนตักก็มีการประเมิน 2 ปี อินเดียน่า 8 ปี มิเนโซต้า 4 ปี เป็นต้น

2) การประเมินแบบแบ่งพื้นที่ (Segment Assessment) เป็นการประเมินโดยการแบ่งพื้นที่ เช่น 3 ปี จะแบ่งพื้นที่เป็น 3 ส่วนพื้นที่ส่วนแรกจะถูกประเมินในปีที่ 1 พื้นที่ส่วนที่สองจะถูกประเมินในปีถัดไป โดยพื้นที่แรกจะถูกประเมินอีกครั้งในรอบต่อไปคือปีที่ 4

3) การประเมินเป็นรายปี (Annual Assessment) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกปี การประเมินจะใช้ลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่ได้มีการกำหนดมูลค่าเมื่อปีก่อนบวกด้วยมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินใหม่ เช่น ในปีก่อนมูลค่าเตาผิงไฟเป็น 1,000 เหรียญสหรัฐฯ แต่มูลค่าประเมินปีนี้เป็น 1,800 เหรียญสหรัฐฯ โดยการประเมินแบบนี้อาจเกิดการนำมูลค่าปีก่อนมาใช้เป็นมูลค่าของปีนี้ก็ได้ นอกจากนี้ อาจมีการทำให้ระบบตลาดชะงักโดยผู้ซื้อผู้ขายอาจสร้างราคาใหม่เพื่อหลีกเลี่ยงภาษีทรัพย์สินที่จะมีการปรับ (Welcome Stranger)

รูปแบบการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องใช้วิธีการหรือเทคนิคในการประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมี 3 วิธี ได้แก่

(1) วิธีการประเมินข้อมูลราคาตลาด (Market Data Approach) เป็นการนำข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อขายจริงในตลาดมาเปรียบเทียบกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

ที่ต้องการประเมินมูลค่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายกันเป็นการวัดทัศนคติของผู้ซื้อและผู้ขาย ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์นั้น วิธีนี้เหมาะกับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

(2) วิธีการประเมินต้นทุน (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าของ สิ่งก่อสร้าง เป็นการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างโดยหักค่าเสื่อมราคาออกจาก ต้นทุนค่าก่อสร้างดังกล่าว ซึ่งการประมาณการต้นทุนจะคำนวณจากค่าแรงงาน ค่าวัสดุ และเทคโนโลยี โดยระยะเวลาที่ทำการประเมินด้วย การนำมูลค่าประมาณการต้นทุนมากำหนดเป็นมาตรฐานต่อหน่วย พื้นี่ เช่น ตารางฟุต ตารางเมตร เป็นต้น นอกจากนี้ จะเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มอื่นๆ ที่ไม่ได้อยู่ในมาตรฐาน ปกติ เช่น ในกรณีบ้านพักอาศัยอาจมีห้องน้ำที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นพิเศษ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น กรณีสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์อาจมีต้นทุนส่วนเพิ่มอื่น เช่น บันไดเลื่อน ระบบฉีดน้ำ เป็นต้น หรือกรณีสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอุตสาหกรรมอาจมีต้นทุนส่วนเพิ่ม เช่น ค่าเครื่องปั้นจั่น ลิฟท์ขนของ เป็นต้น Cost Approach เหมาะสมกับการประเมินมูลค่าในรูปแบบ Mass Assessment

(3) วิธีประเมินรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการ ประมาณการมูลค่ารายได้ที่เกิดจากทรัพย์สิน เช่น อพาร์ทเมนต์ ที่เก็บสินค้า สำนักงาน ที่ดินเพื่อ การเกษตร เป็นต้น วิธีการนี้จะทำการประมาณการจากรายได้สุทธิที่มีการหมุนเวียนและมีความยั่งยืน และก่อให้เกิดประโยชน์ตอบแทน ซึ่งรายได้สุทธิดังกล่าวควรอยู่ในสถานะที่อัตราดอกเบี้ยสอดคล้องกับ ความเสี่ยงของการลงทุน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย สุพรชัย อุทัยนฤมลและวิษุวัต ชุมนุมพันธ์ (2553) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาค่าทดแทนที่ดินตามที่ระบุไว้ในมาตรา 21 วรรค (1) (2) (3) (4) และ (5) แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ. 2530 และนำหลักการคิดอัตราดอกเบี้ยทบต้น เพื่อคำนวณหาค่าของเงินที่เปลี่ยนไปตามระยะเวลา เพื่อปรับราคาซื้อ-ขาย หรือราคาจ้างงอที่เกิดขึ้นจริงในอดีตให้เป็นปัจจุบัน จากนั้นจึงใช้เทคนิคการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรมากกว่า 2 ตัว เพื่อหาสมการถดถอยเชิงพหุจากการทดสอบพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน เนื่องจากการเวนคืนมี 3 ปัจจัย คือ สภาพทำเลที่ตั้ง ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความกว้างด้านที่ติดถนนหรือทาง

2.2 ทบทวนวรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้ผู้ประเมินแบ่งสัดส่วนของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและใช้ในกรณีอื่นๆ ในที่ดินเดียวกันตามลักษณะการใช้ ประโยชน์ที่แท้จริงของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ และนำราคาประเมินทุนทรัพย์มาใช้เป็นฐานในการ คำนวณภาระภาษีแยกตามประเภทของการใช้งานของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น คณะผู้วิจัยจึง

ทบทวนวรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้องของต่างประเทศที่เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ วิธีการ ในการกำหนดประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ และหลักเกณฑ์การกำหนดประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ใช้ในต่างประเทศ ดังนี้

2.2.1 วรรณกรรมหรืองานวิจัยที่เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ วิธีการ ในการกำหนดประเภท ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์

Frank J. Kelly (2013) ได้ทำการศึกษากฎการจำแนกที่ดินทรัพย์สินประเภทที่ดินของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเป็นการจำแนกจากการใช้ประโยชน์จริงในปัจจุบัน การศึกษาพบว่า ผู้ประเมินราคาที่ดินทรัพย์สินได้ยึดหลักการจำแนกการตีราคา รวมทั้งมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญที่สุดต่อการใช้งานในพื้นที่นั้น ซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 12 ชนิด ได้แก่

1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Real Property) อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งอาจรวมหรือไม่รวมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเมืองหรือนอกเมือง ซึ่งใช้เพื่อพักอาศัย หรือเพื่อใช้ประโยชน์ในการสันตนาการ เช่น ทะเลสาบ พื้นที่ล่าสัตว์ พื้นที่ตกปลา พื้นที่ตั้งแคมป์ พื้นที่เก็บเห็ด พื้นที่ถ่ายรูป พื้นที่ดูนก กระท่อมตากอากาศ เป็นต้น สำหรับบ้านเดี่ยวที่ประกอบด้วยจำนวนหน่วยหรือจำนวนห้องไม่เกิน 4 หน่วย ก็ถูกจัดรวมอยู่ในประเภทนี้ด้วย อย่างไรก็ตาม บ้านที่เป็นลักษณะ Bed and Breakfast บางครั้งถูกจัดอยู่ในกลุ่มที่พักอาศัย บางครั้งจัดอยู่ในเชิงพาณิชย์ ขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์

2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Personal Property Classification) ที่อยู่อาศัยเคลื่อนย้ายได้ ซึ่งไม่รวมที่ดิน เช่น ตู้บ้าน กระท่อม บ้านเคลื่อนที่ที่สามารถประเมินได้ ยกเว้นที่ดิน เนื่องจากปัจจุบันอยู่ระหว่างการกำหนดให้บ้านเคลื่อนที่ที่ตั้งอยู่ภายในลิขสิทธิ์ของนิคมบ้านเคลื่อนที่ให้ต้องเสียภาษี 3 เหรียญสหรัฐ ต่อเดือน โดยจะถูกประเมินในฐานทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สิน

3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร (Agricultural Real Property) อสังหาริมทรัพย์ภาคเกษตรกรรม ซึ่งรวมถึงที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดที่ใช้ในภาคเกษตรกรรม ซึ่งอาจรวมหรือไม่รวมสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ซึ่งรวมถึงพื้นที่ว่างเปล่า ที่มีผู้เสียภาษีหรือผู้เป็นเจ้าของเป็นคนเดียวกัน พื้นที่ที่อุดมไปด้วยไม้ หรือพื้นที่ที่ตั้งอยู่ของสิ่งปลูกสร้างหรือ โครงสร้างพื้นฐานที่ใช้ในภาคเกษตรกรรม

4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร (Agricultural Personal Property Classification) ทรัพย์สินเกษตรกรรมที่เคลื่อนย้ายได้ ซึ่งรวมอุปกรณ์และพืชผลทางการเกษตรด้วย โดยที่ไม่รวมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า ซึ่งกรณีของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรมแต่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าภาคเกษตรกรรม อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะถูกระบุเป็นอสังหาริมทรัพย์

ภาคอุตสาหกรรม ในขณะที่สิ่งปลูกสร้างที่เช่าที่อยู่บนที่ดินที่ถูกกำหนดให้เพื่อใช้ในการเกษตรที่ถูกระบุไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย จะถูกกำหนด ให้เป็นสินทรัพย์ภาคการเกษตรที่ได้รับการยกเว้นภาษี

5) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Real Property) อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ได้แก่ ที่ดินหรือกลุ่มของที่ดินที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ใช้ประโยชน์เพื่อขายส่งหรือขายปลีกหรือเพื่อการบริการ ซึ่งอาจรวมหรือไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง เช่น สโมสรกอล์ฟ ชมรมเรือใบต์ หรือพื้นที่เล่นสกี อพาร์ทเมนต์ ที่มีห้องมากกว่า 4 ห้อง กรณีบ้านพักอาศัยมีพื้นที่ส่วนเล็กๆ ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมหรือ ขายปลีก และบ้านนั้นถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย กรณีนี้จะถูกจัดอยู่ในกลุ่มที่พักอาศัย ในขณะที่หลายพื้นที่ที่มีโครงสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่ปัจจุบันใช้เป็นเชิงพาณิชย์ ใช้เป็นสำนักงาน หรือใช้เป็นสถานที่ค้าปลีก ในกรณีนี้จะถูกจัดอยู่ในกลุ่มพาณิชย์กรรม แต่หากธุรกิจนั้นเป็นสินทรัพย์ที่เชื่อมอยู่กับตัวบ้าน เช่น ร้านซ่อมอุปกรณ์หนัก รถบรรทุกที่จอดถาวรอยู่ในที่พักนั้น จะถูกประเมินมูลค่า ตามการใช้งาน แต่หากในกรณีที่ที่อยู่อาศัยมีมูลค่า 200,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา และมีส่วนใดส่วนหนึ่ง ที่ใช้เป็นพาณิชย์กรรมซึ่งมีมูลค่าไม่เกินครึ่งหนึ่งที่ดินดังกล่าว จะถูกจัดอยู่ในประเภทที่พักอาศัย ทั้งนี้อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์นี้ให้รวมถึงค่ายกิจกรรมวันเด็กและค่ายที่พักอาศัยด้วย

6) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Personal Property Classification) ทรัพย์สินทางพาณิชย์กรรมที่เคลื่อนย้ายได้ ซึ่งรวมถึงอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ติดผนัง สินค้าคงเหลือ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง เครื่องมือชุดเจาะ และเครื่องมืออื่นที่ใช้เพื่อการคมนาคมแต่ไม่ใช่สิ่งทีออกแบแบบมาสำหรับพาหนะที่เคลื่อนที่บนทางหลวง ธุรกิจที่จัดอยู่ในประเภทนี้ได้แก่ การซ่อมยานยนต์ บริษัททางด้านการก่อสร้าง ผู้รับเหมา ฯลฯ รวมไปถึงป้ายโฆษณากลางแจ้งทุกประเภท ก็ถูกจัดอยู่ในกลุ่มนี้ด้วย ในขณะที่สิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่าที่ถูกใช้เพื่อการค้าจะถูกจัดอยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์

7) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Real Property) อสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรม เป็นกลุ่มของที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม ซึ่งอาจรวมหรือไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินที่ใช้สำหรับเป็นแหล่งกำเนิดไฟฟ้า สถานีสูบน้ำ คลังสินค้า พื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่ผลิตหิน แร่ หรือแม้แต่พื้นที่ซึ่งมีมูลค่าโดยการตีราคาของนักธรณีวิทยาของรัฐ ซึ่งรวมไปถึงบ่อและหลุมอุตสาหกรรมด้วย

8) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Personal Property Classification) ทรัพย์สินทางอุตสาหกรรมที่เคลื่อนย้ายได้ ซึ่งหมายรวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องติดผนัง แม่พิมพ์ สินค้าคงเหลือทุกประเภท ที่ไม่ได้ถูกยกเว้นโดยกฎหมาย ทรัพย์สินที่เป็นบริษัท

เหมืองแร่ที่ถูกตีมูลค่าโดยนักธรณีวิทยาของรัฐ เชื้อเพลิงนิวเคลียร์ ระบบพลังงานลม รวมไปถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าที่ใช้สำหรับอุตสาหกรรมด้วย

9) อสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนา (Developmental Real Property)

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ซึ่งหมายรวมถึงที่ดินขนาดพื้นที่มากกว่า 5 ไร่ โดยไม่รวมสิ่งปลูกสร้างหรือมากกว่า 15 ไร่ โดยมีมูลค่าทางการตลาดสูงกว่ามูลค่าที่ใช้จริง และอาจรวมถึงพื้นที่ทำฟาร์มหรือพื้นที่ว่างเปิดโล่ง หรือพื้นที่ทำฟาร์มที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการแข่งขันทางการตลาด ซึ่งพื้นที่ที่จะถูกกำหนดให้อยู่ในประเภทนี้ต้องเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนการใช้อย่างมีนัยสำคัญ

10) อสังหาริมทรัพย์ที่ทำจากไม้ซุงตัด (Timber - Cutover Real Property)

อสังหาริมทรัพย์ที่ทำจากโครงไม้และส่วนประกอบของไม้ รวมถึงที่ดินที่เก็บรวบรวมผลิตภัณฑ์ไม้ที่ออกวางตลาด และที่ดินราบลุ่มชื้นน้ำท่วมถึงหรือพื้นที่ไร่พืชผลอื่นๆ เมื่อใดก็ตามที่เปลี่ยนชนิดของการใช้ประโยชน์ที่ดินไปใช้เป็นอย่างอื่น เช่น ใช้เพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อสันตนาการ การจำแนกประเภทจะเปลี่ยนเป็นประเภทที่พักอาศัย

11) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการสาธารณูปโภค (Utility Personal Property Classification)

อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การส่งผ่านไฟฟ้า ระบบกระจายสาธารณูปโภค สถานีกระจายก๊าซ ระบบประปา บ่อน้ำมัน อุปกรณ์ที่สัมพันธ์กัน เช่น ถังกักเก็บ กลุ่มสายส่ง สถานีสูบ สิ้นค้าคงคลัง บ่อก๊าซ เครื่องมือกักเก็บก๊าซหรือน้ำมันที่อยู่ในที่โล่งหรืออยู่ในคลังสินค้า สายส่งก๊าซหรือน้ำมันของบริษัทขนส่ง แต่หากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่าถูกใช้เพื่ออุตสาหกรรมก็จะถูกจัดอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรม

12) การจำแนกประเภทอสังหาริมทรัพย์ (Personal Property Classification)

การจำแนกประเภทอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจการเช่าทรัพย์สินถูกจัดอยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ทางพาณิชย์กรรม การจำแนกประเภทอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มนี้ถูกกำหนดโดยบริษัทการเช่า นั่นคือไม่ได้ถูกกำหนดโดยผู้เช่าและเขตโซนของสินทรัพย์ ตัวอย่างเช่น บริษัทเช่าซื้อได้ประเมินการเช่าทรัพย์สินส่วนตัว เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร ซึ่งสามารถเป็นได้ทั้งทรัพย์สินเชิงพาณิชย์และทรัพย์สินเชิงอุตสาหกรรม ซึ่งทั้งเชิงพาณิชย์และเชิงอุตสาหกรรมก็เช่าอุปกรณ์เพื่อใช้ผลิตเพื่อการค้าหรือเพื่อใช้ในภาคอุตสาหกรรมด้วยเช่นกัน ซึ่งการจำแนกสินทรัพย์โดยบริษัทเช่าซื้อจะไม่ถูกกำหนดโดยการจำแนกของการใช้วัสดุอุปกรณ์ของผู้เช่า

ทั้งนี้ การศึกษาพบว่า การจำแนกสินทรัพย์นี้จะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

2.2.2 หลักเกณฑ์การกำหนดประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ใช้ในต่างประเทศ

2.2.2.1 การจำแนกประเภทสินทรัพย์ใน New York ตามที่ระบุในคู่มือผู้ประเมินราคาของ New York State Office of Real Property Services แบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1) ที่ดินตึกน้ำหรือการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะเนื่องจากคู่มือการแบ่งประเภททรัพย์สินฉบับเดิมไม่มีการระบุเกี่ยวกับที่ดินที่มีเขตตึกน้ำ หรือ ประเภทของการเป็นเจ้าของที่ดินที่มีลักษณะเฉพาะ New York State Office of Real Property Services จึงได้ปรับปรุงโดยกำหนดรหัสที่ดินตึกน้ำหรือมีการเป็นเจ้าของในลักษณะพิเศษ 9 รหัส (แยกจากการแบ่งประเภทที่ดินทั่วไป) อธิบายได้ ดังนี้

(1) รหัส A สมาคม (ไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ) แปลงที่ดินที่มีเจ้าของรายเดียวไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ ซึ่งเจ้าของแปลงที่ดินร่วมเป็นเจ้าของกับสมาชิกของสมาคมในพื้นที่ร่วม เช่น ที่ดินทะเลสาบด้านหน้า สระน้ำ ท่าจอดเรือ สนามเทนนิส เป็นต้น

(2) รหัส B สมาคม (มีพื้นที่ตึกน้ำ) แปลงที่ดินที่มีเจ้าของรายเดียวมีพื้นที่ตึกน้ำ ซึ่งเจ้าของแปลงที่ดินร่วมเป็นเจ้าของกับสมาชิกของสมาคมในพื้นที่ร่วม เช่น ที่ดินทะเลสาบด้านหน้า สระน้ำ ท่าจอดเรือ สนามเทนนิส เป็นต้น

(3) รหัส C คอนโดมิเนียม (ไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ) ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมที่ไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ คอนโดมิเนียมมักจะมีเจ้าของแต่ละห้อง ซึ่งเจ้าของจะได้รับผลตอบแทนจากที่ดินและพื้นที่ร่วมของคอนโดมิเนียม

(4) รหัส D คอนโดมิเนียม (มีพื้นที่ตึกน้ำ) ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่ตึกน้ำ คอนโดมิเนียมมักจะมีเจ้าของแต่ละห้อง ซึ่งเจ้าของจะได้รับผลตอบแทนจากที่ดินและพื้นที่ร่วมของคอนโดมิเนียม

(5) รหัส P สหกรณ์ (ไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ) ทรัพย์สินมีการถือครองในลักษณะสหกรณ์ไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ ซึ่งแต่ละบุคคลถือหุ้นในบริษัท โดยที่บริษัทเป็นเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมด

(6) รหัส Q สหกรณ์ (มีพื้นที่ตึกน้ำ) ทรัพย์สินมีการถือครองในลักษณะสหกรณ์มีพื้นที่ตึกน้ำ ซึ่งแต่ละบุคคลถือหุ้นในบริษัท โดยที่บริษัทเป็นเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมด

(7) รหัส T การถือสิทธิ์ในการใช้อสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ) มีผู้ถือครองทรัพย์สินหลายราย แต่ละรายมีสิทธิ์ใช้ส่วนของทรัพย์สินในช่วงเวลา 1 ปี และทรัพย์สินนั้นไม่มีพื้นที่ตึกน้ำ

(8) รหัส U การถือสิทธิ์ในการใช้สิ่งหาปริมาณทรัพย์ (มีพื้นที่ดินน้ำ) มีผู้ถือครองทรัพย์สินหลายราย แต่ละรายมีสิทธิ์ใช้ส่วนของทรัพย์สินในช่วงเวลา 1 ปี และทรัพย์สินนั้นมีพื้นที่ดินน้ำ

(9) รหัส W ทรัพย์สินที่ไม่มีการถือครองในลักษณะข้างต้น แต่มีพื้นที่ดินน้ำ

2) ระบบการจัดแบ่งชนิดของทรัพย์สินทั่วไป

ระบบการจัดแบ่งชนิดของทรัพย์สินใช้ตัวเลขกำหนด โดยแบ่งออกเป็น 9 ประเภท ในแต่ละประเภทประกอบด้วยหมวดซึ่งถูกกำหนดตัวเลขในหลักที่สอง และหมู่ถูกกำหนดตัวเลขในหลักที่สามทรัพย์สิน 9 ประเภท แบ่งได้ ดังนี้

ตารางที่ 1.1 ระบบการจัดแบ่งชนิดของทรัพย์สินทั่วไป

ประเภท	คำอธิบาย
100 ที่ดินเพื่อการเกษตร	- ทรัพย์สินใช้ในการปลูกพืชสวน พืชไร่ หรือการเลี้ยงสัตว์
200 ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย	- ทรัพย์สินใช้เพื่อการอยู่อาศัยของมนุษย์ สำหรับการอำนวยความสะดวก เช่น โรงแรม หอพัก จัดอยู่ในประเภทพื้นที่พาณิชย์กรรม
300 ที่ดินว่างเปล่า	- ทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวหรือขาดการพัฒนาอย่างถาวร
400 ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม	- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการขายสินค้าและ/หรือบริการ
500 ที่ดินเพื่อการพักผ่อนและบันเทิง	- ทรัพย์สินที่ถูกใช้โดยกลุ่มบุคคลเพื่อการพักผ่อนความบันเทิงความสนุกสนาน
600 ที่ดินเพื่อการบริการสังคม	- ทรัพย์สินใช้เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน
700 ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	- ทรัพย์สินที่ใช้ในการผลิตประดิษฐ์สินค้าคงทนและสินค้าสิ้นเปลือง
800 ที่ดินเพื่อการบริการสาธารณะ	- ทรัพย์สินใช้เพื่อการบริการแก่สาธารณะ
900 ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์สัตว์ป่าและที่สวนสาธารณะ	- ที่ดินปลูกป่า อนุรักษ์ และพื้นที่ที่ใช้เป็นพื้นที่ล่าสัตว์ ส่วนบุคคล และคลับกอล์ฟ

ที่มา : New York State office of Real Service

2.2.2.2 การจำแนกประเภทที่ดินทรัพย์ตามที่ระบุในพระราชบัญญัติประเมินราคา รัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา

พระราชบัญญัตินี้ ได้จำแนกประเภทของทรัพย์สินจำนวน 14 ประเภท ดังนี้

1) ทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบด้วยทรัพย์สินประเภทย่อย ดังนี้

(1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัยที่ประกอบด้วยยูนิตย่อยต่ำกว่า 7 ยูนิต

(2) คอนโดมิเนียม

(3) สิ่งปลูกสร้างที่สหกรณ์จัดตั้งขึ้นเพื่อหาที่อยู่ให้สมาชิก (co-operative)

(4) ยูนิทแบบสามารถซื้อสิทธิ์เข้าอยู่อาศัยชั่วคราว (timeshare)

(5) บ้านพักคนงานที่ประเภทไม่แสวงหากำไร

(6) สิ่งปลูกสร้างสำหรับใช้อยู่อาศัยตามฤดูกาล (seasonal) เช่น ที่ดิน

สำหรับตั้งแคมป์ เป็นต้น

(7) บ้านของผู้เกษียณอายุ

(8) บ้านสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ ที่เป็นธุรกิจไม่แสวงหากำไร

(9) บ้านพักอาศัยที่จดทะเบียนในนามของเทศบาล

(10) ที่ดินเช่าซื้อสำหรับการอยู่อาศัยที่มีอายุสัญญาตั้งแต่ 20 ปีขึ้นไป

2) ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วยทรัพย์สินประเภทย่อย ดังนี้

(1) ทรัพย์สินที่ไม่ได้จัดประเภทอยู่ในกลุ่มอื่นๆ

(2) บ้านพักของคนงาน ประเภทแสวงหากำไร

(3) โกดังสินค้า ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มทรัพย์สินเพื่อประกอบ

อุตสาหกรรม

(4) สถานสงเคราะห์ที่แสวงหากำไร

3) ทรัพย์สินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม (Industrial property)

ประกอบด้วยทรัพย์สินประเภทย่อย ดังนี้

(1) พื้นที่เกี่ยวกับกระบวนการผลิต การวิจัย และพัฒนาการผลิต

(2) โกดังสินค้า สำหรับสินค้าและวัตถุดิบที่อยู่ระหว่างการผลิต

(3) พื้นที่ว่างเปล่าที่กำลังจะพัฒนาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม

(4) ที่ดินสำหรับเหมืองแร่ เหมืองหิน ผลิตน้ำมัน และแก๊สธรรมชาติ

(5) โรงอุ้เรือและท่าเรือ

4) ฟาร์ม ประกอบด้วยทรัพย์สินประเภทย่อย ดังนี้

(1) ฟาร์มที่อยู่ในระบบภาษีของรัฐบาลแคนาดาและเพื่อการ

ทำเกษตรกรรม

(2) ที่ดินสำหรับทำฟาร์มรวมถึงพื้นที่นอกอาคารที่เป็นพื้นที่

สำหรับทำฟาร์มเพื่อการคำนวณภาษีรายปี เช่น ธุรกิจฟาร์ม

5) ป่าไม้ พื้นที่ป่าไม้ทั้งส่วนที่เป็นอาคารเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับป่า และไม่ใช่อาคาร โดยพื้นที่ป่ามีขนาดตั้งแต่ 4 เฮกตาร์ขึ้นไป (25 ไร่) และมีจำนวนต้นไม้เกิน 250 ต้นต่อเฮกตาร์ (6 ไร่ 1 งาน) ขึ้นไปและเป็นเจ้าของโดย

(1) พลเมืองแคนาดา หรือหุ้นส่วนเกินร้อยละ 50 เป็นพลเมืองแคนาดา หรือ

(2) เจ้าหน้าที่อนุรักษ์ป่าไม้

6) สำนักงาน หมายถึง พื้นที่ส่วนที่มีขนาดเกิน 25,000 ตารางฟุต (2,323 ตร.ม.) (ส่วนที่ต่ำกว่า 25,000 ตารางฟุต จัดเป็นกลุ่ม 2 ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์) โดยในกรณีที่ดินแปลงนั้นประกอบไปด้วยทรัพย์สินมากกว่า 1 ประเภทขึ้นไป มีสูตรสำหรับมูลค่าที่ดินในส่วนของสำนักงานดังนี้

$$\text{มูลค่าที่ดินในส่วนของสำนักงาน} = \frac{\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{ขนาดพื้นที่ที่ให้เข้าเป็นสำนักงานได้ (ตารางฟุต)} - 25,000}{\text{ขนาดพื้นที่ที่ให้เข้าเป็นสำนักงานได้ (ตารางฟุต)}}$$

7) ศูนย์การค้า ประกอบไปด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เข้าได้ขนาดพื้นที่เกิน 25,000 ตารางฟุต (2,323 ตร.ม.) (ส่วนที่ต่ำกว่า 25,000 ตารางฟุต จัดเป็นทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์) ซึ่งวิธีคิดสัดส่วนมูลค่าของศูนย์การค้า กรณีที่ดินแปลงนั้นประกอบไปด้วยทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ศูนย์การค้า และทรัพย์สินอื่นๆ จะมีสูตรสำหรับสัดส่วนมูลค่าที่ดิน ดังนี้

$$\text{มูลค่าที่ดินในส่วนของศูนย์การค้า} = \frac{\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{ขนาดพื้นที่ที่ให้เข้าเป็นศูนย์การค้าได้ (ตารางฟุต)} - 25,000}{\text{ขนาดพื้นที่ที่ให้เข้าเป็นศูนย์การค้าได้ (ตารางฟุต)}}$$

8) ลานจอดรถและที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดยานพาหนะ พื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่ของการรถไฟไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอาจเป็นพื้นที่สำหรับรับ - ส่ง หรือถ่ายเทของก็ได้

9) ทรัพย์สินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ (Large industrial property) พื้นที่ส่วนที่เกิน 125,000 ตารางฟุต (11,613 ตร.ม.) (ต่ำกว่า 125,000 ตารางฟุตจัดเป็นทรัพย์สินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม) และให้หมายรวมถึงที่ดินซึ่งมีราคาประเมินสูงกว่ามูลค่าราคาประเมินรวมของที่ดินในกฎหมายว่าด้วยเทศบัญญัติทรัพย์สินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

10) ทรัพย์สินเพื่อการกีฬา พื้นที่ส่วนที่ใช้สำหรับการเล่นกีฬา โดยที่ไม่รวมส่วนพื้นที่จอดรถ ธุรกิจอาหารและสินค้าที่เปิดให้บริการสำหรับพื้นที่หรือกิจกรรมกีฬานั้น และอุปกรณ์กีฬาที่คนทั่วไปสามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้

11) รีสอร์ทคอนโดมิเนียม ต้องมีลักษณะครบถ้วน ดังนี้

(1) พื้นที่รีสอร์ทคอนโดมิเนียมที่ให้เช่าชั่วคราวและมีการคิดค่าเช่ากับผู้พักอาศัยเป็นระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน

(2) ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลที่มีประชากรต่ำกว่า 10,000 คน

(3) รีสอร์ทต้องมีสนามกอล์ฟและลานสกี

12) อาคารและโครงสร้างอาคารที่ถูกทิ้งร้าง (Buildings and structures that become vacant) ต้องมีลักษณะครบถ้วน ดังนี้

(1) อาคารหรือโครงสร้างได้เคยมีการใช้ประโยชน์แล้ว

(2) ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ในส่วนของอาคาร

13) โรงแรม หมายถึง อาคารเดี่ยว อาคารคู่ หรือมากกว่า 2 อาคาร (ที่เชื่อมต่อกัน) โดยสร้างขึ้นเพื่อจัดเลี้ยงอาหารหรือเป็นที่พัก โดยที่มีห้องนอนไม่ต่ำกว่า 6 ห้อง รวมถึงพื้นที่ที่ประกอบไปด้วยเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยที่สะดวกสบายเป็นการชั่วคราวที่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและมีระยะเวลาพักอาศัยดังกล่าวไม่น้อยกว่า 30 วัน

14) โรงเก็บเมล็ดพืช โรงที่มีไว้สำหรับเก็บรักษา ดูแล ทำความสะอาด ปรับปรุงคุณภาพแลกเปลี่ยนเมล็ดพืชเพื่อการปลูกสัตว์หรือการเจริญเติบโตของเมล็ดพืช

2.2.3 รูปแบบ วิธีการ และตัวอย่างการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ

รูปแบบ วิธีการ และตัวอย่างการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกา

John Mikesell (1986) อธิบายการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา ผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะทำการกรอกข้อมูลมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเอกสารเพื่อส่งให้หน่วยงานที่รับผิดชอบ โดยในเอกสารประกอบด้วย 2 ส่วน ดังนี้

1) การประเมินมูลค่าที่ดิน ประกอบด้วย 4 ส่วนสำคัญ ดังนี้

(1) ที่อยู่ของอสังหาริมทรัพย์ การเป็นเจ้าของ (การเปลี่ยนเจ้าของ)

(2) การบันทึกมูลค่าที่จ่ายจริงและมูลค่าประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นรายปี

(3) ข้อมูลลักษณะสภาพของที่ดิน เช่น ระดับความสูง ที่ดินที่มีน้ำท่วมขัง ที่ดินที่มีความลาดชันเหมือนคลื่น เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า แก๊ส

เป็นต้น สภาพอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียง เช่น มีการพัฒนา หรือสภาพแย่ง เป็นต้น ลักษณะถนน เช่น เป็นถนนที่มีการทำผิวถนนแล้วหรือไม่ เป็นซอย หรือเป็นทางเดินเท้า เป็นต้น

(4) การคำนวณประกอบด้วย ลักษณะการใช้ที่ดิน เช่น อยู่อาศัย เป็นที่ดินที่ยังไม่พัฒนา เป็นต้น ซึ่งจะต้องกรอกขนาดที่ดินที่ใช้ในแต่ละลักษณะการใช้ที่ดินด้วย ขนาดพื้นที่โดยรวม ความลึก มีที่ดินที่เป็นขอบริมถนนหรือริมน้ำหรือไม่

2) การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย 4 ส่วนสำคัญ ดังนี้

(1) ผังของสิ่งก่อสร้าง และลักษณะพิเศษ

(2) สิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

(2.1) ลักษณะโครงสร้างภายนอกของที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัย เช่น ลักษณะของที่อยู่อาศัย เช่น จำนวนชั้น มีชั้นใต้ดินหรือไม่ มีห้องใต้หลังคาหรือไม่ ลักษณะผู้อยู่อาศัย เป็นครอบครัวเดี่ยวหรือหลายครอบครัว

(2.2) รายละเอียดภายในที่อยู่อาศัย วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างในแต่ละส่วนของที่อยู่อาศัย เช่น หลังคา พื้น สิ่งปูพื้น ชั้นใต้ดิน การตกแต่ง ระบบความร้อน ระบบน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น จำนวนห้องนอน จำนวนห้องโถง เตาผิง การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ

(2.3) การระบุมูลค่าของรายละเอียดภายในที่อยู่อาศัย

(3) สิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

(3.1) การใช้ประโยชน์ เช่น เป็นสำนักงาน หรือเป็นที่เก็บสินค้า เป็นอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น

(3.2) รายละเอียดภายในอาคาร วัสดุที่ใช้ในการทำผนัง หลังคา พื้น ลักษณะของวัสดุในการป้องกันอัคคีภัย การตกแต่งภายใน ระบบความร้อน ระบบน้ำ

(3.3) การระบุมูลค่าของรายละเอียดภายในอาคาร

(3.4) สรุปมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับตัวอย่างการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรัฐ Indiana เทศมณฑล Monroe ที่ตั้ง Salt Creek ปี 1978 (พ.ศ. 2521) ที่ดินตามตัวอย่างมีขนาด 40 เอเคอร์ (101.2 ไร่) มีสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย 1 อาคาร

1) ที่ดิน ประกอบด้วย

(1) พื้นที่ที่ใช้พักอาศัย 1 เอเคอร์ (2.5 ไร่) มูลค่าที่ดินที่เจ้าของจ่ายจริง 3,000

เหรียญสหรัฐฯ

(2) พื้นที่ที่ไม่สามารถใช้เพาะปลูกได้ 15 เอเคอร์ (38 ไร่) มูลค่าที่ดินที่เจ้าของจ่ายจริง 1,500 เหรียญสหรัฐฯ

(3) พื้นที่ที่ไม่เคยใช้ประโยชน์เป็นป่ากร้าง 24 เอเคอร์ (60.7 ไร่) มูลค่าที่ดินที่เจ้าของจ่ายจริง 1,200 เหรียญสหรัฐฯ

2) สิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย มีรายละเอียด ดังนี้

(1) ผู้อยู่อาศัยเป็นครอบครัวเดียว

(2) สิ่งปลูกสร้างมี 2 ชั้น มีรายละเอียดมูลค่าก่อสร้าง ดังนี้

(2.1) ชั้น 1 มีมูลค่าก่อสร้าง 24,500 เหรียญสหรัฐฯ มีขนาดพื้นที่ 1,836 ตารางฟุต (171 ตร.ม.) คิดเฉลี่ยเป็นมูลค่า 13.34 เหรียญสหรัฐฯ ต่อตารางฟุต

(2.2) ชั้น 2 มีมูลค่าก่อสร้าง 13,800 เหรียญสหรัฐฯ มีขนาดพื้นที่ 1,344 ตารางฟุต (125 ตร.ม.) คิดเฉลี่ยเป็นมูลค่า 10.27 เหรียญสหรัฐฯ ต่อตารางฟุต

(2.3) ค่าก่อสร้างชั้นใต้ดิน 6,000 เหรียญสหรัฐฯ

(2.4) ค่าก่อสร้าง ห้องสันทนาการมูลค่า 1,400 เหรียญสหรัฐฯ

(2.5) ค่าเครื่องปรับอากาศมูลค่า 3,500 เหรียญสหรัฐฯ ระบบน้ำมูลค่า 900 เหรียญสหรัฐฯ ค่าก่อสร้างที่จอดรถมูลค่า 2,500 เหรียญสหรัฐฯ ค่าตกแต่งภายนอกมูลค่า 1,600 เหรียญสหรัฐฯ รวมมูลค่าทั้งสิ้นเป็นเงิน 54,200 เหรียญสหรัฐฯ

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์มาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาระภาษีแยกตามประเภทของการใช้งานของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดประเภทและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. และประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.3.1 ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้เก็บภาษีจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นเกณฑ์ในกรณีของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามลำดับ ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดอัตราเพดานภาษี โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม หรือที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด

2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา หรือที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา โดยมีพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมน้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด

3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกรณีอื่นๆ เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยในเชิงพาณิชย์ เช่น บ้านเช่า หรือพาร์ทเมนท์ เป็นต้น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เป็นต้น

ทั้งนี้ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและใช้ในกรณีอื่นๆ ในที่ดินเดียวกัน ให้ใช้อัตรากำไรสำหรับที่อยู่อาศัยในการคำนวณภาระภาษีในส่วนของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการพักอาศัย และใช้อัตรากำไรสำหรับที่ใช้ในกรณีอื่นๆ ในการคำนวณภาระภาษีในส่วนของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกรณีอื่นๆ โดยแบ่งสัดส่วนตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

ในส่วนของอัตรากำไรที่จะให้ อปท. ใช้จัดเก็บภาษีจะตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยกำหนดเป็นอัตรากำหนดไว้ อย่างไรก็ดี หาก อปท. ใดต้องการจัดเก็บภาษีในอัตรากำไรที่สูงกว่าอัตรากำไรที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา กฎหมายให้อำนาจ อปท. ตราข้อบัญญัติเพื่อกำหนดอัตรากำไรที่ใช้จัดเก็บภายใน อปท. ของตนได้ แต่ต้องไม่เกินอัตรากำไรสูงสุดตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย นอกจากนี้ ที่ดินในปีที่ล่วงมาเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินและในปีต่อมา ยังคงมีลักษณะดังกล่าวนั้นอีก กฎหมายกำหนดให้ อปท. เรียกเก็บภาษีในอัตรากำไรที่สูง โดยอัตรากำไรที่ให้อปท. ใช้จัดเก็บภาษี จะกำหนดในพระราชกฤษฎีกา ซึ่งจะกำหนดเป็นอัตรากำหนดเพิ่มขึ้นตามปีที่เจ้าของที่ดินปล่อยที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน

ทั้งนี้ ข้อกำหนดในส่วนที่เกี่ยวกับการประเมินภาษี ซึ่งกำหนดให้ อปท. สํารวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขต อปท. เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี เมื่อสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อปท. แล้ว ให้ อปท. จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยต้องแสดงประเภท จำนวน และขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี และให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานหรือที่ทำการของ อปท. หรือสถานที่อื่นด้วยตามที่เห็นสมควรภายในเขต อปท. เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นอกจากนี้ กฎหมายกำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะอนุกรรมการ

ประจำจังหวัดกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มาใช้ เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด และกำหนดให้ อปท. แจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

2.3.2 ประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดประเภทของการใช้งาน ของสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มาตรา 105 ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากร หรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง หรือผู้แทน และผู้ทรงคุณวุฒิ อีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลาง ประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา 105 เบญจ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ได้ออกระเบียบของคณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ 2535 โดยมี ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับ การกำหนดประเภทของการใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง ตามที่กำหนดในหมวด 2 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ข้อ 12. ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดสำรวจประเภทของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ในจังหวัดต่างๆ แล้วกำหนดเป็นแบบมาตรฐานสำหรับจังหวัดนั้นๆ ตามความเหมาะสมแก่ท้องที่ ในกรณีที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้ทำการสำรวจกำหนดแบบ และจัดทำ ราคาโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างในจังหวัดใดไว้แล้ว ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนำราคาดังกล่าวประกอบการ พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้

ข้อ 14. เพื่อให้สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ละเอียดถูกต้อง และเป็นธรรมแก่ผู้เสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อาจกำหนดแบบมาตรฐาน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างประเภทเดียวกันเป็นประเภทย่อยตามคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง เช่น ธรรมดา ปานกลาง ดี ดีมาก

ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ได้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียน และสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2559 - 2562) ขึ้นตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 โดยมีการแบ่งประเภทสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 5 หมวด หลักๆ ได้แก่

- 1) บ้านเดี่ยว
- 2) ทาวน์เฮ้าส์
- 3) ห้องแถว
- 4) ตึกแถว
- 5) โรงเรียนอื่นๆ ซึ่งโรงเรียนอื่นๆ ยังแบ่งออกเป็นประเภทย่อย 23 ประเภท เช่น โกดังเก็บของ โรงเรียนเอกชน โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงพยาบาลเอกชน เป็นต้น

บทที่ 3

ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3.1 พื้นที่ที่ใช้ในการศึกษา

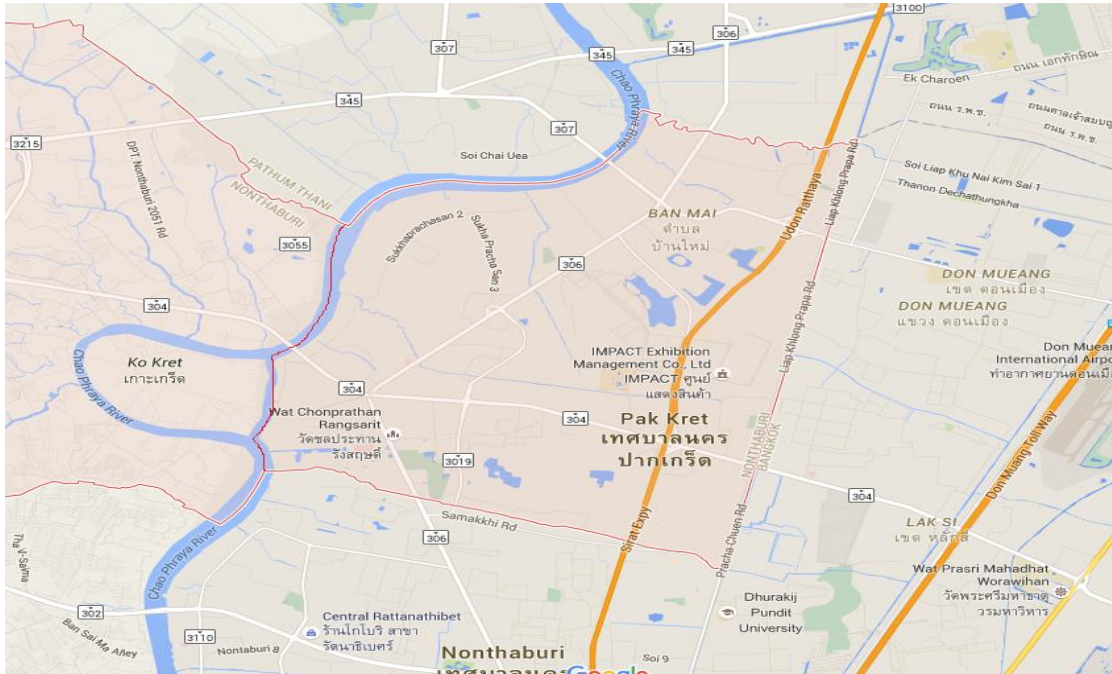
ในการศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเตรียมความพร้อมในการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาปรับใช้ในประเทศไทย คณะผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลตัวอย่างที่ดินจากเทศบาลนครปากเกร็ด เขตอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรีจำนวน 1,540 แปลง ซึ่งเป็นข้อมูลที่สำคัญประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ดำเนินการสำรวจในปี 2557 และตัวอย่างที่ดินในเขตหมู่ 6 เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม จำนวน 236 แปลง 440 อาคาร ซึ่งเป็นข้อมูลการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ของเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

3.1.1 เทศบาลนครปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

เดิมเทศบาลนครปากเกร็ดมีฐานะเป็นสุขาภิบาล เรียกว่า สุขาภิบาลปากเกร็ด จัดตั้งตามประกาศกระทรวงมหาดไทยปี พ.ศ. 2498 ภายหลังได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลตำบลปากเกร็ด ในปี พ.ศ. 2535 และได้เปลี่ยนฐานะเป็นเทศบาลเมืองปากเกร็ด ในปี พ.ศ. 2538 และได้รับการยกระดับเป็นเทศบาลนครปากเกร็ดเมื่อปี พ.ศ. 2543 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งการยกระดับเขตการปกครองดังกล่าว ถือว่าเป็นการพัฒนาอย่างรวดเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับเขตการปกครองส่วนท้องถิ่นเขตอื่นๆ โดยการพัฒนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว เป็นไปเพื่อเพิ่มศักยภาพในการบริหารจัดการในระดับท้องถิ่นให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

เทศบาลนครปากเกร็ด ตั้งอยู่ในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ทำเลที่ตั้งเป็นปริมณฑล ติดกับกรุงเทพมหานคร เป็นหนึ่งในเขตการปกครองส่วนท้องถิ่นแบบเทศบาลที่มีขนาดใหญ่และมีลักษณะโดดเด่นทั้งในด้านจำนวนประชากร สภาพภูมิศาสตร์ การบริหารจัดการ ท้องที่ ตลอดจนสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่

ภาพที่ 3.1 เขตพื้นที่เทศบาลนครปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี



ที่มา : Google (2016)

ด้านพื้นที่ใช้สอย

เทศบาลนครปากเกร็ดมีพื้นที่ทั้งหมด 36.04 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 22,525 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่ 5 ตำบลได้แก่ ตำบลปากเกร็ด ตำบลบางพูด ตำบลบ้านใหม่ ตำบลบางตลาด และตำบลคลองเกลือ มีหมู่บ้านรวมทั้งสิ้น 34 หมู่บ้าน ทิศเหนือติดต่อกับเทศบาลตำบลบ้านใหม่ จังหวัดปทุมธานี ทิศใต้ ติดต่อกับเทศบาลนครนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ทิศตะวันออกติดต่อกับเขตดอนเมือง เขตหลักสี่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร และทิศตะวันตกติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา

ตามผังการใช้ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี 48 เขต เทศบาลนครปากเกร็ดจัดเป็นเขตเทศบาลที่มีการใช้พื้นที่หลากหลายทั้งพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่อุตสาหกรรม สำหรับพื้นที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่หนาแน่นน้อย ถึงปานกลาง แสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวอย่างเหมาะสมของเขตที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม มีบางส่วนที่เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยเฉพาะในบริเวณริมเส้นถนนติวานนท์-ปากเกร็ด สำหรับพื้นที่เกษตรกรรมนั้นปรากฏการทำสวน ทั้งสวนผลไม้และสวนไม้ดอกไม้ประดับในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงถนนสุขาประชาสรรค์ 2 และเขตตำบลบางตลาด

ลักษณะภูมิประเทศ

เทศบาลนครปากเกร็ด ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมีลักษณะเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำมีความอุดมสมบูรณ์ ก่อให้เกิดกิจกรรมด้านเกษตรกรรมในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเป็นจำนวนมาก เช่น การทำสวนทุเรียน สวนส้มโอ สวนมังคุด เป็นต้น นอกจากนี้ ยังได้มีการขุดคลองเพื่อส่งน้ำเข้าพื้นที่สวน ไร่นารวมถึงคลองแหล่งน้ำตามธรรมชาติ ประกอบด้วย

- 1) คลองสาธารณะ เช่น คลองบางตลาด คลองทองกลาง
- 2) ลำรางสาธารณะ เช่น ลำรางตาบุญ ลำรางมติชน
- 3) ลำกระโดงสาธารณะ เช่น ลำกระโดงปากค่าน และ
- 4) คูน้ำสาธารณะ เช่น คูหงส์ทอง

ลักษณะภูมิอากาศ

เทศบาลนครปากเกร็ดจัดเป็นเขตพื้นที่หนึ่งที่มีลักษณะภูมิอากาศเอื้อต่อการอยู่อาศัย และการทำเกษตรกรรมเนื่องจากเป็นบริเวณที่มีความชุ่มชื้นและมีฝนตกตามฤดูกาล นอกจากนี้ยังอุดมสมบูรณ์ไปด้วยไม้ยืนต้นที่สามารถเก็บความชุ่มชื้นของดินไว้ได้ทำให้พื้นที่ไม่แห้งแล้งในฤดูแล้ง อย่างไรก็ตาม ลักษณะภูมิศาสตร์ที่เป็นที่ราบลุ่มทำให้เขตเทศบาลนครปากเกร็ดเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัยโดยเฉพาะในช่วงฤดูฝน

ด้านประชากร

ตามข้อมูลของสำนักทะเบียนราษฎรเทศบาลนครปากเกร็ดในปี 2559 เทศบาลนครปากเกร็ดมีทั้งสิ้น 60,503 ครัวเรือน จำนวนประชากรทั้งหมด 188,227 คน คิดเป็นประมาณ 5,217 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นเขตการปกครองที่มีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับ 2 ของประเทศไทยรองมาจากเทศบาลนครนนทบุรี และยังมีความหนาแน่นมากกว่าบางเขตในกรุงเทพมหานครอีกด้วย ในจำนวนประชากรทั้งหมด เป็นชาย 87,737 คนและเป็นหญิง 100,490 คน หากแบ่งสัดส่วนประชากรตามอายุแล้ว ประชากรส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มวัยผู้มีสิทธิเลือกตั้ง คือ อายุระหว่าง 18 ถึง 59 ปี ซึ่งมีทั้งสิ้น 122,180 คน คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 65 ของประชากรทั้งหมด ในขณะที่ผู้ที่มีอายุเกิน 60 ปีขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 14 และเยาวชนอายุต่ำกว่า 17 ปีร้อยละ 20 ตามลำดับ

ตั้งแต่ปี 2556 เทศบาลนครปากเกร็ดมีประชากรเพิ่มขึ้นประมาณ 7,000 คน คิดเป็นปีละประมาณ 2,000 คน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นช่วงอายุของกลุ่มวัยผู้มีสิทธิเลือกตั้งที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในพื้นที่ดังกล่าวว่า เกิดจากการย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าการเพิ่มขึ้นของเด็กแรกเกิดหรือประชากรในกลุ่มก่อนถึงปฐมวัย อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของตัวเลขประชากรจากการย้ายถิ่นฐานในแต่ละปีไม่น่าแปลกใจนัก เนื่องจากเทศบาลนครปากเกร็ดมีที่ตั้งติดต่อกับเขตหลักสี่และเขตดอนเมืองจังหวัดกรุงเทพมหานคร

อีกทั้งยังมีเส้นทางการคมนาคมที่สะดวกสบายทั้งทางบกและทางน้ำ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จึงเกิดการย้ายถิ่นพำนักมาอยู่ในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดอย่างต่อเนื่อง

การคมนาคม

การคมนาคมในเทศบาลนครปากเกร็ดประกอบด้วยทางบกและทางน้ำ เนื่องจากมีพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาจึงมีท่าเทียบเรือเทศบาลนครปากเกร็ดเป็นท่าเทียบเรือสาธารณะหลัก ซึ่งเป็นท่าเรือที่มีเรือด่วนเจ้าพระยาหลายสายมาจอด และยังเป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคมระหว่างอำเภอปากเกร็ด อำเภอเมืองนนทบุรี และ กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ท่าเรือปากเกร็ดแล้ว เทศบาลนครปากเกร็ดยังมีท่าเทียบเรือข้ามฝั่งสำหรับการท่องเที่ยวในเกาะเกร็ดซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญประจำจังหวัดนนทบุรี ตลอดจนท่าเรือรับจ้างทั่วไป สำหรับการคมนาคมทางบกนั้น ประกอบด้วยถนนมากมายหลายสายทั้งถนนเส้นหลักและถนนเส้นรอง ถนนเส้นหลักได้แก่ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์ และถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ถนนเส้นรอง เช่น ถนนเลี้ยวเมืองปากเกร็ด ถนนศรีสมาน ถนนภูมิเวท ซอยประเสริฐอิสลาม ซอยพระแม่มหากาญจน์ ถนนบอนด์สตรีท และถนนสุขาประชาสรรค์ 1 2 3 เป็นต้น

ภายในปี พ.ศ. 2564 การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้วางแผนก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้า สายสีชมพูซึ่งจะวิ่งผ่านเทศบาลนครปากเกร็ด โดยเริ่มต้นที่สถานีศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีและสิ้นสุดที่สถานีมีนบุรี อีกทั้งยังมีจุดเปลี่ยนเส้นทางไปยังรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วงที่มีมุ่งหน้าสู่กรุงเทพมหานคร และรถไฟฟ้าสายสีน้ำตลวงวิ่งเส้นแคราย-บึงกุ่ม

ด้านเศรษฐกิจ

สถานะทางการคลัง

เทศบาลนครปากเกร็ดมีรายรับจริงในปี 2557 รวมทั้งสิ้น 1,426,384,896 บาท โดยมีรายได้หลักมาจากการจัดสรรโดยรัฐ รวมถึงที่รัฐอุดหนุนเพิ่มเติมมีเพียงร้อยละ 18 เท่านั้นที่เทศบาลนครปากเกร็ดสามารถจัดเก็บเอง ซึ่งเป็นส่วนของภาษีอากรจำนวน 185,412,681 บาท สำหรับรายจ่ายจริงในปี 2557 นั้น อยู่ที่ 833,406,047 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายด้านการบริการชุมชน และสังคมมากถึงประมาณร้อยละ 67 ในขณะที่ ค่าใช้จ่ายด้านเศรษฐกิจสำหรับแผนงานอุตสาหกรรมและการโยธาอยู่ที่ 7,784,200 บาทเท่านั้น อย่างไรก็ดี ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบคมนาคมและสาธารณูปโภค มีแผนปรับปรุงถนนและท่อระบายน้ำ เช่น โครงการก่อสร้างปรับปรุงถนนและท่อระบายน้ำ ซอยสานต์สนอม 1

เชื่อมชวยพระแม่มหาการุณย์ 10,12 โครงการก่อสร้างสะพานข้ามลำรางเวระบริเวณสนามกอล์ฟชลประทาน โครงการก่อสร้างโป๊ะท่าเทียบเรือบริเวณวัดกู่ เป็นต้น

พาณิชยกรรม

ในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดมีสถานประกอบการและธุรกิจที่สำคัญ ทั้งตลาดสด ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ ฯลฯ โดยมีจำนวน ตลาดสด 5 แห่ง ห้างสรรพสินค้า 4 แห่ง ร้านขายสินค้าส่งขนาดใหญ่ 1 แห่ง โรงแรม 12 แห่ง โรงมหรสพ 7 แห่ง สถานประกอบการมหรสพขนาดใหญ่ 2 แห่ง โรงภาพยนตร์ 18 โรง สถานที่แสดงสินค้าขนาดใหญ่ 2 แห่ง สถานธนาบาลเทศบาลนครปากเกร็ด 1 แห่ง โรงรับจำนำ 5 แห่ง และธนาคาร 14 แห่งจำนวนทั้งสิ้น 58 สาขา

จากจำนวนอาคารพาณิชยกรรมจะเห็นได้ว่าเทศบาลนครปากเกร็ด ยังคงขาดร้านขายสินค้าส่งขนาดใหญ่รวมถึงห้างสรรพสินค้า ในขณะที่จำนวนประชากรที่ต้องการสถานพาณิชยกรรมเหล่านี้ยังมีอยู่มาก แม้ว่าสภาพพื้นที่เทศบาลนครปากเกร็ดจะเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเหมาะแก่การทำเกษตรกรรม แต่ด้วยความสะดวกในการคมนาคมและการเดินทางเข้ากรุงเทพมหานคร พื้นที่ส่วนใหญ่ในปัจจุบันจึงแปรสภาพจากการเกษตรไปเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย อาคารพาณิชยกรรมประกอบธุรกิจและการลงทุน โดยเฉพาะกิจการบ้านจัดสรรและอาคารสำนักงานสูง ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เขตเทศบาลนครปากเกร็ดมีโรงงานอยู่ทั้งสิ้น 223 โรงงาน ทั้งขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ ประกอบด้วย โรงงานทอผ้า โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า โรงงานผลิตอุปกรณ์และเครื่องอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานไม้อัดและไม้แปรรูป โรงงานกระดาษ โรงเชื่อมหรือกลึงโลหะ โรงงานซ่อมหรือผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ โรงงานผลิตอาหาร ตลอดจนโรงสีข้าว ซึ่งโรงงานเหล่านี้ ได้ก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการจ้างงานอย่างมากให้แก่คนในพื้นที่รวมถึงเพิ่มความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้มากขึ้นตามไปด้วย

ด้านสาธารณูปโภค

การประปา

เทศบาลนครปากเกร็ดอาศัยน้ำประปาสำหรับอุปโภคบริโภคจากสำนักงานประปาสาขานนทบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี อย่างไรก็ตาม บริเวณเทศบาลนครปากเกร็ดได้รับข้อร้องเรียนเรื่องน้ำประปาไหลอ่อนและไม่ไหลอยู่หลายครั้ง

การไฟฟ้า

เทศบาลนครปากเกร็ดอาศัยการจำหน่ายไฟฟ้าจากสำนักงานไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี ซึ่งมีสถิติการจำหน่ายไฟอยู่ที่ 3,300 ล้านหน่วยในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ประมาณ 100 ล้านหน่วย คิดเป็นร้อยละ 6 ของการจำหน่ายไฟทั้งหมดโดยการไฟฟ้านครหลวง

ด้านสาธารณสุข

ปัจจุบันเทศบาลนครปากเกร็ดมีสถานบริการสาธารณสุขทั้งสิ้น 12 แห่ง แบ่งเป็น โรงพยาบาลของรัฐ 2 แห่ง โรงพยาบาลของเอกชน 3 แห่ง โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบล 4 แห่ง ศูนย์บริการสาธารณสุขเทศบาลนครปากเกร็ด 2 แห่ง และศูนย์ควบคุมสัตว์ 1 แห่ง จะเห็นได้ว่าเทศบาลนครปากเกร็ดมีการกระจายการให้บริการของสถานพยาบาลอย่างเหมาะสม และทั่วถึงเมื่อเทียบกับขนาดของพื้นที่ชุมชน

กิจกรรมชุมชนและสังคมสงเคราะห์

เทศบาลนครปากเกร็ดมีนโยบายพัฒนาและส่งเสริมกิจกรรมภายในชุมชน ได้แก่ การส่งเสริมการตลาดและผลิตภัณฑ์สมุนไพรชุมชน การส่งเสริมการตลาดและผลิตภัณฑ์สินค้าผู้สูงอายุ กิจกรรมชุมชนเข้มแข็งเพื่อติดตามและพัฒนาชุมชนอย่างใกล้ชิด โครงการประกวดชุมชนพัฒนาในด้านต่างๆ นอกจากนี้เทศบาลยังมีการแก้ปัญหาชุมชนตามข้อร้องเรียนรายเดือน ซึ่งสามารถดูผลรายงานการแก้ปัญหาคความเดือดร้อนของชุมชน เช่น การดำเนินการตัดต้นไม้ที่ระสายไฟฟ้า การย้ายป้ายชุมชน เป็นต้น

ปัจจุบันเทศบาลนครปากเกร็ดมีกลุ่มที่ได้รับการอบรมและส่งเสริมอาชีพและพัฒนาผลิตภัณฑ์ทั้งสิ้น 9 กลุ่ม และมีกลุ่มผลิตภัณฑ์ 4 ประเภทที่จดทะเบียนในโครงการสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ ได้แก่ ประเภทอาหาร ประเภทผ้าและเครื่องแต่งกาย ประเภทศิลปประดิษฐ์ และประเภทสมุนไพรที่ไม่ใช่อาหาร ซึ่งเทศบาลได้ให้การสนับสนุนรวมถึงจัดการอบรมให้ความรู้อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากการสนับสนุนกิจกรรมชุมชนข้างต้นแล้ว เทศบาลนครปากเกร็ดได้จัดตั้งศูนย์เรียนรู้ด้านสิ่งแวดล้อม ศูนย์วัยใสเคลิบเคลิ้มชุมชนพบสุข และศูนย์การเรียนรู้นครปากเกร็ด เพื่อให้บริการประชาชนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและนำเสนอข้อมูลที่เป็นประโยชน์ทั้งด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อมเพื่อสร้างชุมชนน่าอยู่และชุมชนสีเขียวเป็นชุมชนแบบอย่างให้แก่พื้นที่ท้องถิ่นอื่นๆ อีกด้วย

3.1.2 เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ตั้งอยู่ในอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ได้รับการจัดตั้งเป็นสุขาภิบาลอ้อมใหญ่ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 3 มีนาคม 2524 และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 98 ตอนที่ 90 ลงวันที่ 9 มิถุนายน 2524 ต่อมาได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลตามพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะจากสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. 2542 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2542

ภาพที่ 3.2 เขตพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม



ที่มา : Google (2016)

สภาพภูมิประเทศ

เป็นที่ราบลุ่มมีแม่น้ำท่าจีนไหลผ่านและมีลำคลองไหลผ่านหลายสาย ได้แก่ คลองอ้อมใหญ่ คลองอ้อมน้อย คลองลัด คลองรางบางเตย เป็นสภาพพื้นที่เหมาะแก่การเพาะปลูก หรือประกอบอาชีพด้านเกษตรกรรม พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

ด้านพื้นที่ใช้สอย

เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ มีพื้นที่ประมาณ 12 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 2 ตำบล 10 หมู่ คือ หมู่ที่ 1 - 8 ตำบลอ้อมใหญ่ และหมู่ที่ 1 และหมู่ที่ 5 ตำบลบ้านใหม่ สำหรับอาณาเขตทิศเหนือติดกับเทศบาลเมืองไร่จิง อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ทิศตะวันออกติดกับเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกะทู้ม่วน จังหวัดสมุทรสาคร ทิศตะวันตกติดกับองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ท่าข้าม อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม และทิศใต้ติดกับ อบต. บ้านใหม่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

ด้านประชากร

จำนวนประชากร

ประมาณ 23,677 คน แบ่งเป็น เพศชาย 11,244 คน เพศหญิง 12,433 คน ความหนาแน่นของประชากร 1,888 คน/ตารางกิโลเมตร (สำรวจเมื่อ พฤษภาคม 2556)

จำนวนครัวเรือน (สำรวจเมื่อ พฤษภาคม 2556) ประมาณ 19,312 หลังคาเรือน

ชุมชน

เทศบาลอ้อมใหญ่มีชุมชนในเขตพื้นที่ จำนวน 26 ชุมชน ได้แก่ (1) ชุมชนบ้านอ้อมใหญ่หมู่ 1 หมู่ที่ 1 ตำบลอ้อมใหญ่ (2) ชุมชนร่วมใจพัฒนา หมู่ที่ 2 ตำบลอ้อมใหญ่ (3) ชุมชนร่วมใจพัฒนา 2 หมู่ที่ 2 ตำบลอ้อมใหญ่ (4) ชุมชนหมู่บ้านสุภาพร 4 หมู่ที่ 3 ตำบลอ้อมใหญ่ (5) ชุมชนวัดคลองอ้อมใหญ่ หมู่ที่ 3 ตำบลอ้อมใหญ่ (6) ชุมชนพัฒนาท้องถิ่น หมู่ที่ 4 ตำบลอ้อมใหญ่ (7) ชุมชนหมู่บ้านนิสาชล หมู่ที่ 4 ตำบลอ้อมใหญ่ (8) ชุมชนบ้านเพชรอ้อมใหญ่ หมู่ที่ 4 ตำบลอ้อมใหญ่ (9) ชุมชนพฤษภา 48 เฟส 1 หมู่ที่ 4 ตำบลอ้อมใหญ่ (10) ชุมชนสามัคคีธรรม หมู่ที่ 5 ตำบลอ้อมใหญ่ (11) ชุมชนเกษตรพัฒนา หมู่ที่ 6 ตำบลอ้อมใหญ่ (12) ชุมชนหมู่บ้านแสง เสง หมู่ที่ 6 ตำบลอ้อมใหญ่ (13) ชุมชนอาสาพัฒนา หมู่ที่ 7 ตำบลอ้อมใหญ่ (14) ชุมชนภูมิสุวรรณวิลล่า หมู่ที่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ (15) ชุมชนคอนทรายก้าวน้ำ 1 หมู่ที่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ (16) ชุมชนคอนทรายก้าวน้ำ 2 หมู่ที่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ (17) ชุมชนอ้อมใหญ่ หมู่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ (18) ชุมชนคลินิกบัตรทอง หมู่ที่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ (19) ชุมชนบ้านคลองลัด 2 หมู่ที่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ (20) ชุมชนบ้านคลองลัด 2 หมู่ที่ 8

หมายเหตุ ในเขตเทศบาลมีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก จึงมีประชากรนอกเขตเดินทางเข้ามาทำงานและพักอาศัยตามหอพักและบ้านเช่าต่างๆ โดยไม่ได้แจ้งย้ายอีกเป็นจำนวนมาก รวมมีประชากรทั้งสิ้น 29,596 คน (สำรวจเมื่อ พฤษภาคม 2556)

ตำบลอ้อมใหญ่ (21) ชุมชนหมู่บ้านสวนประดู่ หมู่ที่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ (22) ชุมชนวัดเทียนดัด 1 หมู่ที่ 1 ตำบลบ้านใหม่ (23) ชุมชนวัดเทียนดัด 2 หมู่ที่ 1 ตำบลบ้านใหม่ (24) ชุมชนหมู่บ้านเทียนดัดวิลเลจ หมู่ที่ 1 ตำบลบ้านใหม่ (25) ชุมชนบ้านสวนส้ม หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านใหม่ และ (26) ชุมชนบ้านใหม่การ์เด้นท์ หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านใหม่

ศาสนา

ประชาชนในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีวัดในเขตเทศบาล จำนวน 4 วัด ได้แก่ 1) วัดอ้อมใหญ่ 2) วัดคลองอ้อมใหญ่ 3) วัดเทียนดัด และ 4) วัดสิรินทรเทพรัตนาราม ในพระราชูปถัมภ์

การศึกษา

เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีโรงเรียนในสังกัด 2 แห่งและศูนย์พัฒนาเด็กเล็กก่อนวัยเรียนในสังกัด จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนเทศบาล 1 วัดเทียนดัด (นครผลพิทยาคาร) และโรงเรียนเทศบาล 2 วัดอ้อมใหญ่ (นครราชฐร์วิทยาคาร)

ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีศูนย์พัฒนาเด็กเล็กในสังกัดเทศบาล จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กวัดอ้อมใหญ่ และศูนย์พัฒนาเด็กเล็กคอนทรายแก้วหน้า

การคมนาคม

ในเขตเทศบาลฯ มีเส้นทางการคมนาคมที่สะดวก 2 ทาง คือ ทางบกและทางน้ำ

1) ทางบก เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีเส้นทางการคมนาคมที่ดีและสะดวก โดยมีถนนเพชรเกษมตัดผ่าน ส่วนเส้นทางคมนาคมภายในเทศบาลส่วนใหญ่มีสภาพใช้งานได้ดี จะมีบางสายเท่านั้นที่มีผิวจราจรชำรุด โดยเป็นถนนสายหลัก 2 สาย ได้แก่

(1) ถนนสายวัดอ้อมใหญ่ (ซอยเทศบาล 13) แยกจากถนนเพชรเกษม ถึงวัดอ้อมใหญ่ มีความยาวประมาณ 3 ก.ม.

(2) ถนนสายวัดเทียนดัด (ซอยเทศบาล 15) แยกจากถนนเพชรเกษม ถึงวัดเทียนดัด มีความยาวประมาณ 3 ก.ม.

2) ทางน้ำ เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีพื้นที่ติดกับแม่น้ำท่าจีน ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สำคัญมากทางหนึ่งในอดีต แต่ปัจจุบันได้ลดความสำคัญลงเนื่องจากความสะดวกและความคล่องตัวในการคมนาคมขนส่งทางบกมีมากขึ้น

3) การจัดการขนส่งมวลชน เน้นการคมนาคมทางบก โดยมีถนนสายเพชรเกษม ซึ่งเป็นทางหลวงแผ่นดิน เป็นเส้นทางคมนาคมที่ติดต่อระหว่างจังหวัดใกล้เคียง เช่น กรุงเทพฯ ราชบุรี กาญจนบุรี ฯลฯ เป็นหลัก โดยมีรถบริษัทขนส่ง จำกัด (บขส.) ที่วิ่งระหว่างกรุงเทพฯ และ

จังหวัดต่างๆ วิ่งผ่าน นอกจากนี้ยังมีรถองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) ให้บริการอีก ได้แก่ สาย 84 (อ้อมใหญ่ - คลองสาน), สาย 123 (ฟาร์มจระเข้ - สนามหลวง), รถยนต์โดยสารประจำทางปรับอากาศ (ปอ.) สาย 84 (อ้อมใหญ่ - คลองสาน), สาย ปอ. 157 (อ้อมใหญ่ - หมอชิต 2), สาย ปอ. 170 (อ้อมใหญ่ - หมอชิต 2), สาย ปอ. 174 (อ้อมใหญ่ - แสบปีแลนด์), สาย ปอ. 183 (อ้อมใหญ่ - อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) นอกจากนี้ยังมีรถตู้และรถสองแถวให้บริการอีกหลายสาย รวมทั้งสายภายในเทศบาลที่เชื่อมกับถนนเพชรเกษม ได้แก่ สายวัดอ้อมใหญ่และสายวัดเทียนดัด

ด้านเศรษฐกิจ

ประชากรในเขตเทศบาลส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายและเกษตรกรรม โดยเฉพาะการค้าและการอุตสาหกรรมเพื่อการพาณิชย์ รองลงมาประกอบอาชีพในโรงงานอุตสาหกรรม แยกเป็นประเภทผู้ประกอบการ ได้แก่ ร้านค้าของชำ จำนวน 199 ร้าน ห้างสรรพสินค้า จำนวน 2 แห่ง บริษัท/โรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 242 แห่ง ห้องเช่าจำนวน 348 ราย และธนาคาร จำนวน 11 แห่ง

การสาธารณสุขโลก

แหล่งน้ำ สามารถแบ่งออกได้เป็น แม่น้ำ และคลองต่างๆ ดังนี้

1) แม่น้ำท่าจีน

2) คลองต่างๆ ได้แก่ คลองอ้อมน้อย คลองอ้อมใหญ่ คลองลัด คลองรางบางเตย

คลองข่อย คลองสวน คลองเจ๊ก คลองโพธิ์ทอง และคลองบางกระทัด

การประปา

หน่วยงานซึ่งให้บริการน้ำประปาแก่ประชาชนที่อาศัยในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ คือ การประปาส่วนภูมิภาค (การประปาสามพราน - นครชัยศรี)

การระบายน้ำ

พื้นที่ในเขตเทศบาลยังมีปัญหาในการระบายน้ำ โดยเฉพาะในฤดูฝน เนื่องจากท่อระบายน้ำมีขนาดเล็ก ทำให้ไม่สามารถรองรับปริมาณน้ำฝนได้เพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาการระบายน้ำไม่ทัน

น้ำเสีย

พื้นที่ในเขตเทศบาลมีการขยายตัวของชุมชนมากและเป็นแหล่งอุตสาหกรรม ทำให้มีปริมาณน้ำเสียที่ปะปนลงแหล่งน้ำธรรมชาติจำนวนมาก

การไฟฟ้า

หน่วยงานซึ่งให้บริการไฟฟ้าแก่ประชาชนในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ คือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอสามพราน สำหรับการให้บริการไฟฟ้าสาธารณะภายในเขตเทศบาลเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ได้ติดตั้งไฟฟ้าสาธารณะตามถนน ตรอก ซอยต่าง ๆ

การสื่อสารและโทรคมนาคม

หน่วยงานที่ให้บริการด้านโทรคมนาคมในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ มีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข จำนวน 1 แห่ง ให้บริการในด้านกรับ - ส่งจดหมาย พัสดุภัณฑ์ และโทรเลข ในขณะที่ บริษัท ท.ศ.ท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้บริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับโทรศัพท์

ขยะมูลฝอย

ด้านการกำจัดขยะมูลฝอย เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีรถยนต์ที่ใช้จัดเก็บขยะจำนวน 12 คัน แยกเป็นขนาดความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 คัน ขนาดความจุ 8 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 คัน ขนาดความจุ 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 9 คัน ปริมาณขยะที่เก็บขนได้ประมาณ 110 – 120 ตัน/วัน โดยขนไปทิ้งที่กำจัดขยะของเอกชน

การสาธารณสุข

ในเขตเทศบาลมีสถานบริการสาธารณสุข ดังนี้

1) โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบล 2 แห่ง ศูนย์บริการสาธารณสุขของเทศบาล 1 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลส่งเสริมตำบลอ้อมใหญ่ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านใหม่ และศูนย์บริการสาธารณสุขเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

2) คลินิกเอกชน จำนวน 23 แห่ง แบ่งเป็นคลินิกรักษาโรคทั่วไป 20 แห่ง คลินิกทันตกรรม 2 แห่ง และคลินิกอื่นๆ 3 แห่ง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

สภาพพื้นที่ของเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ปะปนกันในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

การเกษตรกรรม

การทำเกษตรกรรมในเขตเทศบาลส่วนใหญ่เป็นการทำสวน เช่น สวนมะพร้าว สวนกล้วยไม้ โดยพื้นที่ทำการเกษตรกรรมจะอยู่ในบริเวณ หมู่ 5 ตำบลบ้านใหม่ หมู่ 5 6 7 ตำบลอ้อมใหญ่

การพาณิชย์กรรม

เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ โดยเฉพาะพื้นที่หมู่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ จะเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญ เป็นศูนย์กลางการค้าขายของเทศบาลและของตำบลใกล้เคียง ประกอบกับเป็นย่านอุตสาหกรรม จึงมีประชาชนจากต่างถิ่นเข้ามาอยู่อาศัยและทำงานเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการค้าขายจึงมีจำนวนมาก โดยส่วนใหญ่จะประกอบการค้าเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค

การอุตสาหกรรม

ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ มีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก โดยกว่าครึ่งจะอยู่ในบริเวณหมู่ 8 ตำบลอ้อมใหญ่ ซึ่งการเพิ่มจำนวนของโรงงานอุตสาหกรรมเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้ย่านที่อยู่อาศัยปะปนกับย่านธุรกิจ สถานประกอบการ และโรงงานอุตสาหกรรม

กิจกรรมและผลงาน

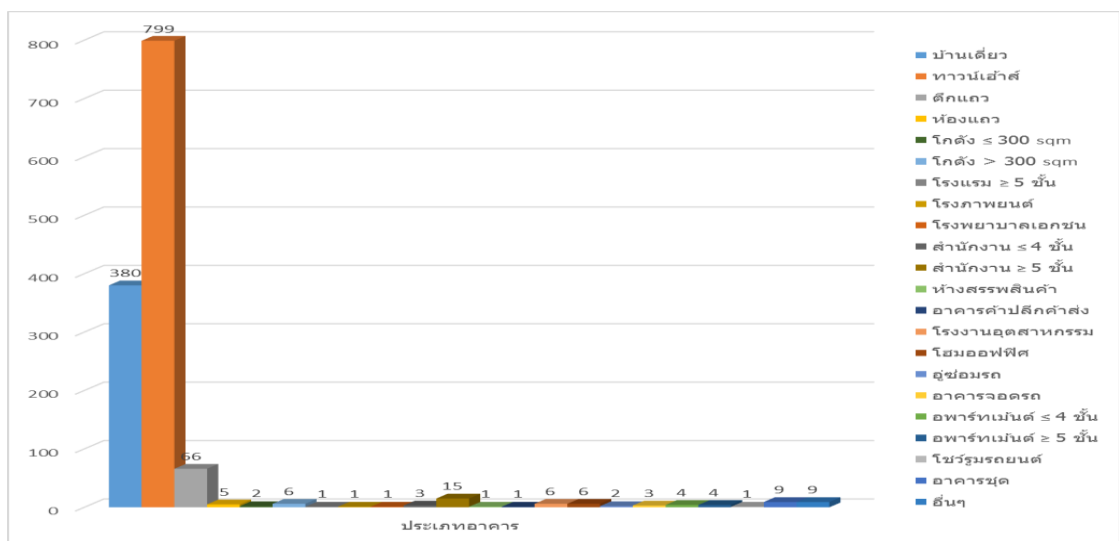
เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีการทำกิจกรรมด้านสาธารณสุขออกณรงค์ให้ความรู้เกี่ยวกับโรคไข้เลือดออกและการป้องกัน ตลอดจนการแจกทรายอะเบทให้แก่ประชาชน การจัดโครงการฝึกอบรมเยาวชนป้องกันยาเสพติดและจัดการศึกษาคุณงามประจำปีเพื่อปลูกจิตสำนึกให้นักเรียนได้รู้และเข้าใจในปัญหาและพิษภัยของยาเสพติด พร้อมทั้งคอยสอดส่องดูแลปัญหาหายาเสพติดในชุมชนของตนเอง การทำหมั่นสุนัขและแมวจรจัด การล้างทำความสะอาดท่อระบายน้ำช่วยเหลือเกษตรกรชาวสวนในพื้นที่ ที่ประสบกับภาวะภัยแล้งและน้ำเค็มหนุน รณรงค์ลดภาวะโลกร้อนลดปริมาณขยะ จัดการประชุมเวทีประชาคมโครงการจัดทำแผนพัฒนาเทศบาลสามปี (พ.ศ.2560-2563) เพื่อรวบรวมความต้องการบรรจุเข้าแผนพัฒนาเทศบาลสามปี พร้อมทั้งแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาในด้านต่าง ๆ เพื่อนำไปสู่การพัฒนาท้องถิ่นที่ยั่งยืน การดำเนินการโครงการ ก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมวางท่อระบายน้ำ รวมถึงการซ่อมผิวถนนในพื้นที่ต่างๆ การช่วยเหลือเกษตรกรชาวสวนในพื้นที่ที่ประสบกับภาวะภัยแล้งและน้ำเค็มหนุน ทำให้พืชผลทางการเกษตรได้รับความเสียหายโดยการนำน้ำจืดไปช่วยเหลือเกษตรกรชาวสวนในพื้นที่ที่ประสบกับภาวะภัยแล้งและน้ำเค็มหนุน การจัดโครงการคลองสวยน้ำใส คนอ้อมใหญ่มีความสุข ประจำปี 2559 เพื่อขับเคลื่อนตามนโยบายกระทรวงมหาดไทย ภายใต้กิจกรรม "ราษฎร์ รัฐ ร่วมใจ กำจัดผักตบชวาในแหล่งน้ำ" และความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในชุมชนเส้นทางคมนาคมสถานที่สาธารณะ แหล่งท่องเที่ยว ให้มีภูมิทัศน์สะอาด สวยงามและปลอดภัยแก่การใช้ประโยชน์ของประชาชน เป็นต้น

3.2 ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด

สำหรับข้อมูลตัวอย่างที่ดินในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดจำนวน 1,540 แปลง ซึ่งคณะผู้วิจัยนำมาใช้ในการศึกษา มีรายละเอียด ดังนี้

3.2.1 ข้อมูลประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

แผนภูมิที่ 3.1 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง



ที่มา : กรมธนารักษ์

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

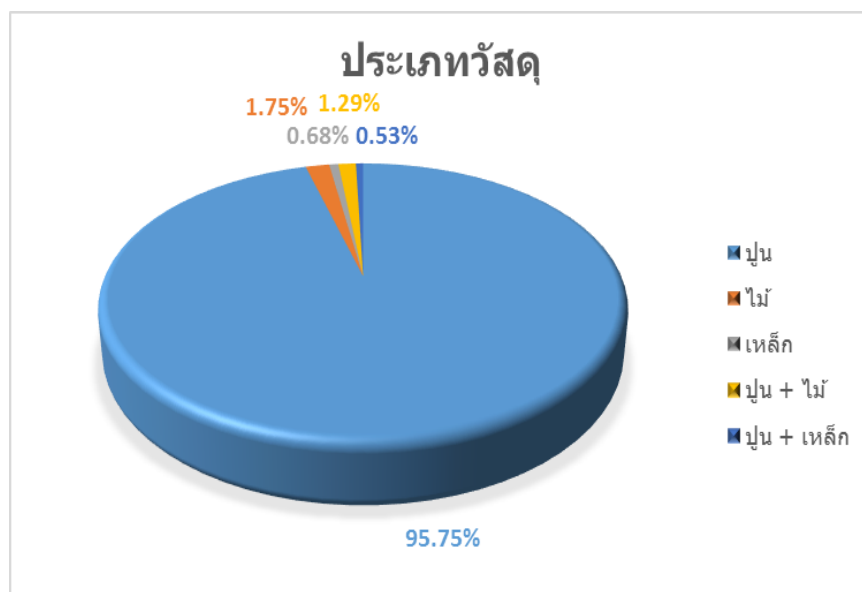
สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่นำมาเป็นตัวอย่างในเขตนี้ แบ่งตามประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสำนักประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์ เสนอปรับปรุง ประกอบด้วยโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประเภท 1) บ้านเดี่ยว จำนวน 380 หลัง 2) ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 799 หลัง 3) ดิวกแลว จำนวน 66 หลัง 4) ห้องแถว จำนวน 5 หลัง 5) โกดังเก็บของ พื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จำนวน 2 หลัง 6) โกดังเก็บของ พื้นที่เกินกว่า 300 ตร.ม.ขึ้นไป จำนวน 6 หลัง 7) โรงแรมความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป จำนวน 1 หลัง 8) โรงภาพยนตร์ จำนวน 1 หลัง 9) โรงพยาบาลเอกชน จำนวน 1 หลัง 10) สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น จำนวน 3 หลัง 11) สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป จำนวน 15 หลัง 12) ห้างสรรพสินค้า จำนวน 1 หลัง 13) อาคารค้าปลีกค้าส่ง จำนวน 1 หลัง 14) โรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 6 หลัง 15) โฮมออฟฟิศ จำนวน 6 หลัง 16) อู่ซ่อมรถ จำนวน 2 หลัง 17) อาคารจอดรถ จำนวน 3 หลัง 18) อพาร์ทเมนต์ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น จำนวน 4 หลัง 19) อพาร์ทเมนต์ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป จำนวน 4 หลัง และ 20) โชว์รูมรถยนต์ จำนวน 1 หลัง

ส่วนสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีในที่ดินที่นำมาเป็นตัวอย่าง ได้แก่ 1) โรงเรียนเอกชน 2) โรงแรม ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น 3) กัฏาคาร 4) สถานีบริการเชื้อเพลิง 5) ตลาดสด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. 6) ตลาดสด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป และ 6) ห้องน้ำรวม

นอกจากนี้ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่นำมาเป็นตัวอย่างในเขตนี้ มีอาคารชุดซึ่งอยู่ในบัญชีกำหนดบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด จำนวน 9 หน่วย และโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างประเภทที่ไม่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เสนอปรับปรุง ได้แก่ ร้านค้าซึ่งไม่ใช่อาคารพาณิชย์ และอาคารแสดงสินค้า

ทั้งนี้ ที่ดินบางแปลงที่นำมาเป็นตัวอย่างมีอาคารหลายประเภทตั้งอยู่บนที่ดินเดียวกัน ได้แก่ 1) บ้านเดี่ยวและโกดังเก็บของ พื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม. 2) บ้านเดี่ยวและโกดังเก็บของ พื้นที่เกินกว่า 300 ตร.ม. ขึ้นไป 3) บ้านเดี่ยวและอู่ซ่อมรถ 4) บ้านเดี่ยวและร้านค้า 5) สำนักงานความสูงตั้งแต่ 5 ชั้น ขึ้นไปและโกดังเก็บของ พื้นที่เกินกว่า 300 ตร.ม. ขึ้นไป 6) อาคารค้าปลีกค้าส่งและอาคารจอดรถ 7) โรงแรมและอาคารจอดรถ 8) ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์และอาคารจอดรถ เป็นต้น และมีอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่ประกอบด้วยที่ดินหลายแปลงอีกด้วย

แผนภูมิที่ 3.2 ประเภทวัสดุก่อสร้าง



ที่มา : กรมธนารักษ์

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างสามารถแบ่งตามประเภทวัสดุได้ดังนี้

- 1) ปูน คิดเป็นร้อยละ 95.75
- 2) ไม้คิดเป็นร้อยละ 1.75
- 3) เหล็กคิดเป็นร้อยละ 0.68
- 4) ครึ่งปูนครึ่งไม้ คิดเป็นร้อยละ 1.29 และ
- 5) ครึ่งปูนครึ่งเหล็กคิดเป็นร้อยละ 0.53

3.2.2 ข้อมูลการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แผนภูมิที่ 3.3 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

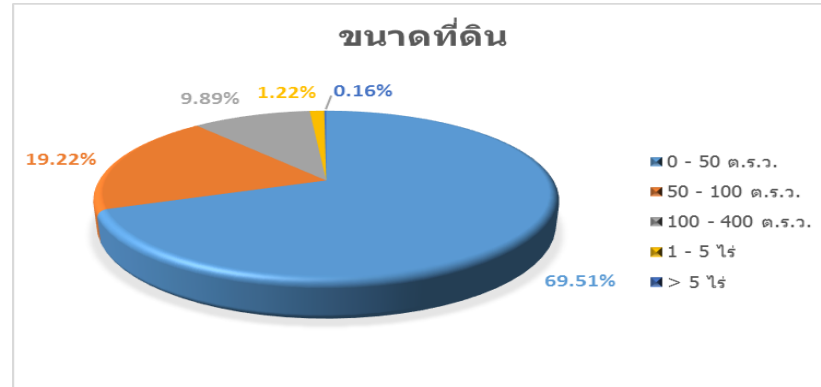


ที่มา : กรมธนารักษ์

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1,540 แปลง ในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด ซึ่งคณะผู้วิจัยนำมาใช้ในการศึกษาดังกล่าว มีการใช้ประโยชน์ทั้งเชิงเดี่ยว และการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน โดยการใช้ประโยชน์เชิงเดี่ยว ได้แก่ 1) ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 76.86 และ 2) ในประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ คิดเป็น ร้อยละ 8.23 ส่วนการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน จะเป็นการใช้เพื่อการพาณิชย์และพักอาศัยในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน โดยการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) อาคารพาณิชย์ซึ่งชั้นล่างใช้เพื่อการพาณิชย์ และชั้นบนใช้เพื่อพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 3.21 และ 2) อาคารที่พักอาศัย ที่ใช้พื้นที่ด้านหน้าในการประกอบการพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 0.26 อย่างไรก็ตาม ยังมีพื้นที่ว่างร้อยละ 11.44

แผนภูมิที่ 3.4 ขนาดที่ดิน



ที่มา : กรมธนารักษ์

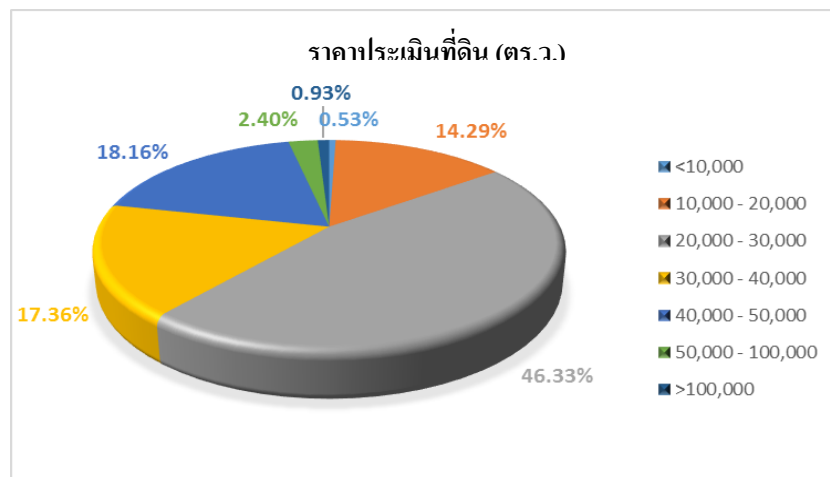
จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

ที่ดินในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษามีขนาดที่ดินไม่เกิน 50 ตารางวา (ตร.ว.) ร้อยละ 69.51 ขนาดตั้งแต่ 50 – 100 ตร.ว. ร้อยละ 19.22 ขนาดตั้งแต่ 100 ตร.ว. ถึง 1 ไร่ ร้อยละ 9.89 ขนาดตั้งแต่ 1 – 5 ไร่ ร้อยละ 1.22 และขนาดเกินกว่า 5 ไร่ ร้อยละ 0.16

3.2.3 ข้อมูลราคาที่ดิน

คณะผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.5 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่อ ตร.ว.



ที่มา : กรมธนารักษ์

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

ส่วนบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของที่ดินที่ใช้เป็นตัวอย่าง ในเขตนี้ ที่มีราคา ตร.ว. ละไม่เกิน 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.53 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 10,000 บาท ถึง 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.29 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 20,000 บาท ถึง 30,000 บาท คิดเป็น ร้อยละ 46.33 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 30,000 บาท ถึง 40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.36 ราคา ตร.ว. ละ ตั้งแต่ 40,000 บาท ถึง 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 18.16 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 50,000 บาท ถึง 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.40 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 100,000 บาท ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 0.93

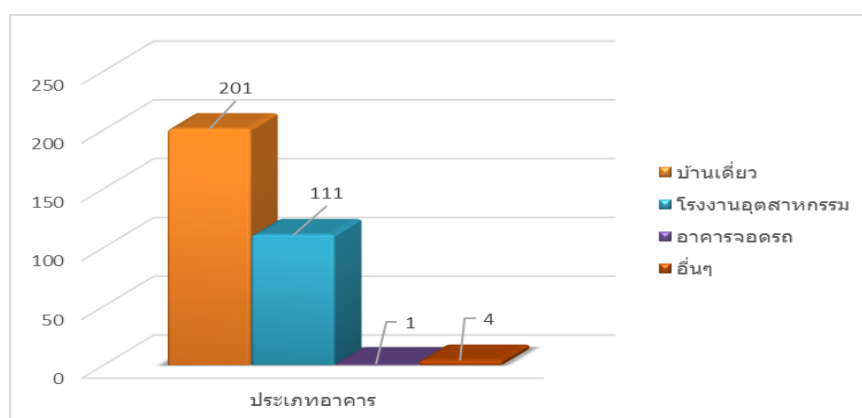
3.3 ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดเก็บรายได้ เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ พบว่าการ จัดเก็บข้อมูลภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ของเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ส่วนใหญ่แล้วเป็นการ จัดเก็บข้อมูลในลักษณะที่เป็นเอกสาร ซึ่งมีจำนวนมากทำให้ยากแก่การค้นหา ในขณะที่การจัดเก็บ ข้อมูลในลักษณะที่เป็นฐานข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์นั้นยังมีความสมบูรณ์ของข้อมูลไม่มากนัก เนื่องจากการจัดเก็บข้อมูลในปัจจุบันเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ประกอบกับเจ้าหน้าที่ที่ออกพื้นที่สำรวจเก็บข้อมูลฯ และกำกับดูแลข้อมูลฯ มีจำนวนจำกัด ทำให้ต้อง ใช้เวลาเป็นจำนวนมากในการจัดทำข้อมูลมาให้แก่คณะผู้วิจัย

สำหรับข้อมูลตัวอย่างที่ดินในเขตตำบลอ้อมใหญ่จำนวน 236 แปลง ซึ่งคณะผู้วิจัย นำมาใช้ในการศึกษา มีรายละเอียด ดังนี้

3.3.1 ข้อมูลประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

แผนภูมิที่ 3.6 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง



ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่นำมาเป็นตัวอย่างในเขตตำบลอ้อมใหญ่แบ่งตามประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างประเภท 1) บ้านเดี่ยว จำนวน 201 หลัง 2) โรงงานอุตสาหกรรม 111 หลัง 3) อาคารจอดรถ 1 หลัง และโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างประเภทที่ไม่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ่อบำบัดน้ำเสีย 3 บ่อ และอาคารไม่ทราบประเภท 1 หลัง

แผนภูมิที่ 3.7 จำนวนสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน 1 แปลง



ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

ที่ดินในหมู่ 6 ตำบลอ้อมใหญ่ เป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 50.85 ส่วนที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง 1 หลังบนที่ดินนั้น คิดเป็นร้อยละ 21.79 ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง 2 หลังบนที่ดินนั้น คิดเป็นร้อยละ 13.25 ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง 3 หลังบนที่ดินนั้น คิดเป็นร้อยละ 6.84 ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง 4 หลังบนที่ดินนั้น คิดเป็นร้อยละ 4.70 ส่วนที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง 6 หลัง 10 หลัง และมากกว่า 10 หลังบนที่ดินนั้น มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 0.85 เท่าๆ กันทั้ง 3 ประเภท

3.3.2 ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในบริเวณ หมู่ 6 ตำบลอ้อมใหญ่ มีการใช้ประโยชน์ทั้งเชิงเดี่ยว และการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน โดย การใช้ประโยชน์เชิงเดี่ยว ได้แก่ 1) ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร คิดเป็นร้อยละ 51 2) ใช้ประโยชน์ในการพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 32 และ 3) ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ 14 ส่วนการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน

สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมร่วมกับพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 2 และ 2) ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมร่วมกับพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 1

แผนภูมิที่ 3.8 ประเภทการใช้ประโยชน์



ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 3.9 ขนาดที่ดิน



ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

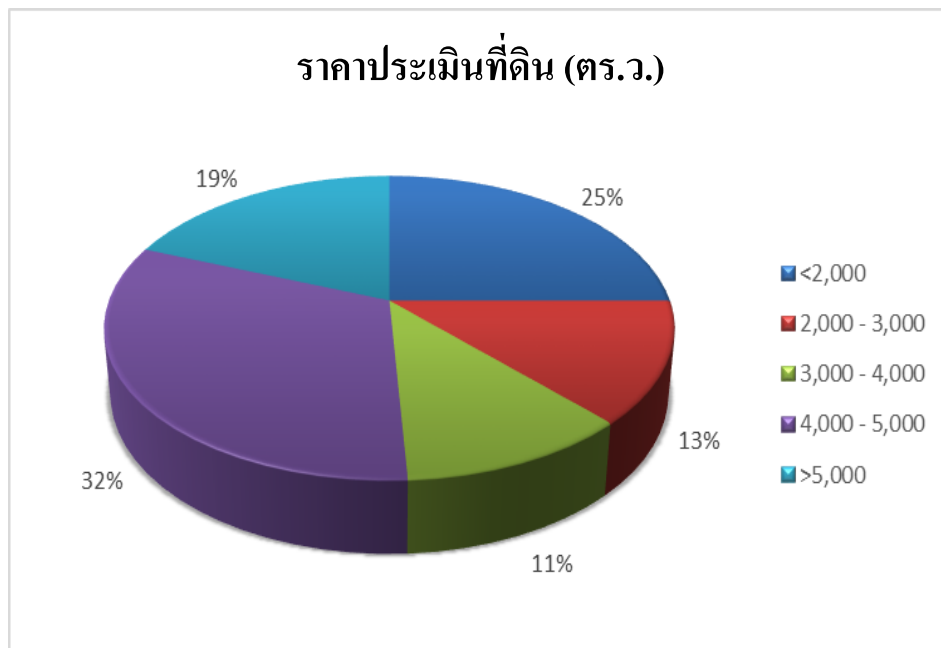
จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

ที่ดินในหมู่ 6 ตำบลอ้อมใหญ่ ที่ใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษามีขนาดที่ดินไม่เกิน 50 ตร.ว. ร้อยละ 15 ขนาดตั้งแต่ 50 – 100 ตร.ว. ร้อยละ 6 ขนาดตั้งแต่ 100 ตร.ว. ถึง 1 ไร่ ร้อยละ 32 ขนาดตั้งแต่ 1 – 5 ไร่ ร้อยละ 31 และขนาดเกินกว่า 5 ไร่ ร้อยละ 16

3.3.3 ข้อมูลราคาที่ดิน

คณะผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แผนภูมิที่ 3.10 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่อ ตร.ว.



ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของที่ดินที่ใช้เป็นตัวอย่างในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ ที่มีราคา ตร.ว. ละไม่เกิน 2,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 2,000 บาท ถึง 3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 13 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 3,000 บาท ถึง 4,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11 ราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 4,000 บาท ถึง 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32 และราคา ตร.ว. ละตั้งแต่ 5,000 บาท ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 19

3.4 การเปรียบเทียบรายละเอียดข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การที่คณะผู้วิจัยนำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเทศบาลนครปากเกร็ด เขตอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นข้อมูลที่สำคัญประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ดำเนินการสำรวจปัจจัยการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 และตัวอย่างที่ดินในเขตหมู่ 6 ตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม ซึ่งเป็นข้อมูลการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ พบว่าการจัดเก็บข้อมูลของทั้ง 2 หน่วยงานดังกล่าวมีความแตกต่างกันมาก โดยการเก็บข้อมูลของเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ จะเป็นการเก็บข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่เป็นหลัก ดังนั้น ข้อมูลที่เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่จัดเก็บนั้นจะมีรายละเอียดไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม คณะผู้วิจัยพบว่าข้อมูลดังกล่าว มีรายละเอียดเพียงพอที่จะนำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ได้ เนื่องจากรูปแบบการใช้ประโยชน์บนที่ดิน และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้างไม่มีความซับซ้อนมากนัก

ส่วนการเก็บข้อมูลสำรวจปัจจัยการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เป็นข้อมูลที่มีรายละเอียดมาก แต่ข้อมูลส่วนใหญ่จะเน้นไปที่ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของที่ดินเป็นหลัก ทั้งนี้ โดยรวมแล้วข้อมูลของกรมธนารักษ์มีรายละเอียดมากกว่าข้อมูลของเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มาก ซึ่งเหมาะสมกับการประเมินราคาทุนทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เทศบาลนครปากเกร็ด ซึ่งมีรูปแบบการใช้ประโยชน์บนที่ดิน และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้างที่มีความซับซ้อน อย่างไรก็ตาม คณะผู้วิจัยพบว่ามีอาคารบางอาคารในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด เช่น อาคารอิมแพคอารีน่า เมืองทองธานี ซึ่งเป็นอาคารที่ไม่ตรงกับประเภทอาคารมาตรฐานในบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์กำลังดำเนินการปรับปรุง ทำให้ไม่อาจใช้บัญชีประเมินราคาฯ ดังกล่าว ในการประเมินราคาทุนทรัพย์สินอาคารนั้นได้

บทที่ 4

การกำหนดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเมืองในต่างประเทศที่คณะผู้วิจัยนำมาเป็นตัวอย่างในการศึกษามีความแตกต่างกันในหลายด้าน เช่น การจัดกลุ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การกำหนดประเภท ความละเอียด คำนิยาม และเกณฑ์การกำหนดประเภทเป็นต้น ซึ่งการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแต่ละเมืองนั้น จัดทำขึ้นเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพทางกายภาพและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสภาพทางสังคมและวัฒนธรรมของเมืองนั้นๆ ซึ่งการศึกษาในส่วนนี้ คณะผู้วิจัยทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบและนำการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเมืองในต่างประเทศที่คณะผู้วิจัยนำมาเป็นตัวอย่างในการศึกษา มาประยุกต์ใช้กับข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดและเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ เพื่อวิเคราะห์ว่ารูปแบบการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรูปแบบใดมีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 การวิเคราะห์การเปรียบเทียบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

ของต่างประเทศ

จากการวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ระหว่างรัฐมิชิแกน รัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐฯ และรัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา (ดังมีรายละเอียดตามตารางที่ 4.1) พบว่า รัฐนิวยอร์กมีการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่มีความละเอียดมากที่สุด การแบ่งประเภทในแต่ละแห่งมีความคล้ายคลึงกันใน 4 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่พักอาศัย เกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ในแต่ละประเทศดังกล่าวยังมีความแตกต่างกันในข้อปลีกย่อย แม้ในประเทศสหรัฐฯ ก็ยังมีความแตกต่างกันระหว่างรัฐ โดยมีข้อสรุป ดังนี้

4.1.1 กรณีใช้ประโยชน์ในประเภทที่พักอาศัย ทั้ง 3 รัฐ ใช้หลักเกณฑ์คุณลักษณะทางกายภาพ เช่น สภาพการเป็นอาคารพักอาศัย กระท่อม แคมป์ เป็นต้น โดยรัฐมิชิแกนและรัฐออนแทรีโอใช้จำนวนห้องพักเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาด้วย ในขณะที่รัฐนิวยอร์กใช้จำนวนครอบครัวเป็นเกณฑ์การพิจารณาการเป็นที่พักอาศัยด้วย

4.1.2 กรณีใช้ประโยชน์ในประเภทพาณิชย์กรรม ทั้ง 3 รัฐ ใช้หลักเกณฑ์ คุณลักษณะทางกายภาพ เช่น ลักษณะโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง รัฐออนแทริโอจะใช้เกณฑ์ ขนาดพื้นที่ในการพิจารณาร่วมด้วย รัฐมิชิแกนจะใช้หลักเกณฑ์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มาพิจารณา ร่วมด้วย

ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน ส่วนใหญ่จะเป็นการ ผสมผสานระหว่างประเภทที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรม รัฐมิชิแกน จะใช้ทั้งหลักเกณฑ์มูลค่าการใช้ ประโยชน์ว่ามีมูลค่าการใช้ประโยชน์ทางใดมากกว่าก็จัดเป็นประเภทนั้น และคุณลักษณะ ทางกายภาพ ได้แก่ ขนาดพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในด้านใดมากก็จัดเป็นประเภทนั้น ในขณะที่ รัฐนิวยอร์ก จะใช้หลักเกณฑ์คุณลักษณะทางกายภาพ เช่น ลักษณะ รูปแบบ คุณภาพความคงทน ของสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก ลักษณะกิจกรรมที่ดำเนินการภายในอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น อยู่อาศัย หรือค้าขาย เป็นหลักในการแบ่งประเภท สำหรับรัฐออนแทริโอ พิจารณาจากผู้สร้าง สิ่งปลูกสร้างหากเป็นสหกรณ์สร้างให้สมาชิกพักอาศัยก็จัดเป็นที่พักอาศัย หลักเกณฑ์คุณลักษณะ ทางกายภาพ เช่น ขนาดพื้นที่ เป็นเกณฑ์แบ่งว่าเป็นที่อยู่อาศัยหรือพาณิชย์กรรม

4.1.3 กรณีใช้ประโยชน์ในประเภทเกษตรกรรม ส่วนมากจะกล่าวถึง สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อการเกษตร โดยรัฐมิชิแกนและรัฐนิวยอร์กใช้หลักเกณฑ์คุณลักษณะ ทางกายภาพ เช่น ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินเพื่อการเกษตรจะต้องมีโครงสร้าง พื้นฐานเพื่อทำการเกษตร ส่วนรัฐออนแทริโอ รัฐบาลมีบทบาทในการอนุญาตให้ใช้เป็นพื้นที่ เพื่อการเกษตรรวมทั้งการอนุญาตการเป็นเจ้าของด้วย โดยจะให้ชาวแคนาดาเป็นลำดับแรก

4.1.4 กรณีใช้ประโยชน์ในประเภทอุตสาหกรรม โดยทั่วไปทั้ง 3 รัฐ มีการ แบ่งประเภทใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อปลีกย่อยที่แตกต่างกันบ้าง เช่น รัฐมิชิแกนและ รัฐออนแทริโอ จัดการผลิตไฟฟ้าเป็นอุตสาหกรรม แต่รัฐนิวยอร์กจัดเป็นประเภทบริการสาธารณะ

นอกเหนือจาก ประเภทของการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 ประเภทหลักดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีการแบ่งประเภทของแต่ละรัฐซึ่งมีความแตกต่างกัน เช่น รัฐนิวยอร์กมีประเภทที่ดินเพื่อบริการสังคมในขณะที่อีก 2 รัฐไม่ได้กำหนดประเภทดังกล่าว หรือ รัฐมิชิแกนมีการกำหนดประเภทที่ดินที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่อีก 2 รัฐไม่มีการกำหนด เป็นต้น

ตารางที่ 4.1 ตารางเปรียบเทียบการจัดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศ

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
1. ที่อยู่อาศัย	<p>1. ที่อยู่อาศัย ใช้พักอาศัยหรือ สันทนาการอาจรวมหรือไม่รวม สิ่งปลูกสร้าง ทั้งในเมืองและนอกเมือง ใช้เป็นพื้นที่ตั้งแคมป์ ล่าสัตว์ ตกปลา ถ่ายรูป ดูนก กระท่อม ตากอากาศ หากมี บ้านเดี่ยวจะต้องมีจำนวนห้อง ไม่เกิน 4 ห้อง</p> <p>2. ที่อยู่อาศัยเคลื่อนย้ายได้ เช่น บ้านกระท่อม บ้านเคลื่อนที่ ซึ่งไม่รวมที่ดิน (ปัจจุบันกำลัง กำหนดให้บ้านเคลื่อนที่ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ของเขตที่ตั้งบ้านเคลื่อนที่ต้องเสียภาษี 3 เหรียญ สหรัฐฯ ต่อเดือน) บ้าน พักอาศัย ที่มีพื้นที่เล็กๆ และถูกจัดเป็นที่ พักอาศัยแต่ใช้บางส่วน ในเชิง พาณิชยกรรมจะถือเป็นที่พักอาศัย</p>	<p>ใช้พักอาศัย มีเครื่องอำนวยความสะดวกเพียงพอแก่การพักอาศัย ใน 1 ปี มีจำนวน 1-3 ครอบครัว พักอาศัย ทั้งนอกเมืองและในเมือง ที่อยู่อาศัยตามฤดูกาล บ้านเคลื่อนที่ที่ไม่ใช่เพื่อการพาณิชย์ อาจมีพื้นที่ทำเกษตรด้วย</p>	<p>ใช้พักอาศัย เช่น คอนโดมิเนียม สิ่งปลูกสร้างที่สหกรณ์สร้างให้ สมาชิก ที่ตั้งแคมป์ ที่ดินที่มี สิ่งปลูกสร้าง มีสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวน ไม่เกิน 7 หน่วย สถานที่ดูแลผู้สูงอายุหรือผู้ป่วยมี จำนวนไม่เกิน 7 หน่วย สถานที่ดูแลผู้ป่วยทางจิต สถานที่ที่มีเจ้าของร่วมกันแต่ใช้ประโยชน์ในเวลาที่ต่างกัน ที่อยู่อาศัยตามฤดูกาล</p>	<p>1. การแบ่งเป็นสังหาริมทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. จำนวนครอบครัว</p> <p>3. จำนวนหน่วยของสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>4. รายละเอียดของการแบ่งประเภทย่อย</p>

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
2. การเกษตร	<p>1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร และที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมด ซึ่งอาจมีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ว่างเปล่าที่ผู้เสียภาษีหรือเจ้าของเป็นคนเดียวกัน และมีสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการเกษตร</p> <p>2. สังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรซึ่งมีอุปกรณ์ทางเกษตร แต่ไม่รวมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าเพื่อการเกษตร โดยสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งบนที่ดินที่ถูกกำหนดให้ใช้เพื่อการเกษตรถือเป็นทรัพย์สิน เพื่อการเกษตร (ไม่เสียภาษี)</p>	<p>พื้นที่ว่างเปล่าส่วนหนึ่ง ใช้บริหารจัดการฟาร์มซึ่งไม่มีที่พักและเป็นพื้นที่ให้ผลผลิตได้ใช้เป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์บก สัตว์ป่านุรักษ์ พื้นที่ปลูกพืชไร่ พืชล้มลุก สวนผลไม้ เรือนกระจก พื้นที่เลี้ยงสัตว์น้ำ</p>	<p>ฟาร์มที่อยู่ในระบบภาษีเพื่อการเกษตรกรรม ที่ดินที่ชาวแคนาดาเป็นเจ้าของหรือรัฐบาลอนุญาตให้เป็นเจ้าของที่ดินสำหรับทำฟาร์มรวมถึงพื้นที่นอกอาคารที่ใช้ทำฟาร์มเพื่อการคำนวณภาษีรายปี เช่น ธุรกิจฟาร์ม</p>	<p>1. การแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. การอนุญาตให้เป็นเจ้าของ</p> <p>3. รายละเอียดของการแบ่งประเภทย่อย</p>
3. พาณิชยกรรม	<p>1. อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ที่ดินหรือกลุ่มของที่ดิน ใช้เพื่อการพาณิชย์เพื่อการขายส่ง ขายปลีก การบริการอาจรวม หรือไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง เช่น สโมสรกอล์ฟ ชมรมเรือ พื้นที่เล่นสกี อพาร์ทเมนท์ที่มีมากกว่า 4 ห้อง รวมพื้นที่ที่เป็นค่า</p>	<p>1. เพื่อการอยู่อาศัย เช่น โรงแรม อพาร์ทเมนท์ ที่ตั้งแคมป์</p> <p>2. กิจการห้องอาหาร เช่น ห้องอาหารขนาดเล็ก ภัตตาคาร ไนต์คลับ บาร์ที่ไม่ มีบริการอาหาร</p> <p>3. บริการยานยนต์ เช่น ปั้มน้ำมัน ผู้ค้ายานยนต์ เครื่องจักรเกษตร</p>	<p>1. โกดังสินค้าตั้งอยู่บนพื้นที่อุตสาหกรรม แต่ไม่เชื่อมโยง หรือมีโครงสร้างติดกับอาคารที่เป็นอุตสาหกรรม</p> <p>2. ส่วนของที่ดินที่จัดเป็น ศูนย์การค้า</p> <p>3. ส่วนของที่ดินที่จัดเป็นอาคารสำนักงาน</p>	<p>1. การแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. รายละเอียดของการแบ่งประเภทย่อย</p> <p>3. การกำหนดขนาดพื้นที่ในการแบ่งประเภท (แคนาดา)</p> <p>4. การระบุระยะเวลาการเช่า</p> <p>5. การแบ่งด้วยมูลค่าของ</p>

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
	<p>กิจกรรมวันเด็กและค่ายที่พักอาศัย สิ่งปลูกสร้าง ที่มีโครงสร้างเพื่อใช้พักอาศัย แต่นำไปใช้ในเชิงพาณิชย์ เช่น ค้าปลีก สำนักงานที่พักอาศัย มูลค่าตั้งแต่ 200,000 เหรียญสหรัฐฯ ใช้ส่วนใดส่วนหนึ่งเพื่อการพาณิชย์ซึ่งมีมูลค่าเกินครึ่งหนึ่ง</p> <p>2. สักริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ส่วนบุคคล รวมถึงอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ติดตั้ง ฝ้า ผนัง โฆษณากลางแจ้ง เครื่องมือชุดเจาะ เครื่องมือเพื่อการคมนาคมที่ไม่ใช่เพื่อยานพาหนะ รวมถึงธุรกิจซ่อมยานยนต์ บริษัทก่อสร้าง ผู้รับเหมา สิ่งปลูกสร้าง บนที่ดินเช่า ที่ใช้เพื่อการค้า เป็นต้น</p>	<p>บริการซ่อมล้างรถ ซ่อมจอตรด</p> <p>4. เก็บสินค้า เช่น โกดัง ห้องเย็น โรงเลื่อย ลานเก็บซุง ท่าเรือ สถานีรถบรรทุก</p> <p>5. บริการรายย่อย เช่น ศูนย์การค้า ขนาดย่อม</p> <p>6. ธนาคาร และอาคารสำนักงาน เช่น ธนาคารทั่วไป ธนาคาร drive-in อาคารสำนักงาน</p> <p>7. บริการเบ็ดเตล็ด เช่น สัตวแพทย์ สถานประกอบพิธีศพ อาคารเรือนกระจก</p> <p>8. อาคารเอนกประสงค์ เช่น อาคารแถวที่โครงสร้างแยกจากกัน อาคารขนาดเล็กที่ปรับใช้งานได้หลายรูปแบบ ร้านสะดวกซื้อ อาคารแถวผนังติดกันชั้นบนเป็นสำนักงานหรือห้องเช่า ชั้นล่างค้าขายหรือให้บริการ</p>	<p>4. ที่ดินว่างเปล่าที่ไม่อยู่ในประเภททรัพย์สินอื่น</p> <p><u>สำนักงาน</u> พื้นที่ส่วนที่มีขนาดเกิน 25,000 ตารางฟุต</p> <p><u>ศูนย์การค้า</u> ประกอบด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าโดยมีพื้นที่ 25,000 ตารางฟุตขึ้นไป</p> <p><u>รีสอร์ทและคอนโดมิเนียม</u> ประกอบด้วย</p> <p>1) พื้นที่รีสอร์ทหรือคอนโดมิเนียมที่ให้เช่าชั่วคราว มีการคิดค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน และ</p> <p>2) ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล และ</p> <p>3) มีสนามกอล์ฟและลานสกี</p> <p><u>โรงแรม</u> หมายถึง อาคารเดี่ยว อาคารคู่ หรือมากกว่า 2 อาคาร (ที่เชื่อมต่อกัน) สร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักอาศัยหรือจัดเลี้ยง มีห้องนอนไม่ต่ำกว่า 6 ห้อง</p>	<p>สิ่งปลูกสร้าง (รัฐมิชิแกน)</p>

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
			รวมถึงพื้นที่ที่ประกอบไปด้วย เฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อความ สะดวกสบายในการพักอาศัย ชั่วคราว และมีการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม มีระยะเวลาพักอาศัย ไม่เกิน 30 วัน	
4. อุตสาหกรรม	<p>1. อสังหาริมทรัพย์ ภาคอุตสาหกรรม กลุ่มที่ดิน ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ออกรวม หรือไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินใช้เพื่อเป็นแหล่งกำเนิด ไฟฟ้า สถานีสูบน้ำ คลังสินค้า พื้นที่ผลิตหิน แร่ พื้นที่ซึ่ง ประเมินมูลค่าโดยนักธรณีวิทยา ของรัฐ บ่อหรือหลุม อุตสาหกรรม</p> <p>2. อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม รวมถึงเครื่องจักรอุปกรณ์ เครื่อง ตกแต่ง แม่พิมพ์ เครื่องคิดค้น สินค้าคงเหลือที่ไม่ได้รับการ ยกเว้น โดยกฎหมายทรัพย์สินที่</p>	<p>1. การอุตสาหกรรมและ กระบวนการผลิตรวมทั้ง อุตสาหกรรมหนัก อุตสาหกรรมใช้เทคโนโลยีสูง</p> <p>2. เหมืองแร่ เหมืองหิน</p> <p>3. บ่อน้ำมัน ก๊าซ รวมถึงสถานที่ เก็บ</p> <p>4. ท่อส่งผลผลิตอุตสาหกรรม เช่น ก๊าซ น้ำมัน</p>	<p>1. พื้นที่เกี่ยวกับกระบวนการผลิต การวิจัย</p> <p>2. โกดังสินค้า</p> <p>3. ที่ดินเพื่อการผลิตไฟฟ้า</p> <p>4. ที่ดินเพื่อการบำบัดน้ำเสีย</p> <p>5. ที่ดินเพื่อการใช้ทรัพยากรจาก ใต้ดิน</p> <p>6. ที่ดินว่างที่กำลังพัฒนาเป็น โรงงานอุตสาหกรรม</p> <p>7. โรงอุ้เรือและท่าเรือ</p> <p>สินทรัพย์เพื่อประกอบ อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ มีขนาดพื้นที่เกิน 125,000 ตาราง ฟุต รวมถึงที่ดินที่มีราคาประเมิน สูงกว่ามูลค่าประเมินตามกฎหมาย</p>	<p>1. การแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. รายละเอียดของการแบ่งประเภท ย่อย</p> <p>3. การแบ่งของอุตสาหกรรม เช่น การใช้พื้นที่ (อุตสาหกรรมใหญ่) หรือการใช้ชนิดของ อุตสาหกรรม (อุตสาหกรรมหนัก อุตสาหกรรมเบา อุตสาหกรรม ใช้เทคโนโลยี</p>

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
	<p>เป็นของบริษัทเหมืองแร่ที่มีมูลค่าจากการประเมินของนักธรณีวิทยาของรัฐเชื้อเพลิงนิวเคลียร์ ระบบพลังงานลมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าเพื่อการอุตสาหกรรม</p> <p>การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงที่ดินขนาดตั้งแต่ 5 ไร่ขึ้นไป ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินขนาดตั้งแต่ 15 ไร่ขึ้นไป ที่มีมูลค่าการตลาดสูงกว่ามูลค่าที่แท้จริง อาจรวมพื้นที่ทำฟาร์มหรือที่ว่าง ต้องเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>อสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงสร้างทำด้วยไม้หรือส่วนประกอบของไม้ รวมถึงที่ดินที่เก็บรวบรวมผลิตภัณฑ์ไม้ที่ขายในตลาด ที่ดินราบลุ่มน้ำท่วมถึง หรือพื้นที่ไม่มีพืชผลอื่นๆ</p>	<p>ที่ดินว่างเปล่า หมายถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. พื้นที่ว่างเปล่า ซึ่งอยู่ในเขตที่ปกออาศัย หรือเป็นพื้นที่ที่มีการปรับปรุงบ้างเล็กน้อย เช่น มีโรงจอดรถส่วนบุคคล แยกจากที่ปกออาศัย แต่ไม่ใช่เพื่อการให้เช่า หรือแปลงที่ดินนอกเมืองขนาดไม่เกิน 10 เฮกตาร์ 2. นอกเมือง เป็นพื้นที่ที่เลิกใช้ในการเกษตรแล้ว เพราะไม่ให้ผลผลิต หรือพื้นที่ปกออาศัยขนาดใหญ่กว่า 10 เฮกตาร์ หรือพื้นที่ทิ้งร้าง หนองน้ำที่ดินมีสภาพดินเค็ม หรือปกคลุม 	<p>ว่าด้วยเทศบัญญัติทรัพย์สินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</p> <p>ลานจอดรถและที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วยพื้นที่สำหรับจอดยานพาหนะ พื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่ของการรถไฟ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง อาจเป็นพื้นที่รับ-ส่ง หรือถ่ายเทสินค้าก็ได้</p> <p>ทรัพย์สินเพื่อการกีฬา พื้นที่ส่วนที่ใช้สำหรับการเล่นกีฬา ไม่รวมพื้นที่จอดรถ ธุรกิจอาหาร และสินค้าที่เปิดให้บริการสำหรับกิจกรรมกีฬานั้นและอุปกรณ์กีฬาที่คนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้</p> <p>อาคารและโครงสร้างอาคารที่ทิ้งร้าง ประกอบด้วย</p>	<p>รายละเอียดปลีกย่อยของการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์</p>

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
		<p>ด้วยหิน</p> <p>3. ที่ดินว่างเปล่าที่ตั้งอยู่ในเขตพาณิชย์กรรม</p> <p>4. ที่ดินว่างเปล่าที่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรม</p> <p>5. พื้นที่เมืองที่ผ่านการปรับสภาพหรือพื้นที่สลัมเดิม</p> <p>6. พื้นที่สาธารณะว่างเปล่า</p> <p>ที่ดินเพื่อการพักผ่อนและบันเทิง</p> <p>1. แหล่งรวมความบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์ หอแสดงนิทรรศการ</p> <p>2. สนามกีฬาประเภทต่างๆ ทั้งในร่มและกลางแจ้ง</p> <p>3. กิจกรรมให้ความบันเทิง เช่น แหล่งรวมเกมส์ สถานที่จัดงานบันเทิง</p> <p>4. สนามกีฬาในร่ม เช่น ศูนย์โบว์ลิ่ง สเก็ตน้ำแข็ง YMCA เป็นต้น</p> <p>5. สนามกีฬากลางแจ้ง</p> <p>6. ชายหาด รวมถึงสถานที่อาบน้ำ</p>	<p>1. อาคารหรือโครงสร้างที่เคยใช้ประโยชน์แล้ว และ</p> <p>2. ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์จากส่วนใดเลย</p> <p>โรงเก็บเมล็ดพืช</p> <p>โรงที่มีไว้สำหรับดูแล เก็บรักษา ทำความสะอาด ปรับปรุงคุณภาพ แลกเปลี่ยนเมล็ดพืชเพื่อการปลูสดั่ว หรือการเจริญเติบโตของเมล็ดพืช</p>	

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
	<p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อสาธารณูปโภค</p> <p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการสาธารณูปโภค เช่น การส่งผ่านไฟฟ้า สถานีกระจายก๊าซ ระบบประปา บ่อน้ำมัน สถานีสูบสถานีคลัง บ่อก๊าซ เครื่องมือ</p>	<p>7. ทำจอดเรือ รวมถึงอู่ซ่อมเรือ โรงเก็บเรือ</p> <p>8. แคมป์ รวมทั้งศูนย์รวมสถานตากอากาศ</p> <p>9. สวน เช่น สนามเด็กเล่น สนามปิกนิก</p> <p>ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์สัตว์ป่า และสวนสาธารณะ</p> <p>ประกอบด้วยพื้นที่ป่าสวนสาธารณะ พื้นที่เพื่อการอนุรักษ์ พื้นที่ควบคุม แม่น้ำฮัดสัน แม่น้ำดำ</p> <p>ที่ดินเพื่อบริการสาธารณะ</p> <p>1. น้ำ เช่น การบำบัดน้ำ ที่ดินใช้ควบคุมน้ำท่วม</p> <p>2. การสื่อสาร</p> <p>3. การคมนาคมขนส่ง</p> <p>4. การกำจัดสิ่งปฏิกูล</p> <p>5. ทรัพย์สินที่เป็นแฟรนไชส์พิเศษ</p>	<p>ป่าไม้ พื้นที่ป่าไม้</p> <p>รวมทั้งในส่วนที่เป็นอาคารและไม่ใช่อาคาร ซึ่งมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 4 เฮกตาร์ขึ้นไปและมีจำนวนต้นไม้เกิน 250 ต้นต่อเฮกตาร์ขึ้นไป และเป็นเจ้าของโดยพลเมืองแคนาดาหรือมีพลเมืองแคนาดาเป็นหุ้นส่วนเกิน ร้อยละ 50 หรือ พื้นที่อนุรักษ์ป่าไม้</p>	<p>1. การระบุขนาดพื้นที่</p> <p>2. การเป็นเจ้าของ</p> <p>1. รัฐมิชิแกนเน้นเขตพื้นที่</p> <p>2. รายละเอียดการแบ่งประเภทย่อย เช่น ท่อส่งก๊าซหรือน้ำมัน นิวยอร์กจัดเป็นประเภทอุตสาหกรรม แต่มิชิแกนจัดเป็นสาธารณูปโภค</p>

ประเภทการใช้ประโยชน์	รัฐมิชิแกน สหรัฐฯ	รัฐนิวยอร์ก สหรัฐฯ	รัฐออนแทรีโอ แคนาดา	ความแตกต่าง
	<p>กักเก็บก๊าซหรือน้ำมัน</p> <p>ท่อส่งก๊าซหรือน้ำมันของบริษัท</p> <p>ขนส่ง แต่หากสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>อยู่บนที่ดินเช่าเพื่อการ</p> <p>อุตสาหกรรมจะถูกจัดอยู่ใน</p> <p>ประเภทอุตสาหกรรม</p>	<p>เช่น ไฟฟ้า ก๊าซ โทรทัศน์</p> <p>6. เบ็ดเตล็ด เช่น ท่อส่ง โทรทัศน์</p> <p>7. ที่ดินเพื่อจัดการไฟฟ้า และก๊าซ</p> <p>8. การส่ง การกระจายไฟฟ้าและ</p> <p>ก๊าซ</p> <p><u>ที่ดินเพื่อการบริหารสังคม</u></p> <p>1. การศึกษา เช่น ห้องสมุด</p> <p>โรงเรียน มหาวิทยาลัย</p> <p>2. ศาสนา</p> <p>3. สวัสดิการ เช่น สถานเลี้ยงเด็ก</p> <p>กำพร้า บ้านพักคนชรา</p> <p>4. สุขภาพ เช่น โรงพยาบาล</p> <p>5. รัฐบาล เช่น ที่ทำการซ่อมบำรุง</p> <p>ทางหลวง</p> <p>6. ความคุ้มครอง เช่น กองทัพ</p> <p>พนักงานดับเพลิง</p> <p>7. การราชทัณฑ์</p> <p>8. วัฒนธรรม และการสันตนาการ</p> <p>9. เบ็ดเตล็ด เช่น ที่ดินอนุรักษ์</p> <p>สำหรับชาวอินเดียนแดง สุสาน</p> <p>ที่หลบภัยของสัตว์</p>		

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

4.2 การวิเคราะห์การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา

4.2.1 การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อเปรียบเทียบกับการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. และบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างแล้ว มีลักษณะเหมือนและแตกต่างกัน ดังนี้

1) รัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา และการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีความคล้ายกันในด้านต่างๆ ดังนี้

(1) เป็นการประเมินมูลค่าตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

(2) มีการกำหนดให้เก็บภาษีจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2) รัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา และการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีความแตกต่างกันในด้านต่างๆ ดังนี้

(1) รัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา มีการจำแนกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 12 ประเภท ในขณะที่การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. แบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลักๆ ออกเป็น 4 ประเภท

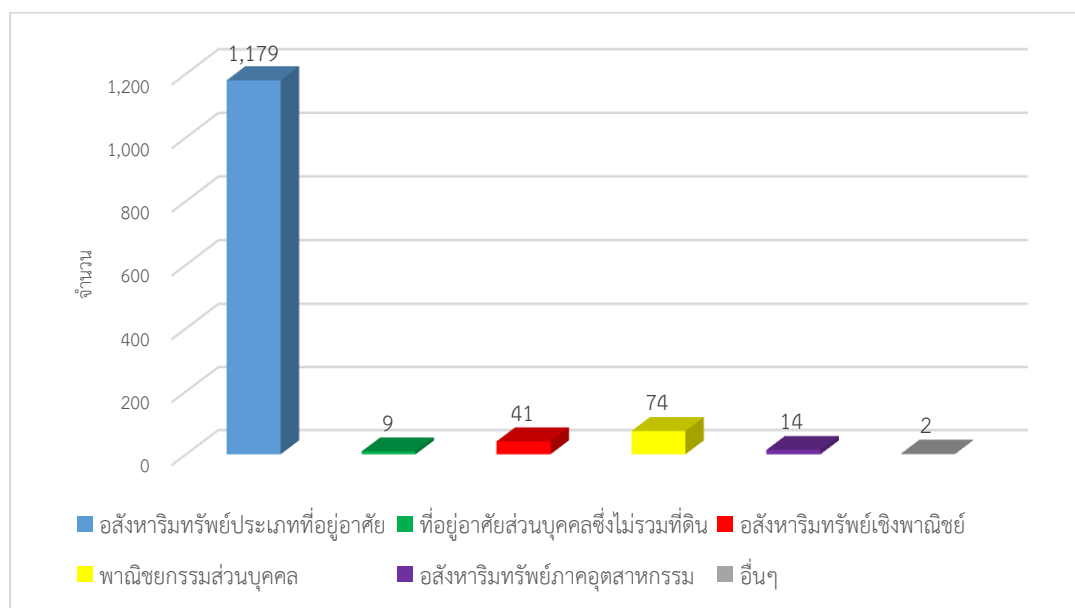
(2) รัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้แยกประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี เช่น สิ่งปลูกสร้างที่เช่าอยู่บนที่ดินที่ถูกกำหนดให้ใช้ในการเกษตรเป็นการเฉพาะที่ถูกระบุไว้ตามกฎหมายพิเศษ ก็จะถูกกำหนดให้เป็นสินทรัพย์ภาคการเกษตรที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี เป็นต้น ในขณะที่บัญชีราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินจัดประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะทางกายภาพเท่านั้น ไม่มีการบรรเทาหรือยกเว้นภาษี

(3) รัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้กำหนดค่านิยามของทรัพย์สินที่ชัดเจนเชิงปริมาณ เช่น กรณีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ประกอบด้วยจำนวนห้อง

ไม่เกิน 4 ห้องก็จะถูกตีมูลค่าที่อัตราหนึ่ง ในขณะที่บ้านเดี่ยวที่ประกอบด้วยจำนวนห้องเกิน 4 ห้องก็จะถูกตีมูลค่าอีกอัตราหนึ่งที่สูงขึ้นไป เป็นต้น

4.2.2 การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างในเทศบาลนครปากเกร็ด และเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ ตามรูปแบบของการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกา

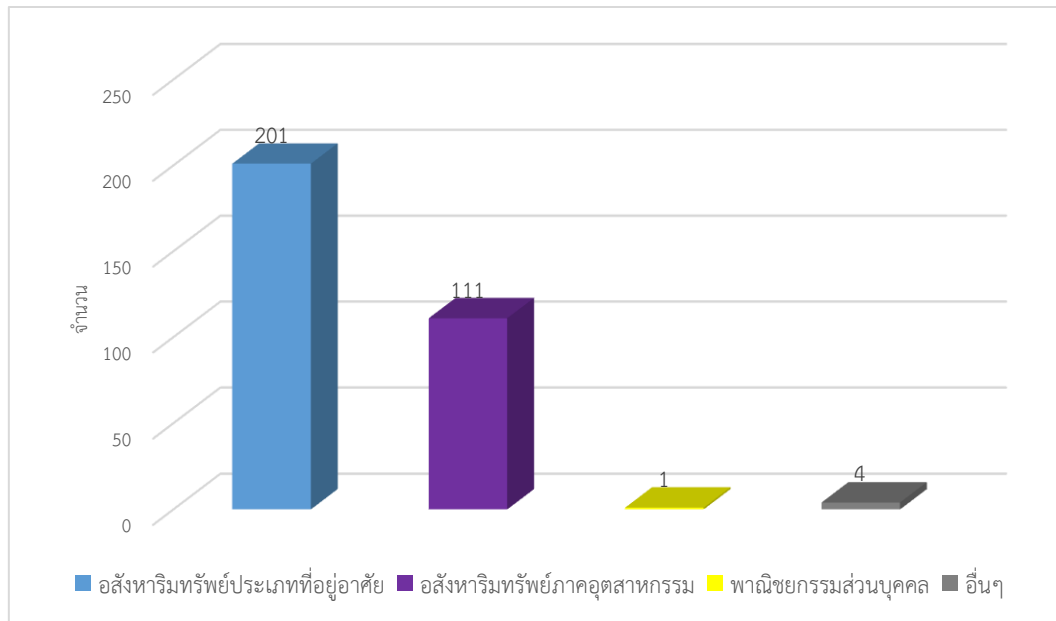
แผนภูมิที่ 4.1 ประเภทโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

พบว่าสิ่งปลูกสร้างในเทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เมื่อจัดประเภทโดยใช้หลักเกณฑ์ของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกาแล้ว สามารถแบ่งได้ 6 ประเภท ได้แก่ 1) อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 1,179 หลัง 2) ที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลซึ่งไม่รวมที่ดิน จำนวน 9 หลัง 3) อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ จำนวน 41 หลัง 4) พาณิชยกรรมส่วนบุคคล จำนวน 74 หลัง 5) อสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรม จำนวน 14 หลัง และ 6) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 หลัง

แผนภูมิที่ 4.2 ประเภทโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

ส่วนสิ่งปลูกสร้างในตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม เมื่อจัดประเภทโดยใช้หลักเกณฑ์ของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกาแล้ว สามารถแบ่งได้ 4 ประเภท ได้แก่ 1) อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 201 หลัง 2) อสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรม จำนวน 111 หลัง 3) พณิชยกรรมส่วนบุคคล จำนวน 1 หลัง และ 4) สินทรัพย์อื่นๆ จำนวน 4 หลัง

เมื่อเปรียบเทียบกันแล้วจะเห็นได้ว่า การจำแนกสินทรัพย์ประเภทที่ดินของรัฐมิชิแกน ประเทศสหรัฐอเมริกามีความหลากหลายในการจำแนกประเภทที่ดินมากกว่าของเทศบาลนครปากเกร็ดและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อีกทั้งวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ทำประโยชน์ในพื้นที่หรือกิจกรรมนั้นๆ ทั้งที่สามารถเคลื่อนที่ได้และเคลื่อนที่ไม่ได้ก็จะถูกนำมาประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี ด้วย และในกิจการบางประเภทผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น การประเมินมูลค่าหลุมเหมืองแร่ที่ถูกขุดเจาะจะถูกประเมินโดยนักธรณีวิทยา เป็นต้น ในขณะที่ข้อมูลมูลค่าที่ดินของเทศบาลนครปากเกร็ดและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่จะถูกประเมินโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ข้อแตกต่างอีกประการคือรัฐมิชิแกนมีการจัดเก็บภาษีจากระบบสาธารณูปโภคด้วย ทั้งนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของรัฐมิชิแกนยังสามารถมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการจัดเก็บภาษี หากมีการเปลี่ยนแปลง

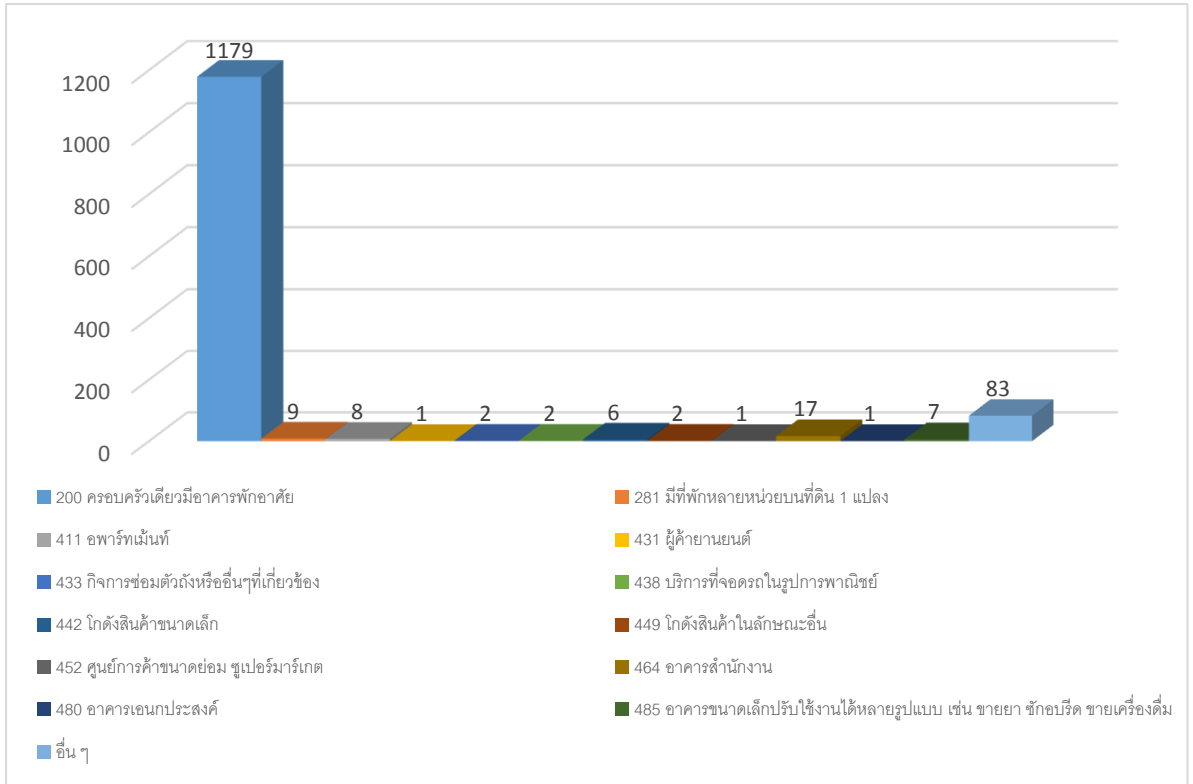
วัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินอีกด้วย อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตอีกอย่างหนึ่งคือ กรณีของรัฐมิชิแกน ได้กำหนดให้ป่าและป่าโฆษณาต่างๆ ถูกจัดเก็บภาษีในหมวดหมู่ของภาษีที่ดินอีกด้วย

4.3 การวิเคราะห์การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐฯ การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่มีความละเอียดมาก ซึ่งรัฐนิวยอร์กแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ออกเป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่พักอาศัย เกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งมีความคล้ายคลึงกับการแบ่งประเภทการใช้ที่ดินของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. อย่างไรก็ตามการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของรัฐนิวยอร์ก มีการแบ่งประเภทย่อยละเอียดลงไปอีก โดยในกรณีการใช้ประโยชน์ในประเภทที่พักอาศัยรัฐนิวยอร์ก ใช้หลักเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง เช่น สภาพการเป็นอาคารพักอาศัย กระท่อม และแคมป์ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังใช้จำนวนครอบครัวที่สามารถพักรวมกันในบ้าน 1 หลังเป็นเกณฑ์การพิจารณาประเภทของที่พักอาศัยด้วย กรณีใช้ประโยชน์ในประเภทเกษตรกรรมและพาณิชยกรรมจะใช้หลักเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพ เช่น ลักษณะโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างในการแบ่งประเภท ส่วนการใช้ประโยชน์ในประเภทอุตสาหกรรมจะแบ่งตามประเภทของอุตสาหกรรม นอกจากนี้ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน ส่วนใหญ่จะเป็นการผสมผสานระหว่างประเภทที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม จะแยกประเภทออกมาต่างหาก โดยใช้หลักเกณฑ์ลักษณะทางกายภาพ เช่น ลักษณะ รูปแบบ คุณภาพความคงทนของสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก ลักษณะกิจกรรมที่ดำเนินการภายในอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น อยู่อาศัย หรือค้าขาย เป็นหลักในการแบ่งประเภท ซึ่งต่างจากการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะต้องแบ่งแยกพื้นที่การใช้ประโยชน์ตามการใช้ประโยชน์จริง

การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างในเทศบาลนครปากเกร็ดและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ ตามรูปแบบของการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

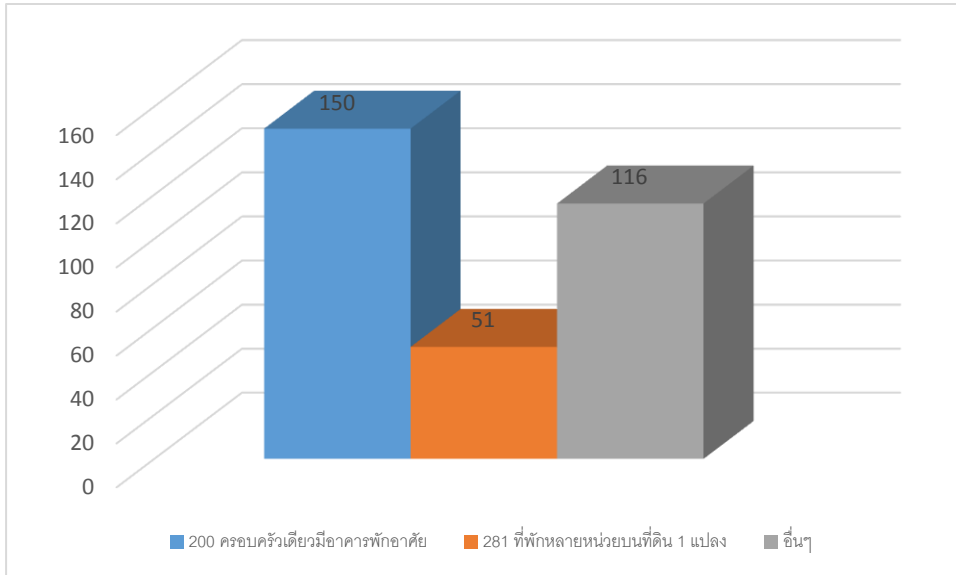
แผนภูมิที่ 4.3 ประเภทโรงแรมและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

สิ่งปลูกสร้างในเทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เมื่อจัดประเภทโดยใช้หลักเกณฑ์ของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา แล้วสามารถแบ่งได้ 12 ประเภท ได้แก่ 1) อาคารพักอาศัยสำหรับครอบครัวเดี่ยว จำนวน 1,179 หลัง 2) ที่พักหลายหน่วยบนที่ดินแปลงเดียว 9 หลัง 3) อพาร์ทเมนท์ 8 หลัง 4) ผู้ค้าขายยนต์ 1 หลัง 5) กิจการซ่อมตัวถังรถยนต์ 2 หลัง 6) ที่จอดรถ 2 แห่ง 7) โกดังสินค้าขนาดเล็ก 6 หลัง 8) โกดังสินค้าลักษณะอื่น ๆ 2 หลัง 9) ศูนย์การค้าขนาดย่อม 1 หลัง 10) อาคารสำนักงาน 17 หลัง 11) อาคารเอนกประสงค์ 1 หลัง 12) อาคารขนาดเล็กที่ปรับใช้งานได้หลายรูปแบบ 7 หลัง และอาคารอื่นๆ ที่ไม่สามารถจัดประเภทตามการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐนิวยอร์กได้ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ที่ใช้ชั้นล่างเพื่อประกอบการพาณิชย์และใช้ชั้นบนเพื่อพักอาศัยเนื่องจากการไม่มีการจัดประเภทใช้งานอาคารประเภทนี้ และอาคารประเภทอุตสาหกรรมเนื่องจากมีข้อมูลทางกายภาพของอาคารไม่เพียงพอที่จะใช้ตัดสิน

แผนภูมิที่ 4.4 ประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

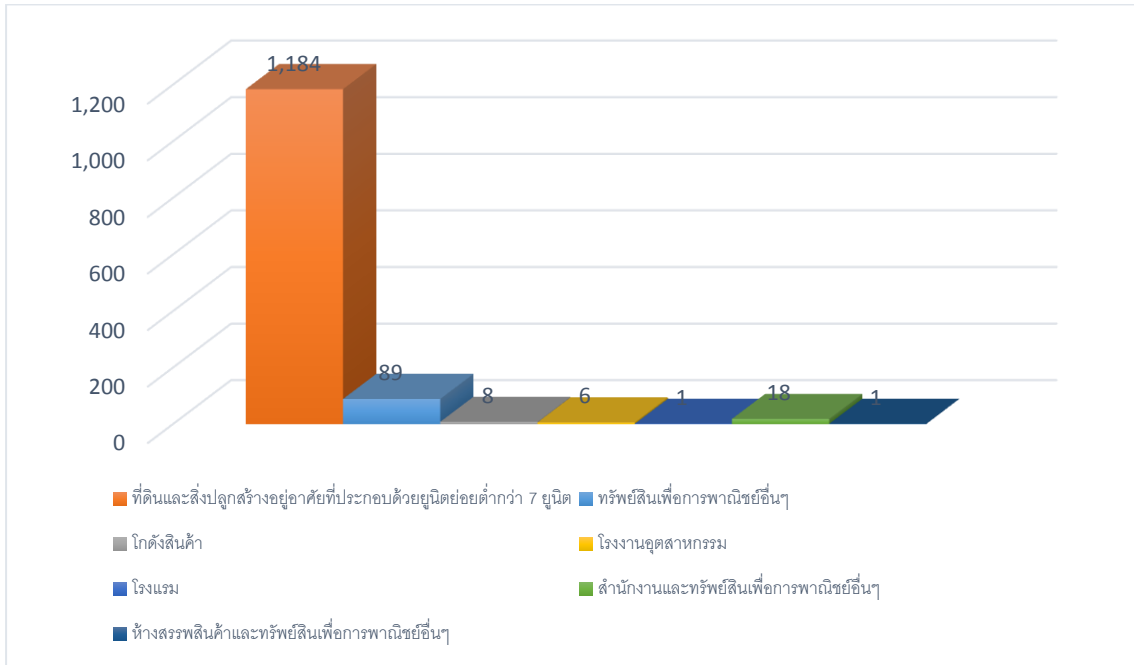
สิ่งปลูกสร้างในเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม เมื่อจัดประเภทโดยใช้หลักเกณฑ์ของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐฯ แล้ว สามารถแบ่งได้ 2 ประเภท ได้แก่ 1) อาคารพักอาศัยสำหรับครอบคร้วเดียว จำนวน 150 หลัง และ 2) พักหลายหน่วยบนที่ดิน แปลงเดียว 51 หลัง ส่วนอาคารประเภทอุตสาหกรรมจำนวน 116 หลัง ไม่สามารถกำหนดประเภทได้ เนื่องจากมีข้อมูลทางกายภาพของอาคารไม่เพียงพอที่จะใช้ตัดสิน

4.4 การวิเคราะห์การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐออนแทริโอ ประเทศ

แคนาดา

การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างในเทศบาลนครปากเกร็ดและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ ตามรูปแบบของการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐออนแทริโอ ประเทศแคนาดา

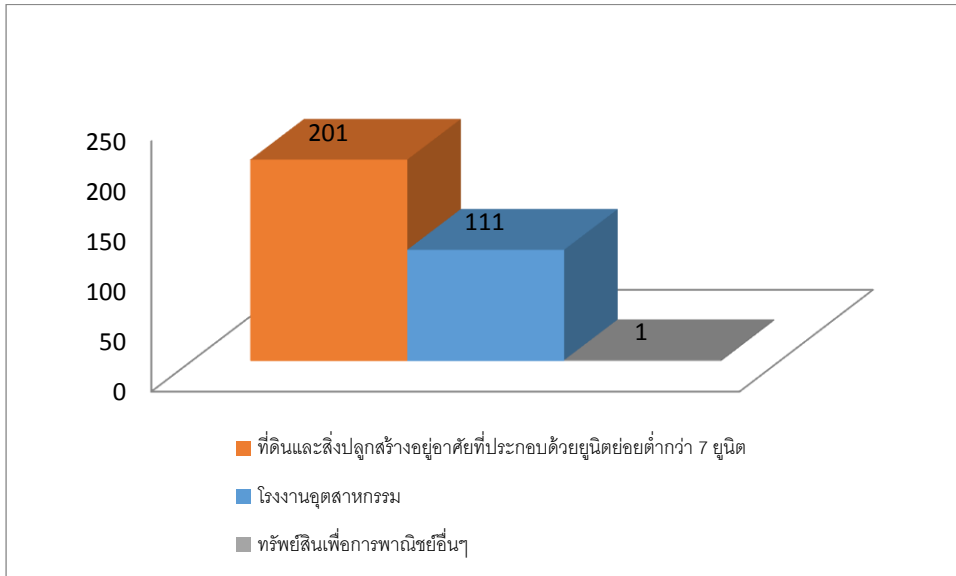
แผนภูมิที่ 4.5 ประเภทโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

สิ่งปลูกสร้างในเทศบาลนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เมื่อจัดประเภทโดยใช้หลักเกณฑ์ของประเทศแคนาดาแล้ว สามารถแบ่งได้ 7 ประเภท ได้แก่ 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัยที่ประกอบด้วยหน่วยย่อยต่ำกว่า 7 หน่วย จำนวน 1,184 หลัง 2) ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์อื่นๆ จำนวน 89 หลัง 3) โกดังสินค้า จำนวน 8 หลัง 4) โรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 6 หลัง 5) โรงแรม จำนวน 1 หลัง 6) สำนักงานและทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์อื่นๆ จำนวน 18 หลัง และ 7) ห้างสรรพสินค้าและทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์อื่นๆ จำนวน 1 หลัง

แผนภูมิที่ 4.6 ประเภทโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

สิ่งปลูกสร้างในเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม เมื่อจัดประเภทโดยใช้หลักเกณฑ์ของประเทศแคนาดาแล้ว สามารถแบ่งได้ 3 ประเภท ได้แก่ 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัยที่ประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยต่ำกว่า 7 ยูนิต จำนวน 201 หลัง 2) โรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 111 หลัง และ 3) ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์อื่นๆ จำนวน 1 หลัง

การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติประเมินราคา (Assessment act) รัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา เปรียบเทียบกับร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. และบัญชีราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์แล้ว มีลักษณะแตกต่างกัน ดังนี้

1) ในประเทศแคนาดาได้จัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการบรรเทาภาระภาษี เช่น บ้านพักคนเกษียณ ทรัพย์สินเพื่อการกีฬาและสถานสงเคราะห์ที่ไม่ได้แสวงหากำไร เป็นต้น ออกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทปกติที่ไม่มีการบรรเทาภาระภาษี ซึ่งแตกต่างจากบัญชีราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินที่จะจัดประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะทางกายภาพเท่านั้น

2) นอกจากนี้ ในประเทศแคนาดา ยังได้กำหนดค่านิยามของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทในด้านเชิงปริมาณอย่างชัดเจน เช่น พื้นที่ป่าไม้ต้องมีจำนวนต้นไม้ 250 ต้นต่อเฮกตาร์ขึ้นไป สำนักงานและศูนย์การค้าต้องมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 25,000 ตารางฟุตขึ้นไป เป็นต้น

จากการวิเคราะห์พบว่าการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติประเมินราคา (Assessment act) รัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา มีข้อดีและข้อเสีย ดังนี้

ข้อดี

- 1) ประเทศแคนาดาได้กำหนดค่านิยมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทอย่างละเอียดชัดเจน ทำให้ช่วยลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีได้
- 2) สามารถนำหลักเกณฑ์การกำหนดเขตพื้นที่ป่าจะต้องมีจำนวนต้นไม้ 250 ต้นต่อเฮกตาร์ขึ้นไป มาปรับใช้กับการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยได้
- 3) ในกรณีประเทศแคนาดาจะมีการคำนวณสัดส่วนมูลค่าที่ดินที่เป็นสำนักงานและศูนย์การค้า โดยคำนวณดังนี้

$$\text{มูลค่าที่ดินในส่วนของสำนักงาน} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \frac{(\text{ขนาดพื้นที่ทั้งหมด (ตารางฟุต)} - 25,000)}{\text{ขนาดพื้นที่ทั้งหมด (ตารางฟุต)}}$$

$$\text{มูลค่าที่ดินในส่วนของศูนย์การค้า} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \frac{(\text{ขนาดพื้นที่ทั้งหมด (ตารางฟุต)} - 25,000)}{\text{ขนาดพื้นที่ทั้งหมด (ตารางฟุต)}}$$

ซึ่งวิธีการคำนวณดังกล่าวสามารถนำมาปรับใช้กับการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยได้

- 4) การกำหนดให้สิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ที่เป็นประเภทห้างสรรพสินค้าสำนักงาน จะต้องมีย่านพื้นที่อาคารเกินกว่า 25,000 ตารางฟุตขึ้นไป จะส่งผลให้ผู้เสียภาษีที่เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างประเภทห้างสรรพสินค้าหรือสำนักงานที่มีขนาดเล็กมีภาระภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าผู้เสียภาษีที่เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างประเภทห้างสรรพสินค้าหรือสำนักงานที่มีขนาดใหญ่ เนื่องจากอัตราภาษีทรัพย์สินของประเทศแคนาดาสำหรับห้างสรรพสินค้าและสำนักงานที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 25,000 ตารางฟุตมีอัตราภาษีร้อยละ 0.9 - 1.4 แต่กรณีห้างสรรพสินค้าและสำนักงานที่มีขนาดพื้นที่เกินกว่า 25,000 ตารางฟุต มีอัตราภาษีร้อยละ 2

ข้อเสีย

การกำหนดหลักเกณฑ์การจัดประเภทสิ่งปลูกสร้างที่มีความชัดเจนในเชิงปริมาณ เช่น การกำหนดพื้นที่ป่าไม้ต้องมีจำนวนต้นไม้ 250 ต้นต่อเฮกตาร์ขึ้นไป ทำให้เจ้าหน้าที่ มีภาระหน้าที่ในการสำรวจ และหน่วยงานต้องมีต้นทุนเพิ่มขึ้นในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวนมาก

บทที่ 5

การประยุกต์ใช้ข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มตัวอย่างเพื่อสร้างแบบจำลองในการ ประเมินราคาด้วยเทคนิคการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถทำได้หลายวิธี เช่น วิธีการเทียบเคียงราคาขาย วิธีประเมินจากรายได้ วิธีประเมินจากต้นทุน วิธีประเมินจากพื้นที่ (Milevski, 2013) เป็นต้นซึ่งจะเลือกใช้วิธีใดนั้นขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และสมมติฐานในการใช้งานเป็นสำคัญว่าเป็นไปในทิศทางใด อาทิ หากต้องการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลงที่มีการปล่อยให้เช่า สามารถคำนวณโดยวิธีประเมินจากรายได้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ไรก็ดี เทคนิคการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Approach) ได้มีการนำมาใช้เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในภาพรวมหรือลักษณะของทั้งประเทศ เพื่อขจัดอคติของข้อมูล ลดต้นทุน และเพิ่มประสิทธิภาพในการคำนวณด้วยวิธีการทางสถิติ ทั้งนี้ การประเมินดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ระบบฐานข้อมูลขนาดใหญ่เพื่อใช้ประกอบการประเมินราคาหลายที่ดินในเวลาเดียวกัน ทั้งนี้การประเมินรายแปลงต้องใช้ต้นทุนสูงมาก ดังนั้น หนึ่งในวิธีที่นิยมใช้กันอย่างแพร่หลายสำหรับการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง คือ การประเมินโดยใช้แบบจำลองที่เรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression)

ปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลต่อการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลงที่สุดคือตัวแปรที่เลือกใช้สำหรับการประเมินทางสถิติ (IAAO.org, 2016) ซึ่งตัวแปรต้องสะท้อนปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ขนาดพื้นที่ อายุสิ่งปลูกสร้าง การเข้าถึงของไฟฟ้า ประปา สิ่งอำนวยความสะดวก สถานที่แวดล้อม หรือลักษณะทางกายภาพอื่นๆ เช่น สภาพที่ดิน วัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ทั้งนี้ การเลือกตัวแปรนั้น ไม่มีสูตรสำเร็จในการเลือกตัวแปรมาใช้ในแต่ละพื้นที่ ผู้วิเคราะห์ต้องประเมินจากข้อมูลทางภูมิศาสตร์พื้นฐาน ภาวะของอุปสงค์ อุปทานหรือตัวเลขทางสถิติในพื้นที่ที่สนใจศึกษาเป็นหลัก

ในกลุ่มชุดข้อมูลตัวอย่างที่คณะผู้วิจัยได้จัดเก็บและทำการศึกษาวิเคราะห์ ประกอบด้วยข้อมูลปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการสำรวจโดยกรมธนารักษ์ของพื้นที่ในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดจำนวน 40 ตัวแปร อาทิ ประปา ไฟฟ้า ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งพื้นที่ ความลึกของพื้นที่ที่ดิน การใช้งานของพื้นที่ จำนวนชั้นของอาคาร อายุของอาคาร ความกว้างยาวของอาคาร ประเภทของ

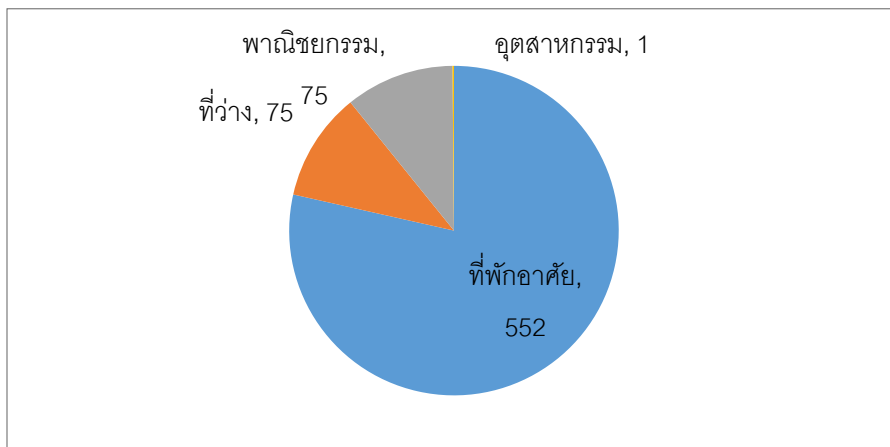
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น โดยการวิเคราะห์ในส่วนนี้ คณะผู้วิจัยเลือกใช้ข้อมูลทั้งหมด 703 ตัวอย่าง จากเทศบาลนครปากเกร็ด โดยพื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะเป็นพื้นที่เขตเกษตรกรรม อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยกระจายอยู่โดยรอบจึงเหมาะแก่การนำมาวิเคราะห์โดยวิธีการทางสถิติในการทดลองหาแบบจำลอง ขึ้นต้น เพื่อใช้สำหรับประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ทั่วไปต่อไป อย่างไรก็ตามข้อมูลดิบของพื้นที่ดังกล่าวอีกประมาณ 800 พื้นที่ รวมถึงพื้นที่ของเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ ไม่สามารถนำมาวิเคราะห์อย่างละเอียดได้เนื่องจากข้อจำกัดของข้อมูลปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับราคาที่ดิน

5.1 สถิติเชิงบรรยาย (Descriptive Statistics)

การวิเคราะห์สถิติเชิงบรรยายหรือพรรณนา เป็นการวิเคราะห์ลักษณะของข้อมูลปัจจัยแต่ละตัวในพื้นที่ซึ่งอาจมีผลต่อราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นการหาความสัมพันธ์หรือพิจารณาความแตกต่างของราคาในเบื้องต้น เพื่อดูความน่าสนใจของแต่ละตัวแปรก่อนที่จะนำไปวิเคราะห์ด้วยวิธีการทางสถิติเชิงอ้างอิง

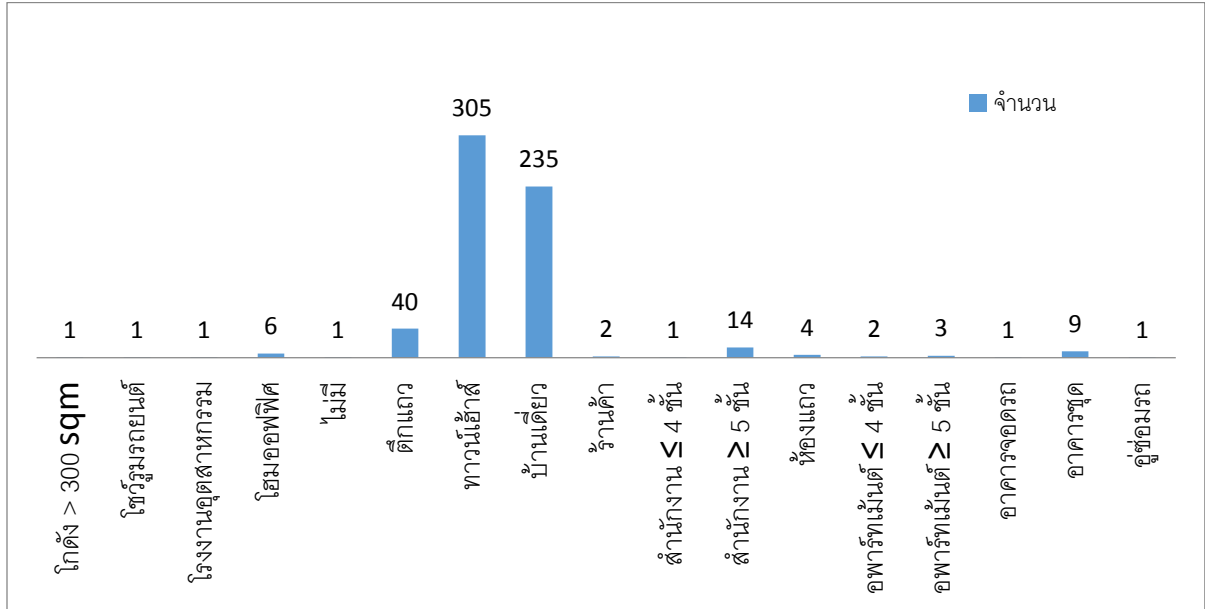
ในจำนวน 703 พื้นที่ตัวอย่าง เมื่อแบ่งประเภทตามลักษณะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยคณะผู้วิจัยพบว่า ประกอบด้วยพื้นที่สำหรับที่พักอาศัยมากที่สุด ตามด้วยพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม พื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรม ตามลำดับ ซึ่งใน 703 พื้นที่นั้นมีอาคารตั้งอยู่ทั้งหมด 627 อาคาร ประกอบด้วยอาคารประเภท ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวมากที่สุด ตามด้วยตึกแถว อาคารสำนักงาน ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 5.1 และ 5.2)

แผนภูมิที่ 5.1 แผนภูมิวงกลมแสดงสัดส่วนการใช้งานพื้นที่ที่ดินของกลุ่มตัวอย่าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 5.2 แผนภูมิแท่งแสดงจำนวนอาคารแต่ละประเภทของกลุ่มตัวอย่าง



จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

เมื่อสำรวจค่าเฉลี่ยราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งตามการใช้ประโยชน์ของพื้นที่พบว่า พื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมมีราคาเฉลี่ยสูงสุด ตามมาด้วยพื้นที่สำหรับที่พักอาศัย และพื้นที่อุตสาหกรรม ส่วนที่ดินที่เป็นที่ว่างนั้นมีราคาต่ำที่สุด (ตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละการใช้ประโยชน์ของที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ที่พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	ที่ว่าง
ค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท ต่อ ตารางวา)	70,943	116,818	58,000	31,499

ที่มา : กรมธนารักษ์

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

เมื่อสำรวจค่าเฉลี่ยราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งตามการใช้ประโยชน์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างพบว่าราคาของพื้นที่สำหรับโฮมออฟฟิศมีราคาเฉลี่ยสูงสุด ตามมาด้วยดึกแถวและอาคารสำนักงาน ในขณะที่โกดังและห้างแถวมีราคาเฉลี่ยต่ำที่สุด โดยในกลุ่มของอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น

ประเภททาวน์เฮ้าส์และอพาร์ทเมนต์ไม่เกิน 4 ชั้นมีราคาสูงที่สุด ส่วนบ้านเดี่ยวมีราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ว. ต่ำที่สุดในกลุ่มอาคารเพื่อพักอาศัย (ตารางที่ 5.2) ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากจำนวนของกลุ่มข้อมูลตัวอย่าง (แผนภูมิที่ 5.2) จะเห็นได้ว่าจำนวนแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์มีไม่มากนัก ซึ่งข้อจำกัดทางข้อมูลดังกล่าวอาจทำให้การคำนวณราคาเฉลี่ยมีความคลาดเคลื่อนได้

ตารางที่ 5.2 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท ต่อ ตารางวา)
โฮมออฟฟิศ	169,965
ตึกแถว	126,200
อาคารสำนักงานสูงกว่า 4 ชั้น	111,971
ร้านค้า	96,486
ทาวน์เฮ้าส์	89,552
อพาร์ทเมนต์ไม่เกิน 4 ชั้น	81,633
อาคารชุด	81,335
อาคารจอดรถ	69,264
โรงงาน	58,000
อพาร์ทเมนต์สูงกว่า 4 ชั้น	53,963
บ้านเดี่ยว	47,424
อาคารสำนักงานไม่เกิน 4 ชั้น	46,729
โชว์รูมรถยนต์	36,000
ห้องแถว	24,240
โกดัง	11,000

ที่มา : กรมธนารักษ์

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

เมื่อสำรวจปัจจัยเชิงคุณภาพที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่ดิน ได้แก่ ที่ตั้งของแปลงที่ดิน พบว่า ค่าเฉลี่ยของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพื้นที่ที่ติดถนนหลักมีราคาสูงที่สุด ตามด้วยพื้นที่ถนนรอง และซอยทาง ที่ดินติดแม่น้ำ/คลอง และที่ดินไม่ติดทาง ตามลำดับ ซึ่งปัจจัยด้านที่ตั้งของแปลงที่ดินสะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของความสะดวกในการเข้าออกพื้นที่นั้นๆ (ตารางที่ 5.3)

ตารางที่ 5.3 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละที่ตั้งของแปลงที่ดิน

ที่ตั้งของแปลงที่ดิน	ค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท ต่อ ตารางวา)
ติดถนนหลัก	117,634
ติดถนนรอง	68,941
ติดซอยทาง	69,330
ติดทางเดิน	20,201
ติดแม่น้ำ/คลอง	17,000
ที่ดินไม่ติดทาง	11,111

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

เมื่อสำรวจปัจจัยทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับลักษณะที่ดิน ได้แก่ สภาพพื้นผิวจราจรในระยะ 500 เมตร พบว่าค่าราคาเฉลี่ยที่ดินสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่สภาพพื้นผิวจราจรดีมากและดีมีราคาสูงที่สุด ส่วนสภาพผิวการจราจรต่ำมากมีราคาเฉลี่ยต่ำที่สุด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของลักษณะทางกายภาพของการคมนาคมในบริเวณใกล้เคียงต่อราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตารางที่ 5.4)

ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละสภาพพื้นผิวจราจร (500 เมตร)

สภาพผิวการจราจร(ระยะ 500 เมตร จากซ้ายขวาของแปลงที่ดิน)	ค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท ต่อ ตารางวา)
ดีมาก (ผิวการจราจรอยู่ในสภาพดี)	127,860
ดี (ผิวการจราจรชำรุดเล็กน้อยรถยนต์สามารถใช้ความเร็วได้ต่อเนื่อง)	118,796
ปานกลาง (ผิวการจราจรชำรุดบางช่วง)	55,498
ต่ำ (ผิวการจราจรชำรุดหรือมีการซ่อมแซมตลอดเส้นทาง)	51,956
ต่ำมาก (ผิวการจราจรหลุมร่อนเป็นหลุมบ่อตลอดเส้นทาง รวมถึง ถนนที่เป็นหินคลุก ลูกกรง และดิน)	45,826

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

เมื่อสำรวจปัจจัยทางคุณภาพที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ ได้แก่ ทัศนียภาพ ในระยะรัศมี 100 เมตร พบว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีทัศนียภาพดีมีราคาสูงที่สุด แต่ไม่ต่างจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีทัศนียภาพปานกลางมากนัก ส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีทัศนียภาพไม่ดีนั้นมีราคาน้อยจากกลุ่มอื่นอย่างเห็นได้ชัด การลดลงของราคาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า ทัศนียภาพที่ดีอาจเพิ่มราคาเฉลี่ยได้เล็กน้อย แต่ทัศนียภาพที่ไม่ดีจะดึงราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ตกลงอย่างมาก (ตารางที่ 5.5)

ตารางที่ 5.5 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละทัศนียภาพ

ทัศนียภาพ (ในระยะรัศมี 100 เมตร)	ค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท ต่อ ตารางวา)
ดี (ที่ดินถูกล้อมรอบด้วยสิ่งก่อสร้างหรือสถานที่ที่ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมเชิงบวกเช่น สวนสาธารณะ ทะเลสาบ แม่น้ำ เป็นต้น)	72,600
ปานกลาง (ที่ดินที่ถูกล้อมรอบที่ดินทั่วไป)	71,772
ไม่ดี (ที่ดินถูกล้อมรอบด้วยชุมชนแออัด หรือสถานที่ที่ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมเชิงลบ)	39,221

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

นอกจากปัจจัยทางกายภาพและคุณภาพที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแล้ว สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่เป็นที่พักอาศัยซึ่งตั้งอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร พบว่าความปลอดภัยก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญ ซึ่งเมื่อสำรวจระดับบริการการรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน พบว่าหมู่บ้านที่ไม่มีบริการรักษาความปลอดภัย หรือมีแต่ไม่มีการตรวจค้น มีราคาเฉลี่ยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างจากกรณีที่มีบริการรักษาความปลอดภัยเข้มงวด เช่น การแลกบัตร การตั้งเครื่องกีดขวาง เป็นต้น (ตารางที่ 5.6)

ตารางที่ 5.6 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละระดับบริการการรักษาความปลอดภัยของอาคาร/หมู่บ้าน

บริการการรักษาความปลอดภัยของอาคาร/หมู่บ้าน	ค่าเฉลี่ยราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท ต่อ ตารางวา)
ไม่มี	47,691
มี รปภ. แต่ไม่มีการตรวจค้น	50,814
มี รปภ. โทรแจ้งล่วงหน้า หรือต้องทำหนังสือขอความร่วมมือ	70,412
มี รปภ. พร้อมแลกบัตร และต้องประทับตราก่อนออก	85,766
มี รปภ. และมีเครื่องกีดขวาง	136,691

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

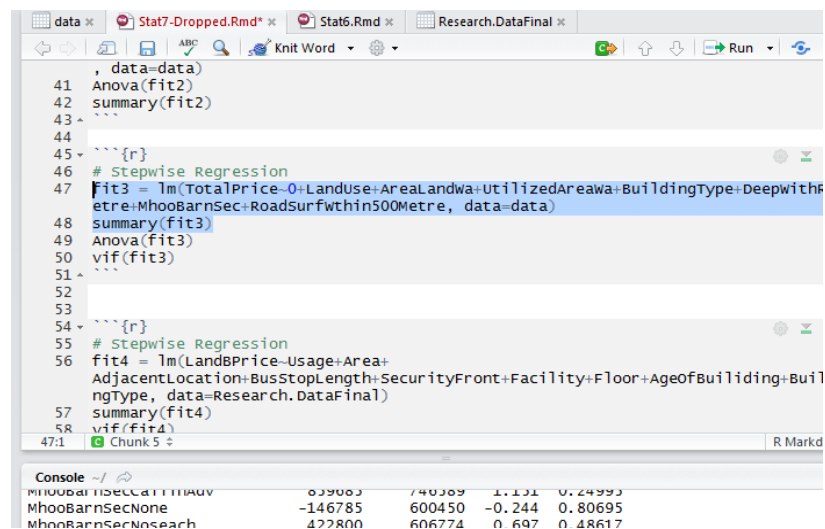
5.2 สถิติเชิงอ้างอิงหรือเชิงอนุมาน (Inferential Statistics)

การวิเคราะห์สถิติเชิงอ้างอิงหรือเชิงอนุมาน เป็นการวิเคราะห์ผลของข้อมูลปัจจัยโดยรวม ที่มีอิทธิพลร่วมกันต่อการกำหนดราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำนายราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ควรจะเป็น โดยใช้การคำนวณทางสถิติให้ได้แบบจำลองการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression)

ในเบื้องต้น คณะผู้วิจัยจะกำหนดสมมติฐานว่าตัวแปรที่เกี่ยวข้องของใดบ้างที่ส่งผลกระทบต่อราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาเฉพาะตัวแปรที่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในแต่ละพื้นที่ กล่าวคือ ต้องมีความหลากหลายโดยธรรมชาติของข้อมูล หากข้อมูลไม่มีความหลากหลาย คณะผู้วิจัยจะตัดตัวแปรนั้นออกจากการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ เช่น การตัดตัวแปรการมีรถไฟฟ้าในระยะ 500 เมตร เนื่องจากในกลุ่มพื้นที่ตัวอย่างไม่มีลักษณะพื้นที่ที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าในระยะ 500 เมตร ในวันที่ทำการสำรวจ หลังจากการตัดตัวแปรที่ไม่มีความหลากหลาย คณะผู้วิจัยจะนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องหรือที่สำคัญที่เหลือทั้งหมดมาวิเคราะห์ทางสถิติ

การวิเคราะห์สถิติเชิงอนุมานจะใช้โปรแกรม R และ R-Studio ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติและเศรษฐมิติประยุกต์ และมีการใช้กันอย่างแพร่หลายในหลายประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มนักสถิติ เนื่องจากใช้งานง่ายและให้ผลที่แม่นยำ ไม่คลาดเคลื่อน

ภาพที่ 5.1 ภาพแสดงรูปแบบการใช้งานของโปรแกรม R และ R-Studio



```

data x | Stat7-Dropped.Rmd* x | Stat6.Rmd x | Research.DataFinal x
---|---|---|---
, data=data)
41 Anova(fit2)
42 summary(fit2)
43 -
44 -
45 -
46 # Stepwise Regression
47 fit3 = lm(TotalPrice~0+Landuse+AreaLandwa+utilizedAreawa+Buildingtype-Deepwith+
etre+MhooBarnSec+RoadSurfwithin500Metre, data=data)
48 summary(fit3)
49 Anova(fit3)
50 vif(fit3)
51 -
52 -
53 -
54 -
55 # Stepwise Regression
56 fit4 = lm(LandBPrice~Usage+Area+
AdjacentLocation+BusStopLength+SecurityFront+Facility+Floor+AgeOfBuilding+Build
ngType, data=Research.DataFinal)
57 summary(fit4)
58 vif(fit4)
47:1 | R Markdown
---|---|---|---
Console ~/ |
MhooBarnSecNone 639083 740369 1.131 0.24993
MhooBarnSecNone -146785 600450 -0.244 0.80695
MhooBarnSecNone 472800 606774 0.697 0.48617

```

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

คณะผู้วิจัยจะเลือกตัวแปรสำหรับกำหนดแบบจำลองเพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Model) ตามวิธีการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณแบบเป็นขั้นตอน (Stepwise Multiple Regression Analysis) เพื่อให้เหลือเพียงตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติต่อการทำนายราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Corsini, 2016) กล่าวคือ เริ่มต้นจากแบบจำลองที่มีตัวแปรที่เกี่ยวข้องทุกตัวจากนั้นจึงทยอยตัดหรือลดตัวแปรที่ไม่มีผลต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญออกทีละตัวเพื่อให้ได้แบบจำลองที่มีค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R-Squared) น่าพึงพอใจที่สุด อย่างไรก็ตามคณะผู้วิจัยจำเป็นต้องคงตัวแปรที่มีผลต่อราคาในทางทฤษฎีหรือสมมติฐานตั้งต้นของผู้วิจัยไว้แม้ว่าอาจจะไม่มีนัยสำคัญต่อราคาของกลุ่มตัวอย่างก็ตาม เช่น สัดส่วนการใช้พื้นที่ (พื้นที่ใช้สอยต่อพื้นที่ที่ดิน) ประเภทการใช้ประโยชน์จริงของสิ่งปลูกสร้าง อายุของสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น โดยได้ผลจากการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณท้ายสุด ตามตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 ตารางผลวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณท้ายสุด

F-Stat	150.4
P-Value	0
Degree of Freedom	542
Adjusted R-Squared	0.842

	ตัวแปร	Coefficient	Std. Error	t-value	P-value	
ลักษณะทางกายภาพ	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	91,883	2996	30.67	0.00	***
	สัดส่วนการใช้พื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างต่อเนื้อที่ดิน (ร้อยละ)	1,157	1043	1.11	0.27	**
	ความลึกที่ตั้งฉากกับถนน(เมตร)	-108,976	31030	-3.51	0.00	***
	อายุอาคาร	-65,553	11777	-5.566	0.00	***

	ตัวแปร	Coefficient	Std. Error	t-value	P-value	
ประเภทการใช้ ประโยชน์สิ่ง ปลูกสร้าง	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: อพาร์ทเมนต์ไม่เกิน 4 ชั้น	3,460,880	2499444	1.385	0.17	
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: อาคารสำนักงานไม่เกิน 4 ชั้น	85,056	2498392	0.034	0.97	
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: อพาร์ทเมนต์สูงเกิน 4 ชั้น	2,367,893	1795211	1.319	0.19	
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: อาคารสำนักงานสูงกว่า 4 ชั้น	2,404,715	2472792	0.97	0.33	
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: โฮมออฟฟิศ	5,829,288	1082779	5.38	0.00	**
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: ห้องแถว	745,643	1469047	0.508	0.61	
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: ร้านค้า	4,591,572	2518373	1.82	0.06	*
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: บ้านเดี่ยว	826,080	521218	1.585	0.11	
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: ทาวน์เฮ้าส์	3,369,472	535966	6.287	0.00	***
	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง: ตึกแถว	4,989,239	762977	6.539	0.00	***
สภาพผิว การจราจร (ระยะ 500 เมตร จากซ้าย ขวาของแปลง ที่ดิน)	สภาพผิวการจราจร: ดีมาก (ผิวการจราจรอยู่ในสภาพดี)	933,299	1139461	0.82	0.41	
	สภาพผิวการจราจร: ปานกลาง (ผิวจราจรชำรุดบางช่วง)	-803,162	289962	-2.77	0.005	***
	สภาพผิวการจราจร: ต่ำ (ผิวจราจรชำรุดหรือมีการซ่อมแซม ตลอดเส้นทาง)	-409,363	666797	-0.61	0.54	

	ตัวแปร	Coefficient	Std. Error	t-value	P-value	
	สภาพผิวการจราจร: ต่ำมาก (ผิวจราจรหลุ่ร่อนเป็นหลุม บ่อตลอดเส้นทาง รวมถึง ถนนที่เป็น หินคลุก ลูกรีง และดิน)	-2,353,902	2428233	-1.35	0.17	

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

* มีผลอย่างมีนัยสำคัญที่ ๓ ระดับนัยสำคัญ 0.1

** มีผลอย่างมีนัยสำคัญที่ ๓ ระดับนัยสำคัญ 0.05

** มีผลอย่างมีนัยสำคัญที่ ๓ ระดับนัยสำคัญ 0.01

หมายเหตุ : แบบจำลองได้ผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติการกระจายแบบปกติ (Normality Assumption)

ทั้งข้อมูลและส่วนที่เหลือ (Residuals) รวมถึงความสัมพันธ์ของตัวแปร (Multicollinearity) โดย

กำหนดให้ไม่มีส่วน Intercept เพื่อความง่ายต่อการใช้งาน

จากการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณพบว่า ตัวแปรที่ส่งผลต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มหลัก คือ ตัวแปรที่สะท้อนลักษณะทางกายภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประกอบด้วย สัดส่วนการใช้สอยที่ดิน (พื้นที่ใช้สอยของอาคารต่อเนื้อที่ที่ดิน) เนื้อที่ที่ดิน ความลึกของที่ดินและอายุของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตัวแปรที่สะท้อนประเภทการใช้ประโยชน์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และตัวแปรที่สะท้อนสภาพผิวจราจรใกล้เคียง ซึ่งผลของวิเคราะห์ทางสถิติจากตารางความแปรปรวน (ANOVA Table) ก็สนับสนุนว่าสามกลุ่มปัจจัยล้วนร่วมส่งผลต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยยะสำคัญ (ตารางที่ 5.8) ทั้งนี้ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้นำมาคำนวณเพื่อจัดทำแบบจำลองเนื่องจากจะก่อให้เกิดปัญหาความสัมพันธ์ของตัวแปรและปัญหาภาวะเอกฐานของตัวแปร (Singularity Issue) นอกจากนี้การกำหนดการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นไปตามนโยบายของแต่ละท้องถิ่นและมีการเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา ดังนั้นจึงไม่ได้สะท้อนการใช้งานของพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างที่แท้จริงเหมือนการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ตารางที่ 5.8 ตารางผลความแปรปรวน (Anova Table)

Anova Table (Type II tests)					
Response: ราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง					
	Sum Sq	Df	F value	Pr(>F)	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	5.484e+15	1	940.81	0.00	***
สัดส่วนการใช้พื้นที่ของสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื้อที่ดิน (ร้อยละ)	7.1803e+12	1	1.231	0.267	
ความลึกที่ตั้งฉากกับถนน(เมตร)	7.19e+13	1	12.34	0.00	***
อายุอาคาร	1.806e+14	1	30.9827	0.00	***
ประเภทการใช้ประโยชน์สิ่งก่อสร้าง	8.299e+14	10	12.9418	0.00	***
สภาพผิวจราจร	7.306e+12	4	2.506	0.02	**
ส่วนที่เหลือ	3.154e+15	543			

จัดทำโดย : คณะผู้วิจัย

- * มีผลอย่างมีนัยยะสำคัญที่ ๓ ระดับนัยสำคัญ 0.1
- * มีผลอย่างมีนัยยะสำคัญที่ ๓ ระดับนัยสำคัญ 0.05
- * มีผลอย่างมีนัยยะสำคัญที่ ๓ ระดับนัยสำคัญ 0.01

เมื่อวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์ (Coefficient) ของแต่ละปัจจัยโดยละเอียด สามารถสรุปได้ดังนี้

เนื้อที่ดิน และสัดส่วนการใช้สอยที่ดิน ส่งผลเชิงบวกต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ ยิ่งเนื้อที่ดิน และพื้นที่ใช้สอยมากหรือมีการใช้สอยในเนื้อที่ดินที่จำกัดมากยิ่งขึ้นราคามาก ทั้งนี้ ผลของสัดส่วนการใช้สอยมีน้อยกว่าผลของเนื้อที่ดิน จากค่าสัมประสิทธิ์จะเห็นได้ว่าค่าสัมประสิทธิ์ของเนื้อที่ดินมีค่าประมาณ 91,000 บาท ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่ใช้สอยมีค่าประมาณ 1,157 บาท ต่อร้อยละ 1 การใช้งานของเนื้อที่ดินที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น พื้นที่ที่ประกอบด้วยที่ดินขนาดใหญ่และมีสิ่งปลูกสร้างที่มีเนื้อที่ใช้สอยมาก ย่อมมีราคามาก

ความลึกของที่ดินที่ตั้งฉากกับถนน ส่งผลเชิงลบต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากตัวแปรดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่ต่ำกว่าถนนมากน้อยเพียงไร ดังนั้น ยิ่งอยู่ต่ำกว่าถนนมากยิ่งมีโอกาสเสี่ยงต่อปัญหาอุทกภัยและเพิ่มความไม่สะดวกในการเดินทางเข้าออก

อายุของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่งผลเชิงลบต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากตัวแปรดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่ายิ่งอาคารเก่ามากขึ้น ยิ่งมีมูลค่าลดลง จากค่าสัมประสิทธิ์ของอายุอาคารสามารถสรุปได้ว่า อาคารที่มีอายุเพิ่มขึ้น 1 ปี จะมีมูลค่าลดลงประมาณ 65,000 บาท

ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรวมมีผลต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามมีเพียงประเภทโฮมออฟฟิศ ร้านค้า ทาวน์เฮ้าส์ และตึกแถวเท่านั้น ที่มีผลอย่างมีนัยสำคัญที่ ณ ระดับนัยสำคัญ 0.5 ซึ่งการใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างแต่ละชนิดจะเพิ่มราคารวมได้ไม่เท่ากัน โดยประเภทการใช้ประโยชน์แบบโฮมออฟฟิศ ตึกแถวและร้านค้า จะสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากที่สุด ในขณะที่ประเภทการใช้ประโยชน์แบบห้องแถว จะเพิ่มราคารวมได้น้อยที่สุด

สภาพผิวจราจรโดยรวมมีผลต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งหากสภาพพื้นผิวจราจรในระยะ 500 เมตร มีการชำรุด ตามที่กำหนดในสภาพพื้นผิวปานกลาง ต่ำและต่ำมาก จะลดมูลค่าของที่ดินได้ตั้งแต่ 800,000 ถึง 3,000,000 ซึ่งจะเห็นได้จากค่าลบของสัมประสิทธิ์ ในขณะที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ล้อมรอบด้วยสภาพผิวจราจรสภาพดีจะสามารถเพิ่มมูลค่ารวมของที่ดินได้ถึงประมาณ 900,000 บาท

จากผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณพบว่าปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความสะดวกในการคมนาคมขนส่งหรือเข้าออกพื้นที่เป็นปัจจัยที่สำคัญมากประการหนึ่ง เมื่อเทียบกับปัจจัยเชิงคุณภาพอื่นๆ ซึ่งจะเห็นว่าปัจจัยดังกล่าวส่งผลอย่างมีนัยสำคัญทั้งความลึกที่ตั้งฉากกับถนน และสภาพผิวจราจร ส่วนปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพและประเภทการใช้ประโยชน์ล้วนเป็นไปตามสมมติฐานว่าขนาดย่อมมีผลต่อราคาอย่างแน่นอน อย่างไรก็ตาม ผลของความแตกต่างในการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละชนิดยากที่จะสามารถสรุปได้ชัดเจน เนื่องจากข้อจำกัดด้านจำนวนตัวอย่างของข้อมูลการใช้แต่ละประเภท

การส่งผลอย่างมีนัยสำคัญของแต่ละปัจจัยในกลุ่มตัวอย่างสอดคล้องกับงานวิจัยในต่างประเทศที่มีการใช้วิธีการวิเคราะห์สมการถดถอย (Marl et al, 1988) เช่น อายุของอาคารและการเข้าถึงพื้นที่ย่อมมีผลต่อราคาในเชิงลบและเชิงบวกตามลำดับ (Benjamin et al, 2004) สัดส่วนการใช้ประโยชน์ของอาคารต่อพื้นที่ยอมสะท้อนประสิทธิภาพหรือความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ (Isakson, 2001) นอกเหนือจากปัจจัยเหล่านี้กลุ่มนักวิเคราะห์ต่างประเทศยังมีการกำหนดให้ระบุประเภทของการซื้อขายเพื่อประกอบการคำนวณ (IAAO, 2014) ด้วยว่าเป็นการขายประเภทใด อาทิ ขายเพื่ออาศัยประโยชน์ของ

ส่วนต่างในการกู้ (Refinance) ขายทอดตลาด หรือประมูล (Auction) ซื้อขายในตลาดอสังหาริมทรัพย์ (Sale) เป็นต้น

โดยสรุป แบบจำลองเบื้องต้นดังกล่าวสามารถอธิบายราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ดี และสะท้อนให้เห็นผลของปัจจัยแต่ละประเภทต่อราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อกำหนดให้ใช้ปัจจัยรวมทั้งปัจจัยของมูลค่าที่ดิน และปัจจัยมูลค่าของตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เห็นภาพของตัวแปรต่างๆ ที่ต้องคำนึงถึงเมื่อต้องพิจารณาราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

5.3 การใช้งานแบบจำลอง

การใช้งานแบบจำลองเพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากเปลี่ยนแปลงสามารถใช้นาพยากรณ์ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ โดยใช้แทนค่า 1 และ 0 ในตัวแปรที่เป็นปัจจัยเชิงคุณภาพและปัจจัยประเภทการใช้ประโยชน์ และแทนตัวเลขในปัจจัยที่เป็นลักษณะทางกายภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สนใจ

ตัวอย่างที่ 1) ที่ดินว่าง ขนาด 70 ตารางวา ตั้งฉากกับถนน 0.1 เมตรและสภาพผิวจราจรดี จะสามารถคำนวณราคาโดยคร่าวๆ ได้ดังนี้

$$(70 \times 91,883) + (1,157 \times 0) - (0.1 \times 108,976) + (933,299 \times 1) = \underline{7,354,211 \text{ บาท}}$$

ตัวอย่างที่ 2) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 150 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอย 100 ตารางวา อายุ 5 ปี ที่ดินตั้งฉากกับถนน 0.2 เมตร และสภาพถนนมีการชำรุดเล็กน้อย จะสามารถคำนวณราคาโดยคร่าวๆ ได้ดังนี้

$$(150 \times 91,883) + (1,157 \times (100/150) \times 100) - (0.2 \times 108,976) - (5 \times 65,553) + (3,369,472 \times 1) - (803,162 \times 1) = \underline{16,401,333 \text{ บาท}}$$

แม้ว่าแบบจำลองดังกล่าวจะสามารถใช้ประมาณการมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ตัวอย่างได้เป็นอย่างดี แต่ตัวอย่างจากการจัดเก็บจำนวนมากได้ถูกตัดออกไปจากการวิเคราะห์เนื่องจากข้อจำกัดด้านข้อมูล เช่น พื้นที่ดังกล่าวไม่มีข้อมูลด้านประเภทอาคาร เป็นต้น ซึ่งการใช้วิธีการทางสถิติเชิงอนุมานเพื่อให้ได้แบบจำลองการวิเคราะห์ที่ลดหย่อนที่มีความแม่นยำ จำเป็นต้องใช้ข้อมูลเป็นจำนวนมาก ในขณะที่แบบจำลองข้างต้นดังกล่าวใช้ตัวอย่างแค่ 561 ตัวอย่างเท่านั้น ทำให้ไม่อาจสะท้อนภาพรวมของพื้นที่หรือจังหวัดขนาดใหญ่ได้

การประยุกต์ใช้แบบจำลองให้มีความแม่นยำสูงสุดอาจจำเป็นต้องทำการวิเคราะห์ประเมินแยกเป็นรายพื้นที่ย่อย (Spatial Analysis) เนื่องจากประชากรในแต่ละพื้นที่ มีปัจจัยกำหนดอุปสงค์อุปทานต่างกัน ผลของตัวแปรต่อราคาย่อมต่างกัน นอกจากนี้การสำรวจข้อมูลควรจัดเก็บในระยะเวลาใกล้เคียงกัน เพื่อลดปัญหาความคลาดเคลื่อนของมูลค่าสิ่งต่างๆ หรือสภาพแวดล้อมนั้นๆ ซึ่งการเก็บข้อมูลดังกล่าวอาจมอบให้เป็นหน้าที่หน่วยงานระดับท้องถิ่นซึ่งเข้าใจสภาพแวดล้อมและค่านิยมของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดีในการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล

อย่างไรก็ดี แบบจำลองจากข้อมูลตัวอย่างสามารถชี้ให้เห็นภาพรวมของปัจจัยที่ร่วมกำหนดมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นแบบอย่างสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากเปลี่ยนแปลงในอนาคตต่อไป

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป

การที่รัฐบาลจะนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ เพื่อปรับปรุงให้การจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินมีความเป็นธรรมเพิ่มขึ้น เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี และลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ อีกทั้ง เพื่อช่วยกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ในทางทฤษฎีเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีบนฐานทรัพย์สินนั้น จะต้องพิจารณาถึงภาระภาษีที่เจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายจ่ายให้แก่ อปท. โดยทรัพย์สินประเภทเดียวกัน และมีมูลค่าเท่ากันควรจะมีภาระภาษีเท่ากัน อย่างไรก็ตาม การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากทรัพย์สินที่เหมือนกัน อาจแตกต่างกันโดยแบ่งตามการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้นก็ได้ เช่น การเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยจะแตกต่างจากการเก็บภาษีจากทรัพย์สิน ที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นต้น เพื่อเป็นการสะท้อนประโยชน์ที่ได้รับจาก อปท. จากการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า

6.1.1 สัดส่วนของภาระภาษีที่ผู้เสียภาษีแต่ละรายจะต้องชำระให้แก่ อปท. นั้น พบว่าตัวแปรหลักซึ่งกำหนดสัดส่วนของภาระภาษี คือ มูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นมูลค่าที่มาจาก การประเมิน ซึ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ประกอบด้วย การประเมินมูลค่าที่ดิน การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง และการประเมินมูลค่าห้องชุด โดยในการประเมินมูลค่าของห้องชุดนั้น เป็นการประเมินมูลค่าซึ่งรวมเอามูลค่าของทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ที่ดิน ที่จอดรถ โรงอาคาร เป็นต้น เข้าไว้ในมูลค่าของห้องชุดห้องต่าง ๆ แล้ว ในส่วนของการประเมินมูลค่าของที่ดินมีทั้งการประเมินเป็นรายแปลงและรายบล็อก ส่วนการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้ใช้ราคามาตรฐานตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง

6.1.2 เนื่องจากสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันที่พบเห็นได้ทั่วไปทุกพื้นที่ในประเทศไทย มีทั้ง 1) การใช้ประโยชน์บนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งโดยเฉพาะ 2) การใช้งานแบบผสมผสานในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน และ 3) การใช้ประโยชน์บนที่ดินหลายแปลงที่ต่อเนื่องกัน ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งจัดทำโดยกรมธนารักษ์แล้ว พบว่าการนำบัญชีกำหนดบัญชี

กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทั้งประเภทที่เป็นรายแปลง และรายบล็อก ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้ในการคำนวณมูลค่าที่ดินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในระยะเริ่มแรก นั้น มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินมีความคุ้นเคยกับระบบประเมินดังกล่าวเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษีที่แตกต่างกันสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงจำเป็นจะต้องมีข้อกำหนดในที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีการใช้งานแบบผสมผสานที่ชัดเจน โดยเฉพาะวิธีการกำหนดสัดส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อจัดปัญหาที่จะเกิดจากการใช้งานแบบผสมผสานในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดียวกันที่มีการใช้งานแบบผสมผสานระหว่างการใช้เป็นที่อยู่อาศัยและใช้ในกรณีอื่นๆ จะเกิดปัญหาในการกำหนดสัดส่วนของที่ดินที่จะนำมาคำนวณภาระภาษีโดยใช้อัตราที่พักอาศัยและสัดส่วนของที่ดินที่จะนำมาคำนวณภาระภาษีโดยใช้อัตราอื่นๆ ซึ่งมีอัตราที่แตกต่างกัน และสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้งานแบบผสมผสานระหว่างอาคารประเภทต่างๆ เช่น โรงแรม สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า จะเกิดปัญหาในการกำหนดสัดส่วนของพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางเพื่อที่จะนำมาคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทมีราคาต่อ ตร.ม. ที่แตกต่างกัน เป็นต้น

6.1.3 การศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ของเทศบาลนครปากเกร็ดซึ่งเป็นตัวแทนเขตพื้นที่ในเมืองใหญ่ และเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ซึ่งเป็นตัวแทนเขตพื้นที่ชานเมือง พบว่า ในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่เพื่อการพักอาศัย รองลงมาจะเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม ส่วนการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานระหว่างการพักอาศัยและพาณิชย์กรรมมีเป็นส่วนน้อย ส่วนที่เหลือจะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ส่วนในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนใหญ่เพื่อการเกษตร รองลงมาเป็นที่พักอาศัยและอุตสาหกรรมตามลำดับ โดยมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวนไม่มากที่ใช้ประโยชน์แบบผสมผสานระหว่างการพักอาศัยและพาณิชย์กรรม

6.1.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างซึ่งจัดทำโดยกรมธนารักษ์ นั้นมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการคำนวณภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งสิ่งปลูกสร้างที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมส่วนใหญ่จะเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทซึ่งปรากฏอยู่ในบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างฉบับที่กรมธนารักษ์จัดทำ ส่วนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ไม่ปรากฏอยู่ในบัญชีฯ ดังกล่าว จะเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ค่อยปรากฏว่ามีการนำมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อย่างไรก็ตาม หากมีการนำสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ปรากฏอยู่ในบัญชีฯ ดังกล่าวมาขอจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เจ้าหน้าที่จากกรมธนารักษ์และจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าไปประเมินสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยใช้วิธีการประเมินตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ได้ ซึ่งการนำบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่จัดทำตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะต้องใช้กับสิ่งปลูกสร้างทุกหลังในประเทศนั้น ถึงแม้จะมีข้อดีในเรื่องของความสะดวกในการนำบัญชีฯ ดังกล่าวมาใช้ แต่เมื่อพิจารณาการกำหนดประเภทอาคารตามบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างฉบับที่กรมธนารักษ์เสนอปรับปรุงใหม่ พบว่า มีสิ่งปลูกสร้างบางหลังที่ไม่สามารถใช้บัญชีดังกล่าวในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างบางอาคารได้ เช่น อาคารแสดงสินค้าและร้านค้าปลีก เป็นต้น ทั้งนี้ ร่างระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. กำหนดให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ต้องจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยใช้ผู้ประเมินตามบัญชีรายชื่อที่กรมธนารักษ์กำหนด ข้อกำหนดนี้ จะทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มเติม (Compliance Cost) กับผู้เสียภาษีเพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น

6.1.5 การศึกษาแนวทางการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสมที่ใช้อยู่ในต่างประเทศ เพื่อที่จะนำมาปรับปรุงทางการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คณะผู้วิจัยได้วิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ระหว่างรัฐมิชิแกน รัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา และรัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา แล้ว พบว่า การแบ่งประเภทในแต่ละแห่งมีความคล้ายคลึงกันใน 4 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่พักอาศัย เกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ในแต่ละประเทศดังกล่าวยังมีความแตกต่างกันในข้อปลีกย่อย แม้ในประเทศสหรัฐฯ ก็ยังมีความแตกต่างกันระหว่างรัฐ นอกเหนือจากประเภทของการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 ประเภทหลักดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีการแบ่งประเภทของแต่ละรัฐซึ่งมีความแตกต่างกัน เช่น ประเภทที่ดินเพื่อบริการสังคม หรือประเภทที่ดินที่ใช้เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาคารและโครงสร้างอาคารที่ทิ้งร้าง เป็นต้น

ทั้งนี้ การกำหนดเกณฑ์ในการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ คณะผู้วิจัยพบว่ามีการใช้เกณฑ์ลักษณะทางกายภาพ เช่น ลักษณะรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง และลักษณะกิจกรรมที่ดำเนินการภายในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเกณฑ์หลัก นอกจากนี้ยังอาจมีการใช้เกณฑ์อื่นมาประกอบการจำแนก เช่น จำนวนครอบครัวที่สามารถพักรวมกันในบ้าน 1 หลัง เป็นต้น ในขณะที่การจัดประเภทการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานจะมีทั้งการใช้หลักเกณฑ์มูลค่าการใช้ประโยชน์ว่ามีมูลค่า

การใช้ประโยชน์ทางใดมากกว่าก็จัดเป็นประเภทนั้น และการกำหนดประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานขึ้นมาเป็นประเภทโดยเฉพาะ

6.1.6 ในการนำรูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศมาทดลองประยุกต์ใช้กับข้อมูลของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างที่ได้นำมาใช้ในการศึกษา พบว่าการใช้รูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ละเอียดมากส่งผลให้มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากที่ไม่สามารถกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ได้เนื่องจากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจไม่ละเอียดพอ แต่การแบ่งประเภทที่ละเอียดจะทำให้การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความเที่ยงตรงยิ่งขึ้น ในขณะที่การใช้รูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ละเอียดมากจะสะดวกต่อการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่จะทำให้การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความผิดพลาดมากขึ้น

6.1.7 การศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Approach) ซึ่งการใช้เทคนิคดังกล่าวมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จากการประเมินโดยใช้แบบจำลองทางสถิติ มีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้เพื่อเป็นฐานในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากการประเมินด้วยวิธีดังกล่าวจะบ่งชี้ปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในด้านทิศทางการเปลี่ยนแปลงและขนาดของการเปลี่ยนแปลง ซึ่งจากการนำข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวอย่างดังกล่าวมาศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง คณะผู้วิจัยพบว่าขนาดเนื้อที่ที่ดิน สัดส่วนการใช้สอยที่ดิน สภาพผิวจราจร และประเภทของการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรวมส่งผลเชิงบวกต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยยะสำคัญพื้นที่ที่ดิน ในขณะที่ความลึกของที่ดินที่ตั้งฉากกับถนนและอายุของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่งผลเชิงลบต่อราคารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ จากผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณพบว่าปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความสะดวกในการคมนาคมขนส่งหรือเข้าออกพื้นที่เป็นปัจจัยที่สำคัญมากประการหนึ่ง เมื่อเทียบกับปัจจัยเชิงคุณภาพอื่นๆ

แม้ว่าแบบจำลองดังกล่าวจะสามารถใช้ประมาณการมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ตัวอย่างได้เป็นอย่างดี แต่เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านจำนวนข้อมูล ทำให้แบบจำลองที่คณะผู้วิจัยพัฒนาขึ้น นั้น เป็นเพียงแบบจำลองขั้นต้นในการศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง

(Mass Valuation Approach) เท่านั้น ทั้งนี้ การประยุกต์ใช้แบบจำลองให้มีความแม่นยำสูงสุด อาจจำเป็นต้องทำการวิเคราะห์ประเมินแยกเป็นรายพื้นที่ (Spatial Analysis) เนื่องจากประชากรในแต่ละพื้นที่ มีปัจจัยกำหนดอุปสงค์ อุปทานต่างกัน ผลของตัวแปรย่อมต่างกัน นอกจากนี้การสำรวจข้อมูลควรจัดเก็บ ในระยะเวลาใกล้เคียงกันเพื่อลดปัญหาความคลาดเคลื่อนของมูลค่าสิ่งต่างๆ หรือสภาพแวดล้อมนั้นๆ อย่างไรก็ดี แบบจำลองจากข้อมูลตัวอย่างสามารถชี้ให้เห็นภาพรวมของปัจจัยที่ร่วมกำหนดมูลค่าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นแบบอย่างสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากเปลี่ยนแปลง ในอนาคตต่อไป

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 คณะผู้วิจัยเห็นว่า ความแตกต่างของการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์เกิดจากความแตกต่างในแต่ละพื้นที่ เช่น ทรัพยากร ประชากร ความแตกต่างในเชิงเศรษฐกิจ เช่น อาชีพ รูปแบบธุรกิจ เป็นต้น ว่ามีการกำหนดประเภทของธนาคารในรูปแบบ drive-in ความแตกต่างในเชิงรัฐศาสตร์ เช่น ในรัฐนิวยอร์กมีการจัดเตรียมที่ดินสำรองสำหรับชาวอินเดียนแดง และในรัฐออนแทรีโอ รัฐบาลจะเป็นผู้พิจารณาความเป็นเจ้าของที่ดินเพื่อการเกษตร โดยจะพิจารณาให้ชาวแคนาดาเป็นลำดับแรก เป็นต้น ซึ่งประเทศไทยมีทรัพยากร ประชากร ลักษณะเศรษฐกิจ รูปแบบการบริหารการปกครองที่มีความแตกต่าง ไปจากรัฐนิวยอร์ก รัฐมิชิแกน และรัฐออนแทรีโอ ดังนั้น จากการวิเคราะห์แนวทางการแบ่งประเภท การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสม ประเทศไทยจึงควรมุ่งเน้นแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปตามที่มีการใช้ประโยชน์จริง

ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงความพร้อมในการดำเนินการในด้านต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เพื่อให้การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปอย่างครบถ้วน มีประสิทธิภาพ และลดต้นทุนในการจัดเก็บภาษีทั้งหน่วยงานจัดเก็บภาษีและผู้เสียภาษี ในระยะเริ่มต้น ควรแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์ สิ่งปลูกสร้างฉบับที่กรมธนารักษ์จัดทำมาใช้ในการประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างสร้าง เมื่อจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไประยะหนึ่งจน อปท. มีข้อมูลสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ทั่วประเทศครบถ้วนแล้ว สมควรนำข้อมูลสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจาก อปท. ทั่วประเทศมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดประเภท และปรับปรุง บัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มีประเภทสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏอยู่ ทั่วไปครบถ้วน โดยการกำหนดนี้ให้ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น โครงสร้างทางด่วน โครงสร้าง ทางเดินรถไฟฟ้าและสถานี เขื่อนเก็บน้ำ เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างพิเศษซึ่งไม่ได้ปรากฏอยู่ทั่วไปเท่านั้น

6.2.2 เกณฑ์การกำหนดขอบเขตของการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน ควรแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

1) กรณีที่สามารถแยกพื้นที่ที่มีการใช้งานต่างประเภทกันออกได้ชัดเจน

(1) ในกรณีที่มีขอบเขตที่แน่ชัด เช่น มีแนวผนัง แนวรั้ว เป็นต้น ให้ใช้แนวดังกล่าวเป็นแนวในการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ

(2) ในกรณีที่ไม่มีการมีขอบเขตที่แน่ชัด ให้ดูการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน แล้วจึงกำหนดขอบเขตของพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ

2) กรณีที่ไม่สามารถแยกพื้นที่ที่มีการใช้งานต่างประเภทกันออกได้ชัดเจน เช่น การใช้อาคารพาณิชย์เพื่อพักอาศัยและพาณิชยกรรมร่วมกัน เป็นต้น ให้ใช้สัดส่วนการใช้ประโยชน์ของอาคารมาเป็นตัวแปร เพื่อใช้คำนวณสัดส่วนของพื้นที่ของที่ดินในการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ ตามวิธีการคำนวณ ดังนี้

$$\text{มูลค่าที่ดินในส่วนของพักอาศัย} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \frac{\text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ใช้พักอาศัย (ตารางเมตร)}}{\text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (ตารางเมตร)}}$$

$$\text{มูลค่าที่ดินในส่วนที่ใช้ประโยชน์อื่น} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \frac{\text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น (ตารางเมตร)}}{\text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (ตารางเมตร)}}$$

6.2.3 เพื่อที่จะให้มีข้อมูลสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ทั่วประเทศที่ อปท. จัดเก็บ เป็นข้อมูลที่มีคุณภาพ ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำมาใช้ประโยชน์ในอนาคตได้ การจัดเก็บข้อมูลต้องมีความครบถ้วนและใช้มาตรฐานเดียวกันในการเก็บข้อมูล โดยในส่วนข้อมูลที่จะต้องจัดเก็บจะต้องประกอบด้วย 1) ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางกายภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ขนาดพื้นที่ ขนาดของสิ่งปลูกสร้าง อายุของสิ่งปลูกสร้าง ตำแหน่งที่ตั้ง การเข้าถึง และรูปภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น 2) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยมีการระบุอย่างชัดเจน เช่น ใช้เป็นร้านค้า ใช้เป็นโรงงานอุตสาหกรรม 3) ข้อมูลด้านสภาพแวดล้อม เช่น การคมนาคมโดยรอบ สภาพแวดล้อม อัตรากาเกิด

อาชญากรรมในพื้นที่ เป็นต้น 4) ข้อมูลเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมาย ที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายเวนคืน เป็นต้น และ 5) ข้อมูลราคา เช่น ราคาซื้อขาย ราคาประเมิน ค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่มีความสำคัญที่จำเป็นต้องใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ข้อมูลราคาซื้อขาย ซึ่งในปัจจุบันข้อมูลราคาซื้อขายที่ผู้ซื้อและผู้ขายแจ้งต่อเจ้าพนักงานในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ส่วนใหญ่จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายจริง หากนำราคาซื้อขายที่ผู้ซื้อและผู้ขายแจ้งต่อเจ้าพนักงานมาใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะทำให้ราคาประเมินที่ได้ต่ำกว่าราคาซื้อขายจริงมาก ดังนั้น การใช้บัญชีกำหนดบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินซึ่งกรมธนารักษ์จัดทำมาใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน ถึงแม้ราคาจากการประเมินดังกล่าวจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายจริง ในอนาคตหากมีการปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจริงยิ่งขึ้นสามารถทำได้ เมื่อมีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ซื้อและผู้ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรายงานราคาซื้อขายที่แท้จริง โดยเฉพาะการนำการจัดเก็บภาษีส่วนเพิ่มของทุน (Capital gain tax) มาใช้ในการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการซื้อขายที่ดิน ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินมีแรงจูงใจในการแจ้งราคาซื้อที่ดินที่สูง ซึ่งจะทำให้เสียภาษีน้อยลงเมื่อขายที่ดินนั้นออกไป

6.2.4 การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคราวละมากแปลง (Mass Valuation Approach) สามารถบ่งชี้ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในด้านทิศทางการเปลี่ยนแปลงและขนาดของการเปลี่ยนแปลงนั้น โดยตัดปัจจัยอื่น เช่น การเก็งกำไร ออกไปจากราคาประเมิน ซึ่งจะทำให้ได้มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมของที่ดินแต่ละแปลงที่เหมาะสมที่จะนำมาใช้เพื่อเป็นฐานในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ตาม การที่จะนำวิธีการประเมินดังกล่าวมาใช้ในประเทศไทย นั้น จำเป็นจะต้องมีข้อมูลของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ทั่วประเทศที่มีคุณภาพ และมีจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้สร้างแบบจำลองอ้างอิงที่เชื่อถือได้ ดังนั้น คณะผู้วิจัยเห็นว่าเมื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดำเนินไประยะหนึ่งจน อปท. มีข้อมูลสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ตาม 6.2.3 ครบถ้วนทุกพื้นที่ทั่วประเทศแล้ว สมควรดำเนินการดังนี้

1) นำข้อมูลสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจาก อปท. ทั่วประเทศส่งให้กรมธนารักษ์เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคร่าวๆมากแปลง โดยจัดทำแบบจำลองแยกตามพื้นที่

2) ให้ อปท. นำแบบจำลองที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นข้างต้นไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในพื้นที่ของตน เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ และลดต้นทุนในอนาคต

บรรณานุกรม

- “Back Matter”. 1982. “Back Matter”. *Eighteenth-century Studies* 16 (1). [Johns Hopkins University Press, American Society for Eighteenth-Century Studies (ASECS)],
<http://www.jstor.org/stable/2738016>.
- Benjamin, J. D., Guttery, R. S., & Sirmans, C. F. 2004. “Mass appraisal: An introduction to multiple regression analysis for real estate valuation” *Journal of Real Estate Practice and Education*, 7(1), 65-77.
- Corsini, Kenneth Richard. 2009, "Statistical Analysis of Residential Housing Prices in an Up and Down Real Estate Market: A General Framework and Study of Cobb County, GA." Thesis. Georgia Institute of Technology, Web.
- "Guidance on international mass appraisal and related tax policy." *Journal of Property Tax Assessment & Administration* 11.1 (2014): 5+. Business Insights: Essentials. Web. 1 Sept. 2016.
- IAAO.org 2016, "Standard on Mass Appraisal of Real Property." (n.d.): n. pag. *International Association of Assessing Officers*. Web.
- Isakson, H. R. 2001. “Using multiple regression analysis in real estate appraisal”. *The Appraisal Journal*, 69(4), 424-430.
- Kelly, Frank, J., 2013 “Property Classification”, Michigan
- McCluskey, Willian, J., K’akumu, Owiti, A., Olima and Washington, H.A. 2005, “Theoretical Basis of Land Value Taxation” in *Land Value Taxation: An Applied Analysis*. Eds W J McCluskey and R C D Franzsen, Ashgate Publishing, Surrey, pp 1 – 17.
- Mikesell, John, L., 1986. “Fiscal Administration: Analysis and Applications for the Public Sector”, 2ed., Dorsey Press, Illinois.
- Milevski, Goce. "Mass Valuation of Commercial Real Estate for Taxation & Balance Sheet Purposes." (2009): n. pag. Web.
- Mark, J., & Goldberg, M. A. 1988. “Multiple regression analysis and mass assessment: A review”, *The Appraisal Journal*, 56(1), 89.

กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ 2556, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะช่วยแก้ไขปัญหาม้าการถือครอง
ทรัพย์สินปัจจุบันได้อย่างไร”, แหล่งที่มา : http://www.fpo.go.th/land_tax/article.html.

ไกรยุทธ ชีรตยาคินันท์, สกนธิ์ วรรณวิวัฒนา และจรัส สุวรรณมาลา 2537, “แนวทางการปรับปรุงการ
จัดเก็บภาษีและการจัดหารายได้ของหน่วยการปกครองท้องถิ่น”. กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาวดี เกิดทุ่งยัง 2555, “การศึกษาเพื่อวิเคราะห์ปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุง
ท้องที่ เปรียบเทียบกับร่างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”, วิทยานิพนธ์ รัฐประศาสนศาสตร์
มหาบัณฑิต คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

วาสนา ขอนทอง, ปาจริย์ ผลประเสริฐ และสิทธิเดช วงศ์ปรัชญา 2557, “แนวทางการพัฒนาประสิทธิภาพ
การจัดเก็บรายได้ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดกำแพงเพชร”, วารสารมนุษยศาสตร์
และสังคมศาสตร์, vol. 16, no. 1, pp. 128-142.

สุธิดา อรรถนิมาตย์ และจิรวัดน์ เจริญสุข 2557, “ปัญหาการจัดเก็บรายได้ขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงเกลือ
อำเภอเสลภูมิจังหวัดร้อยเอ็ด”, วารสารการเมืองการปกครองกจิการสาธารณะ, ปีที่ 4, ฉบับที่
2, pp. 314-328.

สุพรชัย อุทัยนฤมล และวิษุวัต ชุมนุมพันธ์ 2553, “การประยุกต์ใช้ระบบ GIS เป็นเครื่องมือช่วยในการ
ตัดสินใจกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน เพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โครงการก่อสร้างถนนตาม
ผังเมืองรวม กรมทางหลวงชนบท”, วิศวกรรมสาร มหาวิทยาลัยนเรศวร, ฉบับที่ 5, pp. 46-50.

ภาคผนวก ก

คู่มือผู้ประเมินราคาของ New York State Office of Real Property Services

New York State Office of Real Property Services ได้กำหนดรหัสที่ดินที่เป็นที่ดินติดน้ำ 9 รหัส โดยลักษณะที่นอกเหนือไปจากทรัพย์สินที่มีการกำหนดรหัสเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีเขตติดน้ำจึงไม่กำหนดรหัส โดยรหัส 9 รหัส ได้แก่

1) รหัส A สมาคม (ไม่มีพื้นด้านหน้าติดน้ำ) แปลงที่ดินที่มีเจ้าของรายเดียว ไม่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ นอกเหนือจากนี้ เจ้าของแปลงที่ดินร่วมเป็นเจ้าของกับสมาชิกของสมาคมในพื้นที่ร่วม เช่น ที่ดิน ทะเลสาบด้านหน้า สระน้ำ ท่าจอดเรือ สนามเทนนิส เป็นต้น พื้นที่ร่วมดังกล่าวมีรหัส A

2) รหัส B สมาคม (มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ) แปลงที่ดินที่มีเจ้าของรายเดียว มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ นอกเหนือจากนี้ เจ้าของแปลงที่ดินร่วมเป็นเจ้าของกับสมาชิกของสมาคมในพื้นที่ร่วม เช่น ที่ดิน ทะเลสาบด้านหน้า สระน้ำ ท่าจอดเรือ สนามเทนนิส เป็นต้น พื้นที่ร่วมดังกล่าวมีรหัส A

3) รหัส C คอนโดมิเนียม (ไม่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ) ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมที่ไม่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำโดยทั่วไปคอนโดมิเนียม 1 หน่วย ที่มีเจ้าของรายเดียว และได้รับผลตอบแทนจากที่ดินและพื้นที่ร่วมของคอนโดมิเนียม

4) รหัส D คอนโดมิเนียม (มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ) ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำโดยทั่วไปคอนโดมิเนียม 1 หน่วย ที่มีเจ้าของรายเดียว และได้รับผลตอบแทนจากที่ดินและพื้นที่ร่วมของคอนโดมิเนียม

5) รหัส P สหกรณ์ (ไม่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ) ทรัพย์สินมีการถือครองในลักษณะสหกรณ์ ไม่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ แต่ละบุคคลถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมด ซึ่งหุ้นนั้นจัดเป็นหนี้สินของบริษัท

6) รหัส Q สหกรณ์ (มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ) ทรัพย์สินมีการถือครองในลักษณะสหกรณ์ มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ แต่ละบุคคลถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมด ซึ่งหุ้นนั้นจัดเป็นหนี้สินของบริษัท

7) รหัส T การถือสิทธิ์ในการใช้อสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ) มีผู้ถือครองทรัพย์สินหลายราย แต่ละรายมีสิทธิ์ใช้ส่วนของทรัพย์สินในช่วงเวลา 1 ปี และไม่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ

8) รหัส U การถือสิทธิ์ในการใช้สังหาริมทรัพย์ (มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ) มีผู้ถือครองทรัพย์สินหลายราย แต่ละรายมีสิทธิ์ใช้ส่วนของทรัพย์สินในช่วงเวลา 1 ปี และมีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ

9) รหัส W ทรัพย์สินที่ไม่มีการถือครองในลักษณะข้างต้น แต่มีพื้นที่ด้านหน้าติดน้ำ

ระบบการจัดแบ่งชนิดของทรัพย์สิน

ระบบการจัดแบ่งชนิดของทรัพย์สินใช้ตัวเลขกำหนด โดยแบ่งออกเป็น 9 ประเภท ในแต่ละประเภทประกอบด้วยหมวดซึ่งถูกกำหนดตัวเลขในหลักที่สอง และหมู่ที่กำหนดตัวเลขในหลักที่สามทรัพย์สิน 9 ประเภท แบ่งได้ ดังนี้

ประเภทคำอธิบาย

100 ที่ดินเพื่อการเกษตร - ทรัพย์สินใช้ในการปลูกพืชสวน พืชไร่ หรือการเลี้ยงสัตว์

200 ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย - ทรัพย์สินใช้เพื่อการอยู่อาศัยของมนุษย์ สำหรับการอำนวยความสะดวก เช่น โรงแรม หอพัก จัดอยู่ในประเภทพื้นที่พาณิชยกรรม

300 ที่ดินว่างเปล่า - ทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวหรือขาดการพัฒนาอย่างถาวร

400 ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม - ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการขายสินค้าและ/หรือบริการ

500 ที่ดินเพื่อการพักผ่อนและบันเทิง - ทรัพย์สินที่ถูกใช้โดยกลุ่มบุคคลเพื่อการพักผ่อน ความบันเทิงความสนุกสนาน

600 ที่ดินเพื่อการบริการสังคม - ทรัพย์สินใช้เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน

700 ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม - ทรัพย์สินที่ใช้ในการผลิตประดิษฐ์สินค้าคงทน และสินค้าสิ้นเปลือง

800 ที่ดินเพื่อการบริการสาธารณะ - ทรัพย์สินใช้เพื่อการบริการแก่สาธารณะ

900 ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์สัตว์ป่า และที่ดินสวนสาธารณะ - ที่ดินปลูกป่า อนุรักษ์ และพื้นที่ที่ใช้เป็นพื้นที่ล่าสัตว์ส่วนบุคคลและคลับตกปลา

รายละเอียดการจัดแบ่งหมวดหมู่อื่นในแต่ละประเภท

1) ที่ดินเพื่อการเกษตร (100)

105 พื้นที่เกษตรว่างเปล่า (ให้ผลผลิตได้) ที่ดินที่ส่วนหนึ่งใช้ในการบริหารจัดการฟาร์ม ไม่มีที่พักและไม่สามารถใช้ในหมวดอื่นๆ ในประเภทเกษตรได้ มักพบในการทำฟาร์มในแปลงที่ดินที่ติดกัน

110 พื้นที่เลี้ยงสัตว์และผลิตภัณฑ์

111 สัตว์ปีกและผลผลิตของสัตว์ปีก เช่น ไข่ ไก่ ไก่วง เป็ดและห่าน

112 ผลิตภัณฑ์นม เนย และชีส

113 วัว ควาย หมู

114 แกะและขนแกะ

115 น้ำผึ้งและขี้ผึ้ง

116 สัตว์เลี้ยงอื่นๆ เช่น กวาง แพะ

117 ฟาร์มเลี้ยงม้า

120 พืชที่ปลูกในทุ่ง เช่น ข้าวสาลี ข้าวโพด ข้าวโอ๊ต ถั่วแห้งหญ้าแห้ง

129 การได้สิทธิ์ในการพัฒนา หน่วยงานของรัฐบาลจะเป็นผู้มอบสิทธิ์ในการพัฒนา

ที่ดิน

130 พืชล้มลุกที่Mucklandใช้ปลูก เช่น มันสำปะหลัง ต้นหอม มะเขือเทศ กะหล่ำปลี ถั่วลันเตา ดอกกะหล่ำ หัวบีท เป็นต้น

140 พืชล้มลุก Not Mucklandsใช้ปลูก เช่น ผักกาดหอม ต้นหอม มะเขือเทศ กะหล่ำปลี ถั่วฝักยาว ดอกกะหล่ำ ข้าวโพดหวาน เป็นต้น

150 สวนผลไม้

151 แอปเปิ้ล ลูกแพร์ ลูกพีชเชอร์รี่ เป็นต้น

152 ไร่องุ่น

160 ผลไม้อื่น เช่น สตรอเบอร์รี่ ราสเบอร์รี่ เป็นต้น

170 เรือนกระจกและสถานอภิบาล เป็นสิ่งก่อสร้างเพื่อการอภิบาลพืช โรงเรือนเพาะเห็ด

เป็นต้น

180 ฟาร์มเฉพาะอย่าง

181 ผลิตภัณฑ์จากเฟอร์นิเจอร์ สัตว์เลี้ยงขน

182 ไก่ฟ้า และอื่นๆ

183 สัตว์น้ำ เช่น หอยนางรม ปลา ฟิชน้ำ

184 สัตว์เลี้ยง เช่น กวาง ควาย กวางเขาแบน ลามะ เป็นต้น

190 ปลา และสัตว์ป่าอนุรักษ์อื่นๆ

2) ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย (200)

200 มีครอบครัวเดียวมีอาคารพักอาศัยพร้อมเครื่องอำนวยความสะดวกเพียงพอใน 1 ปี

220 มีครอบครัว 2 ครอบครัว มีอาคารพักอาศัยพร้อมเครื่องอำนวยความสะดวกเพียงพอใน 1 ปี

230 มีครอบครัว 3 ครอบครัว มีอาคารพักอาศัยพร้อมเครื่องอำนวยความสะดวกเพียงพอใน 1 ปี

240 ที่ดินนอกเมืองสำหรับพักอาศัยขนาดพื้นที่ 10 เอเคอร์ ขึ้นไป อาจมีที่พักอาศัยที่คงอยู่ได้

ใน 3 ปี

241 เป็นที่พักอาศัยแต่แรกเริ่ม มีพื้นที่ทำการเกษตรด้วย

242 เป็นพื้นที่ใช้พักผ่อน

250 ที่ดินที่มีอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่พักอาศัยไม่น้อยกว่า 5 เอเคอร์ประกอบด้วยที่พัก
หุ้รหระและมีอาคารสำรอง

260 ที่พักอาศัยตามฤดูกาล เป็นที่พักอาศัยทั่วไปที่เข้าพักอาศัยตามฤดูกาล (ไม่ใช่ที่พักอาศัย
สำหรับ 1 ปี) หากมูลค่าที่ดินและต้นไม้บนที่ดินเกินกว่ามูลค่าของอาคารพักอาศัยจะประเมินในหมวด 900

270 บ้านเคลื่อนที่ (Mobile Home) เป็นที่พักที่ดั่งบนแชสชีส์ ใช้พักอาศัยถาวร

271 บนที่ดิน 1 แปลง มีบ้านเคลื่อนที่มากกว่า 1 หน่วย ไม่ได้ใช้เพื่อการพาณิชย์

280 ที่พักอาศัยเอนกประสงค์

281 มีที่พักอาศัยหลายหน่วยบนที่ดิน 1 แปลง โดยอาจมี 210's 220's 230's

282 ที่พักอาศัยที่แปลงส่วนหนึ่งให้ใช้ในการพาณิชย์ (ในช่วงแรกใช้เป็นที่อยู่อาศัย

เท่านั้น)

3) ที่ดินว่างเปล่า (300)

310 พื้นที่อาศัย

311 เป็นพื้นที่อยู่ในเขตที่พักอาศัย แต่เป็นพื้นที่ว่างเปล่า

312 เป็นพื้นที่พักอาศัยที่มีการปรับปรุงบ้างเล็กน้อย เช่น มีโรงจอดรถส่วนบุคคลใน
พื้นที่แยกจากที่พักอาศัย แต่ไม่รวมเพื่อการให้เช่า (439)

314 แปลงที่ดินนอกเมืองขนาดไม่เกิน 10 เอเคอร์

315 ที่ดินว่างเปล่าใต้น้ำ เป็นที่ดินใต้น้ำที่ใช้พักอาศัยตามกฎหมาย ไม่ได้เป็นของ
รัฐบาล

320 นอกเมือง

321 พื้นที่ที่เลิกใช้ในการเกษตรแล้ว เนื่องจากไม่ให้ผลผลิต

322 ที่ดินเพื่อพักอาศัยว่างเปล่าขนาดใหญ่กว่า 10 เอเคอร์

323 ที่ดินว่างเปล่านอกเมืองอื่นๆ เช่น ที่ดินทิ้งร้าง ภูเขาทราย หนองน้ำ ที่ดินมี
สภาพดินเค็ม พื้นที่ปกคลุมด้วยหิน และพื้นที่ที่มีไม้ที่ไม่ใช้ในการพาณิชย์ หรือต้นไม้ที่ไม่จัดเป็นไม้ป่า

330 ที่ดินว่างเปล่าตั้งอยู่ในพื้นที่พาณิชย์กรรม

331 พื้นที่ใช้ในการพาณิชย์ที่ว่างเปล่า มีการปรับปรุงเล็กน้อย

340 ที่ดินว่างเปล่าตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรม

341 พื้นที่อุตสาหกรรมที่ว่างเปล่า มีการปรับปรุงเล็กน้อย

350 พื้นที่เมืองที่ผ่านกรปรับสภาพ หรือพื้นที่สลับเดิม

380 พื้นที่สาธารณะว่างเปล่า

4) ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม (400)

410 เพื่อการอยู่อาศัย

411 อพาร์ทเมนต์

414 โรงแรม

415 โรงแรมสำหรับผู้เดินทาง

416 สวนบ้านเคลื่อนที่ หากเป็นบ้านเคลื่อนที่ที่มีเจ้าของแต่เช่าที่ดินหรือสิ่งอำนวยความสะดวกให้ดูรหัส 270

417 แคมป์ กระโจม บังกะโล

418 โรงแรมเล็ก บ้านพักสำหรับนักท่องเที่ยว บ้านที่แบ่งห้องเป็นห้องพัก สมาคม
สำหรับนักศึกษา ที่อำนวยความสะดวกสำหรับนอน (มีหรือไม่มีอาหารหรือครัว)

420 กิจการห้องอาหาร

421 กัตาคาร ซึ่งบริการอาหารเป็นมือ มีหรือไม่มีเครื่องดื่มก็ได้

422 ห้องอาหารมือเที่ยงหรือห้องอาหารเล็กๆ มีที่นั่งจำกัด หรือเป็นเคาน์เตอร์

423 เคาน์เตอร์ขายอาหารว่าง ไอศกรีม มักใช้ตามกฎหมาย อาจมีลักษณะเป็นหน้าต่าง
ขาย หรือเป็นรถยนต์บริการ

424 ไนต์คลับ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมีเมนูหลากหลาย มีเครื่องดื่มและการ
แสดงบันเทิง

425 บาร์ บริการเฉพาะเครื่องดื่ม ไม่มีอาหาร

426 อาหารแฟรนไชส์ มีเคาน์เตอร์ให้บริการ เมนูอาหารจำกัด

430 บริการยานยนต์

431 ผู้ค้ายานยนต์ รวมทั้งรถบรรทุก เครื่องจักรการเกษตร กิจการให้เช่า เป็นต้น

432 บริการปั้มน้ำมัน รวมถึงการบริการซ่อม

433 กิจการซ่อมตัวถังรถยนต์ ร้านยาง หรืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

434 บริการล้างรถยนต์ด้วยเครื่องอัตโนมัติ

435 บริการล้างรถยนต์

436 บริการล้างรถยนต์ด้วยตัวเอง

437 บริการที่จอดรถยนต์ ที่มีลิฟท์ยก

438 บริการที่จอดรถยนต์ในรูปแบบการพาณิชย์

439 บริการช่องจอดรถยนต์

440 บริการที่เก็บสินค้า โกดังเก็บสินค้า และการกระจายสินค้า

441 ที่เก็บและกระจายเชื้อเพลิง

442 โกดังสินค้าขนาดเล็ก (บริการด้วยตัวเอง) มีลักษณะกั้นแบ่งพื้นที่เป็นสัดส่วน

เพื่อผู้เช่าหลายราย

443 ที่เก็บเมล็ดพืช ที่ผสมเมล็ดพืช ที่ขายสินค้าจากโรงงาน

444 โรงเลื่อย ลานเก็บไม้ซุง

446 ห้องเย็น

447 สถานีรถบรรทุก

448 ท่าเรือ ท่าจอดเรือ และสิ่งอำนวยความสะดวก

449 โกดังเก็บของในลักษณะอื่นๆ

450 การบริการรายย่อย

451 ศูนย์การค้าที่มีร้านค้าตั้งแต่ 10 ร้านขึ้นไป

452 ศูนย์การค้าขนาดย่อม ซูเปอร์มาร์เก็ต มีที่จอดรถ

453 ที่ขายสินค้าจากโรงงานขนาดใหญ่ มีที่จอดรถเพียงพอ

- 454 ศูนย์อาหารขายปลีกขนาดใหญ่
- 455 ตัวแทนจำหน่าย (เว้นรถยนต์)
- 460 ธนาคาร อาคารสำนักงาน
 - 461 ธนาคารทั่วไป
 - 462 ธนาคาร drive-in
 - 463 ศูนย์รวมที่ทำการธนาคาร ที่มีอาคารสำนักงาน
 - 464 อาคารสำนักงาน
 - 465 อาคารเฉพาะด้าน
- 470 บริการเบ็ดเตล็ด
 - 471 สถานประกอบพิธีฌาปนกิจ
 - 472 บ้านสุนัข การสัตวแพทย์
 - 473 เรือกระจกสำหรับเพาะปลูกพืช
 - 474 ป้ายโฆษณา
 - 475 สถานที่เก็บของเก่า
- 480 อาคารเอนกประสงค์
 - 481 อาคารแถวที่มีผนังร่วมกัน ซึ่งชั้นล่างเปิดให้บริการ/ขาย ชั้นบนเป็นสำนักงานหรือห้องเช่า มีหรือไม่มีที่จอดรถก็ได้
 - 482 อาคารแถวที่โครงสร้างแยกจากกัน
 - 483 อาคารที่ตั้งอยู่ในเขตที่พักอาศัย แต่ปรับเปลี่ยนมาใช้สำหรับเป็นสำนักงานหรือคลินิก และมีห้องเช่าอยู่ชั้นบน
 - 484 อาคารขนาดเล็กที่ปรับใช้งานได้หลายรูปแบบ เช่น ขายเสื้อผ้า สำนักงานขนาดเล็ก ที่เก็บสินค้า ร้านค้าสัตว์เลี้ยง เป็นต้น แต่ใช้งานได้ทีละรูปแบบ
 - 485 อาคารขนาดเล็กที่ปรับใช้งานได้หลายรูปแบบ และใช้งานได้หลายรูปแบบพร้อมกันเช่น ร้านขายยา ร้านขายเครื่องดื่มนแอลกอฮอล์ ซักอบเสื้อผ้า
 - 486 ร้านสะดวกซื้อ
- 5) ที่ดินเพื่อการพักผ่อนและบันเทิง (500)**
 - 510 แหล่งรวมความบันเทิง
 - 511 โรงมหรสพตามกฎหมาย

- 512 โรงภาพยนตร์
- 513 การฉายภาพยนตร์แบบ drive - in
- 514 หอแสดงนิทรรศการ ดนตรี
- 515 ห้องถ่ายทำภาพยนตร์ โทรทัศน์ วิทยุ
- 520 สนามกีฬา
 - 521 สนามกีฬาประเภทต่างๆ ทั้งในร่มและกลางแจ้ง
 - 522 คู่แข่งม้า รถยนต์ มอเตอร์ไซค์ โกล์ฟ
- 530 กิจกรรมให้ความบันเทิง
 - 531 สถานจัดงานกิจกรรม นิทรรศการ การแข่งขัน
 - 532 สถานที่จัดงานบันเทิง
 - 533 แหล่งรวมเกมส์
 - 534 องค์กรทางสังคมที่จัดกิจกรรมทางสังคม
- 540 บริการสนามกีฬาในร่ม
 - 541 ศูนย์โบว์ลิ่ง
 - 542 สเก็ตน้ำแข็ง
 - 543 YMCA YWCA เป็นต้น
 - 544 ศูนย์สุขภาพและสปา
 - 545 สระว่ายน้ำ
 - 546 สนามกีฬาอื่นๆ เช่น เทนนิส บิลเลียด ยิงธนู เป็นต้น
- 550 กิจกรรมกีฬากลางแจ้ง
 - 551 ศูนย์สกี ที่อาจมีการอำนวยความสะดวกที่พัก อาหารค้ำ ที่ไม่มีลักษณะเป็นศูนย์สกีและสิ่งอำนวยความสะดวกในการสกี
 - 552 หลักสูตรกอล์ฟ สมาคมกอล์ฟ สาธารณะ
 - 553 สโมสรกอล์ฟเอกชน
 - 554 สระว่ายน้ำกลางแจ้ง
 - 555 การขี่ม้า
 - 556 ลานสเก็ตน้ำแข็ง
 - 557 กิจกรรมกีฬากลางแจ้งอื่นๆ เช่น เทนนิส เบสบอล โปโล เป็นต้น

- 560 การพัฒนาชายหาด รวมถึง สถานอาบน้ำ ที่จอครถ เป็นต้น
- 570 ท่าจอดเรือ รวมถึง อุ้ช่อมเรือ โรงเก็บเรือ
- 580 การตั้งแคมป์ สิ่งอำนวยความสะดวกการตั้งแคมป์ สถานที่พักตากอากาศ
- 581 แคมป์
- 582 สิ่งอำนวยความสะดวกการตั้งแคมป์ เช่น การปรับปรุงพื้นที่ตั้งแคมป์ของใช้
ในการตั้งแคมป์ เป็นต้น
- 583 ศูนย์รวมสถานตากอากาศ
- 590 สวน
 - 591 สนามเด็กเล่น สนามพักผ่อน
 - 592 สนามกรีฑา
 - 593 สนามปีคินิค
- 6) ที่ดินเพื่อการบริการสังคม (600)**
- 610 การศึกษา
 - 611 ห้องสมุด
 - 612 โรงเรียน
 - 613 วิทยาลัยและมหาวิทยาลัย
 - 614 โรงเรียนพิเศษ และสถาบัน สำหรับฟื้นฟูด้านกายภาพและจิตใจ
 - 615 สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นเพื่อการศึกษา
- 620 ศาสนา
- 630 สวัสดิการ
 - 631 สถานเลี้ยงเด็กกำพร้า
 - 632 สมาคมการกุศล
 - 633 บ้านพักคนชรา
- 640 สุขภาพ
 - 641 โรงพยาบาล
 - 642 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพอื่นๆ
- 650 รัฐบาล
 - 651 ที่ทำการซ่อมบำรุงทางหลวง รวมถึงที่ดินที่เกี่ยวข้อง

652 อาคารสำนักงานที่รัฐเป็นเจ้าของ รวมถึงที่ดินที่เกี่ยวข้อง

653 สถานที่จอดรถรัฐเป็นเจ้าของ รวมถึงที่ดินที่เกี่ยวข้องและโครงสร้างต่อเนื่อง

660 ความคุ้มครอง

661 กองทัพบก เรือ อากาศ นาวิกโยธิน ยามชายฝั่ง เรดาร์ เป็นต้น

662 ตำรวจ และพนักงานดับเพลิง สัญญาไฟ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นเพื่อกิจการตำรวจ การป้องกันอัคคีภัย และการป้องกันประเทศ

670 การราชทัณฑ์

680 วัฒนธรรม และการสันตนาการ

681 สิ่งอำนวยความสะดวกด้านวัฒนธรรม เช่น พิพิธภัณฑ์ ห้องแสดงผลงาน

ศิลปะ

682 สิ่งอำนวยความสะดวกด้านสันตนาการ เช่น ทางจักรยาน

690 เบ็ดเตล็ด

691 สมาคมของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพต่างๆ

692 ถนน ทางหลวง ทางด่วน ทางเชื่อมแผ่นดิน ถนนที่มีแนวต้นไม้อยู่ตรงกลาง

693 ที่ดินสำรองไว้สำหรับชาวอินเดียนแดง

694 ที่หลบภัยของสัตว์

695 สุสาน

7) ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (700)

แปลงที่ดินที่มีอาคารสำนักงานและอยู่ใกล้กับโรงงานผลิตรถยนต์ และใช้งานหลักเป็นสำนักงานของโรงงานนั้น จะใช้รหัสอุตสาหกรรม ส่วนกรณีอาคารดังกล่าวใช้เพื่อการเช่าจะใช้รหัสพาณิชยกรรม กรณีอาคารสำนักงานที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรมแต่ตั้งอยู่ไกลจากโรงงานอุตสาหกรรมจะใช้รหัสพาณิชยกรรมแปลงที่ดินที่ใช้เพื่อการวิจัยด้านอุตสาหกรรมจะใช้รหัสอุตสาหกรรม ส่วนแปลงที่ดินที่ใช้เพื่อวิจัยตลาดจะใช้รหัสพาณิชยกรรม

710 การอุตสาหกรรม และกระบวนการผลิต

712 อุตสาหกรรมใช้เทคโนโลยีสูง อาคารที่ใช้เป็นห้องปฏิบัติการ วิจัย เป็นหลักจะมีมูลค่าก่อสร้างในส่วนดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าก่อสร้างโกดังสินค้า หรือสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงงาน

714 อุตสาหกรรมเบา สิ่งก่อสร้างมีลักษณะเพดานสูงเพื่อความสะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้า

715 อุตสาหกรรมหนัก สิ่งก่อสร้างมีลักษณะใช้คอนกรีตแข็งแรง เพื่อติดตั้ง
เครื่องจักรอุปกรณ์ และไฟฟ้าที่มีความต่างศักย์สูง

720 เหมืองแร่ และเหมืองหิน

730 ป่อน้ำมัน

731 น้ำมัน ที่ไหลตามธรรมชาติ (เพื่อการผลิต)

732 น้ำมันที่บังคับไหล (เพื่อการผลิต)

733 ก๊าซ (เพื่อการผลิต)

734 เศษ

735 น้ำใช้เพื่อการผลิตน้ำมัน

736 สถานที่เก็บก๊าซหรือน้ำมัน

740 ท่อส่งผลผลิตอุตสาหกรรม

741 ก๊าซ

742 น้ำ

743 น้ำเค็ม

744 ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม

749 อื่นๆ

8) ที่ดินเพื่อการบริการสาธารณะ (800)

820 น้ำ

821 ควบคุมน้ำท่วม เป็นที่ดินใช้สำหรับสะสมน้ำ หรือแบ่งน้ำเพื่อควบคุมน้ำท่วม

822 แหล่งน้ำ เป็นที่ดินใช้เพื่อสะสม เก็บ ส่ง แจกจ่ายน้ำ นอกเหนือไปจาก 821

823 การบำบัดน้ำ

826 การปรับปรุงการส่งน้ำ

827 การส่งน้ำนอกโรงอุตสาหกรรม

830 การสื่อสาร

831 โทรศัพท โทรคมนาคม ที่ดิน สิ่งก่อสร้าง เสาอากาศ ใช้เพื่อการดังกล่าว

832 ไปรษณีย์ โทรเลข

833 วิทยู

834 โทรทัศน์ ที่นอกเหนือจากโทรทัศน์ชุมชน

- 835 โทรทัศน์ชุมชน
- 836 โทรศัพท์ นอกโรงอุตสาหกรรม
- 837 เสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่
- 840 การคมนาคมขนส่ง
 - 841 ยานยนต์ ที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับยานยนต์ เช่น สถานีรถบัส สถานีแท็กซี่
โรงรถ เป็นต้น แต่ไม่รวมถึง ทางหลวงสาธารณะ สะพาน อุโมงค์
 - 842 ceiling railroad
 - 843 non ceiling railroad
 - 844 ทางอากาศ
 - 845 น้ำ ที่ดินใช้เพื่อการขนส่งทางน้ำ เช่น คลอง
 - 846 สะพาน อุโมงค์ รถไฟใต้ดิน
 - 847 ท่อส่ง เพื่อประโยชน์ของบริษัทที่เตรียมการเรื่องการขนส่งปิโตรเลียม
- 850 การกำจัดสิ่งปฏิกูล
 - 851 สิ่งปฏิกูลที่เป็นของแข็ง ไม่รวมถึงสิ่งที่ใช้ถมดิน หรือบ่อขยะ
 - 852 สิ่งที่ใช้ถมดิน หรือบ่อขยะ
 - 853 การบำบัดสิ่งปฏิกูล และการควบคุมมลพิษทางน้ำ
 - 854 การควบคุมมลพิษทางอากาศ
- 860 ทรัพย์สินที่เป็นแฟรนไชส์พิเศษ
 - 861 ไฟฟ้าและก๊าซ
 - 862 น้ำ
 - 866 โทรศัพท์
 - 867 เบ็ดเตล็ด
 - 868 ท่อส่ง
 - 869 โทรทัศน์
- 870 ไฟฟ้าและก๊าซ
 - 871 ที่ดิน อาคารสำนักงาน โรงจอดรถ ศูนย์บริการ เพื่อจัดการไฟฟ้าและก๊าซ
 - 872 สถานีไฟฟ้าย่อย
 - 873 สถานีตรวจสอบและตรวจวัดก๊าซ

- 874 สถานีผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ
- 875 สถานีผลิตไฟฟ้าเชื้อเพลิงฟอสซิล
- 876 สถานีผลิตไฟฟ้านิวเคลียร์
- 877 สถานีผลิตไฟฟ้าเชื้อเพลิงอื่นๆ
- 880 การส่ง การกระจายไฟฟ้าและก๊าซ
 - 882 หน่วยปรับปรุงการส่งกระแสไฟฟ้า
 - 883 หน่วยปรับปรุงการส่งก๊าซ
 - 884 การกระจายการส่งไฟฟ้า นอกโรงงาน
 - 885 การกระจายการส่งก๊าซ นอกโรงงาน
- 9) ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์สัตว์ ป่า ที่ดินและสวนสาธารณะ (900)**
 - 910 ที่ดินป่าส่วนบุคคลที่ไม่ใช่เพื่อการล่าสัตว์
 - 911 พื้นที่ป่าภายใต้หมวด 480 ของ Real Property Tax Law
 - 912 พื้นที่ป่าภายใต้หมวด 480- a ของ Real Property Tax Law
 - 920 คลับส่วนบุคคลเพื่อการล่าสัตว์และตกปลา
 - 930 พื้นที่ป่าของมลรัฐ
 - 931 พื้นที่ป่าสงวนของมลรัฐ
 - 932 พื้นที่ป่าสงวนอื่นของมลรัฐ
 - 940 ที่ดินป่าฟื้นฟูและอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์
 - 941 ที่ดินป่าฟื้นฟูของมลรัฐ
 - 942 ที่ดินป่าฟื้นฟูของเขตปกครอง
 - 950 แม่น้ำฮัดสัน และแม่น้ำค้ำ
 - 960 สวนสาธารณะ
 - 961 สวนสาธารณะ พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่เอนกประสงค์อื่นของมลรัฐ
 - 962 สวนสาธารณะ และพื้นที่พักผ่อนของเขตปกครอง
 - 963 สวนสาธารณะ และพื้นที่พักผ่อน ในเมือง หมู่บ้าน
 - 970 พื้นที่ป่าอนุรักษ์อื่นๆ
 - 971 พื้นที่น้ำท่วมขัง ทั้งของส่วนบุคคลหรือรัฐบาล ใช้เฉพาะอย่าง
 - 972 พื้นที่ไดน้ำ ทั้งของส่วนบุคคลหรือรัฐบาล ที่ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัย

980 Taxable state owned conservation easements

990 การประเมินภาษีที่ดินอื่นๆ

991 พื้นที่ควบคุม

992 แม่น้ำฮัดสัน แม่น้ำดำ

993 การส่งผ่านการประเมินเพื่อเก็บภาษีพื้นที่ของมลรัฐ

994 การส่งผ่านการประเมินเพื่อยกเว้นภาษี

ภาคผนวก ข

ตัวอย่างแบบสำรวจข้อมูลและสิ่งปลูกสร้าง



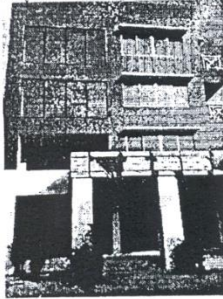
แบบสำรวจปัจจัย/ตัวแปรที่ดินรายแปลง

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- วันที่สำรวจ วันที่ 03 เดือน 03 ปี พ.ศ. 2558
- จังหวัด นนทบุรี สาขา 12030000
อำเภอ ปากเกร็ด ตำบล ปากเกร็ด
เทศบาล/อบต. 1
- โฉนดที่ดิน: ระวาง-แผนที่ภูมิประเทศ 5036 ระวาง-แผนที่ UTM 6236-08-157 เลขที่ดิน 157 เลขที่โอนศ 83931
- นศ.3ก ชื่อระวาง: หมายเลขระวาง:
เลขที่ดิน น.ส.3ก เลขที่ น.ส.3ก

ตอนที่ 2 รูปถ่ายแปลงที่ดินที่สำรวจ (จำนวน 3 รูป)

รูปถ่ายภาพ 1 : Mobile 26043588 201405071346114948



รูปถ่ายภาพ 2 : Mobile 26043588 201405071347064072



ตอนที่ 3 ข้อมูลปัจจัยตัวแปร

- ประเภทของการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน : พาณิชย์กรรม
- เนื้อที่ที่ดิน(ตารางวา) : 107 ตารางวา
- หน้ากว้างที่ดิน(เมตร) : 16.4 เมตร
- ความสูงที่ดินเมื่อเทียบกับถนน(เมตร) : ที่ดินสูงกว่าถนน เมตร
- องค์การที่ดินกับถนน : 90 องค์
- ความลึกจากรoadกับถนน(เมตร) : 25.9 เมตร
- ตำแหน่งแปลงที่ดิน : แปลงทั่วไป
- ระดับการป้องกันภัยของน้ำ : ไม่มี
- แปลงที่ดินเป็นทางหรือถนน : ไม่มี
- สัดส่วนการเพิ่มขึ้นที่ดิน : ใช้เดิมพื้นที่
- รูปแบบแปลงเดิม : ไม่มี
- คุณสมบัติของ :
- ที่ตั้งของแปลงที่ดิน : ติดขอบทาง
- ประเภทที่มีการจราจร : ค่อนข้างดี
- ความกว้างผิวจราจรทั้งหมด(เมตร) : 4 เมตร
- ความกว้างผิวจราจรที่เข้าถึงแปลงที่ดิน(เมตร) : 4 เมตร
- จำนวนของจราจรที่เข้าถึงแปลงที่ดิน : 2 เมตร
- สภาพผิวจราจรในระยะ 500 เมตร จากชายขอบของแปลงที่ดิน : ปานกลาง (ผิวจราจรขี้นวดบด)
- ป้ายรถโดยสารประจำทางในระยะ 500 เมตร : มี
- รถสองแถวในระยะ 500 เมตร : มี
- รถจักรยานยนต์รับจ้างในระยะ 500 เมตร : มี
- สถานีรถไฟในระยะ 500 เมตร : ไม่มี
- ท่าเรือโดยสารในระยะ 500 เมตร : ไม่มี
- สถานีรถไฟในระยะ 500 เมตร : ไม่มี
- ระยะห่างจากจุดศูนย์กลางธุรกิจ (กม.) :
- ระยะห่างห้างสรรพสินค้า (กม.) :
- ระยะห่างโรงเรียน (กม.) : 1.976449 เมตร
- ระยะห่างห้างสรรพสินค้า (กม.) : 0.569234 เมตร
- ระยะห่างโรงพยาบาล (กม.) :
- ระยะห่างสถานีตำรวจ (กม.) : 2.798717 เมตร
- ระยะห่างสวนสาธารณะ (กม.) :
- ระยะห่างสถานีดับเพลิง (กม.) :
- ระยะห่างสำนักงานเขต (กม.) : 2.770745 เมตร
- ระยะห่างเทศบาลอบต. (กม.) : 0.864562 เมตร
- ระยะห่างมหาวิทยาลัย (กม.) : 0.71918 เมตร
- ระยะห่างตลาด (กม.) :
- ระยะห่างทางด่วน (กม.) :
- ระยะห่างทางหลวง (กม.) :

39. ระยะห่างจากกรดไฟฟ้า (กม.) :
40. ระยะห่างจากวัด (กม.) : 3.94549 เมตร
41. ความสามารถในการจอดรถ : 3 คันขึ้นไป
42. ความปลอดภัยในการเข้าออก : มี
43. มลภาวะทางอากาศ : ไม่มี
44. มลภาวะทางเสียง : ไม่มี
45. มลภาวะทางกลิ่น : ไม่มี
46. น้ำท่วมขัง : ไม่มี
47. สิ่งก่อสร้างเชิงลบ : ไม่มี
48. ระบุ :
49. ทัศนียภาพ (ในระยะรัศมี 100 เมตร) : ป่ากลาง (ที่ดินที่ถูกล้อมรอบที่ดินทั่วไป)
50. แหล่งน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคหรือเกษตรกรรม : น้ำประปา
51. ไฟฟ้า : มี
52. ท่อระบายน้ำ : มี
53. ป่าต้นน้ำเสียนุ้บ้าน : ไม่มี
54. บริการการรักษาความปลอดภัยหมู่บ้าน : ไม่มี
55. วันที่สำรวจ : 28/4/2557 13:39
56. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก : ไม่มี

ตอนที่ 4 สิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

57. บ้านเลขที่ :
58. โครงสร้างอาคาร : คอนกรีต
59. ประเภทสิ่งปลูกสร้าง : 204 ทาวน์เฮาส์สี่ชั้น (ดูเอกสารภาคผนวก 2)
60. อายุอาคารประมาณ : 21 ปี
61. ขนาดอาคารประมาณ : 79.3 ตารางเมตร
62. พื้นที่ใช้สอยประมาณ : 317 ตารางเมตร
63. ความกว้าง : 5 เมตร
64. ความยาว : 15.9 เมตร

ตอนที่ 5 ราคาซื้อขาย

65. ราคาขายที่ดินทั้งแปลง (หักสิ่งปลูกสร้าง) : 3,632,058 บาท
66. ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง : 5,000,000 บาท
67. ราคาขายที่ดินต่อตารางวา : 33,944 บาท/ตารางวา
68. ราคาประเมินที่ดิน : 18,000 บาท/ตารางวา

ตอนที่ 6 ราคาสอบทาน

69. ราคาสอบทาน :
70. ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง :
71. ราคาขายที่ดินต่อตารางวา :

ตอนที่ 7 ราคาเสนอขาย

72. ราคาเสนอขายที่ดินทั้งแปลง (หักสิ่งปลูกสร้าง) :
73. ราคาเสนอขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง :
74. ราคาเสนอขายที่ดินต่อตารางวา :
75. อัตราต่อรอง (%) :
76. ผู้ให้ข้อมูล (แหล่งข้อมูล) :

ตอนที่ 8 ราคาจำเช่า

77. ค่าเช่าต่อเดือน :
78. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต่อเดือน :
79. ราคาขายต่อตารางวา :
80. อัตราผลตอบแทน :
81. มูลค่าที่ดินต่อตารางวา :
82. มูลค่าที่ดินทั้งแปลง (หักสิ่งปลูกสร้าง) :
83. ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง :
84. ผู้ให้ข้อมูล (แหล่งข้อมูล) :



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม 6 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0-2273-9020 โทรสาร 0-2273-5602
www.fpo.go.th