บทที่ 2

หลักการประเมินราคาที่ดิน

1. หลักเกณฑ์ทั่วไป

การตีราคาที่ดินแต่เดิมประเมินโดยอาศัยเนื้อที่ดินเป็นหลัก แต่เมื่อมีการใช้ที่ดินประกอบกิจการต่างๆมากขึ้น ความแตกต่างของคุณลักษณะของที่ดินแต่ละแปลงย่อมเป็นผลให้ราคาที่ดินและปริมาณผลิตผลที่จะได้รับจากที่ดินนี้แตกต่างกันไปด้วย ดังนั้นการประเมินราคาโดยอาศัยเนื้อที่ดินเป็นหลักจึงเสื่อมความนิยมลง และได้ใช้วิธีตีราคาจากราคาที่ถือว่ายุติธรรม (Fair Value) ของที่ดินแทน

วิธีประเมินราคาที่ดินซึ่งผู้ตีราคาโดยทั่วไปถือเป็นหลักปฏิบัติในปัจจุบันมี 3 วิธี* คือ

1.1 วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน (Income-Capitalization Approach)

1.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market-Comparison Approach)

1.3 วิธีราคาทุนทดแทน (Replacement-Cost Approach)

1.1 วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน (Income-Capitalization Approach)

หลักเกณฑ์ของวิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน คือ "มูลค่าของที่ดินควรเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ที่ดินนั้นในอนาคต" ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งหมดหมายถึงผลรวมของกระแสรายได้จากค่าเช่าที่ดินนั้นในอนาคตและคำนวนกลับมาเป็นราคาที่ดินปัจจุบัน วิธีนี้เป็นการตีราคาโดยตรง (Direct Valuation) ซึ่งมีสูตรขั้นพื้นฐานอย่างง่ายๆคือ

$$V = a/r$$

โดยให้ V เป็นมูลค่าของที่ดิน

a เป็นค่าเช่าที่ดินสุทธิที่คาดว่าจะได้โดยเฉลี่ยต่อปี

และ r เป็นอัตรารายได้ต่อปี(Capitalization Rate)

---

* Raleigh Barlowe, "Land Resource Economics", Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs, N.J.,1958, chap.7, pp.188-200

ตัวอย่างเช่น ที่ดินที่คาดว่าจะมีผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี 2,000 บาท จะมีมูลค่า 25,000 บาท เมื่อนำมูลค่านี้ไปลงทุนโดยได้ดอกเบี้ย 8 เปอร์เซ็นต์ (2,000 /.08 = 25,000)

สูตรมาตรฐานดังกล่าวนี้เหมาะสำหรับหามูลค่า(ใช้คำนวนจากสูตร)ของที่ดินที่ใช้เป็นที่ทำการของรัฐบาลและที่ดินอื่นซึ่งจะทำให้เกิดผลได้สุทธิต่อปีที่สม่ำเสมอในอนาคต ถ้ามีความเสี่ยงในกรณีที่ดินไม่สามารถก่อให้เกิดกระแสรายได้สุทธิที่สม่ำเสมอในอนาคตได้ การประเมินค่าเช่าเฉลี่ยต่อปีจะต้องรวมเอาการเปลี่ยนแปลงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเข้าไปด้วย หรืออาจจะเปลี่ยนไปใช้สูตรที่เปลี่ยนแปลงใหม่ คือ

จากสูตร $V = a/r$

เปลี่ยนเป็น $V = a \pm i/r^2$ [๒]

$V = a/r \pm i/r^2$

โดยให้ a เป็นรายได้สุทธิเฉลี่ยของที่ดิน

i เป็นผลตอบแทนที่นำไปเพิ่มหรือลดรายได้โดยเฉลี่ยต่อปี ซึ่งคาดว่าจะเป็นผลจากปัจจัยอื่นๆ

r เป็นอัตรารายได้ต่อปี

แต่ถ้าเป็นกรณีที่ที่ดินให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอทุกปี และมูลค่าของที่ดินลดลงทุกปีจนไม่มีค่าในที่สุด เช่น ที่ดินที่มีลักษณะเป็นเหมืองแร่ซึ่งมีการขุดแร่ในอัตราสม่ำเสมอทุกปี มูลค่าของเหมืองจะลดลงใน ปี สูตรที่ใช้ในการคำนวนมูลค่าของที่ดินควรเป็นดังนี้

จากสูตร $V = a/r$

เมื่อมูลค่าของที่ดินลดลงทุกปี สูตรจะเป็น

$V = a/r - a/r(1+r)^x$ [๓]

$V = a/r(1-1(1+r)^x)$

โดยให้ V เป็นมูลค่าของที่ดิน

a เป็นรายได้สุทธิเฉลี่ยของที่ดิน

r เป็นอัตรารายได้ต่อปี

---

[๒] Cf.Clyed R. Chambers, "Relation of Land Income to Land Value", U.S. Department of Agriculture Bulletin 1224, 1924, pp.28-29

[๓] Barlowe, op.cit., pp.189

ข้อสังเกตในการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน จะต้องคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆที่ไม่สามารถคิดออกมาเป็นตัวเงินได้ด้วย คือจะต้องพิจารณาเพิ่มเติมถึงเรื่องความได้เปรียบเสียเปรียบด้านสถานที่ตั้ง ปัจจัยด้านความสุขสบาย และเรื่องอื่นๆที่จะทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลง

นอกจากนั้นการประเมินราคาโดยถือเอารายได้จากทรัพย์สินยังมีปัญหาที่ต้องพิจารณาโดยละเอียด คือ การประมาณรายได้สุทธิในอนาคต และ การเลือกอัตรารายได้

ก. <u>การประมาณรายได้สุทธิในอนาคต</u>(Estimating Future Net Returns)

การประมาณรายได้สุทธิเฉลี่ยต่อปีในอนาคต เป็นปัญหาสำคัญอันหนึ่งในการประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีการด้านรายได้ แม้ว่าผู้ประเมินส่วนใหญ่จะได้ให้ความสนใจแนวความคิดของวิธีนี้ที่ว่า " ผู้ประเมินควรกำหนดกระแสรายได้เฉลี่ยต่อปีที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตอย่างมีเหตุผล " แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ประเมินก็มักจะถือเอารายได้ในอดีตและในปัจจุบันเป็นสิ่งที่จะประเมินรายได้สุทธิในอนาคต

ถ้าเป็นที่ดินให้เช่าในระยะยาว ในอัตราค่าเช่าที่เป็นที่พอใจของทั้งสองฝ่าย และผู้เช่าได้รับประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในการใช้ที่ดินนั้น การประมาณรายได้สุทธิในอนาคตจะไม่เป็นสิ่งยุ่งยากเลย เพราะสามารถใช้ค่าเช่าสุทธิรายปีของที่ดินเป็นรายได้สุทธิในอนาคตได้ แต่กรณีเช่นนี้มักจะไม่เกิดขึ้นบ่อยนัก สิ่งที่จะเกิดขึ้นเสมอก็คือการที่จะต้องคำนวนหาค่าเช่าซึ่งเจ้าของเป็นผู้ดำเนินกิจการเอง หรือให้เช่าในอัตราที่แตกต่างจากความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในปัจจุบันและในอนาคตของที่ดิน ปัจจุบันผู้ประเมินพยายามใช้วิธีการที่มีเหตุผลมากขึ้นเพื่อประมาณกระแสรายได้ในอนาคตของที่ดิน โดยอาศัยความชำนาญและการตัดสินใจที่เหมาะสมกับกรณี เช่น การคำนวนค่าเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร จะเริ่มต้นโดยการพิจารณาด้านกายภาพของที่ดิน ประสิทธิภาพในการผลิตของที่ดิน และผลผลิตโดยเฉลี่ยของที่ดินภายในระยะเวลา 5 - 10 ปี ร่วมกับแบบหรือวิธีการเกษตรที่ทำอยู่ เพื่อหาประสิทธิภาพในการผลิตของที่ดิน หลังจากนั้นจะกำหนดราคาผลิตผลโดยเฉลี่ย เพื่อใช้คำนวนรายได้ที่คาดว่าจะได้ทั้งหมดโดยเฉลี่ย และหักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าแรงงาน และการจัดการของเจ้าของที่ดำเนินการเองออกจากรายได้รวม จะเหลือเป็นรายได้สุทธิหรือค่าเช่าทางเศรษฐกิจของที่ดินโดยเฉลี่ย

สำหรับการคำนวนรายได้ของที่ดินที่อยู่ในเมือง จะใช้วิธีกล้ายกลึงกัน คือจะเริ่มต้นพิจารณาถึงลักษณะของเพื่อนบ้าน พื้นฐานทางเศรษฐกิจของเมือง และแนวโน้มของเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจต่างๆของประเทศ หลังจากนั้นก็ประมาณรายได้รวมและต้นทุนการดำเนินงานโดยเฉลี่ยนำไปหักจากรายได้รวมที่คาดว่าจะได้จากประสิทธิภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของที่ดินนั้น ได้ผลเป็นรายได้สุทธิหรือค่าเช่าทางเศรษฐกิจเฉลี่ยต่อปีโดยประมาณ

ข. การเลือกอัตรารายได้ต่อปี (Choice of a Capitalization Rate)

อัตรารายได้ต่อปีเป็นตัวแปรที่สำคัญตัวที่สองในสูตร ความสุขุมรอบคอบและการตัดสินใจของผู้ประเมินในการเลือกอัตราลงทุนที่เหมาะสม จะมีผลอย่างมากต่อราคาของที่ดิน เนื่องจากอัตรารายได้ที่ต่างกันจะทำให้มูลค่าของที่ดินที่ประเมินขึ้นต่างกัน ตัวอย่างเช่น ที่ดินที่มีค่าเช่าโดยเฉลี่ยปีละ 20,000 บาท ถ้าใช้อัตรารายได้ 10 เปอร์เซ็นต์ จะมีมูลค่า 200,000 บาท แต่ถ้าอัตรารายได้เป็น 8 เปอร์เซ็นต์ มูลค่าจะเพิ่มเป็น 250,000 บาท และมูลค่าจะลดลงเป็น 166,667 บาท เมื่อใช้อัตรารายได้ 12 เปอร์เซ็นต์

จึงเกิดปัญหาในการตัดสินว่าควรจะใช้อัตรารายได้อัตราใดสำหรับที่ดินแปลงนั้น ถ้าเป็นที่ดินที่ไม่ต้องเสี่ยงในการหารายได้ภายใต้สภาพการแข่งขันอย่างสมบูรณ์ คือมีผู้ซื้อผู้ขายหลายราย ทุกรายรู้สภาพความเป็นไปของตลาดเป็นอย่างดี และที่ดินต้องมีลักษณะเหมือนกันทุกแปลง เช่นนี้อัตรารายได้ที่ควรจะใช้ควรเป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีการเสี่ยงเลย ได้แก่อัตรารายได้จากพันธบัตรรัฐบาล แต่ความเป็นจริงแล้ว ผู้ลงทุนจะมีการเสี่ยงเกิดขึ้นเมื่อลงทุนในทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใด คือไม่สามารถไถ่ถอนเป็นเงินคืนได้ทันทีทันใดทั้งหมด และต้องมีภาระในเรื่องการจัดการเพิ่มขึ้น สิ่งเหล่านี้ทำให้ต้องใช้อัตรารายได้ที่สูงขึ้น ในปัจจุบันมีผู้แนะนำให้ผู้ประเมินพิจารณาสิ่งต่อไปนี้ในการเลือกอัตรารายได้ที่จะใช้ในการประเมินราคาที่ดิน คือ

ถ้าเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร ให้พิจารณาถึงการเสี่ยงที่จะมีผลต่อรายได้ของที่ดิน การจะได้เงินคืนทุน และการลงทุนในที่ดินแปลงอื่นในบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากที่ดินเพื่อการเกษตรในบริเวณเดียวกันมักจะมีลักษณะคล้ายกัน ซึ่งผู้ประเมินราคาสามารถใช้อัตรารายได้ที่เหมือนกันในการประเมินราคาที่ดินบริเวณเดียวกันได้

แต่ถ้าเป็นที่ดินในเมือง จะมีลักษณะการเสี่ยงในการได้เงินคืนทุน และ

มีภาระในการจัดการต่างกันตามวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดิน และแม้แต่ที่ดินที่มีวัตถุประสงค์ในการใช้แบบเดียวกันก็อาจจะแตกต่างกันได้ สิ่งเหล่านี้ทำให้อัตรารายได้ที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินในเมืองต่างกันอย่างกว้างขวาง

วิธีเลือกอัตรารายได้ที่สำคัญมีอยู่ 3 วิธี[๔] คือ

1. วิธีรวม (Summation method)
2. ทฤษฎีของกลุ่มการลงทุน (The band-of-investment theory)
3. เลือกโดยการเปรียบเทียบ (Selection by comparison)

1. วิธีรวม ผู้ประเมินจะกำหนดอัตราที่เหมาะสมสำหรับการเสี่ยงแต่ละประเภทเพื่อหาอัตรารายได้จากการลงทุน ตัวอย่างเช่น ให้อัตรา 8 เปอร์เซ็นต์เป็นอัตรารายได้ไม่มีการเสี่ยงเลย เพิ่มอีก 1.25 เปอร์เซ็นต์สำหรับการเสี่ยงด้านรายได้ และเพิ่มอีก 1.5 เปอร์เซ็นต์สำหรับผลเสียที่เงินทุนไม่สามารถไถ่ถอนเป็นเงินสดได้ และเพิ่มอีก 2.0 เปอร์เซ็นต์ให้เป็นภาระของการจัดการ รวมอัตราต่างๆเหล่านี้ จะเป็นอัตรารายได้รวม 12.75 เปอร์เซ็นต์

2. ทฤษฎีของกลุ่มการลงทุน (วิธีตามส่วนของการลงทุน) อัตรารายได้ของการลงทุนคำนวนจากอัตรารายได้โดยเฉลี่ยคิดตามน้ำหนักของมูลค่า ตัวอย่างเช่น คนคนหนึ่งอาจสันนิษฐานว่ามีมูลค่าของที่ดิน 50 เปอร์เซ็นต์ จะกู้มกับการจำนองครั้งแรกโดยมีรายได้ 14 เปอร์เซ็นต์ และอีก 25 เปอร์เซ็นต์ จะกู้มกับการจำนองครั้งที่สองโดยมีรายได้ 15 เปอร์เซ็นต์ และผู้ซื้อต้องการผลตอบแทน 17 เปอร์เซ็นต์ สำหรับมูลค่าของที่ดินที่เหลืออีก 25 เปอร์เซ็นต์ จากข้อมูลเหล่านี้ก็คำนวนอัตรารายได้ออกมาได้ 15 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งจะแสดงให้เห็นดังต่อไปนี้

	เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าที่ดิน	อัตรารายได้	อัตรารายได้คิดน้ำหนัก
การจำนองครั้งแรก	50	14	7.00
การจำนองครั้งที่สอง	25	15	3.75
ส่วนของเจ้าของ	25	17	4.25
		อัตรารายได้รวม	15.00

---

[๔] Barlowe, op.cit., pp.191-193

3. วิธีเลือกโดยการเปรียบเทียบ วิธีนี้จะเลือกอัตรารายได้โดยเปรียบเทียบกับอัตรารายได้ของที่ดินที่คล้ายคลึงกันที่ทราบอัตรารายได้และราคาต่างๆอย่างละเอียดแล้ว โดยการพิจารณาทั้งความสามารถในการหารายได้ ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ เช่น ความเชื่อถือได้ของการประเมินรายได้รายจ่าย อัตราของรายได้รายจ่าย สภาพการแข่งขัน ตลอดจนภาระของการจัดการ ถ้าสิ่งเหล่านี้แตกต่างกัน อัตรารายได้ที่ใช้ก็อาจจะแตกต่างกันบ้างแม้ที่ดินจะคล้ายคลึงกัน วิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการเลือกอัตรารายได้ที่ใช้ในการประเมินที่ดินในเมือง

วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน มีวิธีการประเมินราคาอย่างกว้างๆและรวดเร็ว 2 วิธี ดังนี้ คือ

1.1.1 การใช้ตัวทวีของค่าเช่าเบื้องต้น (Gross-Rent Multiplier)

การใช้ตัวทวีของค่าเช่าเบื้องต้นเป็นวิธีการประมาณมูลค่าของทรัพย์สินจากรายได้อย่างง่ายๆและรวดเร็ว โดยสมมุติให้อัตราค่าเช่าเบื้องต้นตามสัญญามีความสัมพันธ์คงที่กับมูลค่าของทรัพย์สินที่ให้เช่า กฎเกณฑ์ง่ายๆคือ บ้านหลังหนึ่งมีมูลค่าเป็นร้อยเท่าของค่าเช่ารายเดือน หรือบ้านแบบห้องชุดที่มีลิฟต์มีมูลค่า 4-6 เท่าของค่าเช่ารวมรายปี และอาคารสำนักงานมีมูลค่า 4-5 เท่าของอัตราค่าเช่ารวมรายปี

มีผู้ไม่เห็นด้วยกับวิธีนี้หลายท่าน โดยให้เหตุผลว่าเป็นมูลค่าที่เกี่ยวกับค่าเช่ารวมมากกว่าค่าเช่าสุทธิ และไม่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งทำให้ไม่สามารถทราบค่าเช่าสุทธิได้เลย ถือว่าเป็นวิธีการที่ขาดเหตุผลที่สุด ควรใช้สำหรับทรัพย์สินที่เป็นตัวอย่างเท่านั้น แต่อย่างไรก็ดีวิธีนี้ก็ยังมีผู้ใช้อยู่มากเพราะเป็นวิธีที่สะดวกในการใช้

1.1.2 การใช้ตัวทวีของรายได้เบื้องต้น (Gross-Income Multipliers)

เป็นวิธีประมาณราคาที่ดินโดยใช้อัตราส่วนของการขายคิดตามราคาในตลาดและรายได้เบื้องต้นของที่ดินที่คล้ายคลึงกันเพื่อเป็นตัวทวีของรายได้เบื้องต้นของที่ดินที่ประเมิน โดยใช้ตัวทวีรายได้เบื้องต้นคูณเข้ากับรายได้เบื้องต้นของที่ดินที่ประเมิน จะได้มูลค่าของที่ดินที่กำลังประเมินออกมา ตัวอย่างเช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรแปลงหนึ่งในเขตที่กำลังประเมินมีการซื้อขายกันในราคา 96,000 บาท ที่ดินแปลงนี้จะก่อให้เกิดรายได้เบื้องต้น 12,000 บาท

ต่อปี ตัวทวีของรายได้เบื้องต้นคือ 8 (96,000 / 12,000) เอา 8 ไปคูณกับรายได้เบื้องต้นของที่ดินเพื่อการเกษตรที่กำลังประเมิน สมมุติเป็น 10,000 บาทต่อปี ก็จะได้มูลค่าของที่ดินเป็น 80,000 บาท

โดยพื้นฐานแล้ว วิธีนี้เป็นวิธีหนึ่งของการเปรียบเทียบราคาตลาด แต่ถือว่าเป็นวิธีประเมินราคาที่ดินอย่างหยาบๆวิธีหนึ่งของวิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน เพราะวิธีนี้จะไม่ทราบถึงรายได้สุทธิ เนื่องจากไม่ได้หาค่าใช้จ่าย และไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยอื่นๆที่จะมีอิทธิพลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน เป็นวิธีที่ผู้ประเมินนิยมใช้กันมากในการประเมินราคาที่ดินที่จะก่อให้เกิดรายได้ แต่เนื่องจากมีวิธีการทางคณิตศาสตร์ที่ค่อนข่างจะยุ่งยาก ทำให้ผู้ซื้อและผู้ขายไม่นิยมใช้วิธีนี้ คุณค่าของวิธีนี้คือ เป็นวิธีที่เน้นถึงการพิจารณาปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่อรายได้ของที่ดิน แต่ผู้ไม่เห็นด้วยกับวิธีนี้แย้งว่าจุดประสงค์ของการประเมินราคาก็คือต้องการทราบราคาในปัจจุบันโดยใช้การคาดคะเนในอนาคตเท่านั้น ไม่ใช่ต้องการทราบราคาในอนาคตของที่ดิน

1.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market-Comparison Approach)

วิธีนี้ผู้ประเมินจะศึกษาสภาพและราคาการขายที่ดินที่คล้ายคลึงกัน และประเมินราคาที่ดินในราคาที่เห็นว่าเหมาะสมในตลาดขณะนั้น วิธีนี้เป็นประโยชน์สำหรับผู้ต้องการทราบมูลค่าตลาดของที่ดินในขณะนั้น แต่เนื่องจากราคานี้ขึ้นอยู่กับการผันแปรขึ้นๆลงๆของตลาด ทำให้มีผู้ถือว่าเป็นการประเมินราคาที่ดินในขณะนั้นเท่านั้น

วิธีนี้จะเน้นถึงการพิจารณามูลค่าที่ขายได้จริงๆของที่ดินที่คล้ายคลึงกัน ณ.วันที่ทำการประเมิน ซึ่งเป็นวิธีการที่มีเหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ในเรื่องการทดแทนกัน เพราะผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่รอบรู้จะไม่จ่ายค่าทรัพย์สินมากกว่าการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่ใช้แทนกันได้

โดยปกติจะพบว่าราคาตลาดของที่ดินแตกต่างกันอย่างกว้างขวาง ผู้ซื้อและผู้ขายดำเนินการไปโดยไม่รู้ถึงสภาพความเป็นไปของตลาดอย่างเพียงพอ ที่ดินทั้งหลายมีลักษณะ

ต่างกันอย่างกว้างขวาง ที่ดินบางแปลงขายได้ราคาสูงกว่าที่ควรในขณะที่ที่ดินแปลงอื่นขายได้ราคาต่ำกว่าที่ควรจะได้รับ การขาดมาตรฐานระหว่างที่ดิน และการผันแปรขึ้นลงของราคาตลาดจริงๆโดยทั่วไป ทำให้การประเมินยุ่งยากขึ้น แต่ผู้ประเมินที่มีประสพการณ์เกี่ยวกับราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายก็จะสามารถใช้ข้อมูลทางการตลาดเป็นสิ่งกำหนดขอบเขตของราคาที่ผู้ใช้และผู้ลงทุนยอมรับในตลาดที่เกิดขึ้นจริงได้

ปัญหาสำคัญของวิธีการนี้คือ ผู้ประเมินต้องการข้อเท็จจริงในการขายที่ดินที่คล้ายคลึงกันภายใต้สภาพการตลาดที่เปรียบเทียบกันได้ แต่การที่บางฤดูกาลไม่มีการขายหรือการที่ขนาดของตลาดท้องถิ่นเล็กมาก หรือที่ดินบางแห่งไม่มีการซื้อขายกันบ่อยนัก ก็เป็นสาเหตุทำให้ข้อมูลหาได้ยาก หรือแม้แต่ทรัพย์สินที่มีการซื้อขายกันบ่อยๆ เช่น ที่พักอาศัยที่มีการบันทึกข้อมูลการขายไว้ ก็ยังไม่มีความคล้ายคลึงกันพอที่จะเปรียบเทียบกันได้อย่างสมบูรณ์ เช่น การพิจารณาบ้านสองแห่งที่มีพื้นที่และขนาดเท่ากัน ก็อาจพบว่าอยู่ในทำเลที่ตั้งหรือสภาพเพื่อนบ้านต่างกัน ดังนั้นผู้ประเมินจำเป็นจะต้องศึกษาลักษณะของที่ดินต่างๆมากมายที่มีการซื้อขายกันในตลาด รวมทั้งสภาพการณ์และสภาพแวดล้อมในการขาย เพื่อหาตัวอย่างที่เปรียบเทียบได้โดยทั่วๆไป ซึ่งโดยปกติผู้ประเมินในท้องถิ่นใดก็จะมีความรู้เป็นอย่างดีในเรื่องตลาดและข้อมูลที่ควรพิจารณาในการซื้อขายในเขตของเขาอยู่แล้ว นอกจากนั้นการเลือกที่ดินที่จะนำมาเปรียบเทียบจะต้องพิจารณาปัจจัยทางกายภาพอันได้แก่ คุณลักษณะ ขนาด ประโยชน์ และอื่นๆของที่ดิน โดยพยายามเลือกเอาที่ดินที่มีสภาพแวดล้อมคล้ายกันหรือลักษณะเหมือนกันมาเปรียบเทียบ ผู้ประเมินมักจะเน้นถึงเวลาที่ใช้ สภาพแวดล้อมและสภาพการขายเป็นพิเศษ เพราะสภาพการตลาดอาจเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วจนกระทั่งการใช้ตัวเลขการขายของสองสามเดือนก่อนจะต้องปรับปรุงก่อนจึงจะนำมาเปรียบเทียบกันได้ นอกจากนั้นผู้ประเมินจะต้องตรวจสภาพการขาย เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นสิ่งที่ให้ความรู้ในการแลกเปลี่ยนจริงๆ และเป็นการขายในตลาดปัจจุบันโดยปกติ ไม่มีค่านุนการโฆษณามาเกินไป หรือมีการจัดการด้านการเงินเป็นพิเศษ

หลังจากรวบรวมข้อมูลการขายที่ดินที่จะใช้เปรียบเทียบแล้ว ก็จะเปรียบเทียบกับที่ดินที่ประเมินราคาอย่างระมัดระวัง ตัวอย่างเช่น การพิจารณาที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน ดังแผนการเปรียบเทียบต่อไปนี้ คือ

1. เปรียบเทียบทางด้านกายภาพ ได้แก่ รูปร่าง พื้นที่ พื้นผิว ภูมิประเทศ สถานที่ตั้ง สิ่งก่อสร้างบนพื้นดิน ความเพียงพอและความต้องการในอนาคต

2. เปรียบเทียบในด้านสังคม ได้แก่ สภาพแวดล้อมทางสังคม ลักษณะของเพื่อนบ้าน ตลอดจนการดำรงชีวิตของสังคมแถบนั้น

3. เปรียบเทียบข้อมูลทางตลาด ได้แก่ ระดับค่าเช่า ราคาขาย ทั้งในปัจจุบันและที่คาดคะเนในอนาคตของที่ดิน

การเปรียบเทียบจะต้องเพิ่มหรือลดมูลค่าของที่ดิน เนื่องจากความคล้ายคลึงหรือความแตกต่างระหว่างที่ดินที่เปรียบเทียบกัน เพื่อประมาณมูลค่าของที่ดิน ณ. วันที่ทำการประเมิน วิธีนี้ใช้กันมากที่สุด เพราะสามารถนำไปใช้กับที่ดินทั่วๆไปได้

1.3 วิธีราคาทุนทดแทน (Replacement-Cost Approach)

การกำหนดมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีราคาทุนทดแทน เป็นแนวความคิดของนักเศรษฐศาสตร์กลุ่มคลาสสิค ในเรื่องความสัมพันธ์ของต้นทุนการผลิตกับมูลค่า แนวความคิดนี้ถือว่า ทรัพย์สินควรมีค่าเท่ากันราคาทุนทดแทน หรือต้นทุนในการจัดหาทรัพย์สินใหม่ที่ใช้แทนกันได้ในปัจจุบัน และหักด้วยค่าเสื่อมราคาของการใช้ทรัพย์สินไปแล้วตามสมควร

การใช้ราคาทุนทดแทนเป็นวิธีการกำหนดราคาสูงสุดของที่ดิน ภายใต้ข้อสมมุติที่ว่า ผู้ซื้อที่รอบรู้และมีเหตุผลย่อมปฏิเสธที่จะซื้อทรัพย์สินด้วยราคาสูงกว่าต้นทุนในการสร้างขึ้นใหม่หรือทำแทนด้วยทรัพย์สินอื่นที่ให้อรรถประโยชน์และความพอใจเท่ากัน แต่วิธีนี้มีข้อจำกัดถ้าเกิดการแข่งขันไม่สมบูรณ์และผู้ซื้อมีความรู้ไม่เพียงพอ หรือมีข้อผิดพลาดเกิดขึ้น อันเป็นผลให้ราคาสูงกว่าราคาทุนทดแทน หรือความต้องการใช้ทรัพย์สินในทันทีก็เป็นเหตุให้ผู้ซื้อให้ราคาสูงขึ้น แทนที่จะเสียเวลาคอยการก่อสร้างใหม่ในราคาที่ถูกกว่า เป็นความจริงที่ว่าราคาที่สูงขึ้นของที่ดินไม่มีผลกระทบกระเทือนค่าเสื่อมราคาและผลจากการลดค่าอันเกิดจากการเสื่อมราคา จึงขอข้ามเรื่องค่าเสื่อมราคาไป ในการใช้วิธีราคาทุนทดแทนในการประเมินราคาที่ดิน วิธีนี้มูลค่าทรัพย์สินจะสูงกว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเล็กน้อย โดยเฉพาะถ้าเป็นทรัพย์สินที่มีการพัฒนามากเกินไป (overdeveloped) เช่น กฤหาสถ์ขนาดใหญ่และของที่มีไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ในสถานที่ต่างๆ ทรัพย์สินเหล่านี้มักจะปรับปรุงโดยไม่คำนึงถึงมูลค่าที่จะขายได้ในอนาคต ซึ่งมีหลายกรณีที่ไม่อาจขายได้ในราคาเท่าต้นทุน การประเมินราคาโดยวิธีราคาทุนทดแทนจึงต้องตัดต้นทุนการผลิตบางส่วนออก

วิธีการนี้ใช้กันอย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหรือที่อยู่ในเมือง เนื่องจากปัจจัย 5 ประการ คือ

1. ความต้องการเทคนิคมาตรฐานที่สามารถใช้ในการประเมินราคาที่ดินจำนวนมากได้

2. เป็นที่ยอมรับกันว่า ราคาทุนทดแทนเป็นการประมาณขอบเขตขั้นสูงของมูลค่าที่ดินที่มีเหตุผลพอสมควร

3. เป็นวิธีที่ไม่ซับซ้อน ง่ายพอที่จะเข้าใจและสะดวกในการนำไปใช้

4. เนื่องจากวิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สินยุ่งยากในทางปฏิบัติ

5. ผู้ประเมินส่วนใหญ่ยังไม่ยอมรับราคาขายในตลาดว่าเป็นราคาที่เหมาะสม

การเลือกหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดิน

จากที่อธิบายมานี้จะเห็นว่าการที่จะหาราคาที่ถือว่ายุติธรรม (Fair Value) ของที่ดินทำได้ยาก และวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบันก็ยังไม่ใช่วิธีที่ให้ผลดีที่สุดสักวิธีเดียว ดังนั้นผู้ประเมินส่วนใหญ่มักจะใช้วิธีประเมินราคาอย่างน้อยสองวิธีร่วมกันเพื่อให้ได้ราคาประเมินที่เหมาะสม ซึ่งถ้าเกิดผลลัพธ์มากกว่าหนึ่งคำตอบ ก็เกิดปัญหาขึ้นว่าควรจะใช้มูลค่าอันไหนเป็นมูลค่าที่ถือว่ายุติธรรมของที่ดิน สิ่งที่ผู้ประเมินควรจะต้องทำก็คือตรวจสอบการคำนวนใหม่ และพยายามให้ราคาที่ประเมินขึ้นตามวิธีต่างๆใกล้เคียงกันมากที่สุด ตรวจสอบกับวัตถุประสงค์ของการนำราคาประเมินไปใช้ ความเหมาะสมและความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในแต่ละวิธี ประการสุดท้ายคือให้ความสำคัญของวิธีการประเมินแต่ละวิธีว่าวิธีใดให้ความน่าเชื่อถือมากที่สุด โดยใช้วิธีอื่นเป็นการตรวจและช่วยตัดสินมูลค่าที่จะกำหนดขึ้น

ผู้ประเมินแต่ละคนย่อมจะให้ความสำคัญของวิธีการประเมินแต่ละวิธีต่างกัน บางคนจะเห็นว่าวิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สินเป็นวิธีที่กำหนดมูลค่าที่ดินที่น่าเชื่อถือมากที่สุด แต่มีบางคนไม่ชอบวิธีนี้ เพราะความยุ่งยากซับซ้อนในการคำนวนหาผลตอบแทนสุทธิและการเลือกอัตรารายได้ของการลงทุน บางคนอาจจะแย้งว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่ใช้ในทางปฏิบัติได้เพียงวิธีเดียว แต่คนที่ไม่ชอบวิธีนี้ให้เหตุผลว่า เป็นวิธีที่ยอมรับมูลค่า

ตลาดซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงอยู่เสมอ และอาจมีแนวโน้มที่จะผันแปรไปจากมูลค่าตลาดที่เหมาะสมได้ ในทำนองเดียวกัน มีผู้ประเมินหลายๆคนที่ชอบความแน่นอนที่ได้จากวิธีราคาทุนทดแทน ส่วนผู้ไม่เห็นด้วยได้แย้งว่าวิธีนี้นำไปใช้จริงได้น้อยมาก

การเลือกหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดิน ต้องพิจารณาถึงข้อดีข้อเสียของแต่ละวิธี คือ

วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน จะใช้มากในการประเมินค่าของที่ดินที่มีรายได้ เช่น ที่ดินที่ทำเกษตรกรรม ที่ดินที่ทำเพื่อการค้า ที่ดินที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น โดยเฉพาะการประเมินเพื่อตีราคาที่ดินเพื่อการจำนอง เพราะวิธีนี้เน้นถึงความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตรารายได้และความเสียหายอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้น แต่วิธีนี้มีข้อเสียหลายประการคือ

004955

ก. เนื่องจากมีเจ้าของน้อยคนที่ใช้ที่ดินของตนเองแล้วคิดรายได้จากการใช้ที่ดินเป็นตัวเงิน ดังนั้นจึงไม่มีมาตรฐานในการตั้งค่าเช่าและค่าใช้จ่าย

ข. ประโยชน์อื่นๆเช่น ทำเลดี อากาศดี สภาพแวดล้อมดี เป็นต้น เป็นสิ่งที่ไม่สามารถตีราคาออกมาเป็นตัวเงินได้

ค. การประมาณรายได้ในอนาคต และอัตรารายได้ของเงินทุนของผู้ประเมินยังไม่เป็นสิ่งที่ทุกคนเชื่อถือ

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีประเมินราคาทางตรงและมีเหตุมีผลพอสมควร โดยจะแสดงราคาที่บุคคลจะจ่ายซื้อจริงๆ ซึ่งเป็นวิธีวัดมูลค่าจริงๆของที่ดิน วิธีนี้จะเป็นตัวเชื่อมโยงมูลค่าแลกเปลี่ยนที่แท้จริงในตลาด วิธีนี้นิยมใช้กันมากในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการซื้อขาย และใช้เป็นวิธีตรวจสอบวิธีอื่นเสมอเมื่อมีการประเมินราคาที่ดิน วิธีนี้มีข้อเสีย คือ

ก. มีที่ดินน้อยแปลงที่มีความคล้ายคลึงกันมากพอที่จะเปรียบเทียบกันได้จริง

ข. การปรับปรุงมูลค่าเมื่อมีความแตกต่างของทำเลที่ตั้ง ลักษณะและรายละเอียดอื่นๆเป็นสิ่งที่จะทำจริงๆได้ยาก

ค. อาจจะไม่มีการซื้อขายที่จะนำมาเปรียบเทียบได้

ง. วิธีนี้จะเน้นถึงรูปร่างลักษณะของที่ดินมากกว่าจะคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย

i 17426820

วิธีราคาทุนทดแทน มีผู้นำวิธีนี้ไปใช้ร่วมกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเพื่อใช้ประเมินราคาที่ดินในเมือง และเป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางในการประเมินราคาที่ดินเพื่อเสียภาษีและการเวณคืนที่ดิน เพราะนำไปใช้ได้ง่าย แต่ก็ยังมีข้อเสียอยู่บ้าง คือ

ก. การประมาณต้นทุนไม่รวมถึงคุณลักษณะพิเศษอื่นๆ

ข. ไม่สามารถหาต้นทุนได้หมดจริง นอกจากนั้นที่ดินที่หามาทดแทนอาจจะเป็นที่ดินที่มีการปรับปรุงมากหรือน้อยกว่าที่ดินที่ต้องการประเมินราคา

ทั้งสามวิธีนี้มีข้อดีข้อเสียต่างกันไป แต่ทุกวิธีจะต้องได้ราคาประเมินสุดท้ายออกมาเป็นหน่วยเดียว เพราะฉะนั้นผู้ประเมินบางคนจึงใช้สามวิธีร่วมกัน โดยใช้วิธีการทางคณิตศาสตร์เข้าช่วย ซึ่งก็ไม่ได้ช่วยให้มีการตีราคาที่ถูกวิธีที่สุด แต่ก็เป็นการทำให้ราคาที่แตกต่างกันน้อยลง

2. หลักเกณฑ์ของบางประเทศ

2.1 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในสหรัฐอเมริกา

2.2 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์

2.3 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในสาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน)

2.1 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในสหรัฐอเมริกา

หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินทั่วไปซึ่งถือเป็นหลักปฏิบัติมีอยู่ด้วยกัน 2 วิธี คือ

2.1.1 วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด(Market Approach) เป็นวิธีประเมินราคาที่ดินเพื่อหาราคาที่ควรจะขายได้ ณ.วันนั้น โดยเปรียบเทียบกับราคาของที่ดินแปลงอื่นที่มีอยู่ในบริเวนใกล้เคียงกัน ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้กันมาก ทั้งช่วยให้เห็นถึง

ราคาที่เสนอขาย

ราคาที่เสนอซื้อ

ราคาที่ซื้อขายกันจริง

ราคาที่กล่าวมานี้อาจหาได้จากแหล่งต่างๆ เช่น เอกสารเกี่ยวกับที่ดินของทางราชการ การสัมภาษณ์ผู้ซื้อขายหรือนายหน้าซื้อขายที่ดิน รายงานเกี่ยวกับความเคลื่อนไหวของราคาที่ดินในหน้าหนังสือพิมพ์หรือวารสารประจำท้องถิ่น ฯลฯ นอกจากนั้นจะต้องพิจารณาถึงข้อมูลต่างๆอีกด้วย เช่นราคาซื้อของที่ดินบริเวณเดียวกันในเวลาที่ใกล้เคียงกัน ตลอดจนลักษณะของที่ดินและสภาพแวดล้อม และจะต้องแยกประเมินราคาที่ดินเป็นประเภทๆไป เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

แต่วิธีนี้มีปัญหาอยู่ที่ว่ามักจะไม่ค่อยมีการซื้อขายกันจริงที่พอจะนำมาใช้เปรียบเทียบกันได้ นอกจากนั้นยังมีความแตกต่างกันอยู่เสมอในเรื่องการบูรณะปรับปรุงบนพื้นดิน เช่น การปรับปรุงท้องถิ่น การขนส่งตลอดจนกิจการสาธารณูปโภค ทำให้ราคาที่ดินแตกต่างกัน

2.1.2 วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน (IncomeApproach) เป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินโดยถือประโยชน์ที่ได้รับ ผู้ประเมินจะต้องตรวจและพิจารณาว่าที่ดินนั้นจะให้ประโยชน์มากน้อยอย่างไร โดยวิธีนี้จะมีสูตรและวิธีการคำนวนหลายแบบด้วยกัน แต่สูตรที่นิยมกันมากคือสูตรของการคำนวนความกว้างด้านหน้าเป็นฟุต (Foot Frontage) และการประเมินจากที่ดินแต่ละแปลงเป็นตารางฟุต

วิธีนี้จะถือว่ามูลค่าของที่ดินขึ้นอยู่กับรายได้สุทธิในอนาคตของที่ดิน แล้วคำนวนกลับมาเป็นราคาของที่ดิน ตัวอย่างเช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีรายได้ สุทธิปีละ 30,000 บาท อัตรารายได้ที่คำนวนกลับมาเป็นทุน 5เปอร์เซ็นต์ ราคาที่ดินในปัจจุบันเป็น 600,000 บาท (30,000 5/100) แต่ส่วนมากมักจะมีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น ในการคำนวนหามูลค่าของที่ดินจึงต้องหักผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินอื่นออกเสียก่อน

ข้อยุ่งยากของวิธีนี้อยู่ที่ว่า ควรจะกำหนดอัตรารายได้ที่จะคำนวนกลับเป็นทุนเท่าใด ซึ่งจะต้องอาศัยผู้ชำนาญงานด้านนี้เป็นผู้พิจารณาอย่างละเอียดถี่ถ้วน

2.2 <u>หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์</u>

ราคาที่ดินที่กำหนดขึ้นตามกฎหมาย เพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีมีอยู่ 3 ระบบ คือ

1. Improved Value คือราคาที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่จะขาย ณ. วันที่ราคา

2. Unimproved Value คือราคาที่ดินโดยเฉพาะที่จะขาย ณ.วันตีราคา โดยไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือการปรับปรุงอื่นๆ เช่น ตึก ถนน เสาไฟฟ้า ท่อประปา ฯลฯ

3. Annual Value คือค่าเช่าที่จะได้รับจากการให้เช่าที่ดินนั้นในปีหนึ่งๆ

ดังนั้นหลักเกณฑ์ที่ถือเป็นหลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน เพื่อจะให้ได้ราคาที่ดินตามกฎหมายมี 2 วิธี คือ

1. วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีนี้จะพิจารณาถึงมูลค่าที่ขายได้จริงๆของที่ดิน ณ.วันที่ทำการประเมิน โดยเปรียบเทียบกับมูลค่าที่มีการซื้อขายกันจริงในตลาดของที่ดินที่คล้ายคลึงกัน และสามารถเปรียบเทียบกันได้ ทั้งในเรื่องลักษณะและขนาดของที่ดิน เวลา สภาพแวดล้อม สภาพของการขาย ตลอดจนถึงวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินนั้น

2. วิธีถือเอารายได้จากทรัพย์สิน (Income Approach) วิธีนี้จะถือว่ามูลค่าของที่ดินจะเท่ากับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่คิดกลับมาเป็นค่าในปัจจุบัน ซึ่งมีวิธีที่ง่ายและรวดเร็วถ้าจะสมมุติให้อัตราค่าเช่ารวมกับมูลค่าของที่ดินที่ให้เช่านั้นมีความสัมพันธ์กันคงที่เป็นค่าของตัวทวี (Multiplier) วิธีการนี้จะมีชื่อเรียกเฉพาะว่าการใช้ตัวทวีค่าเช่ารวม (Gross-Rent Multiplier) ตัวอย่างเช่น ที่นาจะมีมูลค่าเป็น 13 เท่าของค่าเช่ารวมรายปี หรืออาคารสำนักงานมีมูลค่า 5 เท่าของค่าเช่ารวมรายปี เป็นต้น

2.3 หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินในสาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน)

สาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน) จะใช้ราคาตลาด (Market Approach) เป็นหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดิน เนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินทุกชนิดจะเท่ากับราคาที่มีการแลกเปลี่ยนกันในตลาด แม้ว่าบางกรณีที่ดินจะมีค่ามากสำหรับคนใดคนหนึ่ง แต่เขาจะทราบราคาได้ก็ต่อเมื่อนำออกเสนอขายในตลาด ดังนั้นจึงเป็นกฎว่า มูลค่าสำหรับเจ้าของทรัพย์สินจะต้องสามารถวัดได้เป็นเงิน และสามารถขายได้ในตลาด

ราคาของที่ดินในตลาดย่อมจะรวมถึงการปรับปรุงบนพื้นดินด้วย ค่าเช่าตลอดถึงกำไรที่จะได้จากที่ดินจะเป็นตัวชี้ที่สำคัญของมูลค่าที่จะแลกเปลี่ยนได้ในตลาด เพราะบางกรณีจะพบว่าอาจจะต้องจ่ายสำหรับมูลค่าของฟาร์มแห่งหนึ่งเท่ากับ 12 เท่าของค่าเช่ารายปี หรือเท่ากับ 10 เท่าของกำไรสุทธิรายปีก็ได้

3. ผลของการประเมินราคาที่ดิน

3.1 ผลของการประเมินราคาที่ดินที่รัฐบาลจะได้รับ

การประเมินราคาที่ดินที่ถูกต้องจะทำให้ได้ราคาที่ดินที่เชื่อถือได้ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อรัฐบาลอย่างมาก คือ

3.1.1 ประโยชน์ทางด้านการเก็บภาษีบำรุงท้องที่ เนื่องจากปัจจุบันภาษีบำรุงท้องที่ได้กลายมาเป็นรายได้หลักของท้องถิ่นในการที่จะนำไปใช้จ่ายให้เกิดความเจริญแก่ท้องถิ่น แม้ว่ารัฐบาลจะให้ความช่วยเหลือด้านรายได้และเงินอุดหนุนแก่ท้องถิ่น แต่ก็อยู่ภายในขอบเขตอันจำกัด ท้องถิ่นจึงต้องแสวงหารายได้ส่วนใหญ่จากการเก็บภาษีที่ดิน เพราะสามารถเก็บได้แน่นอนและสม่ำเสมอแม้ในยามที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ เนื่องจากที่ดินไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ การหลีกเลี่ยงภาษีก็กระทำได้ยาก และราคาของที่ดินที่ใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บภาษีก็จะเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินที่ถูกต้องจะทำให้การเก็บภาษีบำรุงท้องที่ทำได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย เพราะที่ดินบางแห่งเดิมรกร้างไม่มีราคา แต่เมื่อรัฐบาลต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณประโยชน์จึงทำให้ที่ดินบริเวณนั้นราคาสูงขึ้น เช่น ที่ดินบริเวณเชิงสพานท่าช้าง แต่เดิมเป็นสวนยังไม่มีราคามากนัก พอทำสะพานข้ามแม่น้ำผ่านที่ดินบริเวณนั้นราคาก็สูงมากขึ้น ถ้าเจ้าของจะใช้ราคาที่ซื้อขายเดิมเป็นเกณฑ์ในการคำนวนภาษีบำรุงท้องที่ก็จะทำให้รัฐไม่ได้ประโยชน์จากการลงทุน ดังนั้นจะต้องทำการประเมินราคาที่ดินใหม่โดยรวมเอาประโยชน์ที่ได้เพิ่มขึ้นมาคิดประเมินด้วย รัฐบาลก็จะได้ประโยชน์เพิ่มขึ้น

3.1.2 ประโยชน์ทางด้านการเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิและนิติกรรม ถ้าใช้ราคาซื้อขายกันเป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ถ้าผู้ซื้อต้องการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมก็จะแสดงราคาต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายกันจริง ทำให้รัฐขาดรายได้ จึงควรมีการประเมินราคาที่ดิน ณ.วันโอนกรรมสิทธิและนิติกรรมว่าควรจะมีราคาเท่าไร เพื่อให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บถูกต้องมากขึ้น

3.1.3 ประโยชน์ในการเรียกเก็บเงินค่าประเมินพิเศษ เมื่อรัฐบาลหรือเทศบาลได้ใช้จ่ายไปในกิจการเพื่อสาธารณูปโภคอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ตัดถนนผ่านย่อมทำให้ที่ดินบริเวณใกล้ถนนมีราคาสูงขึ้น เจ้าของก็ย่อมจะได้ประโยชน์จากที่ดินแปลงนั้นเพิ่มขึ้น จึงต้องทำการประเมินราคาที่ดินใหม่เพื่อเรียกเก็บเงินค่าประเมินพิเศษเนื่องจากประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของรัฐบาล

3.1.4 ประโยชน์ในด้านการใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดินของรัฐบาล ปัจจุบันการใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ของรัฐบาล รัฐบาลจะซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหายุ่งยากในการเวนคืนที่ดิน ถ้ามีราคาประเมินที่เชื่อถือได้อยู่แล้ว ก็เป็นการป้องกันการซื้อขายกันด้วยราคาที่สูงขึ้นอย่างผิดปกติ ซึ่งทำให้รัฐบาลต้องจ่ายมากกว่าราคาที่ซื้อขายกันจริงในตลาด

การประเมินราคาที่ดินโดยมีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมก็อาจจะเกิดผลเสียแก่รัฐบาลได้ ถ้าหากเจ้าพนักงานประเมินไม่สามารถจะทำการประเมินได้ถูกต้องหรือใกล้เคียงกับความเป็นจริง หรือมีช่องทางให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยทุจริตแล้วก็จะทำให้มีการได้เปรียบเสียเปรียบกันในระหว่างผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งเท่ากับว่าเจ้าพนักงานได้สร้างความไม่เป็นธรรมขึ้น ทำให้เจ้าของที่ดินบางคนเดือดร้อน เพราะในทางปฏิบัตินั้นเป็นการยากมากที่จะประเมินราคาได้ถูกต้องทั่วถึงกัน ดังนั้นเจ้าพนักงานประเมินจึงได้แต่พยายามผ่อนคลายความไม่เสมอภาคกันเพียงบางส่วน โดยพยายามปรับระดับราคาที่ดินให้ได้ไล่เลี่ยกันเท่านั้น

นอกจากนั้นการประเมินราคาบางครั้งก็อาจก่อให้เกิดผลเสียสำหรับรายได้ของรัฐบาลได้ เช่น การประเมินราคาโดยถือผลผลิตสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตร ถ้าปีใดผลผลิตเสียหายมากรายได้ของรัฐบาลก็ลดต่ำลงด้วย แต่จะเป็นการช่วยเจ้าของที่ดินเพราะจะเสียภาษีตามผลผลิตที่ได้

3.2 ผลของการประเมินราคาที่ดินที่เอกชนจะได้รับ

การประเมินราคาที่ดินที่ถูกต้องและใกล้เคียงความจริงจะเป็นการให้ความเป็นธรรมแก่เอกชนทั่วไป เพราะที่ดินย่อมจะให้ผลประโยชน์ตามการใช้ที่ดินแตกต่างกัน เนื่องจากสภาพแวดล้อมตลอดจนภาวะเศรษฐกิจและสังคมโดยทั่วๆไป ดังเช่นที่ดินบางแห่งใช้เพื่อการเกษตร บางแห่งใช้เป็นที่อยู่อาศัย บางแห่งใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ย่อมจะให้ผลประโยชน์แตกต่างกัน ถ้าการประเมินเป็นไปอย่างถูกต้องย่อมทำให้ผู้เป็นเจ้าของมีความสามารถที่จะชำระภาษีได้โดยอาศัยผลประโยชน์ที่ได้จากการใช้ที่ดินนั้นโดยไม่เดือดร้อน นอกจากนั้นยังทำให้เอกชนทั่วไปรวมทั้งเจ้าของที่ดินทราบถึงราคาที่จะซื้อขายที่ดินในตลาด ตลอดจนราคาที่จะเป็นการค้ำประกันการกู้ยืมด้วย

การประเมินราคาที่ดินแสดงถึงราคาที่ดินของ เป็นเจ้าของ ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันว่าการเป็นเจ้าของที่ดินย่อมแสดงถึงความสามารถที่จะเสียภาษีของผู้เป็นเจ้าของได้ส่วนหนึ่ง แต่ลักษณะความสามารถที่ปรากฏตามราคาที่ดินที่ประเมินอาจจะเป็นแต่เพียงผิวเผิน

แท้จริงแล้วผู้เป็นเจ้าของที่ดินอาจจะไม่มีความสามารถในอันที่จะเสียภาษีเลยก็ได้ เช่นในกรณีที่ที่ดินนั้นได้มาโดยการรับมรดก เจ้าของก็อาจไม่มีเงินสดพอที่จะจ่ายชำระภาษีได้ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นไม่ได้นำมาลงทุนที่จะก่อให้เกิดผลผลิต เจ้าของก็ย่อมจะไม่มีรายได้พอที่จะเสียภาษี