

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง



นายพิสุทธิ์ สุนงกษ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกเศรษฐศาสตร์สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2562

Factors Affecting the Land Appraisal in AngThong Province



Mr. PisutSubongkotch

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for

The Degree of Master of Economics

School of Economics

SukhothaiThammathirat Open University

2019

หัวข้อวิทยานิพนธ์ บึงจ้อยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง
ชื่อและนามสกุล นายพิสุทธิ์ สุบงกช
วิชาเอก เศรษฐศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา 1. รองศาสตราจารย์ ดร.สมบัติ พันธวิศิษฎ์
2. รองศาสตราจารย์อรรณงค์คณา เข้มนวล

วิทยานิพนธ์นี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.นงกรณ์ศักดิ์ ชนวิบูลย์ชัย)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.สมบัติ พันธวิศิษฎ์)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์อรรณงค์คณา เข้มนวล)


..... ประธานกรรมการบัณฑิตศึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.สมพร พุทธาพิทักษ์ผล)

ชื่อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง

ผู้วิจัย นายพิสุทธิ์ สุบงกช **รหัสนักศึกษา** 2566001281 **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา (1) รองศาสตราจารย์ดร.สมบัติ พันทวีชัยภู์ (2) รองศาสตราจารย์อรรถมย์คณา เข้มนวล
ปีการศึกษา 2562

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง 2) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอ่างทอง และ 3) เลือกแบบจำลองการประเมินราคาที่ดินของแต่ละพื้นที่ในจังหวัดอ่างทอง

การศึกษานี้ใช้ข้อมูลราคาที่ดินจากแบบบันทึกข้อมูลการซื้อขายของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ที่ได้จากการสำรวจภาคสนามจากราคาประเมินราคาที่ดินรายแปลงของจังหวัดอ่างทองในปี พ.ศ.2548 โดยการสุ่มเลือกจำนวน 367 ตัวอย่างและในปีพ.ศ.2563 จำนวน 719 ตัวอย่าง ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนาเพื่ออธิบายสภาพทั่วไปในการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาและการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเพื่อระบุปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินและทดสอบความสอดคล้องของแบบจำลองราคาประเมินที่ดินที่ได้จากการศึกษากับข้อมูลในปีพ.ศ.2563 โดยใช้โปรแกรมการวิเคราะห์สารสนเทศทางภูมิศาสตร์และทดสอบความสอดคล้องทางสถิติด้วยการทดสอบทีและการวิเคราะห์ความแปรปรวน ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

ผลการศึกษาพบว่า 1) สภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอเมืองอ่างทอง แสวงหาและสามกัมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบวงแหวน ส่วนอำเภอไชโย ป่าโมก วิเศษชัยชาญและโพธิ์ทอง มีลักษณะการใช้ที่ดินแบบตามแนวยาว 2) ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอ่างทองโดยสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินได้ร้อยละ 59.5 เมื่อพิจารณาจากสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนดที่ปรับค่าแล้ว ประกอบด้วยปัจจัย 5 ด้านคือ 2.1) ระยะห่างจากส่วนราชการ ตลาด ศูนย์การค้า หรือชุมชนที่สำคัญ 2.2) ทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญในพื้นที่ 2.3) ลักษณะรูปแปลงของที่ดิน 2.4) ปัจจัยด้านสาธารณูปโภคและ 2.5) ราคาตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง 3) แบบจำลองของราคาประเมินที่ดินในแต่ละอำเภอของจังหวัดอ่างทองทั้ง 7 อำเภอ ประกอบด้วยปัจจัยที่มีส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติแตกต่างกันไปตามพื้นที่ของแต่ละอำเภอตั้งแต่ 3 ถึง 5 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินประกอบด้วย 3.1) ที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์ 3.2) ทำเลที่ตั้งที่ดินอยู่ติดถนนคอนกรีต 3.3) ที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพักอาศัย 3.4) ทำเลที่ตั้งที่ดินอยู่ใกล้ศูนย์ราชการตลาดหรือศูนย์การค้าในรัศมี 3,000 เมตร และ 3.5) ทำเลที่ตั้งที่ดินอยู่ติดถนนสายหลัก และผลการทดสอบความสอดคล้องของปัจจัยที่กำหนดราคาประเมินที่ดินที่ค้นพบทั้งในระดับจังหวัดและระดับอำเภอพบว่ามีความสอดคล้องกับข้อมูลราคาประเมินที่ดินในปี 2563 อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

คำสำคัญ ราคาประเมินที่ดิน ปัจจัยกำหนดราคาประเมินที่ดิน

Thesis title: Factors Affecting Land Appraisal in Angthong Province

Researcher: Mr.Pisut Subongkotch; **ID:** 2566001281; **Degree:** Master of Economics;

Thesis advisors: (1) Dr.Sombat Pantavisid, Associate Professor; (2) Akkana Yamnual, Associate Professor;

Academic year: 2019

Abstract

This research aimed to study 1) the general condition of land use in AngThong Province 2) the factors affecting land prices in AngThong Province 3) the land price estimation model for each area.

This study used the data of land price from the trading record conducted by the Property Valuation Office, the Treasury Department, which were generated from the field survey for the appraisal price of land plots in Ang Thong Province based on the random selection of 367 samples in 2005 and of 719 samples in 2020. The descriptive statistics were utilized to describe the general condition of land use in the study area. Also, the multiple regression analysis was applied to identify the factors that affected the land appraisal price and to test the consistency of the land appraisal model which was formulated from the study with the data in 2020 that were analyzed by the geographic information system analysis program and tested for the statistical consistency by t-test and analysis of variance at 95% confidence level.

The results of the study showed that 1) the general condition of land utilization in Muang Ang Thong, Savangha, and Samgo districts were the ring type of land utilization. For Chaiyo, Pa Mok, Wiset Chai Chan, and Pho Thong districts, they were the horizontal type of land utilization; 2) the factors affecting the land appraisal price in Ang Thong Province which were able to explain 59.5% of the change in the land appraisal price, when considering the adjusted coefficient of determination, consisted of five factors, namely, 2.1) the distance from the government agencies, markets, and shopping centers or important communities, 2.2) the location that located next to the main road in the area, 2.3) the plot type of land, 2.4) the utility factors, and 2.5) the market price of nearby land; 3) the model of land appraisal price for 7 districts of Ang Thong Province consisted of 3 to 5 factors, that had a statistically significant effect the appraisal price of land and varied between each district were 3.1) land that fit with the commercial purposes, 3.2) location of land on concrete road, 3.3) land that was suitable for residence, 3.4) land location that closed to the government center, market, and shopping center within 3,000 meters radius, and 3.5) the location of land on the main road. In addition, the results of the conformity test for the factors determining the land appraisal price in both the provincial and district levels showed that they were significantly consistent with the 2020 land appraisal price data at 95% confidence level.

Keywords: Land Appraisal Price, Factor determining the Land Appraisal Price

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่องปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทองสำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือและความกรุณาเป็นอย่างสูงจากรองศาสตราจารย์ ดร.สมบัติ พันธวิศิษฏ์ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ที่ได้สละเวลาตรวจสอบให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ และให้ข้อคิดเห็นในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัยที่กรุณาให้เกียรติรับเป็นประธานคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้ง รองศาสตราจารย์อรรถชัยคณา แยมณฑลที่กรุณาให้เกียรติเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์และขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ คุณวรินทร์ สมุทรวนิช ที่ให้คำแนะนำในการดำเนินการต่างๆ มาโดยตลอดจนทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ ผู้อำนวยการส่วนจัดการฐานข้อมูล สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (นายสันติ สายสกุล) ที่อำนวยความสะดวกด้านข้อมูลราคาที่ดิน และคุณโสรัจ โดประเสริฐ หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการประเมินราคาที่ดินรายแปลงจังหวัดอ่างทอง รวมถึงเพื่อนประเมินราคาทรัพย์สินรุ่น 1 ทุกท่านที่ร่วมแสดงข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์รวมทั้งให้คำแนะนำเพิ่มเติมข้อมูลแก่ผู้วิจัยในการทำสารนิพนธ์ฉบับนี้และท้ายที่สุดนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณครอบครัว ภรรยาและบุตรชายทั้ง 2 คนที่สนับสนุนส่งความปรารถนาดีและสนับสนุนให้กำลังใจตลอดมาจนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงไปด้วยดี

นายพิสุทธิ์ สุขงกช

ธันวาคม 2563

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
สารบัญตารางสารบัญรูปภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
ประเด็นการวิจัย.....	3
สมมติฐานการวิจัย.....	4
ขอบเขตการวิจัย.....	4
กรอบการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย.....	6
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	7
ความหมายและความสำคัญของที่ดินปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน.....	7
แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	17
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	20
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	35
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	36
พื้นที่ศึกษา.....	36
ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆกับราคาที่ดิน(ปีพ.ศ.2548).....	37
ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา.....	44
การรวบรวมข้อมูล.....	45
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	52
ผลการศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง.....	52
การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินจากข้อมูลปี พ.ศ.2548.....	55
การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ.....	94

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5	
สรุปผลการศึกษา.....	94
อภิปรายผล.....	94
ข้อเสนอแนะ.....	99
บรรณานุกรม.....	102
ภาคผนวก.....	105
ประวัติผู้วิจัย.....	122



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1	เขตการปกครองจังหวัดอ่างทอง และระยะห่างจากอำเภอต่างๆ ถึงอำเภอเมือง 36
ตารางที่ 3.2	ค่าเฉลี่ยของราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง..... 38
ตารางที่ 3.3	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน(Y)กับที่ตั้งของที่ดิน(D ₁)..... 39
ตารางที่ 3.4	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน(Y)กับผิวจราจร(D ₂)..... 40
ตารางที่ 3.5	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน(Y)กับการอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดศูนย์ การศูนย์ค้า (D ₃)..... 41
ตารางที่ 3.6	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน(Y)กับสาธารณูปโภค(D ₄)..... 42
ตารางที่ 3.7	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน(Y)กับลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ (D ₅)..... 43
ตารางที่ 3.8	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน(Y)กับสภาพที่ดินความเป็นปกติของรูปแปลง ที่ดิน(D ₆)..... 44
ตารางที่ 4.1	ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ อำเภอเมือง..... 56
ตารางที่ 4.2	ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ อำเภอไชโย..... 58
ตารางที่ 4.3	ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ อำเภอป่าโมก..... 59
ตารางที่ 4.4	ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ อำเภอโพธิ์ทอง..... 60
ตารางที่ 4.5	ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ อำเภอแสวงหา..... 62
ตารางที่ 4.6	ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ อำเภอวิเศษชัยชาญ..... 63
ตารางที่ 4.7	ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ อำเภอสสามโก้..... 64

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.8 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของ จังหวัดอ่างทอง.....	68
ตารางที่ 4.9 จำนวนที่ดินที่ใช้ในการวิจัย.....	67
ตารางที่ 4.10 ลักษณะที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ	68
ตารางที่ 4.11 ประเภทถนนที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ	69
ตารางที่ 4.12 ขนาดของที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ	71
ตารางที่ 4.13 ระยะห่างจากชุมชนทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ	74
ตารางที่ 4.14 ราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ.....	77
ตารางที่ 4.15 สาธารณูปโภคทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ	78
ตารางที่ 4.16 ลักษณะที่ดินและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ	79
ตารางที่ 4.17 ลักษณะถนนติดกับที่ดินและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ ...	81
ตารางที่ 4.18 ขนาดที่ดินและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ	83
ตารางที่ 4.19 ระยะทางจากชุมชนและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ	87
ตารางที่ 4.20 สาธารณูปโภคและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ	90



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1 แบบการใช้ที่ดินแบบวงแหวนของ Burgess.....	13
ภาพที่ 2.2 แบบการใช้ที่ดินทฤษฎีหลายศูนย์กลางของ Harris และ Ullmam.....	14
ภาพที่ 2.3 แบบการขยายตัวของเมืองแบบวงแหวน.....	15
ภาพที่ 2.4 แบบการขยายตัวของเมืองตามแนวยาว.....	16
ภาพที่ 2.7 กรอบแนวคิดในการวิจัยเพื่อศึกษาหาปัจจัยที่มีผลกับราคาที่ดิน.....	35
ภาพที่ 4.1 สภาพทั่วไปการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง.....	53-55



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดิน (Land) เป็นหนึ่งในปัจจัยการผลิต (factors of production) ที่สำคัญตามหลักบริหารทรัพยากรที่ควรใช้อย่างประหยัดและให้เกิดประโยชน์สูงสุด เนื่องจากทรัพยากรที่ใช้ในการผลิตมีจำนวนจำกัดจึงควรเสียค่าใช้จ่ายให้คุ้มค่ากับผลผลิตที่ได้ ดังนั้นการทราบมูลค่าของที่ดิน จะเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงทุนของภาคเอกชน และการวางแผนบริหารจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาครัฐอีกด้วย

การประเมินราคาที่ดิน ในภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินของรัฐบาลทั้งส่วนกลางและส่วนท้องถิ่นในหลาย ๆ ประเทศโดยกำหนดแนวทางการประเมินราคาที่ดิน ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ พิจารณาข้อมูลซื้อขาย รายได้ และต้นทุนทรัพย์สินเป็นหลัก ในกรณีที่มีข้อมูลซื้อขายเพียงพอการประเมินราคาที่ดินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายเป็นวิธีที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางมากกว่า

อย่างไรก็ตามความแตกต่างกันของราคาซื้อขายที่ดินที่ผ่านการตรวจสอบความน่าเชื่อถือแล้วนำมาวิเคราะห์กำหนดราคาประเมินที่ดินนั้น เมื่อมองภาพในมุมกว้างแล้วสามารถอธิบายได้โดยแยกคุณลักษณะเฉพาะของที่ดินแต่ละแปลงว่าจะส่งเสริมให้มีราคาซื้อขายที่สูงขึ้นหรือมีคุณลักษณะบางประการจะทำให้ราคาซื้อขายต่ำลงได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแต่ละพื้นที่ที่มีวัฒนธรรมและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นอย่างไร

ปัญหาของการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่ที่ไม่มีข้อมูลราคาซื้อขาย หรือมีข้อมูลราคาซื้อขายจำนวนน้อย โดยส่วนใหญ่จะแก้ปัญหาโดยนำมาเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันที่ผู้ประเมินราคาจะต้องทราบและอธิบายความแตกต่างเหล่านั้นได้

การประเมินราคาที่ดินให้ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ มีความรวดเร็วและเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้อง มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการพัฒนาประเทศ โดยแนวคิดด้านการประเมินราคาที่ดินนี้ ในประเทศไทยได้เริ่มต้นจากการดำเนินการของภาครัฐ เพื่อจัดเก็บภาษีอากร เป็นรายได้เข้ารัฐตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เป็นการประเมินราคาที่ดิน โดยดูจากผลผลิตที่ทำได้ต่อปี เพื่อจัดเก็บภาษีค่าเช่า ซึ่งปรากฏหลักฐาน

ชัดเจนในพระราชบัญญัติสำหรับผู้รักษาเมือง กรรมการ และเสนาอำนันอำเภอ ซึ่งจะออกเดิน ประเมินราคาที่ดินารัตน โกสินทร์ศก 119 (พ.ศ. 2443) (วันชัย ตันท์สกุล, 2539 อ้างใน ธรรมนูญ กงจันทร์, 2546)

ในปัจจุบันการประเมินราคาที่ดินภาครัฐ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณ จัดเก็บภาษี อาคารและค่าธรรมเนียมเป็นหน้าที่ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ทำการประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) แบบคราวละหลาย ๆ แปลง (Mass Valuation) มีเป้าหมายตามยุทธศาสตร์ของกรมธนารักษ์ว่า จะต้องประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลงให้ครอบคลุมทั่วทั้งประเทศประมาณ 32 ล้านแปลง ภายใน 15 ปี (พ.ศ. 2548 – 2563) ปัจจุบันดำเนินการแล้วเสร็จในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และทุกจังหวัด แล้ว

การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดนับว่าเป็นวิธีการที่เหมาะสมวิธีหนึ่ง ในปัจจุบันที่ต้องให้ความสำคัญกับการเก็บข้อมูล รวมทั้งการวิเคราะห์ทั้งด้านข้อมูล บัญชี และราคา ตลอดจนการคำนวณและการเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่มีข้อมูลราคาที่ดินสรุปผล ราคา การกำหนดบัญชีและจัดลำดับความสำคัญ เป็นขั้นตอนที่ยากที่ผ่านมาต้องใช้วิจารณญาณของผู้ประเมินประกอบการพิจารณา แม้จะมีการกำหนดขั้นตอนและหลักเกณฑ์เพื่อถือปฏิบัติ แต่บางขั้นตอนยังต้องประสบปัญหาในขั้นการพิจารณาและการตัดสินใจโดยเฉพาะเป็นการประเมินในพื้นที่บริเวณกว้าง และมีแปลงที่ดินจำนวนมาก ต้องใช้ผู้ประเมินราคาจำนวนมาก ซึ่งมีความรู้ และประสบการณ์ที่แตกต่างกัน เพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด เป็นเหตุให้เกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และการประเมินราคาที่ดินมีปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินจำนวนมากย่อมแตกต่างกันไปแต่ละพื้นที่

ดังนั้น เพื่อหลีกเลี่ยงและลดปัญหาการปรับแก้ในการเปรียบเทียบราคาโดยใช้ดุลยพินิจของผู้ประเมินราคา การศึกษาครั้งนี้จึงได้ทำการศึกษาโดยใช้วิธีการทางสถิติในการอธิบายปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis : MRA) ซึ่งแสดงถึงระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ หรือมีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ในรูปสมการสำหรับใช้ในการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลงซึ่งที่ผ่านมาการใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะสามารถอธิบายสภาพของพื้นที่กับความสัมพันธ์ของราคาได้แต่มาตรฐานของการเปรียบเทียบราคาของเจ้าหน้าที่แต่ละบุคคลนั้นแตกต่างกันด้วยทักษะและประสบการณ์ นอกจากนี้แบบจำลองทางสถิติยังมีส่วนช่วยให้ผู้ประเมินราคาได้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงาน

ตัวอย่างเช่น ทราบว่าราคาที่ดินที่สำรวจได้มีความแตกต่างไปจากกลุ่มราคาของที่ดินประเภทเดียวกัน หรือทราบว่ามีการปรับตัวแปรใดบ้างที่ต้องเพิ่มความสำคัญในการเก็บข้อมูลให้มีรายละเอียดมากขึ้น หรือในทางตรงข้ามตัวแปรที่เข้าซ้อนที่มีความสัมพันธ์กันเอง อาจไม่มีความสำคัญต่อตัวแบบจำลองก็เป็นได้

การศึกษานี้ นอกจากจะแสวงหาตัวแปรที่มีผลหรือเกี่ยวข้องกับราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทองแล้ว ยังสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการประเมินราคาที่ดินในจังหวัดอื่นที่มีลักษณะ มีภูมิประเทศ สภาพสังคม เศรษฐกิจ คล้ายคลึงกัน ตัวอย่างเช่น จังหวัดสิงห์บุรี จังหวัดชัยนาท จังหวัดอุทัยธานี เป็นต้น ไม่รวมกลุ่มจังหวัดติดทะเลและอื่นๆที่มีปัจจัยที่มีผลทำให้ราคาที่ดินแตกต่างกัน อันนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพิจารณาปัจจัยหรือตัวแปรในการประเมินราคา และแก้ไขปัญหาการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินภาครัฐ เพื่อให้ราคาประเมินที่ดินใกล้เคียงกับราคาซื้อขายในท้องตลาดปกติมากขึ้น

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 2.1 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง
- 2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง
- 2.3 เพื่อเลือกแบบจำลองการประเมินราคาที่ดินของแต่ละพื้นที่

3. ประเด็นปัญหาการวิจัย

เนื่องจากราคาซื้อขายที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพความเจริญที่ไม่เท่ากันของแต่ละพื้นที่ รวมถึงวัตถุประสงค์ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพที่ดินที่ต่างกัน ดังนั้น ในการจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินแต่ละครั้ง จึงมีความจำเป็นต้องทำการสำรวจข้อมูลในพื้นที่เพื่อนำข้อมูลมาใช้วิเคราะห์กำหนดราคาที่ดิน และเพื่อจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สินของกรมธนารักษ์มีการศึกษาจัดเก็บข้อมูลปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน แต่ยังคงขาดการศึกษาด้านปัจจัย และการสร้างแบบจำลองเพื่อศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อราคาซื้อ – ขาย ที่รวบรวมได้ก่อนพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดิน

4. สมมติฐานการวิจัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทองมี 2 ลักษณะดังนี้ 1. ลักษณะแบบวงแหวน ทั้งโดยความเจริญด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมจะเริ่มจากจุดศูนย์กลางวงแหวน บริเวณริมแม่น้ำสายสำคัญก่อน และขยายวงออกไปเป็นที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรมตามลำดับและ 2. ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณขนานไปกับถนนระหว่างอำเภอตามแนวเส้นทางคมนาคมหรือเมืองที่ตั้งอยู่บริเวณที่ราบริมแม่น้ำ ซึ่งการขยายตัวจะเป็นไปตามริมฝั่งแม่น้ำหรือถนนที่ขนานกับแม่น้ำนั้น โดยตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่มีต่อราคาที่ดินทั้งในทางบวกและทางลบ ประกอบด้วย

- 4.1 ราคา (มูลค่าถนน) ที่ดินติดถนนที่มีขนาดความลึกจากเขตที่ดินด้านติดถนนยาวจนถึงสุดเขตที่ดินฝั่งตรงข้ามโดยเฉลี่ยทั่วไปในบริเวณนั้นที่ติดกับแปลงที่ดินมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน
- 4.2 ความลึกของรูปแปลงโดยวัดจากแนวถนนมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน
- 4.3 การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน
- 4.4 ลักษณะของรูปแปลงมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน
- 4.5 หน้ากว้างจากถนนของแปลงที่ดินมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน

5. ขอบเขตของการวิจัย

5.1 ขอบเขตด้านระยะเวลาในการวิจัย

การวิจัยเรื่องปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง ใช้ข้อมูลระยะเวลาในการศึกษาช่วงที่หนึ่ง วันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2548 และช่วงที่สองเดือนกันยายน พ.ศ.2562 ถึง เดือน ตุลาคม พ.ศ.2563

5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ในการศึกษาวิจัย

พื้นที่ที่ใช้ในการศึกษาและวิจัยครั้งนี้ คือ จังหวัดอ่างทอง ซึ่งประกอบไปด้วย 7 อำเภอ ได้แก่ 1) อำเภอเมือง 2) อำเภอป่าโมก 3) อำเภอแสวงหา 4) อำเภอสามโก้ 5) อำเภอไชโย 6) อำเภอโพธิ์ทอง 7) อำเภอวิเศษชัยชาญ

5.3 ขอบเขตด้านเนื้อหาในการวิจัย

การวิจัยนี้จะศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ที่ดินและปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง โดยทำการศึกษาปัจจัยจาก

5.4 ขอบเขตด้านประชากรที่ใช้ในการวิจัย

5.4.1 จำนวนแปลงที่ดินในจังหวัดอ่างทองทุกแปลงของปีพ.ศ.2548 ประมาณ 125,000 แปลง เป็นประชากรศึกษา

5.4.2 ตัวอย่างคือ แบบบันทึกข้อมูลซื้อขาย จำนวนประมาณ 500 แปลง พิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง ตัดข้อมูลซ้ำออก เหลื่อนำมาพิจารณา จำนวน 367 ข้อมูล เป็นข้อมูลที่ดิน

5.4.3 จำนวนแปลงที่ดินในจังหวัดอ่างทองทุกแปลงของปีพ.ศ.2563 ประมาณ 143,000 แปลง เป็นประชากรศึกษา

5.4.4 ตัวอย่างคือ ราคาประเมินที่ดินที่ของจำนวนแปลงที่ดินที่แจ้งจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดจังหวัดอ่างทองตลอดปีพ.ศ.2563 จำนวนประมาณ 998 แปลง พิจารณาสุ่มกลุ่มตัวอย่างจากตารางประชากรกับกลุ่มตัวอย่างของแครชีและมอแกน สุ่มเลือกนำมาพิจารณา จำนวน 719 ข้อมูลเป็นข้อมูลที่ดิน

1) ส่วนแรกใช้แบบบันทึกข้อมูลซื้อขาย (พ.ศ.2548) 1 แปลง ซึ่งแบบสำรวจนี้ใช้ประกอบการเก็บรวบรวมข้อมูลก่อนการวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินตามโครงการสำรวจข้อมูลและประเมินราคาที่ดินรายแปลงในพื้นที่จังหวัดอ่างทอง ระหว่างวันที่ 5 มกราคม 2548 – วันที่ 31 สิงหาคม 2548 สำหรับข้อมูลราคาที่ได้จากการสำรวจ หมายถึง ราคาสอบทานหาข้อเท็จจริงหลังจากที่ประชาชนได้แจ้งราคาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมราคาซื้อขายจริงจากการสอบถามราคาเสนอขายที่หักอัตราต่อรอง (%) แล้วหลังจากนั้นได้ตรวจสอบเปรียบเทียบแล้วในขั้นท้ายพบว่ามีความแตกต่างจากราคาประเมินที่ดินไม่มาก

2) ส่วนที่สองใช้ราคาประเมินที่ดิน(พ.ศ.2563)ของจำนวนแปลงที่ดินที่แจ้งจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดจังหวัดอ่างทองตลอดปีพ.ศ.2563ตลอดทั้งปี กลุ่มตัวอย่างจำนวนข้อมูลที่นำมาศึกษา จำแนกตามพื้นที่ รายอำเภอ ดังนี้

พ.ศ.2548 แบบบันทึกข้อมูลซื้อขาย พ.ศ.2563 ราคาประเมินที่ดิน

1. อำเภอเมือง	จำนวน 45	1.อำเภอเมือง	จำนวน 130 ข้อมูล
2. อำเภอป่าโมก	จำนวน 74	2.อำเภอป่าโมก	จำนวน 83 ข้อมูล
3. อำเภอแสวงหา	จำนวน 39	3.อำเภอแสวงหา	จำนวน 97 ข้อมูล
4. อำเภอสามโก้	จำนวน 33	4.อำเภอสามโก้	จำนวน 76 ข้อมูล
5. อำเภอไชโย	จำนวน 52	5.อำเภอไชโย	จำนวน 30 ข้อมูล
6. อำเภอโพธิ์ทอง	จำนวน 47	6.อำเภอโพธิ์ทอง	จำนวน 118 ข้อมูล
7. อำเภอวิเศษชัยชาญ	จำนวน 77	7.อำเภอวิเศษชัยชาญ	จำนวน 128 ข้อมูล

รวม 367 ข้อมูล

รวม 719 ข้อมูล

6. กรอบการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกับราคาที่ดิน เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 2535 โดยศึกษาปัจจัยที่ ๆ ที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน

ทั้งนี้เนื่องจากราคาของกลุ่มแปลงที่ดินดังกล่าว จะถูกนำไปใช้เป็นฐานในการวิเคราะห์ราคาที่ดินเป็นรายกลุ่มก่อนจะนำไปเปรียบเทียบ เพื่อกำหนดราคาเป็นราคาที่ดินที่คิดถนน ซอย ซอยแยก (มูลค่าถนน) เสร็จแล้วจึงนำตัวแปรเกี่ยวกับลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละแปลง เช่น รูปร่าง ขนาด ความลึกของรูปแปลง ฯลฯ เพื่อกำหนดให้ที่ดินทุกแปลงมีราคาประเมินเฉพาะขั้นตอนท้ายนี้ใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการประเมินราคาที่ดินจำนวนมากแปลง หรือ CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal) หรือ AVM (Automated Valuation Method)

ดังนั้น การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอ่างทอง ใช้วิธีวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินสภาพจริงที่ปรากฏจากข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้แก่แผนที่ภาพถ่ายภูมิประเทศจากดาวเทียม และแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินเพื่อการทำความเข้าใจถึงการ उपयोगที่ดินในแต่ละพื้นที่ มีแนวคิดที่ชัดเจนขึ้นจึงได้นำแนวคิดเรื่องการขยายตัวของเมืองมาประกอบการศึกษานอกจากนี้ได้ศึกษาปัจจัยที่ผลกระทบ ได้แก่ ราคาที่ดินที่ตั้งที่ดิน (Location) ผิวถนน (Road Surface) การอยู่ใกล้ ส่วนราชการ /ตลาด หรือ ศูนย์การค้า (Shopping Center) สาธารณูปโภค (Public Utility) ลักษณะทำเลที่ตั้ง (Site) และสภาพที่ดินความเป็นปกติของรูปแปลงที่ดิน (State) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอ่างทอง

7. ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย

- 7.1 ทำให้ทราบถึงสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง
- 7.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อราคาที่ดินและระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่มีผลราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง
- 7.3 เพื่อกรมธนารักษ์และหน่วยงานอื่น ๆ ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาปัจจัยในแบบบันทึกข้อมูลซื้อขายตามให้เหมาะสมของสภาพแต่ละพื้นที่
- 7.4 เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวางแผนพัฒนาเมือง

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ความหมายและความสำคัญของที่ดิน ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน

1.1 แนวคิดเกี่ยวกับลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้งที่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ดิน

การใช้ที่ดินภายในพื้นที่เขตเมืองจะมีการใช้ประโยชน์ไปในหลายลักษณะ แตกต่างกันตามความจำเป็นและความเข้มในการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันไป โดยทั่วไปพื้นที่เขตเมืองจะมีขนาดเล็กกว่าพื้นที่ชนบท ประชากรเมืองจึงพยายามใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ การใช้ที่ดินภายในเมืองจึงมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาโดยที่ราคาที่ดินจะเป็นเครื่องชี้บอกว่าที่ดินบริเวณใดควรที่จะใช้ไปในลักษณะใด การใช้ที่ดินภายในเมืองมีการเปลี่ยนแปลงโดยสังเกตได้จากการขยายตัวของเมืองและการเกิดชานเมืองใหม่ ๆ อยู่ตลอดเวลา มีการปรับปรุงการใช้ที่ดินภายในเมืองเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งหน้าที่เหล่านั้นจะขยายตัวและหดตัวอยู่ตลอดเวลา เช่น การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นอาคารพาณิชย์กรรมหรือการเกิดสวนสาธารณะขึ้นมาใหม่ ๆ เป็นต้น ดังนั้นการใช้ที่ดินภายในเมืองจึงหมายถึงที่ดินที่ใช้ไปในลักษณะต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับเมือง รวมถึงแหล่งน้ำภายในเมืองด้วย มาระยะหลังก็หมายรวมเอาลักษณะพื้นที่ที่สร้างขึ้นในระดับสูงด้วย แต่อย่างไรก็ยังคงคำนึงถึงพื้นที่ระดับแนวอนมากกว่าแนวดิ่ง (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร: 2525)

แนวความคิดของ แรทคลิฟ(Ratcliff: 1949) ได้เน้นถึงมูลค่าที่ดินที่มีความสำคัญต่อการใช้ที่ดิน กล่าวคือประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินนั้นสามารถวัดได้จากความสามารถในการจ่ายค่าเช่า จึงเป็นความสามารถของที่ดินที่ก่อให้เกิดประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจจากที่ตั้งนั้นๆ เพราะฉะนั้นการพิจารณาโครงสร้างของเมืองว่ามีรูปแบบการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพหรือไม่ก็สามารถพิจารณาจากการแข่งขันการใช้ที่ดินในทำเลที่แตกต่างกัน ว่าการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในทำเลต่างๆ กันนั้นจะทำให้เกิดผลตอบแทนจากทำเลที่ตั้งตามที่กำหนดไว้หรือไม่

เบอร์รี่ (Berry: 1963) ได้กำหนดรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเมืองดังนี้ คือ ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นจุดๆ ทั้งในบริเวณที่ติดถนนวงแหวน และถนนที่ตัดผ่านออกจาก ศูนย์กลางเมืองไปยังบริเวณรอบนอกเมืองเป็นรัศมี นอกจากนี้ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่อื่นๆ ของเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนสายสำคัญในเมือง

แชพิน (Chapin: 1965) ได้สรุปถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของเมืองว่า ประกอบด้วยปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจและการเมือง ตลอดจนพฤติกรรมของเจ้าของที่ดินจะ ส่งผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ โดยปกติการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ จะเป็นไปตามสภาพปกติตามความเหมาะสม ซึ่งสามารถคาดการณ์ได้ไม่ว่าเมืองเหล่านั้นจะเล็กหรือใหญ่ เพียงใด อัตราส่วนและความเข้มในการใช้ที่ดินจะคงใกล้เคียงกันในแต่ละเมือง ส่วนรายละเอียดปลีกย่อยอื่น ๆ อาจเกิดจากปัจจัยในแต่ละท้องถิ่นที่จะแตกต่างกันออกไป ดังนี้

1. การหวังเก็งกำไร โดยเจ้าของที่ดินหรือนายทุนอาจเก็งกำไรราคาที่ดินไว้สูงสุด ราคาที่ดินจึงเป็นเครื่องชี้บอกว่าที่ดินแปลงใดจะใช้ไปในลักษณะใด โดยที่ผู้เสนอราคาสูงสุดอาจจะได้ประโยชน์ที่ดินแปลงนั้น

2. เหตุผลทางการเมืองต่าง ๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีมรดก

3. ลักษณะทางกายภาพของที่ดินแต่ละแปลงในด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน และการระบายน้ำ

4. ปัจจัยด้านเวลาเมื่อเจ้าของที่ดินได้พัฒนาปรับปรุงที่ดินไปแล้ว

5. ลักษณะการเข้าถึง ซึ่งขึ้นอยู่กับคมนาคม และการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแปลง

6. ขนาดของแปลงที่ดิน มีอิทธิพลโดยตรงต่อการใช้แต่ละประเภท

7. ฐานะของเจ้าของที่ดิน

8. ระดับความหรูหราของสังคม และการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป

9. การควบคุมการใช้ที่ดิน โดยแบ่งเขตการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามความเหมาะสมของเมือง

10. รสนิยม ความชอบ ค่านิยมของเจ้าของที่ดินโดยทั่วไป

กู๊ดดอลล์ (Goodall: 1972) พบว่าราคาที่ดินของเมืองจะมีราคาสูงสุดบริเวณศูนย์กลาง และกิจกรรมที่ปรากฏอยู่บนพื้นที่จะเป็นกิจกรรมธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถเสนอราคาเช่าที่ดินใน อัตราสูง เพื่อแลกกับลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสม เป็นศูนย์รวมของประชากรและเส้นทางคมนาคม และสามารถให้ผลกำไรตอบแทนสูงสุด ส่วนบริเวณสำนักงาน สถาบัน และที่อยู่อาศัยจะอยู่ห่างจากบริเวณศูนย์กลางเมืองออกมา ซึ่งราคาเช่าที่ดินต่ำกว่าศูนย์กลางเมือง

บิชและนอร์ส (Bish and Nourse: 1975) สังกะตจากการวิเคราะห์เศรษฐกิจและนโยบายการวางแผนเมืองว่า ความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินกับระยะทางมีความสัมพันธ์เป็นเส้นตรงราคาที่ดินจะลดลงเมื่อระยะห่างออกจากรานธุรกิจการค้าและการลดลงนี้จะลดหลั่นลงอย่างมากเมื่อมีระยะทางห่างออกไปจากรานธุรกิจค้ากลางใจเมือง และจากศูนย์กลางขนาดใหญ่ของเมืองและได้วิเคราะห์เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในเมืองว่ามีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินในเมืองและความหนาแน่นของประชากร โดยมีความเห็นว่าการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันนั้นเป็นการใช้ที่ดินที่สามารถให้ผลตอบแทนแก่พื้นที่มากที่สุด คือ การใช้ที่ดินเพื่อการค้าซึ่งให้ผลตอบแทนมากกว่าการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม ส่วนความหนาแน่นของประชากรนั้นก็สามารกคาดการณ์แนวโน้มได้ว่าจะมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินบริเวณนั้นให้สูงขึ้นตามไปด้วย

อลอนโซ (Alonso: 1985) ได้ให้ความสนใจเกี่ยวกับเรื่องการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง ซึ่งได้กำหนดคุณลักษณะของราคาที่ดินโดยเน้นว่า มูลค่าที่ดินเกิดขึ้นเนื่องจากการประมูลแข่งขันกัน ในที่ดินผืนนั้น ๆ มากกว่าที่จะมีมูลค่าด้วยตัวเอง ดังนั้น เจ้าของที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดินสำหรับผู้ให้การประมูลสูงสุด (highest bidder) ในทฤษฎีของอลอนโซนี้ เป็นทฤษฎีที่เน้นความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับมูลค่าที่ดิน และได้แสดงให้เห็นจากเส้นการประมูลค่าราคาที่ดิน 5 ประการ คือ

1. เส้นประมูลค่าของราคาที่ดินแต่ละเส้นนั้นได้มาจากการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ฉะนั้นผู้ใช้ที่ดินจึงมีความแตกต่างกันในทำเลที่ตั้งปรากฏอยู่ในพื้นที่เมือง
2. ค่าเช่าที่สมคูลในทำเลที่ตั้งใด ๆ จะถูกกำหนดได้โดยการเลือกการประมูลสูงสุด จากความสามารถในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
3. เนื่องจากที่ดินทุกแห่งจะมีการประมูลสูงสุด ดังนั้นการใช้ที่ดินที่มีเส้นการประมูลค่าสูงสุด จึงสามารถอยู่ในทำเลที่ตั้งย่านกลางเมืองได้
4. เนื่องจากมีการแข่งขันกันในศักยภาพของผู้ใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินจึงเป็นตัวกำหนดมูลค่าที่ดิน
5. ในที่สุดมูลค่าที่ดินก็จะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะการกระจายการใช้ที่ดินเกิดขึ้น เพราะความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ดินที่แตกต่างกันของการใช้ที่ดินแต่ละชนิด

ดังนั้น จากแนวความคิดที่กล่าวมาเกี่ยวกับลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง จะเห็นว่ามีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินและมูลค่าที่ดินจะมีบทบาทในแง่ของการวางแผนพัฒนาพื้นที่ในเขตเมือง ในส่วนของการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตลอดจนการจัดการที่ดินให้เป็นไปอย่างถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์มากที่สุดด้วย

1.2 แนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในตัวเมือง

เฮก(Haig 1926: 421) ได้พัฒนาแนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในเมือง ได้กล่าวว่า “ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนซึ่งเจ้าของสถานที่ตั้งที่ดินที่มีความได้เปรียบ สามารถเรียกเก็บผลประโยชน์จากค่าเช่าได้มาก เนื่องมาจากการประหยัดในต้นทุนค่าขนส่ง ซึ่งสถานที่ตั้งที่ดินของเขาสามารถก่อให้เกิดขึ้นได้” และผู้ถือครองจะได้ใช้ที่ดินแปลงนั้น ๆ ด้วยการประมูลให้ค่าตอบแทนชนะคู่แข่งอื่น ๆ กล่าวคือ เขาได้แสดงให้เห็นถึงการทดแทนกันของค่าเช่าและต้นทุน ค่าขนส่ง โดยการขนส่งเป็นเครื่องมือที่จะเอาชนะ “ความฝืดของพื้นที่” และยิ่งการขนส่งดีเท่าใดความฝืดก็ยิ่งน้อยลงเท่านั้น และผู้ใช้ที่ตั้งนั้นจะประหยัดในต้นทุนค่าขนส่ง ซึ่งจะก่อให้เกิดความได้เปรียบในด้านของสถานที่ตั้งด้วย

เฮิร์ด(Hurd 1930: 11 – 12) ได้พิมพ์หลักการของมูลค่าที่ดินในเมือง และดำเนินการร่างทฤษฎีที่ดินในเมือง จากการพิจารณาแนวความคิดของเฮิร์ด ทำให้ทราบแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินของเขาเน้นในเรื่องของสถานที่ตั้ง โดยเฉพาะความใกล้ ซึ่งเขาสรุปดังนี้ “เนื่องจากมูลค่าขึ้นอยู่กับค่าเช่าทางเศรษฐศาสตร์ และค่าเช่าขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง สถานที่ตั้งขึ้นอยู่กับความสะดวก ความสะดวกขึ้นอยู่กับความใกล้ ดังนั้นจึงอาจจะจัดขั้นตอนที่อยู่ระหว่างกลางออกไปได้ โดยอาจกล่าวได้ว่ามูลค่าขึ้นอยู่กับความใกล้” อย่างไรก็ตามการสามารถเข้าถึงโดยง่ายอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ชนิด คือ การสามารถเข้าถึงโดยง่ายทั่ว ๆ ไป และการสามารถเข้าถึงโดยง่ายที่มีลักษณะพิเศษ หรือความอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นสิ่งประกอบโดยเฉพาะของการประกอบกิจกรรม ซึ่งจะแปรไปตามประเภทของผู้ใช้ และปัจจัยชนิดนี้ก็เป็นเหตุผลที่อธิบายว่าทำไมผู้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทจึงรวมกลุ่มอยู่ด้วยกันในส่วนต่าง ๆ ของเมือง

วิงโก (Wingo 1961: 19) ได้สนับสนุนทัศนะของ เฮก เกี่ยวกับการใช้ทดแทนกันของค่าเช่ากับต้นทุนค่าขนส่งในกรณีของเมือง และยอมรับถึงความสำคัญของขนาดที่ตั้ง จึงกล่าวได้ว่าการวิเคราะห์ของวิงโกสอดคล้องกับรูปแบบของมูลค่าที่ดินในเมือง และยังเป็นการแก้ไขข้อบกพร่องของทฤษฎีมูลค่าที่ดินทางการเกษตรในแง่ของการละเลยขนาดของสถานที่ตั้ง และเพื่อจุดมุ่งหมายที่จะกำหนดการประมูลต่อหน่วยของที่ดิน ขนาดของสถานที่ตั้งควรจะต้องได้รับการพิจารณา จึงจะเป็นประโยชน์ต่อทฤษฎีของมูลค่าที่ดินในปัจจุบัน

ทฤษฎีและแนวคิดว่าด้วยการใช้ที่ดิน

ตามแนวคิดของวิชาเศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง โดยพิจารณาจากเส้นค่าเช่าที่ดิน

1. ทฤษฎีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร

ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในชนบทเพื่อการเกษตรที่มีมาจากเจ้าของที่ดินชาวเยอรมันในภาคเหนือของประเทศชื่อ โยฮาน ไฮร์ริค ฟอน ทือแนน (Johann Heinrich Von Thunen) เมื่อ 150 ปีที่แล้ว ทือแนนได้สมมุติว่าที่ดินมีลักษณะพื้นฐานเหมือนกันหมด และเข้าได้ทุกทิศทาง ดังนั้น การใช้ที่ดินจะแสดงออกมาในลักษณะของวงแหวนล้อมรอบเมืองที่เป็นตลาด และการใช้ที่ดินแต่ละเขตภายในวงแหวนจะให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจลดหลั่นกันไป โดยเส้นค่าเช่าของแต่ละกิจกรรมจะเป็นตัวบอกว่ากิจกรรมใดจะได้ครอบครองที่ดินในเขตใด

2. ทฤษฎีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและอุตสาหกรรม

การเลือกใช้ที่ดินเพื่อการค้าและอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับกำไรที่คาดว่าจะได้รับการใช้ที่ดินแปลงนั้น และผลกำไรที่ได้จากการค้าจะขึ้นอยู่กับความใกล้ไกลของตลาด แหล่งที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่หนาแน่น จะให้กำไรมากกว่าแหล่งที่ตั้งที่ทำการที่อยู่ไกลออกไปจากศูนย์กลางตลาด ดังนั้น เส้นค่าเช่าของกิจกรรมการค้าที่ต้องอาศัยตลาดจะสูงสุดบริเวณใจกลางตลาด และจะลดต่ำลงเมื่อที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางตลาดออกไป

3. ทฤษฎีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ในการซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ซื้อย่อมพอใจที่จะอยู่ใกล้ศูนย์กลางตลาด(เมือง)เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน เนื่องจากที่ทำงานส่วนใหญ่อยู่ในใจกลางตลาด และเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางซื้อสินค้าและบริการต่าง ๆ ดังนั้น ค่าเช่าและราคาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะสูงสุดในบริเวณใจกลางเมืองและลดลงเรื่อย ๆ ตามระยะทางที่อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมืองออกไป

รูปแบบและการใช้ที่ดินในเมืองทั่วไป 4 แบบ ได้แก่

3.1 การใช้ที่ดินในเมืองแบบรูปวงแหวน หรือวงกลม (ring or circle pattern)

มีแนวคิดหลักคือเมืองในระยะแรกเริ่มรวมตัวกันอยู่ที่บริเวณชั้นในของวงกลม ซึ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมและธุรกิจเมื่อเมืองขยายตัวใหญ่โตขึ้น การใช้ที่ดินจะได้รับการผลักดันออกไปสู่เขตรอบนอกของวงกลมเป็นลำดับ อันได้แก่ ย่านที่อยู่อาศัย พื้นที่กิจกรรมและป่าไม้ ตัวอย่างเช่น เมืองในระยะแรกเริ่มจะรวมตัวกันอยู่บริเวณศูนย์กลาง ซึ่งเป็นย่านการค้าประกอบด้วยโกดังสินค้าและท่าเรือ ล้อมรอบด้วยพื้นที่การเกษตร เมื่อเมืองเริ่มขยายตัวและเจริญรุ่งเรืองขึ้น การใช้ที่ดินเน้นกิจกรรมเชิงอุตสาหกรรมและธุรกิจ เช่น การแปรรูปสินค้าเกษตร

แต่ย่านที่อยู่อาศัยจะถูกผลักดันออกจากตัวเมืองไปสู่เขตที่อยู่ถัดไป เพื่อความเป็นส่วนตัวและปลอดภัยจากความแออัดทางด้านการจราจรและเสียงรบกวนต่าง ๆ เป็นต้น

3.2. การใช้ที่ดินในเมืองรูปดาว (star-shaped pattern)

จะเกิดได้ก็ต่อเมื่อมีเส้นทางคมนาคมสายผ่านใจกลางเมือง ซึ่งจะทำการเดินทางจากจุดต่าง ๆ ในรูปดาวมาถึงใจกลางเมืองใช้เวลาเท่ากันหมด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระยะทางและการจราจรในเส้นทางพาหนะใช้เดินทางด้วย

3.3. การใช้ที่ดินในเมืองตามแกนรัศมี (radial corridor pattern of land use)

มีหลักสำคัญว่า ตัวกำหนดการใช้ที่ดิน คือ แหล่งที่ตั้งของถนนและ/หรือเส้นทางคมนาคมอื่น เช่น ทางรถไฟ และเส้นทางคมนาคมทางน้ำ จากย่านธุรกิจสำคัญที่มีการเชื่อมโยงของธุรกิจ และการพัฒนาขนานไปตามเส้นทางขนส่งหลักออกไปสู่อาณาเขตรอบตัวเมือง

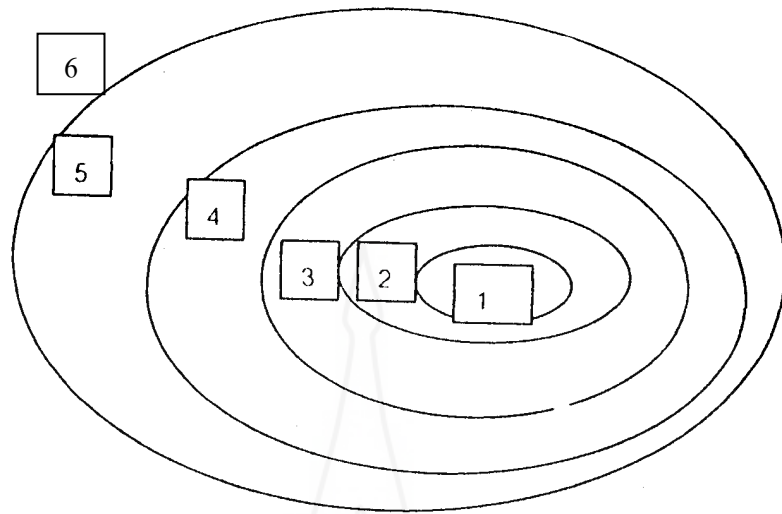
3.4 การใช้ที่ดินในเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจหลายแห่ง (multiple nuclei pattern)

การใช้ที่ดินของศูนย์กลางธุรกิจแต่ละแห่งจะถูกเชื่อมโยงด้วยเส้นทางคมนาคมหลักเข้ากับศูนย์กลางเศรษฐกิจของตัวเมือง พื้นที่ระหว่างศูนย์กลางธุรกิจเหล่านี้อาจเป็นแหล่งเกษตรกรรม แต่ส่วนใหญ่แล้วมักเป็นเพียงที่ดินว่างเปล่า เป็นที่น่าสังเกตว่าที่ดินว่างเปล่าเหล่านี้จะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นตลอดเวลา เมื่อมีความเหมาะสมสำหรับการใช้อย่างอื่น ๆ

จากการใช้ที่ดินทางการเกษตร การค้า และอุตสาหกรรม ตลอดจนการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยอาจสรุปได้ว่า ค่าเช่าของกิจกรรมทุกอย่างมีลักษณะเหมือนกันคือ ค่าเช่าที่ดินจะสูงสุดในใจกลางเมือง และจะค่อย ๆ ลดต่ำลงเมื่อที่ตั้งห่างจากใจกลางเมืองออกมาทุกที

1.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและการกระจายราคาที่ดิน

1.4.1 **ทฤษฎีวงแหวน** เสนอขึ้นโดย Ernest W. Burgess ในราวปี ค.ศ. 1920 เขาได้ศึกษาการเจริญเติบโตของเมืองชิคาโก โดยใช้การบุกรุกและการแทนที่พื้นที่ธรรมชาติและการปกครอง มาอธิบายรูปแบบการใช้ที่ดิน (Levy, 1985) บริเวณรอบศูนย์กลางการค้า โดยการแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็นเขตต่าง ๆ ดังภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 รูปแบบการใช้ที่ดินแบบวงแหวนของ Burgess

จากภาพที่ 2.1 แสดงรายละเอียดพื้นที่ตามลักษณะการใช้ที่ดินต่าง ๆ ดังนี้

หมายเลข 1 เขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง (The Central Business District) เป็นศูนย์กลางการค้า สังคม การบริหาร และการขนส่ง พื้นที่นี้จะประกอบไปด้วยศูนย์การค้า ร้านค้า สำนักงาน ร้านอาหาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ พิพิธภัณฑ์ ซึ่งมีความสำคัญกับพื้นที่เมือง โดยเขตนี้จะเป็นจุดกำเนิดของเมือง

หมายเลข 2 เขตนอกย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง (The Fringe of the Central Business District) บริเวณนี้จะอยู่โดยรอบเขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง และพื้นที่ของการขนส่ง คลังสินค้าของการรถไฟ

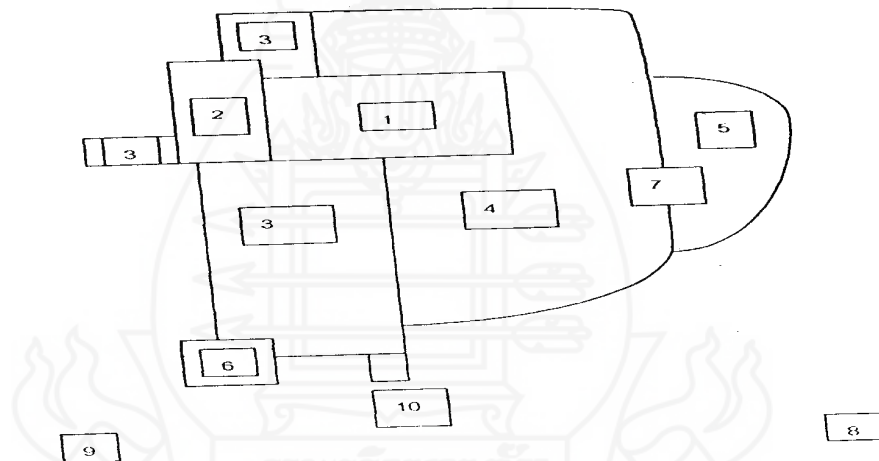
หมายเลข 3 เขตปรับเปลี่ยน (Zone in Transition) เขตนี้เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งประกอบไปด้วย แหล่งเสื่อมโทรม ห้องเช่า ธุรกิจและอุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่ในพื้นที่ เนื่องจากอุปสงค์ทางด้านการบริการและอุปทานของแรงงานราคาถูก โดยปกติจะเป็นเขตของผู้ที่เพิ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเมือง

หมายเลข 4 เขตที่พักอาศัยของแรงงาน (The Zone of Independent Worker's Home) จะเป็นเขตที่อยู่อาศัยของแรงงานที่อพยพตัวออกจากเขตที่ 3 เกิดจากแรงงานในโรงงานย้ายออกมาจากเขตปรับเปลี่ยน ถ้าพิจารณาแล้วจะเหมือนกับพื้นที่ของพวกเข้าเมืองแห่งที่ 2

หมายเลข 5 เขตที่พักอาศัย (Residential Zone) เป็นบริเวณที่พักอาศัยของชนชั้นกลาง และผู้ที่เกิดในประเทศ ส่วนมากจะเป็นนักธุรกิจ และผู้มีอาชีพต่าง ๆ โดยอาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว

หมายเลข 6 เขตสัญจรเช้าเย็น (The Commuter's Zone) จะอยู่ห้อมล้อมพื้นที่ที่มีการสัญจรในบริเวณรอบนอก และเป็นที่พักอาศัยของคนระดับกลางและระดับสูงตามแนวเส้นทางคมนาคมที่สะดวก

1.4.2 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple – Nuclei Model) ผู้เสนอแนวคิดนี้ได้แก่ Harris และ Ullmam ในปี ค.ศ. 1945 เพื่อที่จะอธิบายลักษณะของเมืองในประเทศอเมริกาเหนือที่มีศูนย์กลางเกิดขึ้นหลายแห่ง บริเวณศูนย์กลางการค้าจะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของเมืองบริเวณแหล่งอุตสาหกรรมจะต้องรวมกลุ่มกันใกล้บริเวณศูนย์กลางการค้า สำหรับอุตสาหกรรมหนักที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ จะต้องอยู่บริเวณรอบนอกของเมืองแต่ต้องเป็นพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวกในการติดต่อกับศูนย์กลางเส้นทางคมนาคมที่ติดต่อระหว่างเมืองและพื้นที่ภายนอก ที่ตั้งของโกดังเก็บสินค้าและขายส่งจะรวมกันอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมที่ติดต่อระหว่างเมือง ส่วนที่พักอาศัยผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้กับบริเวณอุตสาหกรรม ดังภาพที่ 2.2



ภาพที่ 2.2 รูปแบบการใช้ที่ดินทฤษฎีหลายศูนย์กลางของ Harris และ Ullmam

จากภาพที่ 2.2 รายละเอียดพื้นที่ตามลักษณะการใช้ที่ดินต่าง ๆ ดังนี้

- | | |
|-----------|----------------------------|
| หมายเลข 1 | เขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง |
| หมายเลข 2 | เขตอุตสาหกรรมเบา |
| หมายเลข 3 | เขตที่พักอาศัยชั้นต่ำ |
| หมายเลข 4 | เขตที่พักอาศัยชั้นกลาง |
| หมายเลข 5 | เขตที่พักอาศัยชั้นสูง |
| หมายเลข 6 | เขตอุตสาหกรรมหนัก |

หมายเลข 7	เขตธุรกิจการค้ารอบนอกเมือง
หมายเลข 8	เขตที่พักอาศัยรอบนอกเมือง
หมายเลข 9	เขตอุตสาหกรรมรอบนอกเมือง
หมายเลข 10	เขตสัญจรเข้าเย็น

ส่วนศูนย์กลางต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นนั้น เนื่องจากอิทธิพลของปัจจัยต่าง ๆ 4 ประการ คือ

1. กิจกรรมบางอย่างต้องการอุปสงค์และความสะดวกสบายพิเศษและทำเลที่ตั้งเฉพาะ เช่น บริเวณร้านค้าปลีกจะถูกดึงไปยังบริเวณที่เข้าถึงได้ง่ายที่สุด

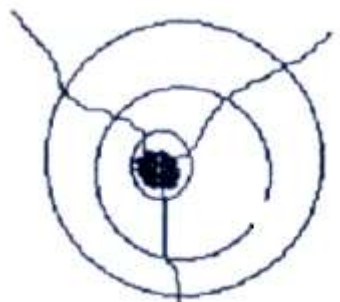
2. กิจกรรมบางอย่างที่เหมือนกันหรือมีรูปแบบที่คล้ายกันมักจะตั้งอยู่ใกล้กันเป็นกลุ่ม โดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกันและรวมกลุ่มกัน ซึ่งเป็นการประหยัดทางเศรษฐกิจ โดยจะมีประโยชน์ทั้งในด้านการซื้อขาย การจัดการด้านตลาด การประหยัดต้นทุนค่าขนส่ง หรือการแข่งขันในการพัฒนาความทันสมัย ขณะเดียวกันปัจจัยทางด้านประวัติศาสตร์ก็มีส่วนช่วยในการพัฒนาสิ่งต่าง ๆ ในการรวมกลุ่มกัน

3. กิจกรรมที่ต่างกันไม่เกี่ยวพันซึ่งกันและกัน โดยกิจกรรมเหล่านี้จะไม่ดึงดูดกันและมักจะไม่นิยมรับกัน ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะมีส่วนในการแยกและกระจายการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันในเมือง เช่น ในบริเวณเขตอุตสาหกรรมหนักและบริเวณที่พักอาศัยชั้นสูง

4. กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถจะหาทำเลที่ดินที่ต้องการได้ เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่สูงจึงต้องเลือกเอาทำเลที่รองลงไปบริเวณรอบนอกเมือง (King and Golledge, 1978) เพื่อให้การทำความเข้าใจถึงการใช้อยู่อาศัยที่ดินในแต่ละพื้นที่ที่มีกรอบแนวคิดที่ชัดเจนขึ้นจึงได้นำแนวคิดเรื่องการขยายตัวของเมืองมาประกอบการศึกษาในครั้งนี้

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทองพบว่ามี 2 ลักษณะคือ

1.1 แบบวงแหวน (Concentric Pattern) เป็นรูปแบบการขยายตัวของเมืองแบบวงแหวนเดิมโดยบริเวณศูนย์กลางเมืองมักมีการกระจุกตัวกันอย่างหนาแน่นและค่อย ๆ ขยายตัวออกไปในลักษณะของวงแหวน โดยแนวนอนจะแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วน ๆ รูปแบบวงแหวนมีการขยายตัวดังนี้ ภาพที่ 4.1 รูปแบบการขยายตัวของเมืองแบบวงแหวน



CONCENTRIC HIGHWAY

ภาพที่ 2.3 รูปแบบการขยายตัวของเมืองแบบวงแหวน

Concentric Highway เป็นรูปแบบการขยายตัวโดยมีการตัดถนนเป็นแนวแแกนรัศมีออกจากศูนย์กลางเมืองหรือเข้าไปยังศูนย์กลางเมืองเพื่อความสะดวกในการเข้าถึง

จากการศึกษาพบว่า อำเภอเมืองอ่างทองมีลักษณะแบบวงแหวน เนื่องจากอำเภอเมืองอ่างทองเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการและตลาดสำคัญจึงมีขนาดของชุมชนที่ขยายเพิ่มขึ้น และเป็นรูปแบบการขยายตัวของเมืองที่เมืองเดิมที่มีบทบาทเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของถนนหลายสาย นอกจากนี้มีการตั้งถิ่นฐานไปตามแนวยาวของถนน (Ribbon) มีรูปแบบการขยายตัวที่ขยายออกจากศูนย์กลางเมืองไปในแนวรัศมี (Radius) จากศูนย์กลางเมืองรูปแบบการขยายตัวดังกล่าวเหมาะกับสภาพภูมิประเทศหลายลักษณะการใช้ที่ดินตามแนวถนนทำให้พื้นที่ที่เข้าถึงยากบางส่วนขาดการพัฒนาในรูปแบบเช่นนี้มีผลต่อการกระจายตัวเป็นกระจุก โดยเฉพาะบริเวณศูนย์กลางเมืองอาจทำให้เกิดปัญหาการจัดบริการสำหรับชุมชนอันเนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง

จะเห็นได้ว่า ที่ดินติดถนนสายสำคัญในบริเวณเทศบาลเมืองอ่างทองมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ ต่อจากนั้นจึงค่อยๆ กลายเป็นบ้านพักอาศัยและที่ดินเพื่อการเกษตร และเนื่องจากเป็นพื้นที่ลุ่มมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางริมฝั่งแม่น้ำจึงเป็นที่อยู่อาศัยดั้งเดิม พื้นที่นอกเหนือจากนี้เป็นที่ดินที่ให้ปลูกข้าวเป็นส่วนใหญ่

1.2 แบบตามแนวยาว (Linear Pattern) เป็นรูปแบบการขยายตัวที่มีพัฒนาการมาจากการตั้งถิ่นฐานตามแนวเส้นทางคมนาคมหรือเมืองที่ตั้งอยู่บริเวณที่ราบริมน้ำ ซึ่งการขยายตัวจะเป็นไปตามริมฝั่งแม่น้ำหรือถนนที่ขนานกับแม่น้ำนั้น ๆ รูปแบบตามแนวยาวมีการขยายตัวดังนี้



ภาพที่ 2.4 รูปแบบการขยายตัวของเมืองตามแนวยาว

1.5 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์

ที่ดำเนินการโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ สำหรับใช้ในการเก็บภาษี อากร และค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนโอนที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ประเมินราคาตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 โดยใช้การประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ตามหลักสากล เช่นเดียวกับที่ทำทั่วไปในภาคเอกชน มีวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ดังนี้

ทำการสำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี และสำรวจข้อมูลที่ดินที่จำเป็นในการประเมินราคา เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางศักยภาพของเมือง รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และโครงการของรัฐหรือท้องถิ่น ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง ซึ่งอาจเก็บรวบรวมข้อมูลเหล่านี้จากสำนักงานที่ดินจังหวัด หรืออำเภอ สำนักงานจังหวัด สำนักงานสถิติจังหวัด สำนักงานเทศบาล สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลเสร็จแล้ว จะดำเนินการ

วิเคราะห์และประเมินราคาที่ดิน โดยเปรียบเทียบราคาตลาด

ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ โดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 2) การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- 3) ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน
- 4) แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต
- 5) ข้อมูลการตกลงจะซื้อจะขายที่ดิน
- 6) ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน

ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินจะต้องทำการศึกษาสภาพและการซื้อขายที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ในบริเวณเดียวกัน แล้วนำมาเปรียบเทียบโดยพิจารณาจากปัจจัยทางกายภาพของที่ดินประกอบ โดยที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่ประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศ ดังนั้นเป็นเรื่องยากที่จะดำเนินราคาประเมินเป็น

รายแปลงคราวละหลาย ๆ แปลง (Mass Valuation) เพราะต้องใช้เวลา งบประมาณและเจ้าหน้าที่จำนวนมากสำหรับการประเมินราคาให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ ดังนั้นเพื่อความเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจึงได้จัดทำราคาประเมินที่เป็น เป็น 2 ประเภท ได้แก่ การประเมินราคารายบล็อก และแบบรายแปลง

1) การประเมินราคาแบบรายบล็อก เป็นการประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณากลุ่มพื้นที่ ที่มีสภาพและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน โดยแต่ละบล็อก (กลุ่มที่ดิน) จะแยกพิจารณาเป็นหน่วยย่อยตามแนวถนน ถนนซอย หรือที่ดินไม่มีทางเข้าออก และสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นจริงในขณะทำการสำรวจ ตลอดจนข้อบังคับของกฎหมายที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนั้น แล้วกำหนดราคาตามหน่วยที่ดิน โดยที่ดินในหน่วยเดียวกันมีราคาเท่ากัน ซึ่งเหมาะสมสำหรับที่ดินในภูมิภาค จังหวัดต่าง ๆ รวมทั้งพื้นที่ในเขตชนบท ตัวอย่างการกำหนดหน่วยที่ดิน ดังนี้

- หน่วยที่ดินติดถนนหรือซอย (ระบุชื่อถนนหรือซอย) เช่น ติดถนนพหลโยธิน ระยะ 40 เมตร

- หน่วยที่ดินพัฒนาเพื่อการจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม ควรระบุชื่อหมู่บ้านให้ครบถ้วน

- หน่วยที่นอกเหนือ (หมายถึงนอกเหนือจากหน่วยอื่น ๆ ที่กล่าวมาแล้วข้างต้นในบล็อกหน่วยที่ดินแต่ละหน่วยมีราคาแตกต่างกันตามสภาพของถนน สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน)

2) การประเมินราคาที่ดินแบบรายแปลง จะดำเนินการคล้ายกับการประเมินราคาที่ดินรายบล็อกก่อน แล้วจึงพิจารณากำหนดราคาที่ดินรายแปลง ซึ่งจะมีความละเอียดกว่าการประเมินราคาแบบรายบล็อก โดยต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเฉพาะแต่ละแปลง ได้แก่ ลักษณะสภาพถนนหน้าแปลงที่ดิน ความกว้างถนน ประเภทถนนเป็นถนนหลัก ถนนรองหรือถนนซอย การใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลกระทบต่อแปลงที่ดิน เช่น ขนาด รูปแปลง หน้ากว้าง ความลึกจากถนน ระดับของที่ดินเปรียบเทียบกับถนนหน้าแปลงที่ดิน และทำเลที่ตั้ง เช่น เป็นที่ดินแปลงมุมระยะทางจากแปลงที่ดิน ถึงถนนหลัก และบริการสาธารณะต่าง ๆ ตลอดจนปัจจัยทางลบ ได้แก่ มลภาวะต่าง ๆ เช่น ใกล้เคียงบ่อบำบัดน้ำเสีย ที่ทิ้งขยะ หรือฝุ่นละอองและเสียง เป็นต้น ซึ่งมีความละเอียดกว่าการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก ต้องใช้เวลา งบประมาณ และกำลังเจ้าหน้าที่เป็นจำนวนมาก สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจึงดำเนินการประเมินราคาที่ดินแบบรายแปลงในพื้นที่ที่มีความเจริญ ที่ดินมีราคาสูง ปัจจุบันได้ดำเนินการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และทุกจังหวัด มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งสิ้นประมาณประมาณ 30 ล้าน แปลง

หลักการพื้นฐานสำคัญที่ผู้ประเมินราคานำมาพิจารณาเพื่อนำไปใช้ในการประเมินราคา ได้แก่ หลักการพื้นฐานทางด้านเศรษฐศาสตร์ ซึ่งประกอบไปด้วย

1. หลักการอุปสงค์อุปทาน ได้แก่ การยึดหลักที่ว่า ถ้าอุปสงค์มีมาก อุปทานลดลง ราคาของสินทรัพย์ก็จะสูงหรือมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น เช่น ในกรณีที่มีความต้องการที่ดินและที่อยู่อาศัยมีมากตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น แต่พื้นที่สำหรับที่จะสนองอุปสงค์มีจำนวนน้อย ดังนั้น ราคาที่ดินจะสูงขึ้น ในทางกลับกันถ้าอุปสงค์ลดลงอุปทานมีมากราคาของทรัพย์สินก็จะลดลงหรือมีแนวโน้มลดลง

2. หลักการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง จะเป็นแรงผลักดันมูลค่าหรือราคาของทรัพย์สินให้เปลี่ยนแปลง เช่น นโยบายส่งเสริมการลงทุนโดยการขยายอุตสาหกรรม การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงเขตการใช้พื้นที่ อาทิ การเปลี่ยนพื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่อยู่อาศัย หรืออุตสาหกรรม เป็นต้น การเวนคืนเพื่อสร้างถนนหรือการสาธารณูปโภค ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต้องทราบความเคลื่อนไหว และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี

3. หลักการเปรียบเทียบ ได้แก่ การเปรียบเทียบราคาตลาดของสิ่งของ หรือทรัพย์สินชนิดเดียวกันหรือมีลักษณะของรูปร่างหรือโครงสร้างอย่างเดียวกัน เช่น ที่ดินพื้นที่ทำการประเมินกับที่ดินข้างเคียง

4. หลักการใช้ประโยชน์ ได้แก่ การพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน เช่น ที่ดินผืนหนึ่งอาจเหมาะสำหรับทำที่อยู่อาศัย ไม่เหมาะสำหรับพาณิชย์กรรม หรือในกรณีที่สามารถเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ซึ่งจะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นหรือมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นไปในอนาคต นอกจากนี้ในกรณีที่ดินมีส่วนควบเป็นอาคาร ถ้าอาคารนั้นไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุดและดีที่สุด เช่น มีสภาพทรุดโทรมหรืออยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาจจะต้องมีการรื้อทิ้ง ดังนั้นเราถือว่าอาคารนั้นมีมูลค่าเท่ากับศูนย์

5. หลักการคาดคะเน ได้แก่ การคาดคะเนผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคต จะต้องมีการระมัดระวังความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และความเป็นไปได้เล็กน้อยเพียงใดในการคาดการณ์อนาคตนั้น ซึ่งผู้ประเมินราคาจะต้องอาศัยประสบการณ์และมีการศึกษาข้อมูลอย่างดี

6. หลักการพิจารณาทางการพัฒนา ได้แก่ การพิจารณาในหลักที่ว่าที่ดินได้มีการพัฒนาไปจนถึงจุดอิ่มตัวในระดับหนึ่งแล้ว มูลค่าไม่สูงขึ้นอีกในอนาคต และในทางกลับกันถ้าที่ดินอยู่ในย่านที่มีการพัฒนาอย่างไม่เต็มที่ มูลค่าก็ยังมีโอกาสสูงขึ้นอีกในอนาคต

3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุเมธ ปานะถึก (2530) ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี พบว่า

ปัจจัยที่กำหนดหรือมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเขตเมืองในแต่ละแห่ง ได้แก่ คุณลักษณะทางกายภาพของพื้นที่บริเวณนั้น ทำเลที่ตั้ง มูลค่าที่ดินและนโยบายทางด้านการบริหารของชุมชนเมือง (Northam 1979: 265) ซึ่งปัจจัยหรือตัวกำหนดทั้ง 4 นี้ จะมีความเกี่ยวข้องซึ่งกันและกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งมูลค่าที่ดินนั้น จะถูกกำหนดขึ้นโดยปัจจัยตัวอื่นๆ ว่าที่ดินแปลงนั้นควรจะมีมูลค่าสูงต่ำเท่าใด ทั้งนี้เพราะเป็นการยากที่จะแยกเอามูลค่าที่ดินออกจากคุณลักษณะอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกัน

ความรู้เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินในแต่ละพื้นที่เป็นเรื่องที่มีความสำคัญอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในฐานะเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของที่ดิน และสำหรับโครงการที่ต้องการใช้เนื้อที่ขนาดใหญ่ในกิจการของทั้งรัฐและเอกชน นอกจากนี้ที่ดินในเมืองนั้นก็มีการใช้ประโยชน์ทุก ๆ บทบาทหน้าที่ของเมือง ซึ่งรวมไปถึงการคมนาคมขนส่ง การผลิตต่าง ๆ กิจกรรมทางอุปโภค เป็นต้น ราคาที่ดินจึงกำหนดขึ้นตามพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์

ก่อนที่จะกล่าวถึงความคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินนั้น จำเป็นที่จะต้องเข้าใจความหมายของคำว่า มูลค่าที่ดิน เส้นการประเมินมูลค่าที่ดิน และการกระจายของมูลค่าที่ดิน ดังนี้

มูลค่าที่ดินหรือราคาที่ดิน (landprice) นั้นสามารถที่จะพิจารณาออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1. เป็นราคาตลาด (market value) หมายถึง ราคาซื้อ-ขายระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ซื้อในราคาที่ตกลงกันทั้งสองฝ่าย ในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง

2. ราคาประเมิน (assessed value) เป็นราคาประมาณ (estimate) ของที่ดิน ซึ่งทำโดยรัฐบาลหรือเอกชน เพื่อการใช้ประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น เพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดิน เป็นต้น

ราคาที่ดินที่แท้จริงหรือราคาตลาด มักจะมีความแตกต่างจากราคาประเมิน โดยส่วนมากแล้ว ราคาที่ดินนั้นจะพิจารณาเฉพาะมูลค่าของที่ดินแค่เพียงอย่างเดียว ไม่ได้รวมเอาค่าพัฒนาปรับปรุงหรือสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ บนพื้นดินเข้าไปด้วย แต่โดยส่วนรวมแล้วคำว่า มูลค่าที่ดิน หมายถึง ผลรวมของรายได้สุทธิทุกชนิดที่เกิดขึ้นตลอดเวลา และอาจจะลดลงในช่วงระยะหนึ่ง มูลค่าของที่ดินมักจะเกี่ยวข้องกับการทำนายหรือการคาดการณ์ค่าของที่ดินในอนาคต ซึ่งอันที่จริงแล้วที่ดินไม่ได้มีคุณค่าโดยตัวเอง แต่จะขึ้นอยู่กับความแตกต่างของระดับการแข่งขันในการซื้อขายในระยะเวลาหนึ่ง

ความหมายของคำว่า ราคาที่ดิน กับคำว่า มูลค่าที่ดิน นั้น ตามความเป็นจริงแล้วคำ ทั้ง 2 นี้ มีความหมายคล้ายคลึงกัน เพียงแต่ว่าราคาที่ดินจะพิจารณาในแง่ของราคาจากการสังเกต พิจารณา (observation) โดยคำนึงถึงคุณสมบัติทางกายภาพเป็นหลัก ในขณะที่มูลค่าที่ดิน มีความหมายกว้างกว่าในแง่ของศักยภาพในของราคาที่ดิน (latent potential price) ซึ่งได้แก่ คุณสมบัติทางกายภาพและผลประโยชน์อื่น ๆ ที่จะได้จากพื้นที่ดินนั้น ๆ

ส่วนเส้นการประมูลค่าที่ดิน (bid-rent curve) นั้น หมายความว่า เงินจำนวนหนึ่ง ที่ประสงค์จะประมูลหรือจ่ายสำหรับการใช้ที่ดินพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งโดยเฉพาะ หรือเป็นเส้นที่แสดง การแข่งขัน การเข้าครอบครองที่ดินในบริเวณหนึ่ง ๆ ของเมือง เพื่อให้ได้ทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุดของ การใช้ที่ดินประเภทหนึ่ง ๆ

ที่ดินภายในเมืองถูกใช้เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ กันหลายประเภท การที่กิจกรรมประเภทใดจะเข้าครอบครองใช้ที่ดิน บริเวณใดของเมืองจะต้องมีการแข่งขัน โดยทั่วไปกิจกรรมที่ให้ ผลตอบแทนสูงสุดต่อหน่วยพื้นที่จะเป็นผู้ที่เข้าครอบครองพื้นที่นั้น ๆ

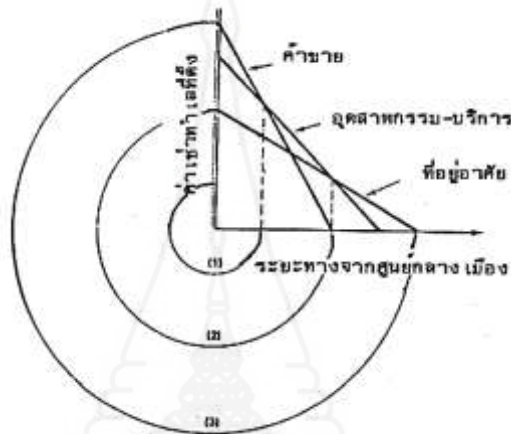
เส้นประมูลค่าที่ดิน จะมีความสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองประเภทใหญ่ ๆ 3 ประเภท คือ การค้าขายปลีก อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยโดยมีลักษณะของเส้นประมูลค่าที่ดิน ดังนี้

1. เส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อการค้า เป็นเส้นที่มีการประมูลสูงสุดเพื่อให้มีความสะดวก ในการเข้าถึงมากที่สุด และเป็นทำเลที่เป็นจุดสนใจ เส้นประมูลค่าที่ดินจะลดลงพร้อม ๆ กับการ เพิ่มระยะทางออกไปจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง (Central business district) ทั้งนี้เนื่องจากการลดลงของความสะดวกในการเข้าถึงและความสามารถในการหากำไร

2. เส้นประมูลค่าที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม จะอยู่ในระดับต่ำกว่าเส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อการค้า ทั้งนี้ เพราะอุตสาหกรรมไม่มีความจำเป็นที่จะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการ เข้าถึงเหมือนกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ทั้งนี้เพราะอุตสาหกรรมจะผลิตสินค้าบริการเมืองอื่น ๆ ด้วย แต่ก็ยังมีความจำเป็นบางประการที่จะต้องอาศัยพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเมือง เช่น ความใกล้ชิด ตลาด และความสะดวกในการเดินทางของแรงงาน เป็นต้น

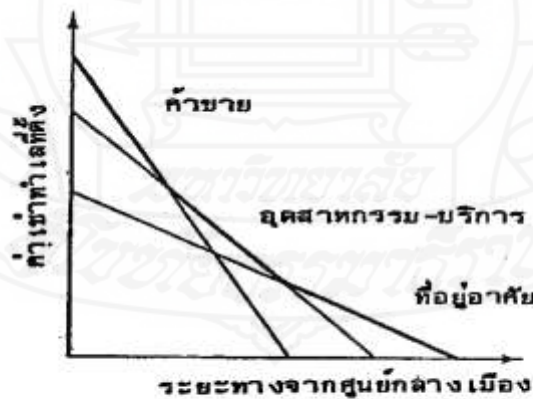
3. เส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นเส้นที่มีการประมูลต่ำสุดโดยทั่วไปมักจะอยู่ใน บริเวณรอบนอกเมือง ถ้าหากจะใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใกล้ ๆ กับศูนย์กลางเมือง จะต้องมีการ ลงทุนจำนวนมากและจะต้องอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นจึงจะคุ้มกับการลงทุน แต่พฤติกรรมการอยู่ อาศัยของมนุษย์ชอบที่จะอยู่ในพื้นที่กว้าง ๆ ซึ่งก็ได้แก่พื้นที่ในเขตชานเมืองนั่นเอง การกระจาย ของมูลค่าที่ดิน หมายถึง การที่ที่ดินในแต่ละแห่งมีราคาสูง-ต่ำแตกต่างกันไป ซึ่งจะถูกกำหนด โดยความสามารถ (ability) ในการจ่าย และความพอใจ (willingness) ที่จะจ่าย สำหรับที่ดิน ณ

ทำเลที่สำคัญ และสัมพันธ์กับทฤษฎีโครงสร้างของเมือง ถ้าพื้นที่ในเขตย่านกลางธุรกิจการค้าขยายตัวออกมายังเขตที่พร้อมจะรับการเปลี่ยนแปลงรอบนอก (transitional zone) ซึ่งเดิมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการค้าขายส่ง ก็จะถูกผู้ใช้ที่ดินเพื่อค้าขายปลีก สามารถประมูลแข่งขันเอาพื้นที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย และผู้ใช้ที่อยู่อาศัยก็จะไปแข่งขันเอาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมรอบนอกเมืองในที่สุด (Northam 1979: 273) (ภาพที่ 2.3)



ภาพที่ 2.5 การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน โดยเส้นประมูลค่าที่ดิน

ที่มา: Cadwallader 1985: 36



ภาพที่ 2.6 ภาพความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินกับระยะทางจากศูนย์กลางเมือง

ที่มา: Cadwallader 1985: 37

ถ้าหากพิจารณาในรายละเอียดจะพบว่า ที่ดินถูกกำหนดโดยตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด (optimum location) ซึ่งจะมีพื้นที่หนึ่งของเมืองเป็นบริเวณที่มีมูลค่าที่ดินสูงสุด ส่วนบริเวณอื่น ๆ จะมีราคาลดหลั่นกันออกไป บริเวณที่มีราคาที่ดินที่แพงที่สุดนั้น เรียกได้ว่าเป็นบริเวณที่มีลักษณะ “hundred percent corner” หรือ “hundred percent location” หรือ “peak land value intersection”(PLYI) ซึ่งต่างก็หมายถึงบริเวณที่มีราคาที่ดินแพงที่สุด โดยปกติมักจะ เป็นบริเวณที่มีถนนสายสำคัญตัดกันหรือมาบรรจบกัน ในเขตย่านกลางธุรกิจการค้า และราคาที่ดินที่ห่างออกไปจากจุดนี้จะมีราคาลดน้อยออกไปทุกทิศทาง ซึ่งโดยทั่วไปราคาที่ดินที่ห่างออกไปจากจุดที่มีราคาสูงสุดนี้ จะลดลงอย่างมากในระยะทางสั้น ๆ หลังจากนั้นก็จะค่อย ๆ ลดลงทีละน้อย (Northam 1979: 274)

ชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์(2536) ทำการศึกษาเรื่องการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน พบว่า

3.2.1 การประเมินราคาทรัพย์สิน

มีผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทั้งต่างประเทศและในประเทศ ได้ให้ความหมายไว้ดังนี้ Armitageผู้เชี่ยวชาญออสเตรเลีย ได้กล่าวว่า “A Property valuation is a professional opinion of the value of an interests in property, given by an expert” แปลโดยสรุปได้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สิน คือ การเสนอความเห็นเชิงวิชาชีพ ต่อมูลค่าของสิทธิประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น โดยผู้เชี่ยวชาญ

ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทย ได้กล่าวว่า “การประเมินราคาก็คือการพิจารณากำหนด มีการวิเคราะห์ตามระบบ และมีการบันทึกข้อเท็จจริงตามสภาพ และการลงทุน ของทรัพย์สินปกติ จะมีการตรวจสอบรายการทรัพย์สินแล้วนำไปตรวจสอบกับข้อมูลที่ใกล้เคียงกันที่เปรียบเทียบกันได้ ซึ่งมีข้อมูลที่เพียงพอที่จะหาผลลัพธ์และออกความเห็นของมูลค่าของทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินนั้น ๆ หรืออีกนัยหนึ่ง การประเมินราคาก็คือผลสรุปที่เปรียบเทียบกันได้เพียงพอมีการวิเคราะห์ ตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจารณ์ญาณและสามัญสำนึกที่ดีพอ”

จากการให้ความหมายของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จะเห็นได้ว่า มีการกล่าวถึงในเรื่องมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นมูลค่าของสิทธิประโยชน์ในทรัพย์สิน หรือมูลค่าทรัพย์สิน โดยตรงซึ่งมูลค่าตลาดจะถูกอ้างอิงถึงมากกว่ามูลค่าประเภทอื่น ๆ เพราะการจะกำหนดมูลค่าตลาดได้นั้นจะต้องมีการพิจารณาถึงแนวโน้มทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งมีผลให้การประเมินราคามีความถูกต้องแน่นอนมากกว่าการใช้มูลค่าอื่น ๆ ดังนั้นการจะเข้าใจถึงวิธีการประเมินราคา เพื่อ

นำไปสู่การแก้ไขในเรื่องการเวนคืน จึงมีความจำเป็นจะต้องเข้าใจในเรื่องแนวความคิด เกี่ยวกับมูลค่าและมูลค่าตลาด

3.2.2 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน (Methods of Valuation)

วิธีการที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยทั่วไป แบ่งออกได้เป็น 5 วิธี คือ

- 1) The comparative method (วิธีเปรียบเทียบโดยตรง)
- 2) The contractor's method (วิธีต้นทุน)
- 3) The residual method (วิธีหาส่วนที่เหลือ)
- 4) The profits method (วิธีรายได้จากค่าเช่าเป็นการกำหนดต้นทุน)
- 5) The investment method (วิธีการคำนวณโดยใช้สมมติฐานจากการพัฒนา)

3.2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าและมูลค่าตลาด (The concept of value and market value)

คำจำกัดความของมูลค่า (Definition of value) ตามพจนานุกรมได้ให้ความหมายได้หลายอย่าง กล่าวคือ

- ค่าสิ่งที่ต้องการ การใช้ประโยชน์ (Worth desirability utility)
- ค่าที่ได้จากการประมาณ การประเมินราคา (Worth estimated valuation)
- อำนาจการซื้อ, อำนาจของโภคภัณฑ์อย่างหนึ่ง ที่สามารถซื้อโภคภัณฑ์อย่างอื่นได้, จำนวนเงินซึ่งใช้ในการแลกเปลี่ยนสิ่งของบางอย่างในตลาดเปิด (Purchasing power, power of one commodity to purchase other, amount of money for which something can be exchanged in the open market)

จะเห็นได้ว่า มูลค่าถูกกำหนดความหมายแตกต่างกัน ไปตามจุดมุ่งหมายเฉพาะ เช่น

- ราคาธรรมชาติ (Natural price) ราคาธรรมชาติเป็นแนวความคิดของนักประเมินราคาสมัยก่อน โดยเป็นราคาที่ได้จากการพิจารณาและแปลความหมายจากข้อมูลซึ่งประกอบด้วย อัตราค่าเฉลี่ยของ ค่าจ้าง, ค่าเช่า และกำไร ผู้ผลิตก็จะผลิตสินค้าสู่ตลาด และขายในราคาธรรมชาติ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าสินค้าที่ขายในราคาธรรมชาติจะมีมูลค่าตรงกับค่าของสินค้านั้น

- มูลค่าในการใช้ (Value in use) มูลค่าในการใช้ เป็นมูลค่าที่เกิดจากความพึงพอใจของมนุษย์ที่มีต่อวัตถุที่จะเป็นตัวกำหนดประโยชน์และมูลค่าของการใช้สอยตามคำกล่าวของอดัมสมิธ ที่ว่า “ไม่มีอะไรมีประโยชน์มากกว่าน้ำ แต่น้ำใช้ซื้ออะไรแทบไม่ได้ นำไปแลกเปลี่ยนกับอะไรก็ไม่ได้ อย่างไรก็ตาม เพชรแทบไม่มีมูลค่าที่จะนำมาใช้ประโยชน์เลย แต่สามารถนำไปแลกเปลี่ยนสินค้าได้จำนวนมหาศาล”

- มูลค่าประกันภัย (Insurable value) มูลค่านี้เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง ต้นทุนทดแทน ความเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง

- ราคาตลาดหรือมูลค่าตลาด (Market price or Market value) มีผู้ให้ความหมายเกี่ยวกับมูลค่าตลาด ดังนี้

Khong Mum Keong ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาชาวมาเลเซียได้ให้ความหมายไว้ว่า “Market value means the compensation that must be determined by reference to the price which a willing vendor might reasonably expect to obtain from a willing purchaser” แปลโดยสรุป มูลค่าตลาด หมายถึง ค่าทดแทนที่ต้องตัดสินใจด้วยราคาที่ซึ่งผู้ขายตั้งใจที่จะขายอย่างมีเหตุผล โดยคาดหวังว่าจะได้รับจากผู้ซื้อที่ตั้งใจที่จะซื้อ

และอีกความหมายหนึ่ง ก็คือ “The amount of money which can be obtained for the interest at a particular time from people able and willing to purchase” แปลโดยสรุป จำนวนเงินซึ่งสามารถทำให้ได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของทรัพย์สิน ณ เวลาหนึ่ง โดยเฉพาะจากผู้ที่สามารถและเต็มใจที่จะซื้อ

รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ได้กล่าวว่า มูลค่าตลาด หมายถึง ราคาสูงสุดที่คิดมาเป็นตัวเงิน ถ้านำสินทรัพย์ออกขายโดยมีระยะเวลาให้ผู้ซื้อทำการตัดสินใจ หรือคิดราคาที่ผู้ขายยินดีที่จะขาย และราคาที่ผู้ซื้อยินดีที่จะซื้อนั่นเอง ราคาที่คิดเป็นเงินสูงสุดในสถานที่ที่มีการแข่งขันในตลาด จะมีเงื่อนไขว่าจะต้องเป็นการขายที่ยุติธรรม และผู้ขายมีความรู้เท่าทันในเรื่องสินค้านั้น ๆ

ดังนั้น มูลค่า หมายถึง ความสามารถหรือพลังของสินค้าในการที่จะแลกเปลี่ยนกับสินค้าอื่น โดยมูลค่าจะขึ้นกับองค์ประกอบสองตัวเป็นหลัก คือ อรรถประโยชน์ (Utility) และการขาดแคลน (Scarcity) มูลค่าตลาดเป็นราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาดซึ่งมีการแข่งขัน หมายถึง ตลาดผู้ซื้อและผู้ขายกระทำอย่างรอบคอบ ใช้ความรู้ความสามารถและปราศจากแรงกระตุ้นที่เกินควร

องค์ประกอบที่สำคัญที่เป็นตัวกำหนดมูลค่า ได้แก่

- อรรถประโยชน์ (Utility) กล่าวในแง่มูลค่าน่าจะหมายถึง ผลประโยชน์ซึ่งผู้ซื้อที่เล็งการณ์ไกล เชื่อว่าเขาสามารถได้รับจากการซื้อทรัพย์สิน เช่น ผู้ซื้อบางคนยอมที่จะจ่ายเงินเพิ่มให้ได้บ้านที่อยู่ใกล้กับเส้นทางรถเมล์หลายสาย ผู้ซื้อบางคนที่มีรถยนต์ส่วนตัวอาจจะพอใจมากกว่าถ้าเขาสามารถเลือกซื้อบ้านซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีความสงบร่มรื่น อยู่ห่างจากเส้นทางรถเมล์ เพราะว่าเขาสามารถขับรถไปสู่ถนนใหญ่ได้สะดวก

- การขาดแคลน (Scarcity) สิ่งใดที่มีจำนวนน้อยลงเท่าใด มูลค่าของมันย่อมจะเพิ่มมากขึ้นเท่านั้น เช่น ไม่มีใครในกรุงเทพฯ จะยอมเสียเงินเป็นจำนวนมาก เพื่อซื้อน้ำหนึ่งกระป๋อง แต่คนที่หลงทางอยู่กลางทะเลทรายที่ไม่มีน้ำย่อมยอมให้ทุกสิ่งทุกอย่างที่เขาถืออยู่เพื่อให้ได้น้ำกระป๋องนั้น เป็นต้น ตัวอย่างดังกล่าวยอมแสดงให้เห็นถึง หลักการของอุปสงค์และอุปทาน ตามหลักเศรษฐศาสตร์จึงสรุปได้ว่า มูลค่าของสิ่งหนึ่งสิ่งใด ณ เวลาใดเวลาหนึ่งยอมแสดงให้เห็นถึงราคา ในสถานะที่อุปสงค์และอุปทานมีค่าเท่ากัน ซึ่งเป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายพร้อมที่จะดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน

3.3 ปัญหาของการประเมินราคาทรัพย์สิน

สมบัติ พันธิวิศิษฐ์ (2536) ทำการศึกษาปัญหาการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษาการประเมินราคาในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาปัญหาของการประเมินราคาที่ดินและข้อจำกัดต่าง ๆ ในส่วนของภาครัฐ ตลอดจน แนวทางในการแก้ปัญหา โดยทำการสอบถามเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินของประเทศ และในส่วนของการศึกษาแนวทางแก้ปัญหา การประเมินราคาที่ดินนั้นได้นำเอาเทคนิคการพยากรณ์การเพิ่มของราคาที่ดินมาช่วยในการปรับปรุงราคาประเมินที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ผลการศึกษาพบว่าปัญหาการประเมินราคาที่ดิน กรณีที่หนึ่งปัญหาด้านบุคลากร ซึ่งเกิดจากขาดแคลนจำนวนบุคลากรและขาดขวัญกำลังใจในการปฏิบัติ กรณีที่สองปัญหาด้านการปฏิบัติงาน เกิดจากสาเหตุการขาดข้อมูลราคาที่ดินประกอบการตัดสินใจและการจัดระบบการให้บริการข้อมูลไม่มีประสิทธิภาพ กรณีที่สามปัญหาด้านการบริหารการประเมินราคาที่ดินเกิดจากสาเหตุการขาดแคลนงบประมาณในการจัดซื้อเครื่องมือช่วยงานที่ทันสมัย และยังพบว่ามีกฎหมาย กฎระเบียบต่าง ๆ ยังเป็นอุปสรรคต่อการบริหารการประเมินราคาที่ดินภายใต้ข้อจำกัด การประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่ของทางราชการทั่วประเทศจะต้องใช้เวลาดำเนินการประมาณ 4 ปี แม้ว่าหลายพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงราคาอยู่ตลอดเวลา พบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2535 – 2538 ราคาที่ดินจะเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 12.18 ต่อปี ดังนั้น จึงควรปรับปรุงราคาประเมินที่ดินให้สอดคล้องกับอัตราการเปลี่ยนแปลงนี้

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538) ทำการศึกษาเรื่องมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและวิธีประยุกต์การประเมินราคาโดยวิชาการทางสถิติเพื่อเป็นแนวทางแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกรูปแบบหนึ่ง ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละหน่วยงานจะขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ รายงานประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินจะมีการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณ

ศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษา และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายกับที่ดินที่จะประเมินราคา ผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปกลุ่มปัจจัยได้ 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ปัจจัยที่ดิน 2) ปัจจัยสาธารณูปโภค และ 3) ปัจจัยกฎหมายและสิ่งแวดล้อม และจากการศึกษากรณีตัวอย่าง สำหรับที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ย่านรังสิต-นครนายก โดยสำรวจปัจจัยความแตกต่างขนาดถนนหลัก ถนนย่อย ขนาดพื้นที่และความแตกต่างของราคาซื้อขาย แล้วทดสอบศักยภาพของปัจจัยโดยวิธี QualityRating พบว่าถนนหลัก เป็นปัจจัยที่มีน้ำหนักของศักยภาพร้อยละ 37.5 ถนนซอยร้อยละ 20 และเนื้อที่ร้อยละ 42.5

แล้ว ทงสม (2547) กล่าวในบทความ เรื่องการปฏิรูประบบการประเมินราคาที่ดิน เหตุผลที่ต้องปฏิรูประบบการประเมินราคาที่ดินของประเทศไทยตามนโยบาย 1 กรม 1 ปฏิรูป เนื่องจากราคาประเมินที่ดินเป็นโครงสร้างพื้นฐานของระบบเศรษฐกิจที่สำคัญ ระบบการประเมินราคาที่ดินที่ไม่สะท้อนราคาตลาดทำให้ระบบการเงินของประเทศบิดเบือน เป็นต้นเหตุหนึ่งของการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ในปี 2540 ขณะที่เศรษฐกิจไทยได้ผ่านพ้นวิกฤตไปแล้ว แต่ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ยังไม่มีการแก้ปัญหาด้านเหตุแห่งการวิกฤตที่แท้จริง นั่นคือยังไม่มีการปฏิรูประบบการประเมินราคาที่ดิน เคยประเมินราคาอย่างไร ก่อนวิกฤตก็ยังดำเนินการเช่นเดิมจนถึงปัจจุบัน คือใช้ข้อมูลเสนอขายมาใช้ประเมินราคาเพียงอ้างอิงผู้เสนอขายและเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ ก็สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบและประเมินราคาได้แล้ว และมีการปฏิบัติในลักษณะเดียวกันทั้งภาครัฐและเอกชน บทความนี้ต้องการชี้ให้เห็นว่า ควรมีการปรับปรุงแก้ไขระบบการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศก่อนที่จะเกิดวิกฤตขึ้นอีกเป็นรอบที่ 2

ศุภชาติ พังวัฒนา (2540) ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเพื่อการเกษตรในจังหวัดชุมพร ผลจากการศึกษาสรุปได้ว่า

1. ลักษณะเอกสารสิทธิ์ ผลการวิเคราะห์พบว่าแปลงเพาะปลูกที่มีเอกสารสิทธิ์ต่างชนิดกัน ส่งผลให้ราคาที่ดินมีความแตกต่างกันไปด้วย โดยเฉพาะแปลงเพาะปลูกที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินจะมีราคาสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่ไม่มีโฉนดที่ดินถึง 154,415.84 บาท/ไร่

2. แหล่งน้ำเพื่อการผลิต ผลการวิเคราะห์พบว่าในพื้นที่ที่ศึกษาแปลงเพาะปลูกที่มีแหล่งน้ำมีราคาเฉลี่ยสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่ไม่มีแหล่งน้ำ 30,205.38 บาท/ไร่

3. การมีถนนและสภาพถนนเข้าออก จากการวิเคราะห์พบว่าในพื้นที่ที่ทำการศึกษแปลงเพาะปลูกที่มีถนนเข้าออกมีราคาเฉลี่ยสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่ไม่มีถนนเข้าออก 41,989.52 บาท/ไร่ และแปลงปลูกที่มีถนนลาดยางเข้าออกแปลงเพาะปลูกมีราคาเฉลี่ยสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่มีสภาพถนนเข้าออกลักษณะอื่น ๆ 133,449.48 บาท/ไร่

4. ค่าบิลที่ตั้งของแปลงเพาะปลูก จากการวิเคราะห์พบว่าแปลงเพาะปลูกในพื้นที่
ตำบลชั้นเงิน อำเภอหลังสวน มีราคาสูงกว่าตำบลอื่น ๆ ของอำเภอหลังสวน

ทวนทอง ศิริมลลลวิชัย (2542) ทำการศึกษาเรื่องการใช้สมการถดถอยในการอธิบาย
และประมาณค่าราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางช่วยในการ
ประเมินราคาที่ดิน ซึ่งต้องใช้ข้อมูลต่าง ๆ ที่เป็นปัจจัยเกี่ยวข้องกับที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยทางด้าน
สังคม เศรษฐกิจและกายภาพ มาวิเคราะห์หาตัวแปรในการประเมินราคาที่ดิน ตัวแปรเหล่านี้มีเป็น
จำนวนมาก จึงค่อนข้างยากลำบากในการตัดสินใจสำหรับการเลือกตัวแปร และการประเมินราคา
ที่ดินในลักษณะครอบคลุมพื้นที่ทั้งเขตเมือง มีความยุ่งยากมาก เช่น การประเมินราคาที่ดินเพื่อ
วัตถุประสงค์ของการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม ซึ่งมีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายประชาชน
โดยทั่วไปต้องถือปฏิบัติ จึงมีความสำคัญในแง่ผลกระทบต่อส่วนรวมทั้งภาครัฐและเอกชน โดย
การประเมินราคาดังกล่าวต้องใช้เวลาและบุคลากรเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ผู้วิจัยได้อาศัยข้อมูล
ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ทำการศึกษาตัวแปรและรูปแบบการประเมินโดยใช้วิธีการทาง
สถิติ ด้วยเทคนิควิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยเลือกใช้สมการ
ถดถอยแบบขั้นบันได (stepwise Regression) ในการพยากรณ์ค่าตัวแปรตาม คือราคาที่ดิน ทั้งด้าน
ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและด้านการใช้หลักสถิติเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุเพื่อ
พยากรณ์ราคาที่ดินและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ

ผลการศึกษาทำให้ทราบว่าตัวแปรด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีความสำคัญมาก
ที่สุด โดยเรียงลำดับความสำคัญดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดิน
ประเภทพาณิชยกรรมและพักอาศัย ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท
ศูนย์พาณิชยกรรม ระยะห่างจากศูนย์บริการชุมชน รถโดยสารประจำทาง ระยะห่างจากสถาบัน
ราชการ และถนนสายรอง ตัวแปรที่ได้จากการศึกษาเหล่านี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาตัว
แปรในด้านการประเมินราคาที่ดินเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังจะเป็นประโยชน์ต่อการ
วางผังเมืองกรุงเทพมหานครในกรณีการศึกษาและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เพื่อประกอบการวางผัง
และจากการศึกษานี้ได้รูปแบบการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีทางสถิติที่ง่ายและสะดวกต่อการ
นำไปใช้อย่างเหมาะสม

ทวนทอง ศิริมลลลวิชัย ได้วิเคราะห์ถึงประเด็นต่างๆ ที่เป็นทั้งข้อดีและ
ปัญหาที่พบในการประเมินราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีดังต่อไปนี้

การประเมินราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ของสำนักประเมินราคารัพย์สิน
กรมธนารักษ์ เป็นการประเมินราคาที่ดินของหน่วยงานรัฐในพื้นที่เขตเมือง โดยใช้วิธีการ

เปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งนับว่าเป็นวิธีการที่เหมาะสมวิธีหนึ่งในปัจจุบัน การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะต้องใช้ความละเอียดและความระมัดระวังในการเก็บข้อมูล รวมทั้งการวิเคราะห์ทั้งด้านปัจจัยและราคา และตลอดจนการคำนวณและการเปรียบเทียบสรุปผลราคาหัวใจสำคัญของการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด คือ การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขายของแปลงที่ดินและปัจจัยที่มีกระทบต่อราคาที่ดิน เพื่อหาราคาแปลงที่ดินที่ต้องการ

ข้อดี คือ เป็นวิธีที่ง่ายวิธีหนึ่งที่นิยมใช้กันมากในการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการซื้อขายแลกเปลี่ยนการประเมินราคาทางตรงและมีเหตุมีผล เพราะเป็นการประเมินโดยใช้การเทียบเคียงราคาที่ดินจากข้อมูลซื้อขายที่เป็นราคาตลาดในแต่ละบริเวณ ในกรณีที่มีข้อมูลการซื้อขายในบริเวณใกล้เคียงกับแปลงที่ดินที่ต้องการประเมินราคา ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก็ตาม การคำนวณเปรียบเทียบราคาที่ดินจะทำได้ง่ายกว่าในกรณีที่ไม่มีข้อมูลการซื้อขายในละแวกใกล้เคียง ทั้งนี้เนื่องจากการเปรียบเทียบราคาที่ดินสามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้แล้วสำหรับการประเมินราคาที่ดิน

ข้อเสีย คือ ในกรณีที่บริเวณละแวกใกล้เคียงไม่มีข้อมูลการซื้อขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบในการประเมินราคาที่ดิน ก็จะทำให้การประเมินเป็นไปได้ค่อนข้างยาก แต่ก็สามารถใช้วิธีการนําราคาสซื้อขายที่ดินของแปลงที่ดินในบริเวณที่ไกลออกไปมาพิจารณาเปรียบเทียบกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน โดยการกำหนดปัจจัยและจัดลำดับความสำคัญด้วยการให้ค่าน้ำหนักคะแนน วิธีการนี้อยู่ในขั้นตอนหนึ่งที่จะต้องดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูลก่อนทำการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งนับว่าเป็นขั้นตอนที่ยากและต้องใช้วิจารณญาณของผู้ประเมินประกอบ อย่างไรก็ตามขั้นตอนนี้เป็นเพียงการสร้างหลักเกณฑ์เพื่อนำไปสู่การคำนวณเปรียบเทียบราคาที่ดินในพื้นที่ที่จะทำการประเมินราคาที่ดิน

ปัญหาในทางปฏิบัติของการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินในปัจจุบันยังประสบปัญหา ซึ่งมีผลทำให้ราคาประเมินที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครบางบริเวณไม่สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมตามการพัฒนาในพื้นที่นั้น ๆ ปัญหาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

1. ความยุ่งยากในขั้นตอนการประเมินที่ดิน ถึงแม้ว่าการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจะเป็นวิธีที่ง่ายและนิยมใช้ทั่วไปทั้งภาครัฐและเอกชนในปัจจุบัน แต่ในกระบวนการประเมินเพื่อให้ได้ราคาที่เป็นที่ยอมรับได้ ยังต้องมีขั้นตอนการประเมินที่ละเอียดและหลักเกณฑ์ที่ดีพอ นับตั้งแต่การเก็บรวบรวมข้อมูลแปลงที่ดิน การวิเคราะห์และเปรียบเทียบราคาที่ดินซึ่งประเด็นดังกล่าวนี้เป็นจุดที่สร้างความยุ่งยากในการประเมิน โดยเฉพาะเป็นการประเมินในพื้นที่บริเวณกว้างและมีแปลงที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น ในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ความยุ่งยากในการใช้วิจารณ์ของผู้นประเมิน การประเมินราคาที่ดินแม้จะมีการกำหนดขั้นตอนและหลักเกณฑ์เพื่อถือปฏิบัติ แต่ในบางขั้นตอนยังต้องประสบปัญหาในขั้นของการพิจารณา การวิเคราะห์และการตัดสินใจ เช่น ระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาตามแนวทางการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สินของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2535 ซึ่งตามแนวทางดังกล่าวในขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ปัจจัย ได้กำหนดให้ทำการสำรวจข้อมูลปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน โดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาตามแบบสำรวจมีดังนี้

1) ลักษณะที่ตั้งที่ดิน แสดงให้เห็นถึงทำเลที่ตั้งที่ดี โดยเน้นการคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ และทางน้ำโดยเรือ ซึ่งพิจารณาดังนี้ ดิถถนน ดิถถนนซอยรถยนต์เข้าถึงได้ ดิถถนนซอยรถยนต์เข้ามิได้ ดิถคลอง ไม่มีทางออก โดยให้คะแนน 4, 3, 2, 1, 0 ตามลำดับ

2) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้มีความสำคัญกับปัจจัยไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท ทางเท้า โดยพิจารณาว่ามีครบถ้วนทุกปัจจัยหรือไม่ หากมีไม่ครบถ้วนคะแนนก็จะลดลงตามลำดับ จนกระทั่งไม่มีคะแนนในกรณีที่ขาดทุกปัจจัย ซึ่งกำหนดค่าคะแนนไว้ 4, 3, 2, 1, 0 ตามลำดับ

3) การคมนาคมขนส่ง พิจารณาความสะดวกในการเดินทาง ได้แก่ รถประจำทาง รถรับจ้าง หรือการเดินทาง โดยให้ค่าคะแนน 3.5, 2.5, 1.5, 0 ตามลำดับ

4) ผิวถนน พิจารณาลักษณะผิวทาง ดังนี้ คอนกรีตหรือยางมะตอย ลูกกรงหรือกรวด ดิน และไม่มีผิวถนน ให้ค่าคะแนน 3, 2, 1, 0 ตามลำดับ

5) ความสูงต่ำของที่ดินกับระดับถนนหรือซอย โดยกำหนดระดับที่ดินสูงกว่าถนนเสมอถนน ต่ำกว่าถนน 30 ซม. และเป็นบ่อลึก ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

6) ความสะดวกสบายในการเข้าถึงแปลงที่ดิน วัดความสะดวกสบายโดยกำหนดดังนี้ สะดวกสบายมาก (หมายถึงตลอด 24 ชม.) สะดวกเฉพาะกลางวัน และไม่สะดวก ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0 ตามลำดับ

7) การอยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือการชลประทาน กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (100 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 – 550 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

8) ปัญหาน้ำท่วมขัง กำหนดเป็น น้ำไม่ท่วม ท่วมเฉพาะฤดูฝน ท่วมเกือบตลอดปี ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0 ตามลำดับ

9) ทำเลที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักเป็น 4 ประเภท ได้แก่ พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้ (เป็นที่ว่าง) ให้ค่าคะแนน 5, 4, 3, 2, 0 ตามลำดับ

10) ความนิยมของชุมชน พิจารณาตามการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่ ดังนี้ แหล่งธุรกิจการค้า แหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งอุตสาหกรรม แหล่งเกษตรกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้ (เป็นที่ว่าง) ให้ค่าคะแนน 5, 4, 3, 2, 0 ตามลำดับ

11) ที่จอดรถ กำหนดดังนี้ จอดรถได้ จอดไม่ได้ ให้ค่าคะแนน 5, 0 ตามลำดับ

12) ข้อเสียเปรียบ กำหนดดังนี้ ไม่มีข้อเสียเปรียบ มีข้อเสียเปรียบ เช่น ใกล้ป่าช้า เหมรุ ไฟฟ้าแรงสูง ทางสามแพร่ง ฯลฯ ให้ค่าคะแนน 0, -3 ตามลำดับ

13) สภาพคล่องซื้อขายเปลี่ยนมือได้ กำหนดดังนี้ มีผู้ต้องการซื้อ (3 รายขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 3.5, 2.5, 0 ตามลำดับ

14) แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนา กำหนดดังนี้ มีแนวโน้มความเจริญ (75% ขึ้นไป) มีแนวโน้มความเจริญปานกลาง มีแนวโน้มความเจริญน้อย (ไม่เกิน 25%) ให้ค่าคะแนน 3.5, 2.5, 1 ตามลำดับ

15) รายได้ที่เจ้าของได้จากที่ดินหรือโรงเรือน กำหนดดังนี้ ตลอดปี บางฤดูกลางปี ไม่มีรายได้ ให้ค่าคะแนน 3, 2, 0 ตามลำดับ

16) การอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

17) การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0 ตามลำดับ

18) การอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

19) การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

20) การอยู่ใกล้สถานีบริการต่าง ๆ (ปั้มน้ำมัน) กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้(ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 1, 0.5, 0 ตามลำดับ

21) ข้อบังคับทางกฎหมาย ได้แก่ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ร.บ. เวนคีนอสังหาริมทรัพย์ กฎระเบียบต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ หากมีกฎหมายฉบับใดฉบับหนึ่งบังคับใช้ จะให้ค่าคะแนน 0 หากไม่ต้องบังคับด้วยกฎหมายข้างต้น ให้ค่าคะแนน 5

22) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน กำหนดเป็น 3 ระดับ ดังนี้ ความปลอดภัยดี (มีตำรวจ เเวรยาม ดั่งเพลิง) ปานกลาง น้อย ให้ค่าคะแนน 3.5, 2.5, 0 ตามลำดับ

23) การอยู่ใกล้สถานศึกษา กำหนดเป็นระยะดังนี้ 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 15 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 30 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเกิน 30 นาที และเกิน 5 กิโลเมตร เกิน 30 นาที โดยให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

24) การอยู่ใกล้สถานพยาบาล กำหนดเป็นระยะดังนี้ 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 15 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 30 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเกิน 30 นาที และเกิน 5 กิโลเมตร เกิน 30 นาที โดยให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

25) การอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

26) การอยู่ใกล้ศาสนสถาน กำหนดเป็นระยะทางดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

27) การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101 – 250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

28) สภาพแวดล้อมที่น่าพึงพอใจ กำหนดดังนี้ ทศนียภาพสวยงาม ทศนียภาพปานกลาง ทศนียภาพไม่สวยงาม ให้ค่าคะแนน 3, 2, 0 ตามลำดับ

ในการประเมินราคาที่ดินมีปัจจัยเป็นจำนวนมาก ปัจจัยบางปัจจัยมีประเด็นที่ค่อนข้างยากต่อการพิจารณาและตัดสินใจในการกำหนดค่าคะแนน ซึ่งต้องใช้วิจรรย์ญาณของผู้ประเมินประกอบ เช่น ประเด็นการวัดความสะดวกในการเข้าถึงซึ่งมิได้กำหนดเป็นระยะทางหรือเวลาที่ชัดเจน ประเด็นความนิยมของชุมชนซึ่งต้องใช้การพิจารณาของผู้ประเมิน ประเด็นสภาพ

คล่องของการซื้อขายเปลี่ยนมือซึ่งต้องสำรวจและวัดความต้องการของผู้ซื้อที่มีความต้องการซื้อจริง ประเด็นแนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาที่กำหนดเป็นร้อยละ ประเด็นความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินที่มีระดับการวัดแบบ มาก ปานกลาง และน้อย ซึ่งไม่สามารถวัดได้ชัดเจน ประเด็น รายได้ที่เจ้าของได้รับจากที่ดินหรือโรงเรือนซึ่งข้อมูลดังกล่าวในบางกรณีจะได้ข้อมูลที่ไม่เป็นจริง ทั้งนี้เนื่องจากอาจเกิดผลกระทบในเรื่องของภาษี และประเด็นการวัดความพึงพอใจของ สภาพแวดล้อมซึ่งต้องใช้การพิจารณาของผู้ประเมิน เป็นต้น ประเด็นต่าง ๆ ดังที่กล่าวมานี้เป็น สิ่งจำเป็นที่ผู้ประเมินจะต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณา วิเคราะห์และตัดสินใจ ซึ่งจะได้จาก ความรู้และประสบการณ์ของผู้ประเมินเอง หากการประเมินเพียงที่ดินไม่ก็แปลงคงจะไม่มีปัญหา อะไร แต่ถ้าเป็นการประเมินราคาที่ดินในบริเวณกว้างและมีแปลงที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น กรุงเทพมหานคร จำเป็นต้องใช้ผู้ประเมินหลายคนหรือเป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้ประเมินแต่ละคนย่อม มีความรู้และประสบการณ์ที่แตกต่างกัน ดังนั้นการพิจารณาให้ค่า (คะแนน) คุณลักษณะต่าง ๆ เหล่านี้ย่อมมีความแตกต่างกันได้ ถึงแม้จะได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติไว้แล้วก็ตาม ประเด็นดังกล่าวนี้จะเป็นปัญหาที่สร้างความคลั่งงวุ่นของราคาประเมินที่ดินได้

3. การขาดบุคลากรด้านการประเมิน ปัญหาการไม่สามารถปรับราคาที่ดินให้ สอดคล้องกับสภาพของที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปตามการพัฒนานั้น สาเหตุหนึ่งมาจากการขาด บุคลากรที่ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินหรือปรับราคาประเมินที่ดิน ซึ่งต้องเป็นผู้ที่มีความรู้และ ประสบการณ์การประเมินราคาที่ดินในบริเวณกว้างหรือมีแปลงที่ดินจำนวนมากต้องอาศัยผู้ ประเมินเป็นจำนวนมากด้วย ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาขององค์กร ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับนโยบายและ งบประมาณในการดำเนินงาน แต่ก็สามารถแก้ไขได้ด้วยเทคนิคของการประเมินที่จะนำมาใช้

ปัญหาดังที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมดทำให้เกิดผลกระทบในแง่การคลั่งงวุ่นของราคา ประเมินที่ดินที่มีความแตกต่างกันในแต่ละบริเวณ อันส่งผลให้การจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมใน บางบริเวณไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง ทำให้รัฐต้องสูญเสียเงินได้ที่ควรจะได้ หรือ ประชาชนต้องชำระภาษีและค่าธรรมเนียมในลักษณะที่ไม่เท่าเทียมกันทุกพื้นที่ ดังนั้น จึงควรต้อง หาแนวทางเพื่อช่วยให้การปรับราคาประเมินที่ดินสามารถดำเนินการได้โดยง่ายและรวดเร็ว

สันติพงษ์ พรหมชาติ (2546) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคา ประเมินที่ดินในจังหวัดชุมพร ในการศึกษาใช้ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองทางเศรษฐมิติ เป็น ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินที่ดินปี 2543 จำนวน 400 ตัวอย่าง จากทุกอำเภอในจังหวัดชุมพร รวม 8 อำเภอ แบบจำลองทางเศรษฐมิติที่สร้างขึ้น คือ แบบจำลองสมการที่ดิน

ผลการศึกษาพบว่า ในพื้นที่อำเภอเมืองและอำเภอหลังสวนมีลักษณะการใช้ที่ดิน แบบวงแหวน ส่วนอำเภอละแม อำเภอพะโต๊ะ อำเภอสวี อำเภอปะทิว และอำเภอท่าแซะ มี

ลักษณะการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง และตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ (1) ที่ดินอยู่ห่างตลาดไม่เกิน 100 เมตร (2) กรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (3) ผิวถนนเป็นถนนคอนกรีต (4) ทำเลเพื่อการพาณิชย์ (5) ที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถาน ไม่เกิน 1,000 เมตร (6) มีรถรับจ้าง (7) ที่ดินห่างจากแหล่งน้ำ ไม่เกิน 100 เมตร (8) มีรถประจำทางผ่าน (9) ที่ดินห่างสถานศึกษา ไม่เกิน 100 เมตร (10) ที่ดินห่างจากสวนสาธารณะ ไม่เกิน 500 เมตร ส่วนในทิศทางตรงกันข้ามได้แก่ (1) ที่ดินมีเอกสารสิทธิ์ เป็น น.ส.3 ก./น.ส. 3 (2) ที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลหลังสวน (3) ที่ห่างจากศาสนสถานไม่เกิน 100 เมตร

ตัวแปรต่าง ๆ ที่นำมาศึกษาในครั้งนี้มีผลต่อการประมาณค่าราคาที่ดินร้อยละ 80.4 ดังนั้นผู้ประเมินราคาจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับตัวแปรต่าง ๆ ให้มาก เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ดินที่มีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด โดยค่านึงว่ายังมีตัวแปรอื่น ๆ อีกที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน

ณัฐริ คงจันทร์ (2547) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทที่อยู่อาศัย : กรณีที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ในพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

พบว่า ตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้านเป็นเพียงตัวแปรตัวเดียวที่มีผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งมีตัวแบบสมการในรูป INVERSE และเมื่อทดสอบเพื่อประเมินราคาที่ดิน จำนวน 10 แปลง จะได้ราคาประเมินที่ราคาตารางวาละ 33,992 – 36,184 บาท

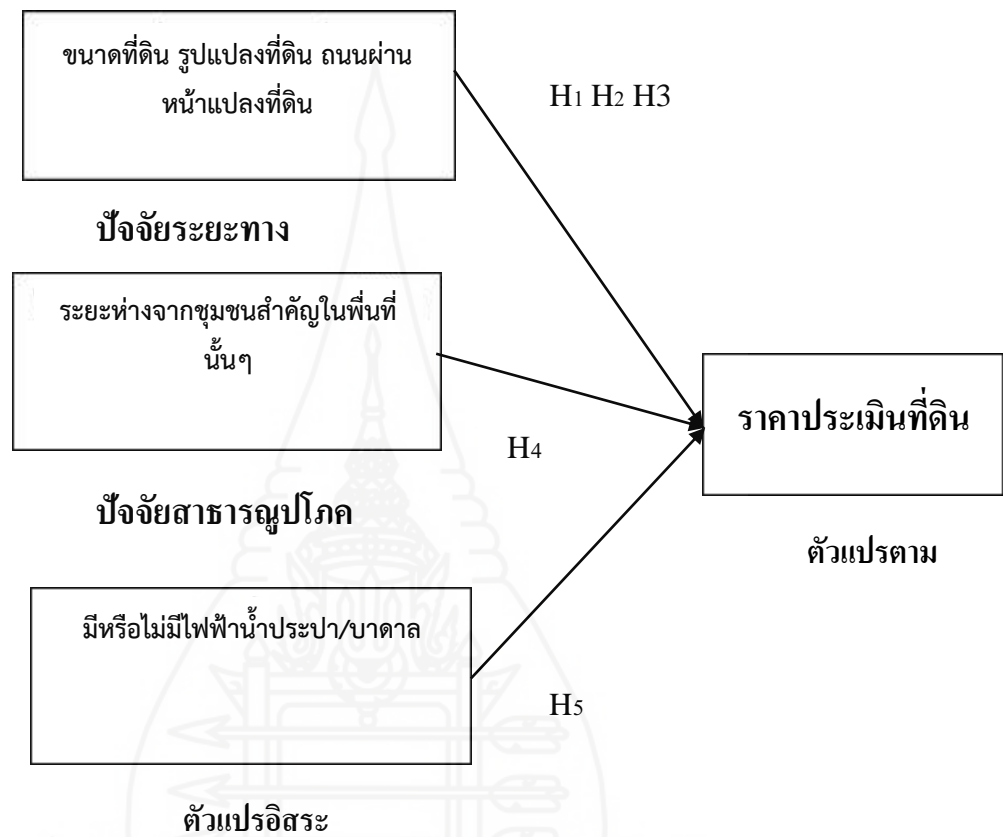
จากการศึกษาวรรณกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน พบว่าผู้วิจัยส่วนใหญ่กำหนดประเภทของปัจจัยออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ คือ 1. ปัจจัยสภาพของที่ดิน 2. ปัจจัยระยะห่างจากจุดอ้างอิงสำคัญต่าง ๆ 3. ปัจจัยสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมมีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินทั้งในทางบวกและในทางลบ

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ จึงจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนตัวแปรให้เข้ากับพื้นที่ที่ทำการศึกษา

หลังจากศึกษาวรรณกรรมทั้งหมดแล้วจึงได้สรุปเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัย ดังนี้

4. กรอบแนวคิดในการวิจัย

ปัจจัยสภาพที่ดิน



ภาพที่ 2.7 กรอบแนวคิดในการวิจัยเพื่อศึกษาหาปัจจัยที่มีผลกับราคาที่ดิน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

1. พื้นที่ศึกษา

1.1 ข้อมูลทั่วไปของจังหวัดอ่างทอง

จังหวัดอ่างทองตั้งอยู่ในพื้นที่ราบลุ่มภาคกลางของประเทศไทยห่างจากกรุงเทพมหานครมาตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 (สายเอเชีย) ระยะทางประมาณ 108 กิโลเมตร และเส้นทางเรือตามลำแม่น้ำเจ้าพระยาถึงตลาดท่าเตียน ระยะทางประมาณ 120 กิโลเมตร มีรูปร่างลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส มีส่วนกว้างตามแนว ทิศตะวันออกถึงทิศตะวันตก และส่วนยาวตามแนวทิศเหนือถึงทิศใต้ใกล้เคียงกัน คือ ประมาณ 40 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมด 968.372 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 605,232.50 ไร่

จังหวัดอ่างทอง แบ่งการปกครองออกเป็น 7 อำเภอ 73 ตำบล 513 หมู่บ้าน 14 เทศบาล และ องค์การบริหารส่วนตำบล 50 แห่ง ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงเขตการปกครองจังหวัดอ่างทอง และระยะห่างจากอำเภอต่างๆ ถึงอำเภอเมือง

อำเภอ	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ระยะห่างจาก จังหวัด(กม.)	ตำบล	หมู่บ้าน	เทศบาล (แห่ง)	อบต. (แห่ง)
เมือง	102.846	-	14	81	3	10
ไชโย	72.326	14	9	51	2	3
ป่าโมก	80.854	13	8	47	1	6
โพธิ์ทอง	224.702	10	15	110	2	12
แสวงหา	219.414	25	7	61	1	7
วิเศษชัยชาญ	181.341	13	15	126	4	12
สามโก้	86.889	17	5	37	1	2
รวม	968.372	-	73	513	14	44

ที่มา: ปกครองจังหวัดอ่างทอง (ข้อมูล ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2562)

2. วิเคราะห์ข้อมูลราคาสำรวจที่ดินปีพ.ศ.2548 และราคาประเมินที่ดินปีพ.ศ.2563

การวิเคราะห์ข้อมูลสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้เลือกใช้โปรแกรมการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยผลการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถแบ่ง ออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ด้วยกัน ที่หลังจากวิเคราะห์ด้วยวิธีถดถอยในปีพ.ศ.2548 ในปีพ.ศ.2563จึงใช้Sample t-Testกับค่าANOVAจะเหมาะสมกว่าด้วยเหตุผลดังนี้

2.1 การเก็บข้อมูลปัจจัยใหม่สามารถใช้เทคโนโลยีภาพถ่ายทางอากาศภาพถ่ายแนวราบเข้าช่วยให้ได้ปัจจัยและตัวแปรที่สังเกตได้ไม่ต้องออกเดินสำรวจที่ดินทุกแปลง

2.2 ตัวแปรต้นเป็นแบบกลุ่ม ไม่ใช่จำนวนเต็ม จะไม่ค่อยเหมาะกับการทำสมการเส้นตรงวิธีนี้เพราะเป็นการแยกกลุ่มปัจจัยเพื่อนำมาขยายผลว่ามีปัจจัยสำคัญอะไรบ้างที่สมควรจะต้องบันทึกเพื่อนำไปวิเคราะห์ประเมินราคาในพื้นที่จังหวัดอ่างทองนี้

2.3 วิธีการประเมินราคาโดยรวมในช่วงเวลาที่ต่างกันยังไม่แตกต่างไปจากเดิมประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีกระบวนการสำคัญคือ สำรวจข้อมูลที่ดิน วิเคราะห์ประเมินราคาที่ดิน จัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินราคาที่ดิน

2.4 จังหวัดอ่างทองมีสภาพเศรษฐกิจและสังคมการเกษตรที่เปลี่ยนไปอย่างช้าๆและจากการติดตามมาโดยตลอดพบว่าราคาประเมินของจังหวัดอ่างทองเปลี่ยนไปอย่างไม่มาก จึงได้นำตัวแปรสำคัญที่ได้จากแบบจำลองในครั้งก่อนมาหาความเชื่อมั่นทางสถิติที่ 95%ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อหาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอ่างทอง

3. ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ กับราคาที่ดิน (ปีพ.ศ.2548)

3.1 ราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอ่างทอง(N=367)

ผลการวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินของอำเภอเมืองอ่างทอง มีค่าสูงที่สุด คือ 7,905.78 บาท/ตารางวา รองลงมาคือ ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินของอำเภอป่าโมก คือ 1,335.54 บาท/ตารางวา และค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินของอำเภอโพธิ์ทอง 650.32 บาท/ตารางวา และอำเภอที่มีค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินน้อยที่สุด คือ อำเภอแสวงหา 213.85บาท/ตารางวา รายละเอียดปรากฏดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 ค่าเฉลี่ยของราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง

(N=367)

หน่วย : บาท/ตารางวา

อำเภอ	ค่าเฉลี่ยราคาสำรวจ	ค่าเฉลี่ยราคาประเมิน
เมืองอ่างทอง	7,810.62	7,905.78
ไชโย	444.38	415.38
ป่าโมก	1,297.12	1,335.54
โพธิ์ทอง	672.43	650.32
แสวงหา	220.50	213.85
วิเศษชัยชาญ	294.14	260.19
สามโก้	280.85	261.94

ที่มา: ศูนย์สำรวจประเมินราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง

3.2 ราคาที่ดิน (Y) กับตัวแปรที่ตั้งที่ดิน (S_i)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า จำนวนแปลงที่ดินที่มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 37.02 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 3,285 บาทเป็นที่ดินที่ติดถนนสายหลัก รองลงมาร้อยละ 32.39 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 313 บาทเป็นที่ดินที่ติดซอยสาธารณะ รองลงมาคือที่ดินที่ติดถนนสายรอง มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 1,481 บาทส่วนแปลงที่ดินที่ติดที่มีที่ตั้งอื่นมีจำนวนน้อย จะเห็นว่าที่ดินที่ติดถนนสายหลักจะมีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 3,285 บาท ซึ่งสูงกว่าแปลงที่ดินที่ติดถนนสายรองดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (Y) กับที่ตั้งของที่ดิน (D₁)

(N=367)

หน่วย:บาท / ตารางวา

อำเภอ	ลักษณะที่ตั้งที่ดิน (N=367)				
	ถนน สายหลัก	ถนน สายรอง	ซอย สาธารณะ	ซอย ไม่มีสภาพ	ไม่มี ทางเข้าออก
เมืองอ่างทอง	18,796(3.81)	5,001(4.9)	234 (2.17)	150 (1.08)	100 (0.27)
ไชโย	912(3.81)	268 (4.08)	201 (6.53)	100 (0.54)	0(0)
ป่าโมก	1,237(3.26)	4,430(4.90)	1,335(11.98)	0(0)	0(0)
โพธิ์ทอง	1,004(7.62)	140(1.63)	123 (3.54)	0(0)	0(0)
แสวงหา	278 (5.99)	132(4.08)	-	125 (0.27)	100 (0.27)
วิเศษชัยชาญ	405(7.9)	204(6.26)	145(6.81)	0(0)	100 (0.27)
สามโก้	360(4.63)	189(2.72)	155(1.36)	137 (0.54)	0(0)
เฉลี่ย	3,285(37.02)	1,481(28.57)	313(32.39)	73(2.43)	43(0.81)

ที่มา: ศูนย์สำรวจประเมินราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง

1.4 ราคาที่ดิน (Y) กับผิวการจราจร (D₂)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า จำนวนแปลงที่ดินที่มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 49.79 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 2,777 บาทเป็นที่ดินที่ติดถนนลักษณะผิวจราจรเป็นคอนกรีตรองลงมาร้อยละ 26.26 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 124 บาทเป็นที่ดินที่ติดถนนลูกรังและหินคลุกรองลงมาร้อยละ 18.67 คือที่ดินที่ติดถนนที่มีลักษณะผิวการจราจรเป็นแอสฟัลต์ มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 440 บาทส่วนแปลงที่ดินที่มีที่ตั้งอื่นมีจำนวนน้อย จะเห็นว่าที่ดินที่ติดถนนคอนกรีตจะมีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 2,777 บาท ซึ่งสูงกว่าแปลงที่ดินที่ติดถนนลักษณะผิวการจราจรอื่น ดังตารางที่ 3.4

ตารางที่ 3.4 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (Y) กับผิวการจราจร (D₂)

(N=367)

หน่วย:บาท/ ตารางวา

อำเภอ	ลักษณะผิวจราจร (N=367)			
	คอนกรีต	แอสฟัลต์	ลูกรัง/หินคลุก	ดิน
เมืองอ่างทอง	12,341(7.62)	1,906 (1.08)	212 (2.72)	125 (0.54)
ไชโย	806(4.63)	387 (4.08)	178(5.04)	110 (0.81)
ป่าโมก	4,430(5.72)	171(2.45)	97(12.26)	0(0)
โพธิ์ทอง	921(8.4)	130(2.9)	100(0.8)	125(0.27)
แสวงหา	255(7.08)	132(2.99)	0(0)	133(2.45)
วิเศษชัยชาญ	366 (10.62)	171(3.81)	149(4.08)	0(0)
สามโก้	320(5.72)	185(1.36)	135(1.36)	0(0)
เฉลี่ย	2,777(49.79)	440(18.67)	124(26.26)	70(4.07)

ที่มา: ศูนย์สำรวจประเมินราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง

1.5 ราคาที่ดิน (Y) กับการอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า (D₃)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า จำนวนแปลงที่ดินที่มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 59.09 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 245 บาทเป็นที่ดินที่อยู่ห่างจากส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้ามากกว่า 3 กิโลเมตร รองลงมาร้อยละ 29.66 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 685 บาทเป็นที่ดินที่อยู่ไกลจากส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าปานกลาง จะเห็นว่าที่ดินที่อยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าเฉลี่ย ตารางวาละ 4,369 บาท ซึ่งสูงกว่าแปลงที่ดินแปลงอื่น ดังตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (Y) การอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า (D₃)
(N=367)

หน่วย:บาท / ตารางวา

อำเภอ	การอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า (N=367)		
	ใกล้ 500 เมตร	ปานกลาง 3,000 เมตร	ไกลมาก เกิน3,000 เมตร
เมืองอ่างทอง	18,722(4.9)	2,943 (1.08)	299(5.99)
ไชโย	0(0)	502(6.26)	305(7.9)
ป่าโมก	5,898(4.08)	363(3.26)	99(12.53)
ตารางที่3.5 (ต่อ)	4,615(1.36)	251(0.81)	530 (11.17)
แสวงหา	1,350(0.54)	130(0.27)	153(9.53)
วิเศษชัยชาญ	0(0)	330(10.08)	195(10.89)
สามโก้	0(0)	279(7.9)	137(1.08)
เฉลี่ย	4,369(10.88)	685(29.66)	245(59.09)

ที่มา: ศูนย์สำรวจประเมินราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง

1.6 ราคาที่ดิน (Y) กับสาธารณูปโภค (D₄)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า จำนวนแปลงที่ดินที่มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 45.94 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 3,174 บาทเป็นที่ดินที่มีสาธารณูปโภคทั้งไฟฟ้าประปาและโทรศัพท์ รองลงมาร้อยละ 26.21 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 672 บาทเป็นที่ดินที่มีสาธารณูปโภคเพียงไฟฟ้าและประปา จะเห็นว่าที่ดินที่มีระบบสาธารณูปโภคครบครันจะมีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 3,174 ซึ่งสูงกว่าแปลงที่ดินแปลงอื่น ดังตารางที่ 3.6

ตารางที่ 3.6 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (Y) กับสาธารณูปโภค (D₄)

(N=367)

หน่วย:บาท / ตารางวา

อำเภอ	ลักษณะสาธารณูปโภค (N=367)			
	ไฟฟ้า/ประปา/โทรศัพท์	ไฟฟ้า/ประปา	ไฟฟ้าหรือประปา	ไม่มี
เมืองอ่างทอง	12,385 (7.35)	1475 (3.81)	175 (1.08)	0(0)
ไชโย	574 (6.53)	384(2.45)	229 (5.17)	0(0)
ป่าโมก	5,100(4.90)	2187(7.98)	168(11.71)	0(0)
โพธิ์ทอง	2,978(2.1)	192(7.9)	105 (2.7)	0(0)
แสวงหา	611(1.36)	150(1.9)	112 (0.54)	0(0)
วิเศษชัยชาญ	292(15.8)	155(1.90)	163(3.26)	0(0)
สามโก้	279(7.90)	164(0.27)	125(0.81)	0(0)
เฉลี่ย	3,174(45.94)	672(26.21)	153(25.27)	0(0)

ที่มา: ศูนย์สำรวจประเมินราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง

1.7 ราคาที่ดิน (Y) กับลักษณะทำเลเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ (D₅)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า จำนวนแปลงที่ดินที่มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 65.63 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 683 บาทเป็นที่ดินที่มีทำเลเพื่ออยู่อาศัย รองลงมาร้อยละ 23.13 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 114 บาทเป็นที่ดินที่มีทำเลเหมาะสมสำหรับการเกษตรกรรม จะเห็นว่าที่ดินที่มีทำเลเหมาะสมสำหรับการพาณิชย์จะมีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 8,258 ซึ่งสูงกว่าแปลงที่ดินแปลงอื่นดังตารางที่ 3.7

ตารางที่ 3.7 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (Y) กับลักษณะทำเลเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ (D₃)

(N=367)

หน่วย:บาท / ตารางวา

อำเภอ	ลักษณะทำเลเหมาะสำหรับกับการใช้ประโยชน์			
	พาณิชยกรรม	ที่อยู่สาธารณะ	ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม
เมืองอ่างทอง	38,000 (1.63)	8000 (0.81)	3,132 (8.99)	140 (1.36)
ไชโย	1,583 (0.81)	625 (0.54)	419 (11.44)	116 (1.63)
ป่าโมก	9,000(2.45)	1307(1.90)	152(14.98)	90(0.81)
โพธิ์ทอง	7,500(0.8)	237 (0.5)	188(10.35)	106 (1.08)
แสวงหา	300(0.27)	-	211(9.53)	130(0.54)
วิเศษชัยชาญ	775(0.81)	161(1.36)	432(1.90)	220(17.71)
สามโก้	650(0.27)	200(0.27)	251(8.44)	-
เฉลี่ย	8,258(7.04)	1,504(5.38)	683(65.63)	114(23.13)

ที่มา: ศูนย์สำรวจประเมินราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง

1.8 ราคาที่ดิน (Y) กับสภาพที่ดินความเป็นปกติของรูปแปลงที่ดิน (D₄)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า จำนวนแปลงที่ดินที่มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 94.51 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 1,626 บาทเป็นที่ดินที่มีสภาพที่ดินความเป็นปกติของรูปแปลงที่ดิน รองลงมาร้อยละ 5.41 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 250 บาทเป็นที่ดินที่มีรูปแปลงไม่ปกติ ดังตารางที่ 3.8

ตารางที่ 3.8 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (Y) กับสภาพที่ดินความเป็นปกติของรูปแปลงที่ดิน (D₀)
(N=367)

หน่วย:บาท / ตารางวา

อำเภอ	สภาพที่ดินความเป็นปกติของรูปแปลงที่ดิน (N=367)	
	ที่ดินรูปแปลงปกติ	ที่ดินรูปแปลงไม่ปกติ
เมืองอ่างทอง	8,074 (11.98)	500(0.27)
ไชโย	428 (13.35)	196(0.81)
ป่าโมก	1,348(19.89)	400(0.27)
โพธิ์ทอง	678(11.98)	243(0.81)
แสวงหา	220(9.80)	135(0.81)
วิเศษชัยชาญ	271 (19.07)	142(1.9)
สามโก้	369(8.44)	137(0.54)
เฉลี่ย	1,626 (94.51)	250(5.41)

ที่มา: ศูนย์สำรวจประเมินราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง

4. ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา

4.1 ประชากรที่ใช้ศึกษาคือ จำนวนแปลงที่ดินจากการสำรวจสอบทานข้อมูลชื่อ-ขายในจังหวัดอ่างทองประกอบไปด้วย 7 อำเภอ ได้แก่ 1).อำเภอเมือง 2).อำเภอป่าโมก 3).อำเภอแสวงหา 4).อำเภอสามโก้ 5).อำเภอไชโย 6).อำเภอโพธิ์ทอง 7).อำเภอวิเศษชัยชาญจำนวน 367 แปลง

4.2 จำนวนแปลงที่ดินในจังหวัดอ่างทองที่มีการสำรวจสอบทานข้อมูลชื่อ-ขายซื้อขายกันในปี พ.ศ.2548จากแบบบันทึกข้อมูลซื้อขาย ทั้งหมด500ข้อมูลย้อนหลัง 3 ปีเพื่อให้ได้ครอบคลุมทั่วพื้นที่เป็นปัจจุบัน นำข้อมูลมาตรวจสอบแล้ว ตัดข้อมูลที่ซ้ำได้ข้อมูลจึงได้ตัวอย่างที่ศึกษาจำนวนทั้งหมด367 ข้อมูล ชุด เท่ากับข้อมูลที่ดินจากการสำรวจที่ดิน1 แปลง ทั้งนี้ ข้อมูลซื้อขายนี้ได้จากการสำรวจภาคสนามตามโครงการสำรวจข้อมูลและประเมินราคาที่ดินรายแปลงในพื้นที่จังหวัดอ่างทอง งบประมาณปี พ.ศ.2548 ศึกษาประกอบด้วยแผนที่ระวางยู.ที.เอ็ม.(Universal Transverse Mercator) และข้อมูลทางทะเบียนฐานข้อมูลของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

4.1.2 จำนวนแปลงที่ดินที่มีการแจ้งจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดอ่างทอง พ.ศ.2563 ประกอบไปด้วย 7 อำเภอ ได้แก่ 1)อำเภอเมือง2)อำเภอป่าโมก 3)อำเภอแสวงหา 4).อำเภอสามโก้ 5)อำเภอไชโย 6)อำเภอโพธิ์ทอง 7)อำเภอวิเศษชัยชาญ

4.1.2 กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาคือ จำนวนแปลงราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอ่างทองที่มีการแจ้งจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดอ่างทอง ปีพ.ศ.2563 และสุ่มตัวอย่างให้ได้สัดส่วนเท่าๆกันทั้ง 7 อำเภอจากตารางการเลือกตัวอย่างประชากรของแครชีและมอแกน ได้จำนวนทั้งสิ้น 719 ข้อมูล สืบค้นข้อมูลจากเว็บไซต์ ระบบค้นหารูปแปลงที่ดินของกรมที่ดิน ซึ่งจะทราบเครื่องหมายที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้ง รูปแปลงที่ดิน ระยะห่างจากชุมชนสำคัญ สาธารณูปโภคไฟฟ้า น้ำประปา/น้ำบาดาล

5. การเก็บรวบรวมข้อมูล

5.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิ

5.1.1 ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อมูลแบบสำรวจและประเมินราคาที่ดินพื้นที่จังหวัดอ่างทอง ปีงบประมาณ 2548 จำนวน 367 แปลงเป็นบันทึกจากแบบบันทึกข้อมูลซื้อขายที่ดินที่ใช้ในโครงการสำรวจข้อมูลและประเมินราคาที่ดินรายแปลง จังหวัดอ่างทอง ระหว่างวันที่ 5 มกราคม 2548 – วันที่ 31 สิงหาคม 2548 ซึ่งมีข้อมูลตัวแปรต่างๆที่เกี่ยวกับการประเมินราคาเช่น

- ปัจจัยระยะห่างจากส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าชุมชนสำคัญ
- ปัจจัยที่ดินติดถนนสายสำคัญในพื้นที่
- ปัจจัยที่ดินที่มีรูปแปลงลักษณะต่างกัน
- ปัจจัยด้านสาธารณูปโภคว่ามีหรือไม่

5.1.2 สืบค้นข้อมูลจากเว็บไซต์ ระบบค้นหารูปแปลงที่ดินของกรมที่ดินเพื่อให้ทราบถึงตัวแปรของปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินจำนวน 719 แปลงปี พ.ศ.2563

- รูปแปลงที่ ปกติ ไม่ปกติ
- ติดถนนผิวจราจร คอนกรีต ลาดยาง ดิน ไม่ติดถนน
- ระยะห่างจากชุมชนสำคัญในอำเภอนั้นๆ
- สาธารณูปโภคว่ามีหรือไม่
- ปัจจัยด้านเนื้อที่ที่ดินที่ต่างกัน

5.2 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ

5.2.1 สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

- แผนที่ระวาง UTM ประกอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงจังหวัด
อ่างทอง จำนวน 7 อำเภอประมาณ 125,000 แปลง ปีพ.ศ.2548

- ข้อมูลการทำนิติกรรมที่ดินปีพ.ศ.2563 ที่ได้รับจากกรมที่ดิน 998 แปลงที่ใช้มา
วิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินปีพ.ศ.2563

5.2.2 สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดอ่างทอง กระทรวงมหาดไทย

- แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ จังหวัดอ่างทอง

- แผนที่ภูมิสารสนเทศ จังหวัดอ่างทอง

5.2.3 สำนักงานที่ดินจังหวัดอ่างทอง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

- ข้อมูลจดทะเบียนทำนิติกรรมที่ดินของจังหวัดอ่างทอง ปีพ.ศ. 2548 และ
ปีพ.ศ. 2563

5.2.4 สำนักงานจังหวัดอ่างทอง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

- ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของจังหวัดอ่างทอง

6. แนวทางการศึกษา มี 3 ขั้นตอนดังนี้

6.1 ศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดอ่างทองเป็นการบรรยายลักษณะของข้อมูลที่เกี่ยวข้องรวบรวมมาได้ ตัวอย่างข้อมูลเช่น

- ตารางแสดงกลุ่มการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Sub Market Group) หรือ SMG ของที่ดิน
ทุกแปลงในจังหวัดอ่างทอง จากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

- แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตจังหวัดอ่างทอง จากโยธาธิการและผังเมือง
จังหวัดอ่างทอง

- ภาพถ่ายทางอากาศจากดาวเทียม ของ Google Earth และ Point Asia

6.2 นำข้อมูลจากแบบสำรวจข้อมูลซื้อ-ขายที่ดิน ที่ใช้สำรวจจำนวน 367 แปลง มา
พิจารณากำหนดปัจจัย หรือตัวแปรที่อาจมีผลต่อราคาที่ดินตัวแปรเชิงปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดิน
แบ่งออกเป็น 3 หมวด คือ

1) ปัจจัยที่ตัวของที่ดิน

- ที่ดินติดกับถนน ทางประเภทใด มีตัวเลือกคือ ถนนหลัก ถนนรอง ถนนซอย ไม่มีสภาพทาง (ไม่ติดทาง)
- ผิวจราจรของถนน,ทางเป็นแบบใด มีตัวเลือกคือ คอนกรีต ลาดยาง ดินหินคลุก (ลูกรังและอื่น ๆ)
- ระยะห่างจากที่ตั้งของที่ดินถึงชุมชนวัดระยะเป็นเมตร
ชุมชน หมายถึงศูนย์กลางความเจริญด้านการค้า,คมนาคม และสถานที่ราชการ ตลาด ของอำเภอนั้น ๆ

2) ปัจจัยสาธารณูปโภค

หมายถึง บริเวณที่ดินหรือใกล้ที่ดินมีสาธารณูปโภคประเภทใดผ่านบ้าง ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา

3) ปัจจัยสภาพของที่ดิน

- ความเป็นปกติของรูปแปลงที่ดิน พิจารณาจากรูปแปลงในแผนที่ระวาง ตัวอย่างว่า เป็นรูปแปลงไม่ปกติ เช่น รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยม เป็นสามเหลี่ยมชายธง รูปสามเหลี่ยมยอดติดถนนรูปสี่เหลี่ยมที่มีมุมลาดเอียงกับถนนมาก เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ของแปลงที่ดิน โดยแบ่งออกเป็น พาณิชยกรรมอุตสาหกรรม พักอาศัย เกษตรกรรม (ที่ว่างเปล่า)รวมเป็น 6 ปัจจัย 23 ตัวแปรที่จะนำมาหาความสัมพันธ์กับราคาที่ได้จากการสำรวจ โดยมีสมมติฐานที่ว่า แปลงที่ดินที่ใกล้ความเจริญมีสาธารณูปโภค, ลักษณะรูปแปลงที่ดินปกติการใช้ประโยชน์ของที่ดินมากกว่าอยู่อาศัย จะมีราคาที่ดินสูงกว่าที่ดินแปลงอื่น ๆ ที่มีคุณสมบัติด้อยลงตามลำดับ

6.3 พิจารณาตัวแปรอิสระจากแบบสำรวจข้อมูลซื้อ ขาย โดยศึกษาจากทฤษฎี และจากการทบทวนวรรณกรรมที่คาดว่าจะมีผลต่อราคาที่ดิน จำนวน 23 ตัวแปร

7. การกำหนดตัวแปร

$$Y = \text{ราคาที่ดิน}$$

D_1 = ที่ตั้งที่ดิน (Location) โดยสรุปได้ว่าที่ดินที่อยู่ติดถนนสายหลัก จะมีราคาที่สูงกว่าที่ดินที่อยู่ติดถนนสายรอง หรือที่ดินที่อยู่ในซอย เพราะฉะนั้นที่ตั้งที่ดินจึงถูกนำมาเข้ามาเป็นตัวแปรหุ่น โดยกำหนดให้

$$LO_1 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนสายสำคัญในพื้นที่}$$

$$LO_1 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนสายสำคัญในพื้นที่}$$

$$LO_2 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนสายรอง}$$

$$LO_2 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนสายรอง}$$

$$LO_3 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนซอยสาธารณะ}$$

$$LO_3 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนซอยสาธารณะ}$$

$$LO_4 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนซอยไม่มีสภาพการจราจร}$$

$$LO_4 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนซอยไม่มีสภาพการจราจร}$$

$$LO_5 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนรถยนต์เข้าออกไม่ได้}$$

$$LO_5 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนรถยนต์เข้าออกไม่ได้}$$

D_2 = ผิวถนน (Road Surface) ในกรณีที่ที่ดินติดถนนคอนกรีตจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ติดถนนแบบอื่น ๆ โดยกำหนดให้

$$RS_1 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนคอนกรีต}$$

$$RS_1 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนคอนกรีต}$$

$$RS_2 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนแอสฟัลต์}$$

$$RS_2 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนแอสฟัลต์}$$

$$RS_3 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนลูกรัง/หินคลุก}$$

$$RS_3 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนลูกรัง/หินคลุก}$$

$$RS_4 = 1 \text{ ในกรณีที่ดินติดถนนดิน}$$

$$RS_4 = 0 \text{ ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนดิน}$$

D_3 = การอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า (Shopping Center) การที่ดินอยู่ใกล้กับส่วนราชการตลาด หรือศูนย์การค้า จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ไกลออกไป โดยกำหนดให้

$SC_1 = 1$ ในกรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร

$SC_1 = 0$ ในกรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าระหว่าง 500-3,000 เมตร

$SC_2 = 1$ ในกรณีที่ดินอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 3,000 เมตร

$SC_2 = 0$ ในกรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าเกิน 3,000 เมตร

$SC_3 = 1$ ในกรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า

$SC_3 = 0$ ในกรณีที่ดินอยู่ไม่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า

D_4 = สาธารณูปโภค (Public Utility) ในกรณีที่ดินมีระบบสาธารณูปโภค การมีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ครบครันจะทำให้ที่ดินแปลงนั้นมีราคาสูงกว่าแปลงที่ดินที่มีสาธารณูปโภคไม่ครบ โดยกำหนดให้

$PU_1 = 1$ ในกรณีที่ดินมีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

$PU_1 = 0$ ในกรณีที่ดินไม่มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

$PU_2 = 1$ ในกรณีที่ดินมีระบบไฟฟ้า ประปา

$PU_2 = 0$ ในกรณีที่ดินไม่มีระบบไฟฟ้า ประปา

$PU_3 = 1$ ในกรณีที่ดินมีระบบไฟฟ้า

$PU_3 = 0$ ในกรณีที่ดินไม่มีระบบไฟฟ้า

D_5 = ลักษณะทำเลที่ตั้ง (Site) เหมาะกับการใช้ประโยชน์ลักษณะทำเลที่ตั้งเหมาะแก่การพาณิชย์กรรม จะมีราคาสูงกว่าทำเลที่อยู่อาศัยหรืออื่น ๆ โดยกำหนดให้

$SI_1 = 1$ ในกรณีที่ดินมีทำเลสามารถใช้เพื่อการพาณิชย์

$SI_1 = 0$ ในกรณีที่ดินมีทำเลไม่สามารถใช้เพื่อการพาณิชย์

$SI_2 = 1$ ในกรณีที่ดินมีทำเลสามารถใช้เพื่อการอุตสาหกรรม

$SI_2 = 0$ ในกรณีที่ดินมีทำเลไม่สามารถใช้เพื่อการอุตสาหกรรม

$SI_3 = 1$ ในกรณีที่ดินมีทำเลสามารถใช้สำหรับการอยู่อาศัย

$SI_3 = 0$ ในกรณีที่ดินมีทำเลไม่สามารถใช้สำหรับการอยู่อาศัย

$SI_4 = 1$ ในกรณีที่ดินมีทำเลสามารถใช้สำหรับการเกษตรกรรม

$SI_4 = 0$ ในกรณีที่ดินมีทำเลไม่สามารถใช้สำหรับการเกษตรกรรม

D_0 = สภาพที่ดินความเป็นปกติของรูปแปลงที่ดิน (State) พิจารณาจากรูปแปลงในแผนที่ระวาง ตัวอย่างว่า เป็นรูปแปลงไม่ปกติ เช่น รูปแปลงเป็นสามเหลี่ยมชายธง, รูปสามเหลี่ยมยอดติดถนน, รูปสี่เหลี่ยมที่มีมุมลาดเอียงกับถนนมาก เป็นต้น โดยกำหนดให้

- $ST_1 = 1$ ในกรณีที่ดินมีรูปแปลงมีลักษณะปกติ
- $ST_1 = 0$ ในกรณีที่ดินมีรูปแปลงไม่มีลักษณะปกติ
- $ST_2 = 1$ ในกรณีที่ดินมีรูปแปลงสามเหลี่ยมชายธง
- $ST_2 = 0$ ในกรณีที่ดินมีรูปแปลงไม่เป็นสามเหลี่ยมชายธง
- $ST_3 = 1$ ในกรณีที่ดินมีรูปแปลงสามเหลี่ยมยอดติดถนน
- $ST_3 = 0$ ในกรณีที่ดินมีรูปแปลงไม่เป็นสามเหลี่ยมยอดติดถนน
- $ST_4 = 1$ ในกรณีที่ดินรูปสี่เหลี่ยมที่มีมุมลาดเอียงกับถนนมาก
- $ST_4 = 0$ ในกรณีที่ดินรูปสี่เหลี่ยมที่ไม่มีมุมลาดเอียงกับถนนมาก

7.4 ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลจากแบบสำรวจข้อมูล และทำการกำหนดตัวแปรตาม (Dependent Variable) ในที่นี้หมายถึง ราคาประเมินที่ดิน กำหนดเป็นจำนวนเงินบาทต่อตารางวา และตัวแปรอิสระ (Independent Variable) หมายถึง ตัวแปรที่คาดว่าจะมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน จำนวน 23 ตัวแปร โดยที่ข้อมูลมีลักษณะดังนี้

- ตัวแปรตามเป็นเชิงปริมาณ ต้องมีการวัดระดับช่วงหรืออัตราส่วน
- ตัวแปรอิสระเป็นเชิงปริมาณ โดยมีการวัดระดับช่วงหรืออัตราส่วน
- ตัวแปรทวิซึ่งเป็นตัวแปรอิสระ มีค่าเป็น 0,1 คือ ตัวแปรหุ่น (Dummy)

7.5 ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis : MRA) เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม และตัวแปรอิสระที่มีมากกว่า 1 ตัว จะมีผลทำให้ค่าตัวแปรตามเปลี่ยนแปลงไป b หน่วย (ค่าสัมประสิทธิ์) โดยที่มีค่า b_0 เป็นจุดตัดบนแกน y เมื่อสมการควบคุมตัวแปรอิสระอื่นๆ มีค่าเท่ากับ 0 โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้ คือ

7.6 แบบจำลอง

- 1) ทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระแต่ละตัว โดยควบคุมอิทธิพลของตัวแปรอิสระอื่น ๆ ทั้งหมด เพื่อพิสูจน์ทางความสัมพันธ์ว่าเป็นเชิงลบหรือเชิงบวก และมีอัตราความสัมพันธ์กับตัวแปรตามน้อยเพียงใด
- 2) ศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน จากการรวบรวมข้อมูลต่างๆ สำหรับการวิเคราะห์หาตัวแปรที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน สมการ Multiple Regression ดังนี้

$$Y = B_0 + B_1D_1 + B_2D_2 + B_3D_3 + B_4D_4 + \dots + B_nD_n$$

เมื่อ Y = ราคาที่ดิน

B_0 = ค่าคงที่

B_1, B_2, \dots, B_n = ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรแต่ละตัว

D_1, D_2, \dots, D_n = ค่าของตัวแปรอิสระต่างๆ

3) ตัวแปรอิสระจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กันเอง

4) การทดสอบค่า t สำคัญของค่าประมาณ โดยใช้ค่าทางสถิติ

5) ทดสอบค่า *F-test* เป็นค่าทางสถิติที่ใช้ทดสอบความเหมาะสมของแบบจำลอง ว่ามีนัยสำคัญหรือไม่ ถ้ามีนัยสำคัญแสดงว่าชุดของตัวแปรอิสระในสมการนั้นสามารถนำไปใช้อธิบาย

6) ค่า R^2 เป็นค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนดพหุคูณที่มีการปรับด้วยองศาความเป็นอิสระ (Coefficient of Determination) ซึ่งบอกระดับความสามารถในการอธิบายแบบจำลองนั้นได้เพียงใด

7) การตรวจสอบแบบจำลอง จากค่า การวิเคราะห์ผล

- ดูเครื่องหมาย บวก/ลบของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรแต่ละตัว

- ดูค่า *t* และ *F* ทดสอบสมมติฐานว่าความถดถอยของราคาที่ดินขึ้นกับตัวแปร

อิสระที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ถ้าในกรณีที่ค่าเฉลี่ยมีค่า $P < 0.05$ หรือ $P = 0.05$ นั้น แสดงว่าตัวแปรอิสระตัวนั้นมีอิทธิพลต่อตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญที่ 0.05

- พิจารณา ค่า R^2 ของสมการซึ่งบ่งชี้ว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดอธิบายตัวแปรตามได้มากน้อยเพียงไร (ร้อยละ) R^2 มีค่ามาก หรือมีค่าใกล้ 1.00 แสดงว่าสมการดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประมาณค่าตัวแปรตามได้ดี

8) ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป ในการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีผลต่อราคาที่ดิน

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ผลการศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ใช้วิธีวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินสภาพจริงที่ปรากฏจากข้อมูลทุติยภูมิ(Secondary Data) ได้แก่

- แผนที่ภาพถ่ายภูมิประเทศจากดาวเทียม
- แผนที่แสดงรูปแปลงที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบการขยายตัวดังกล่าวพบในพื้นที่ อำเภอไชโย อำเภอป่าโมก ที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางอำเภอ และอำเภอวิเศษชัยชาญที่มีแม่น้ำน้อยไหลผ่านเช่นกัน การใช้ประโยชน์ริมแม่น้ำจึงเป็นที่อยู่อาศัยและการเกษตร ถนนในตัวอำเภอและที่เชื่อมต่อระหว่างอำเภอใกล้เคียงเป็นที่ดินเพื่อการพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่

ส่วนอำเภอโพธิ์ทองมีแม่น้ำสายแยกจากแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านด้านทิศตะวันออกของตัวอำเภอแล้วมีทางหลวงแผ่นดินสาย 3454 ผ่านด้านทิศตะวันตกเชื่อมต่อระหว่าง อำเภอวิเศษชัยชาญ อำเภอท่าช้าง จังหวัดสิงห์บุรี การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นชุมชนอยู่อาศัยจึงตั้งอยู่บนพื้นที่ระหว่าง 2 เส้นทางนี้ นอกเหนือจากนี้เป็นที่ดินเพื่อการเกษตรเป็นส่วนใหญ่

การใช้ประโยชน์ที่ดินในอำเภอแสวงหาเป็นอำเภอที่ตั้งอยู่ไกลอำเภอเมืองมากที่สุดที่ 27 กิโลเมตรจากประวัติศาสตร์เป็นพื้นที่ที่ทุรกันดารมากมีคลองชลประทานไหลผ่านขนาดสองเส้นด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตกและด้วยทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับอำเภอพิบูลทองของจังหวัดสิงห์บุรี การติดต่อค้าขายจึงค่อนข้างลำบากทางอำเภอดังกล่าว ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินจะกระจุกตัวบริเวณจุดตัดของถนนกลางอำเภอเมื่อมองในมุมกว้างแล้วคล้ายกับการขยายตัวของเมืองในรูปแบบวงแหวน

อำเภอสุดท้าย อำเภอสามโก้ ถูกยกฐานะจากกิ่งอำเภอสามโก้เป็นอำเภอเมื่อปี พ.ศ. 2508 จึงเป็นอำเภอขนาดเล็กเมื่อเทียบกับอำเภออื่น ๆ ของจังหวัดอ่างทองเป็นอำเภอที่อยู่กึ่งกลางระหว่างอำเภอศรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี และอำเภอวิเศษชัยชาญ ด้วยเป็นอำเภอเกิดใหม่และมีสภาพแวดล้อมเป็นที่นา การใช้ประโยชน์ที่ดินจึงเสมือนเป็นเมืองที่เริ่มต้น บ้านพักอาศัย ร้านค้าอยู่กลางอำเภอใกล้สถานีราชการและวัดนอกเหนือโดยรอบเป็นที่ดินที่ใช้ทำนาเป็นส่วนใหญ่

เมื่อพิจารณาจากแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินแผนที่แสดงเส้นทางคมนาคมบริเวณจุดศูนย์กลางความเจริญแต่ละอำเภอ เปรียบเทียบกับแผนที่แสดงรูปแปลงโฉนดที่ดินพบว่า บริเวณชุมชนที่มีความเจริญรูปแปลงที่ดิน (สีเข้ม) จะมีขนาดแปลงที่เล็กลง เนื่องมาจากมีการแบ่งแยกแปลงที่ดินลดขนาดลงตามการใช้ประโยชน์ที่เปลี่ยนจากที่ดิน เพื่อการเกษตรเป็นที่อยู่อาศัย และการพาณิชย์กรรมตามลำดับ ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้จะนำไปตามรูปแบบการขยายตัวของเมืองตามแนวคิดแบบวงแหวน ได้แก่ อำเภอเมืองอ่างทองเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการและตลาดสำคัญ จึงมีขนาดของชุมชนที่ขยายเพิ่มขึ้น และเป็นรูปแบบการขยายตัวของเมืองที่เมืองเดิมที่มีบทบาทเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของถนนหลายสาย

และมีการขยายตัวตามแนวคิดแบบตามแนวยาว ได้แก่ อำเภอไชโย อำเภอป่าโมก มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางอำเภอ อำเภอวิเศษชัยชาญที่มีแม่น้ำน้อยไหลผ่านเช่นกันการใช้ประโยชน์ริมแม่น้ำจึงเป็นที่อยู่อาศัยและการเกษตร ถนนในตัวอำเภอและที่เชื่อมต่อระหว่างอำเภอใกล้เคียงเป็นที่ดินเพื่อการพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ อำเภอโพธิ์ทองมีแม่น้ำสายแยกจากแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านด้านทิศตะวันออกของตัวอำเภอ มีคลองชลประทานไหลผ่านขนานสองเส้นด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตก และอำเภอสามโก้ เป็นอำเภอเกิดใหม่และมีสภาพแวดล้อมเป็นที่นา การใช้ประโยชน์ที่ดินจึงเสมือนเป็นเมืองที่เริ่มต้น บ้านพักอาศัยร้านค้า อยู่กลางอำเภอใกล้สถานที่ราชการและวัด นอกเหนือโดยรอบเป็นที่ดินที่ใช้ทำนาเป็นส่วนใหญ่



อำเภอเมือง



อำเภอป่าโมก





อำเภอโพธิ์ทอง



อำเภอวิเศษชัยชาญ



อำเภอแสวงหา





อำเภอสามโก้



ภาพที่ 4.1 สภาพทั่วไปการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง

*แผนที่รูปแปลงที่ดินอำเภอต่างๆในจังหวัดอ่างทอง
 สี่เหลี่ยมหมายถึงมาตราส่วน 1:4000 สี่เหลี่ยมหมายถึงมาตราส่วน 1:1000

ขนาดรูปแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ที่พัฒนาแล้วเช่นที่ดินประเภทตั้งอยู่ในเมืองใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม มีขนาดแปลงเล็กจึงใช้มาตราส่วนขนาดเล็กเช่น 1:4000 ต่างจากที่ดินประเภทตั้งอยู่นอกเมืองใช้ประโยชน์เพื่อที่เกษตรกรรม มีขนาดแปลงใหญ่จึงใช้มาตราส่วนขนาดใหญ่ขนาดใหญ่เช่น 1:1000

2. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินจากข้อมูลปีพ.ศ.2548

จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินของจังหวัดอ่างทอง ด้วยสมการถดถอยพหุคูณ โดยแยกเป็นสมการราคาที่ดินของแต่ละอำเภอในจังหวัดอ่างทองรวม 7 สมการและสมการราคาที่ดินของทั้งจังหวัดอ่างทองอีก 1 สมการ

2.1 สมการราคาที่ดินของอำเภอเมือง

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอเมือง ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ปัจจัยพบว่า มีตัวแปรอิสระเพียง 2 ตัวแปรเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาประเมินที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาสำรวจที่ดิน ร้อยละ 97.6 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 95.1 (Adjust

$R^2=0.951$) เหลือส่วนที่เหลือร้อยละ 4.9 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 2,842 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาว่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาความสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า ($VIF < 10$) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน $DW=1.001$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ทีละตัวพบว่า ค่า Beta ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัวแตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว ไปพร้อม ๆ กันพบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = 0$ หรือไม่โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไรพบว่า ภูมิที่ดินเหมาะเพื่อการพาณิชย์ (SI_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอเมืองมากที่สุด คือ $\beta = 0.797$ โดยถ้าที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์จะทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 29,811 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาได้แก่ ภูมิที่ดินที่อยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร (SC_1) $\beta = 0.299$ โดยถ้าที่ดินอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตรจะทำราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 7,773 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่สมการราคาที่ดินของอำเภอเมือง $Y = 726.37 + 29,811SI_1 + 7,773SC_1$ ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอเมือง

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
SI_1	29,811	1,421.37	0.797	20.97	1.3
SC_1	7,773	986.27	0.299	7.88	1.3
Constant	726.37	547.08		1.32	
Multiple R=	0.976		Standard Error=	2,842.75	
R^2 =	0.953		F=	429.54	
Adjust R^2 =	0.951		DW=	1.001	

2.2 สมการราคาที่ดินของอำเภอไชโย

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอไชโย ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ละปัจจัยพบว่า มีตัวแปรอิสระเพียง 3 ตัวแปรเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาประเมินที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาประเมินที่ดิน ร้อยละ 87.8 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 75.7 (Adjusted $R^2=0.757$) เหลือส่วนที่เหลือร้อยละ 24.3 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 262 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า 10 ($VIF < 10$) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน $DW=1.767$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ทีละตัวพบว่า ค่า Beta ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวแตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว ไปพร้อม ๆ กันพบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 3 มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_4 = 0$ หรือไม่โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า กรณีที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์ (SI_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอไชโยมากที่สุด คือ $\beta = 0.636$ โดยถ้าที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์จะทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 1,440 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาก็คือ กรณีที่ดินติดถนนสายหลัก (LO_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.238$ โดยถ้าที่ดินติดถนนสายหลักราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 283 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่และ กรณีที่ดินติดถนนคอนกรีต (RS_1) $\beta = 0.192$ สมการราคาที่ดินของอำเภอไชโยคือ $Y = 214.15 + 1,440.88SI_1 + 283.32LO_1 + 216.63RS_1$ ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอไชโย

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
SI ₁	1,440.884	172.347	0.636	8.360	1.215
LO ₁	283.325	116.412	0.238	2.434	2.006
RS ₁	216.638	107.520	0.192	2.015	1.914
Constant	214.153	44.933		4.766	
Multiple R=	0.878		Standard Error=	262.896	
R ² =	0.771		F=	0.05	
Adjust R ² =	0.757		DW=	1.767	

2.3 สมการราคาที่ดินของอำเภอป่าโมก

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอป่าโมก ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ละปัจจัยพบว่า มีตัวแปรอิสระเพียง 3 ตัวแปรเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาประเมินที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาสำรวจที่ดิน ร้อยละ 91.4 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 82.9 (Adjust R²=0.829) ส่วนที่เหลือร้อยละ 1.7 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 1,301 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาความสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า 10 (VIF < 10) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน (DW)=0.989

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ทีละตัวพบว่า ค่า Beta ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวแตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว ไปพร้อม ๆ กันพบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 3 มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_4 = 0$ หรือไม่โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า กรณีที่ดินมีทำเลเหมาะเพื่อการพาณิชย์(SI_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอป่าโมก มากที่สุด คือ $\beta = 0.627$ โดยถ้าที่ดินมีทำเลเหมาะเพื่อการพาณิชย์ ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 5,993 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาคือที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร(SC_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.443$ โดยถ้าที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตรจะทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 3,443 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ สมการราคาที่ดินของอำเภอป่าโมก คือ $Y = 154.90 + 5,992.22SI_1 + 3,443.25 SC_1 - 1,933.01LO_1$ ดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอป่าโมก

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
SI_1	5,993.226	559.076	0.627	10.720	1.459
SC_1	3,443.259	499.066	0.443	6.899	1.759
LO_1	-1,933.014	461.638	-0.228	-4.187	1.265
Constant	154.909	175.783		0.881	
Multiple R=	0.914		StandardError=	1,301.258	
R^2 =	0.836		F=	17.53	
Adjust R^2 =	0.829		DW=	0.989	

2.4 สมการราคาที่ดินของอำเภอโพธิ์ทอง

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอโพธิ์ทอง ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ละเอียดพบว่าค่า มีตัวแปรอิสระเพียง 4 ตัวแปรเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาประเมินที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาสำรวจที่ดิน ร้อยละ 99.9 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 99.8 (Adjust $R^2=0.998$) เหลือส่วนที่เหลือร้อยละ 0.2 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 71 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า 10 ($VIF < 10$) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order

Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน $DW=1.426$

สำหรับการทดสอบสมมุติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ทีละตัวพบว่า ค่า β ที่ประมาณที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัวแตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว ไปพร้อม ๆ กัน พบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 4 มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_5 = 0$ หรือไม่โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า กรณีที่ดินมีทำเลเหมาะเพื่อการพาณิชย์ (SI_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอโพธิ์ทอง มากที่สุด คือ $\beta = 1.04$ โดยถ้าที่ดินมีทำเลเหมาะเพื่อการพาณิชย์ ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 7,638 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาคือที่ดินที่ติดถนนสายหลัก (LO_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.018$ โดยถ้าที่ดินที่ติดถนนสายหลักจะทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 67 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ สมการราคาที่ดินของอำเภอโพธิ์ทอง คือ $Y = 802.51 + 7,638.40 SI_1 - 644.00 CE_3 + 67.18 LO_1 - 593.63 SC_2 - 545.10 SC_1$ ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอโพธิ์ทอง

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
SI_1	7638.409	88.230	1.040	86.574	4.278
SC_3	-644.000	87.554	-.120	-7.355	7.851
LO_1	67.182	21.797	.018	3.082	1.052
SC_2	-593.634	97.495	-.081	-6.089	5.224
SC_1	-545.104	101.754	-.094	-5.357	9.052
Constant	802.513	89.151		9.002	
Multiple R=	0.999		Standard Error=	71.488	
R^2 =	0.999		F=	28.698	
Adjust R^2 =	0.998		DW=	1.426	

2.5 สมการราคาที่ดินของอำเภอแสวงหา

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอแสวงหา ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ละปัจจัยพบว่า มีตัวแปรอิสระเพียง 3 ตัวแปรเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาสำรวจที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาสำรวจที่ดิน ร้อยละ 98.1 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 94.9 (Adjusted $R^2=0.949$) ส่วนที่เหลือร้อยละ 5.1 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 56 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า 10 ($VIF < 10$) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน $DW=1.537$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ทีละตัวพบว่า ค่าค่า Beta ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว ไปพร้อม ๆ กัน พบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 3 มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_3 = 0$ หรือไม่โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า ภูมิที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร (SC_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอแสวงหา มากที่สุด คือ $\beta = 0.927$ โดยถ้าที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 1,102 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาคือที่ดินที่ติดถนนสายหลัก (LO_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.164$ โดยถ้าที่ดินที่ติดเหมาะสำหรับการเกษตรจะทำให้ราคาที่ดินลดลง 86 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ สมการราคาที่ดินของอำเภอแสวงหา คือ $Y = 189.963 + 1102.87 SC_1 + 86.53 LO_1 - 83.37 SI_4$ ดังตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอแสวงหา

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
SC ₁	1,102.875	45.070	0.927	24.470	1.067
LO ₁	86.537	20.932	0.164	4.134	1.163
SI ₄	-83.375	33.594	-0.096	-2.482	1.122
Constant	189.963	36.619		5.188	
Multiple R=	0.976		Standard Error=	60.094	
R ² =	0.953		F=	236.16	
Adjust R ² =	0.949		DW=	1.537	

2.6 สมการราคาที่ดินของอำเภอวิเศษชัยชาญ

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอวิเศษชัยชาญ ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ละปัจจัยพบว่า มีตัวแปรอิสระเพียง 5 ตัวแปรเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาสำรวจที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาสำรวจที่ดิน ร้อยละ 83.2 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 67.1 (Adjust R²=0.671) ส่วนที่เหลือร้อยละ 32.9 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 147 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า (10VIF<10) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน DW=1.783

สำหรับการทดสอบสมมุติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัวพบว่า ค่า ค่า Beta ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัวแตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว ไปพร้อม ๆ กัน พบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 5 มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_5 = 0$ หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 4 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า กรรมที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์ (SI₁) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอวิเศษชัยชาญ มากที่สุด คือ $\beta = 0.488$ โดยถ้าที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์ (SI₁) ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 646 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาคือมีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.306$ โดยถ้าที่ดินที่เหมาะสมสำหรับเพื่ออยู่อาศัย (SI₃) จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น 273 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ สมการราคาที่ดินของอำเภอวิเศษชัยชาญคือ $Y = 84.680 + 646.027 SI_1 + 103.841 RS_1 + 273.065 SI_3 + 115.592 SC_2 + 136.289 LO_1$ ดังตารางที่ 5.6

ตารางที่ 4.6 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอวิเศษชัยชาญ

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
SI ₁	646.027	91.759	0.488	7.040	1.108
RS ₁	103.841	49.014	0.202	2.119	2.111
SI ₃	273.065	61.039	0.306	4.474	1.083
SC ₂	115.592	36.268	0.225	3.187	1.154
LO ₁	136.289	50.408	0.258	2.704	2.098
Constant	84.680	29.320		2.888	
Multiple R=	0.832		Standard Error=	147.986	
R ² =	0.693		F=	7.310	
Adjust R ² =	0.671		DW=	1.783	

2.7 สมการราคาที่ดินของอำเภอสามโก้

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอสามโก้ ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ละเอียดพบว่า มีตัวแปรอิสระเพียง 2 ตัวแปรเท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาสำรวจที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาสำรวจที่ดิน ร้อยละ 70.90 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 47 (Adjust R²=0.470) ส่วนที่เหลือร้อยละ 53 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อน

มาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 94 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า (VIF<10) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน DW=1.399

สำหรับการทดสอบสมมุติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ทีละตัวพบว่า ค่าค่า Beta ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัวแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัวไปพร้อม ๆ กัน พบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 2 มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta = 0$ หรือไม่โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า กรณีที่ดินติดถนนคอนกรีต (RS_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอสามโก้ มากที่สุด คือ $\beta = 0.598$ โดยถ้าที่ดินติดถนนคอนกรีต ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 200 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาคือที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์ (SI_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.310$ โดยถ้าที่ดินที่มีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น 292 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่สมการราคาที่ดินของอำเภอสามโก้คือ $Y = 144.333 + 200.617 RS_1 + 292.050 SI_1$ ดังตารางที่ 5.7

ตารางที่ 4.7 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอสามโก้

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
RS_1	200.617	34.437	0.598	4.606	1.018
SI_1	292.050	43.560	0.310	2.389	1.018
Constant	144.333	122.239		4.191	
Multiple R=	0.709		Standard Error=	94.88	
R^2 =	0.503		F=	21.85	
Adjust R^2 =	0.470		DW=	1.399	

2.8 สมการราคาที่ดินของจังหวัดอ่างทอง

การวิเคราะห์สมการราคาที่ดินของจังหวัดอ่างทองโดยการนำเอาตัวอย่างทั้ง 7 อำเภอ ๆ มารวมกัน รวม 367 ตัวอย่าง เพื่อหาสมการราคาที่ดินจังหวัดอ่างทอง ใช้ในการเปรียบเทียบผลลัพธ์กับสมการราคาที่ดินของอำเภอต่าง ๆ ทั้ง 7 อำเภอในจังหวัด การพยากรณ์ราคาที่ดินจังหวัดอ่างทองโดยผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของจังหวัดอ่างทอง ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระ 16 ตัวแปร ที่ผ่านการคัดเลือกโดยวิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบขั้นตอน (Stepwise Method) เข้าสู่สมการที่ละปัจจัยพบว่า มีตัวแปรอิสระเพียง 5 ตัวแปร เท่านั้นที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับราคาสำรวจที่ดิน โดยตัวแปรอิสระกลุ่มนี้มีความสัมพันธ์กับราคาสำรวจที่ดิน ร้อยละ 77.5 และสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 59.5 (Adjusted $R^2=0.595$) ส่วนที่เหลือร้อยละ 40.5 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 3,371 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF ต่ำกว่า 10 ($VIF < 10$) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเองเนื่องจากค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน $DW=0.721$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ทีละตัวพบว่า ค่า ค่า Beta ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ α เท่ากับ 0.05 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว ไปพร้อม ๆ กัน พบว่าตัวแปรอิสระทั้ง 5 มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า $H_0: \beta_1 = \beta_2 = 0$ หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ $\alpha = 0.05$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว เพื่อดูตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่าในกรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร (SC_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง มากที่สุด คือ $\beta = 0.540$ โดยถ้าที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 9,171 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาคือที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์ (SI_1) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.471$ โดยถ้าที่ดินที่มีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น 9,721 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่นคงที่สมการราคาที่ดินของ

จังหวัดอ่างทอง คือ $Y = 7,080.561 + 9,171.863SC_1 + 9,721.157 SI_1 - 7,156.488PU_1 - 6,954.675PU_2 - 6,787.034PU_3$ ดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของจังหวัดอ่างทอง

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	Beta	t	VIF
SC ₁	9,171.863	685.118	0.540	13.387	1.471
SI ₁	9,721.157	792.110	0.471	12.272	1.333
PU ₁	-7,156.488	866.878	-0.653	-8.255	5.658
PU ₂	-6,954.675	921.293	-0.648	-7.549	6.673
PU ₃	-6,787.034	925.007	-0.558	-7.337	5.226
Constant	7,080.561	888.875	-	7.966	-
Multiple R =	0.775		Standard	3,371.850	
R ² =	0.601		Error =	53.836	
Adjust R ² =	0.595		F =	0.721	
			DW =		

3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัย/ราคาประเมินที่ดินปีพ.ศ.2563

เมื่อได้ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อราคาที่ดินของจังหวัดอ่างทอง จากการวิเคราะห์แบบจำลองปีพ.ศ.2548 และทราบว่าแนวทางปฏิบัติในปัจจุบันของการประเมินราคาที่ดินของภาครัฐปัจจุบันไม่แตกต่างไปจากเดิมมาก ถึงแม้จะได้มีการประกาศพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐปีพ.ศ.2562 และ พระราชกฤษฎีกาปรับปรุงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปีพ.ศ.2563 จึงได้นำปัจจัยหลักทั้งห้าประกอบด้วย 1.) ปัจจัยสภาพที่ดิน 2.) ปัจจัยระยะห่างจากจุดอ้างอิงสำคัญต่างๆ 3.) ปัจจัยสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม 4.) ปัจจัยสาธารณูปโภค 5.) เนื้อที่ดินมาจำแนกเป็นด้านปัจจัย มีตัวแปรย่อย เป็นตัวแปรอิสระ และมีราคาประเมินที่ดินเป็นตัวแปรตามได้แก่

3.1 ด้านสภาพที่ดิน

- รูปแปลงปกติ หมายถึงสี่เหลี่ยมผืนผ้า สี่เหลี่ยมจัตุรัส
- รูปแปลงไม่ปกติ หมายถึงสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมูหรือหลายมุม

3.2 วิวจากรอบทางที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน เช่น คอนกรีต ลาดยาง ดิน/ลูกรัง ไม่ติดถนน

3.3 ด้านระยะห่างจากจุดอ้างอิงสำคัญต่างๆ

- 0-1000 1001-2000 2001-3000 3001-4000 4001-5000 และ50001เมตรขึ้นไป .

3.4 ด้านสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

- ไม่มี ไฟฟ้าประปา

- มี ไฟฟ้าประปา

3.5 ด้านขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดิน

ตารางที่ 4.9 จำนวนที่ดินที่ใช้ในการวิจัย

พื้นที่	จำนวน	ร้อยละ
วิเศษชัยชาญ	128	17.8
สามโก้	76	10.6
ไชโย	87	12.1
ป่าโมก	83	11.5
เมือง	130	18.1
โพธิ์ทอง	118	16.4
แสวงหา	97	13.5
รวมทั้งจังหวัด	719	100.0

ที่มา: สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

จำนวนแปลงที่ดินที่ 719 แปลงที่ใช้ในการศึกษาร้อยละ 18.1 คือที่ดินที่อยู่ในอำเภอเมือง รongลงมาคือที่ดินที่อยู่ในอำเภอวิเศษชัยชาญ อำเภอโพธิ์ทอง อำเภอแสวงหา อำเภอไชโย อำเภอป่าโมก และ อำเภอสามโก้ ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 17.8ร้อยละ16.4 ร้อยละ 13.5 ร้อยละ 12.1 ร้อยละ 11.5 และ ร้อยละ 10.6 ตามลำดับ ดังตารางที่ 4.9สำหรับลักษณะที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.10 จำนวนแปลงที่ดินลักษณะที่ดิน

พื้นที่	ลักษณะที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
ทั้งจังหวัด	ปกติ	645	89.7
	ไม่ปกติ	74	10.3
	รวม	719	100.0
วิเศษชัยชาญ	ปกติ	119	93.0
	ไม่ปกติ	9	7.0
	รวม	128	100.0
สามโก้	ปกติ	66	86.8
	ไม่ปกติ	10	13.2
	รวม	76	100.0
ไชโย	ปกติ	72	82.8
	ไม่ปกติ	15	17.2
	รวม	87	100.0
ป่าโมก	ปกติ	67	80.7
	ไม่ปกติ	16	19.3
	รวม	83	100.0
เมือง	ปกติ	119	91.5
	ไม่ปกติ	11	8.5
	รวม	130	100.0
โพธิ์ทอง	ปกติ	107	90.7
	ไม่ปกติ	11	9.3
	รวม	118	100.0
พื้นที่	ลักษณะที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
แสวงหา	ปกติ	95	97.9
	ไม่ปกติ	2	2.1
	รวม	97	100.0

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า สำหรับทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอพบจำนวนที่มีรูปแปลงที่ดินปกติมีมากกว่าที่ดินไม่ปกติ โดยสำหรับทั้งจังหวัดพบว่ามีที่ดินรูปแปลงปกติอยู่ร้อยละ 89.7 สำหรับอำเภอวิเศษชัยชาญมีที่ดินปกติอยู่ร้อยละ 93.0 สำหรับอำเภอสามโก้ มีที่ดินปกติอยู่ร้อยละ 86.8 สำหรับอำเภอไชโยมีที่ดินปกติอยู่ร้อยละ 82.8 อำเภอป่าโมก มีที่ดินที่เป็นปกติอยู่ร้อยละ 80.7 อำเภอเมืองมีที่ดินเป็นปกติอยู่ร้อยละ 91.5 อำเภอโพธิ์ทองมีที่ดินที่เป็นปกติ อยู่ร้อยละ 90.7 และ อำเภอแสวงหามีที่ดินที่เป็นปกติอยู่ร้อยละ 97.9 ดังตารางมี 4.10

นอกจากนี้พบว่า ในอำเภอแสวงหาถูกกำหนดเขตที่ดินในท้องที่ ตำบลศรีบัวทอง ตำบลแสวงหา ตำบลบ้านพราน และตำบลศรีพรานเป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน พ.ศ.2523 และอำเภอป่าโมกมีขนาดเล็กกว่ากึ่งหนึ่งของอำเภอแสวงหา

สำหรับประเภทผิวจราจรถนนที่ติดที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.11 ประเภทผิวจราจรถนนติดที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ

พื้นที่	ประเภทถนนติดที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
ทั้งจังหวัด	ติดถนนคอนกรีต	194	27.0
	ติดถนนลาดยาง	136	18.9
	ติดถนนดิน	147	20.4
	ไม่ติดถนน	242	33.7
	รวม	719	100.0
วิเศษชัยชาญ	ติดถนนคอนกรีต	44	34.4
	ติดถนนลาดยาง	20	15.6
	ติดถนนดิน	11	8.6
	ไม่ติดถนน	53	41.4
	รวม	128	100
สามโก้	ติดถนนคอนกรีต	25	32.9
	ติดถนนลาดยาง	8	10.5
	ติดถนนดิน	5	6.6
	ไม่ติดถนน	38	50.0
	รวม	76	100.0

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

พื้นที่	ประเภทถนนที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
ไชโย	ที่ดินนคอนกรีต	25	28.7
	ที่ดินนลาดยาง	13	14.9
	ที่ดินนดิน	17	19.5
	ไม่ที่ดินน	32	36.8
	รวม	87	100.0
ป่าโมก	ที่ดินนคอนกรีต	20	24.1
	ที่ดินนลาดยาง	10	12.0
	ที่ดินนดิน	18	21.7
	ไม่ที่ดินน	35	42.2
	รวม	83	100.0
เมือง	ที่ดินนคอนกรีต	32	24.6
	ที่ดินนลาดยาง	44	33.8
	ที่ดินนดิน	24	18.5
	ไม่ที่ดินน	30	23.1
	รวม	130	100.0
โพธิ์ทอง	ที่ดินนคอนกรีต	38	32.2
	ที่ดินนลาดยาง	25	21.2
	ที่ดินนดิน	28	23.7
	ไม่ที่ดินน	27	22.9
	รวม	118	100.0
แสวงหา	ที่ดินนคอนกรีต	10	10.3
	ที่ดินนลาดยาง	16	16.5
	ที่ดินนดิน	44	45.4
	ไม่ที่ดินน	27	27.8
	รวม	97	100.0

จากตารางที่ 4.11พบว่า สำหรับทั้งจังหวัด ที่ดินที่ใช้ในงานวิจัยฉบับนี้ส่วนใหญ่เป็นที่ดินไม่ที่ดินน โดยคิดเป็น ร้อยละ 33.7 รองลงมาเป็นที่ดินที่ดินนคอนกรีต ที่ดินที่ดินนดิน และที่ดินที่ดินนลาดยาง โดยคิดเป็น ร้อยละ 27.0 ร้อยละ 20.4 และ ร้อยละ 18.9 ตามลำดับ สำหรับ

อำเภอวิเศษชัยชาญมีที่ดินที่ไม่ติดถนนมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 41.4 รองลงมาคือที่ดินถนนคอนกรีต ที่ดินติดถนนลาดยาง และ ที่ดินติดถนนดิน โดยคิดเป็นร้อยละ 34.4 ร้อยละ 15.6 และ ร้อยละ 8.6 ตามลำดับ สำหรับอำเภอสามโก้ จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่ามีที่ดินครึ่งหนึ่งหรือคิดเป็นร้อยละ 50 ที่ไม่ติดถนน รองลงมาคือที่ดินติดถนนคอนกรีต ที่ดินติดถนน ลาดยาง ที่ดินที่ติดถนนดิน โดยคิดเป็นร้อยละ 32.9 ร้อยละ 10.5 และ ร้อยละ 6.6 ตามลำดับ สำหรับอำเภอ ไชโยจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินส่วนใหญ่หรือคิดเป็นร้อยละ 36.8 ไม่ติดถนน รองลงมาคือที่ดินติดถนนคอนกรีต ที่ดินติดถนนดิน และ ที่ดินติดถนนลาดยาง โดยคิดเป็นร้อยละ 28.7 ร้อยละ 19.5 และ ร้อยละ 14.9 ตามลำดับ สำหรับอำเภอป่าโมก พบว่าที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ดินไม่ติดถนน โดยคิดเป็นร้อยละ 42.2 รองลงมาคือ ที่ดินติดถนนคอนกรีต ที่ดินติดถนนดิน และ ที่ดินติดถนนลาดยาง โดยคิดเป็นร้อยละ 24.1 ร้อยละ 21.7 และ ร้อยละ 12.0 สำหรับอำเภอเมือง พบว่า ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ดินติดถนนลาดยาง โดยคิดเป็นร้อยละ 33.8 รองลงมาคือที่ดินติดถนนคอนกรีต ที่ดินไม่ติดถนน และ ที่ดินติดถนนดิน โดยคิดเป็นร้อยละ 24.6 ร้อยละ 23.1 และ ร้อยละ 18.5 ตามลำดับ สำหรับอำเภอโพธิ์ทอง จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า มีที่ดินติดถนนคอนกรีตมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 32.2 รองลงมาคือที่ดินติดถนนดิน ที่ดินไม่ติดถนน และ ที่ดินติดถนนลาดยาง โดยคิดเป็น เศษส่วนที่ใกล้เคียงกันอยู่ที่ ร้อยละ 23.7 ร้อยละ 22.9 และ ร้อยละ 21.2 ตามลำดับ สำหรับอำเภอแสวงหา จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า มีที่ดินติดถนนดินมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 45.4 รองลงมาคือที่ดินไม่ติดถนน ที่ดินติดถนนลาดยาง และ ที่ดินติดถนนคอนกรีต โดยคิดเป็นร้อยละ 27.8 ร้อยละ 16.5 และ ร้อยละ 10.3 ตามลำดับ

สำหรับขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นตัวอย่าง ทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.12 ขนาดของที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ

พื้นที่	ขนาดที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
ทั้งจังหวัด	น้อยกว่า 1 ไร่	304	42.3
	1-3 ไร่	148	20.6
	ขนาดที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
	3-4 ไร่	45	6.3
	4-5 ไร่	71	9.9
	5 ไร่ขึ้นไป	151	21.0
	รวม	719	100.0

ตารางที่ 4.12 (ต่อ)

พื้นที่	ขนาดที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
วิเศษชัยชาญ	น้อยกว่า 1 ไร่	54	42.2
	1-3 ไร่	23	18.0
	3-4 ไร่	4	3.1
	4-5 ไร่	13	10.2
	5 ไร่ขึ้นไป	34	26.6
	รวม	128	100.0
สามโก้	น้อยกว่า 1 ไร่	42	55.3
	1-3 ไร่	13	17.1
	3-4 ไร่	6	7.9
	4-5 ไร่	5	6.6
	5 ไร่ขึ้นไป	10	13.2
	รวม	76	100.0
ไชโย	น้อยกว่า 1 ไร่	30	34.5
	1-3 ไร่	23	26.4
	3-4 ไร่	4	4.6
	4-5 ไร่	11	12.6
	5 ไร่ขึ้นไป	19	21.8
	รวม	87	100.0
ป่าโมก	น้อยกว่า 1 ไร่	39	47.0
	1-3 ไร่	20	24.1
	3-4 ไร่	6	7.2
	4-5 ไร่	5	6.0
	5 ไร่ขึ้นไป	13	15.7
	รวม	83	100.0
เมือง	น้อยกว่า 1 ไร่	61	46.9
	1-3 ไร่	35	26.9
	3-4 ไร่	11	8.5
	4-5 ไร่	8	6.2
	5 ไร่ขึ้นไป	15	11.5
	รวม	130	100.0

ตารางที่ 4.12 (ต่อ)

พื้นที่	ขนาดที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
โพธิ์ทอง	น้อยกว่า 1 ไร่	46	39.0
	1-3 ไร่	20	16.9
	3-4 ไร่	6	5.1
	4-5 ไร่	19	16.1
	5 ไร่ขึ้นไป	27	22.9
	รวม		118
แสวงหา	น้อยกว่า 1 ไร่	32	33.0
	1-3 ไร่	14	14.4
	3-4 ไร่	8	8.2
	4-5 ไร่	10	10.3
	5 ไร่ขึ้นไป	33	34.0
	รวม		97

สำหรับขนาดของที่ดินที่ใช้เป็นตัวอย่างในงานวิจัยฉบับนี้ทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ สามารถสรุปผลการ วิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

สำหรับขนาดของที่ดิน จากการสำรวจที่ดินที่นำมาใช้ในงานวิจัยนี้พบว่า สำหรับของทั้งจังหวัด ที่ดินส่วนใหญ่หรือคิดเป็นร้อยละ 42.3 ของที่ดินทั้งหมดมีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ รองลงมาคือที่ดินขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ที่ดิน ขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ และ ที่ดินขนาด 3-4 ไร่ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 21.0 ร้อยละ 20.6 ร้อยละ 9.9 และ ร้อยละ 6.3 ตามลำดับ สำหรับอำเภอวิเศษชัยชาญพบว่าที่ดินส่วนใหญ่หรือคิดเป็นร้อยละ 42.2 เป็นที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ รองลงมาเป็นที่ดินขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ที่ดินขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ และที่ดินขนาด 3-4 ไร่ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 26.6 ร้อยละ 18.0 ร้อยละ 10.2 และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับ สำหรับอำเภอสามโก้ พบว่าขนาดที่ดินที่พบมากที่สุดคือที่ดินขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 55.3 รองลงมาคือที่ดินขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ที่ดินขนาด 3-4 ไร่ และ ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ โดยคิด เป็นร้อยละ 17.1 ร้อยละ 13.2 ร้อยละ 7.9 และ ร้อยละ 6.6 ตามลำดับ สำหรับอำเภอไชโย พบว่าที่ดินที่มีมากที่สุดคือที่ดินขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 34.5 รองลงมาคือที่ดินขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ และที่ดินขนาด 3-4 ไร่ ตามลำดับโดยคิดเป็นร้อยละ 26.4 ร้อยละ 21.8 ร้อยละ 12.6 และ ร้อยละ 4.6 ตามลำดับ สำหรับอำเภอป่าโมก จากการวิเคราะห์ข้อมูล

พบว่าที่ดินที่พบมากที่สุดคือที่ดินที่มีขนาด น้อยกว่า 1 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 47.0 รองลงมาคือที่ดินขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ที่ดินขนาด 3-4 ไร่ และ ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 24.1 ร้อยละ 15.7 ร้อยละ 7.2 และ ร้อยละ 6.0 สำหรับอำเภอ เมือง พบว่าที่ดินส่วนใหญ่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 46.9 รองลงมาคือที่ดินขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาดมากกว่า 5 ไร่ ที่ดินขนาด 3-4 ไร่ และ ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 26.9 ร้อยละ 11.5 ร้อยละ 8.5 และ ร้อยละ 6.2 ตามลำดับ สำหรับอำเภอโพธิ์ทอง พบว่าที่ดินที่พบมากที่สุดคือที่ดินขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 39.0 ของที่ดินที่นำมาใช้ในงานวิจัย รองลงมาคือที่ดินขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ที่ดินขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ และ ที่ดินขนาด 3-4 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 22.9 ร้อยละ 16.9 ร้อยละ 16.1 และ ร้อยละ 5.1 ตามลำดับ และ สำหรับอำเภอแสวงหา พบว่าที่ดินที่มีมากที่สุดคือที่ดินขนาด 5 ไร่ขึ้นไป โดยคิดเป็นร้อยละ 34.0 รองลงมาคือที่ดินขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ ที่ดินขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินขนาด 4-5 ไร่ ที่ดินขนาด 1-3 ไร่ และ ที่ดินขนาด 3-4 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 33.0 ร้อยละ 14.4 ร้อยละ 10.3 และ ร้อยละ 8.2 ตามลำดับ

สำหรับระยะห่างระหว่างชุมชนและที่ดินของทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ ของที่ดินที่นำมาใช้ในงานวิจัย ฉบับนี้สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.13 ระยะห่างจากชุมชนทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ

พื้นที่	ระยะห่างจากชุมชน	จำนวน	ร้อยละ
ทั้งจังหวัด	500 – 1,000 เมตร	55	7.6
	1,001 – 2,000 เมตร	90	12.5
	2,001 – 3,000 เมตร	69	9.6
	3,001 – 4,000 เมตร	89	12.4
	4,001 – 5,000 เมตร	68	9.5
	5,001 เมตรขึ้นไป	348	48.4
	รวม	719	100.0
วิเศษชัยชาญ	500 – 1,000 เมตร	10	7.8
	1,001 – 2,000 เมตร	12	9.4
	2,001 – 3,000 เมตร	6	4.7
	3,001 – 4,000 เมตร	11	8.6
	4,001 – 5,000 เมตร	8	6.3
	5,001 เมตรขึ้นไป	81	63.3
	รวม	128	100.0

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

พื้นที่	ระยะห่างจากชุมชน	จำนวน	ร้อยละ
สามโก้	500 – 1,000 เมตร	7	9.2
	1,001 – 2,000 เมตร	7	9.2
	2,001 – 3,000 เมตร	13	17.1
	3,001 – 4,000 เมตร	24	31.6
	4,001 – 5,000 เมตร	16	21.1
	5,001 เมตรขึ้นไป	9	11.8
	รวม	76	100.0
ไชโย	500 – 1,000 เมตร	2	2.3
	1,001 – 2,000 เมตร	14	16.1
	2,001 – 3,000 เมตร	5	5.7
	3,001 – 4,000 เมตร	6	6.9
	4,001 – 5,000 เมตร	7	8.0
	5,001 เมตรขึ้นไป	53	60.9
	รวม	87	100.0
ป่าโมก	500 – 1,000 เมตร	9	10.8
	1,001 – 2,000 เมตร	14	16.9
	2,001 – 3,000 เมตร	19	22.9
	3,001 – 4,000 เมตร	8	9.6
	4,001 – 5,000 เมตร	11	13.3
	5,001 เมตรขึ้นไป	22	26.5
	รวม	83	100.0
เมือง	500 – 1,000 เมตร	14	10.8
	1,001 – 2,000 เมตร	25	19.2
	2,001 – 3,000 เมตร	20	15.4
	3,001 – 4,000 เมตร	13	10.0
	4,001 – 5,000 เมตร	11	8.5
	5,001 เมตรขึ้นไป	47	36.2
	รวม	130	100.0

ตารางที่ 4.13 (ต่อ)

พื้นที่	ระยะห่างจากชุมชน	จำนวน	ร้อยละ
โพธิ์ทอง	500 – 1,000 เมตร	7	5.9
	1,001 – 2,000 เมตร	12	10.2
	2,001 – 3,000 เมตร	3	2.5
	3,001 – 4,000 เมตร	6	5.1
	4,001 – 5,000 เมตร	5	4.2
	5,001 เมตรขึ้นไป	85	72.0
	รวม	118	100.0
แสวงหา	500 – 1,000 เมตร	6	6.2
	1,001 – 2,000 เมตร	6	6.2
	2,001 – 3,000 เมตร	3	3.1
	3,001 – 4,000 เมตร	21	21.6
พื้นที่	ระยะห่างจากชุมชน	จำนวน	ร้อยละ
	4,001 – 5,000 เมตร	10	10.3
	5,001 เมตรขึ้นไป	51	52.6
	รวม	97	100.0

จากตารางที่ 4.13พบว่า สำหรับทั้งจังหวัด ที่ดินที่อยู่ห่างจากชุมชนมากกว่า 5,001 เมตรขึ้นไป มีสัดส่วนมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 48.4 รองลงมาคือที่ดินที่ห่างจากชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร 3,001 – 4,000 เมตร 2,001 – 3,000 เมตร 4,001 – 5,000 เมตร และ 500 – 1,000 เมตรตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 12.5 ร้อยละ 12.4 ร้อยละ 9.6 ร้อยละ 9.5 และ ร้อยละ 7.6 ตามลำดับ สำหรับอำเภอวิเศษชัยชาญ จากการวิเคราะห์พบว่า ที่ดิน ส่วนใหญ่อยู่ห่างจากชุมชนมากกว่า 5,001 เมตรขึ้นไป โดยคิดเป็นร้อยละ 63.3 รองลงมาคือที่ดินที่ห่างจาก ชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร 3,001-4,000 เมตร 500 – 1,000 เมตร 4,001 – 5,000 เมตร และ 2,001 – 3,000 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 9.4 ร้อยละ 8.6 ร้อยละ 7.8 ร้อยละ 6.3 และ ร้อยละ 4.7 ตามลำดับ สำหรับ อำเภอสามโก้ พบว่าที่ดินส่วนใหญ่อยู่ห่างจากแหล่งชุมชนระหว่าง 3,001 – 4,000 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 31.6 รองลงมาคือที่ดินที่อยู่ห่างจากชุมชนระหว่าง 4,001 – 5,000 เมตร 2,001 – 3,000 เมตร 5,001 เมตรขึ้นไป และ 1,001 – 2,000 เมตร และ 500 – 1,000 เมตร ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 21.1 ร้อยละ 17.1 ร้อยละ 11.8 และ ร้อยละ 9.2 ตามลำดับ สำหรับอำเภอไชโย พบว่าที่ดินส่วนใหญ่อยู่ห่างจากแหล่งชุมชน 5,001 เมตรขึ้นไป โดยคิดเป็นร้อยละ 60.9 รองลงมาคือที่ดินที่อยู่ห่างจากแหล่งชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร 4,001 – 5,000 เมตร 3,001 – 4,000 เมตร 2,001 – 3,000 เมตร และ 500 – 1,000 เมตร โดยคิดเป็น

ร้อยละ 16.1 ร้อยละ 8.0 ร้อยละ 5.9 ร้อยละ 5.7 และ ร้อยละ 2.3 ตามลำดับสำหรับอำเภอป่าโมก จากการวิเคราะห์ ข้อมูลพบว่า ที่ดินส่วนใหญ่อยู่ห่างจากแหล่งชุมชน 5,001 เมตรขึ้นไป โดยคิดเป็นร้อยละ 26.5 รองลงมาคือ ที่ดินที่อยู่ห่างจากแหล่งชุมชน 2,001 – 3,000 เมตร 1,001 – 2,000 เมตร 4,001 – 5,000 เมตร 500 – 1,000 เมตรและ 3,001 – 4,000 เมตร ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 22.9 ร้อยละ 16.9 ร้อยละ 13.3 ร้อยละ 10.8 และ ร้อยละ 9.6 ตามลำดับ สำหรับอำเภอเมือง พบว่าที่ดินส่วนใหญ่หรือคิดเป็นร้อยละ 36.2 อยู่ห่างจาก แหล่งชุมชน 5,001 เมตรขึ้นไป รองลงมาคือที่ดินที่อยู่ห่างจากแหล่งชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร 2,001 – 3,000 เมตร 500 – 1,000 เมตร 3,001 – 4,000 เมตร และ 4,001 – 5,000 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 19.2 ร้อยละ 15.4 ร้อยละ 10.8 ร้อยละ 10.0 และ ร้อยละ 8.5 ตามลำดับ สำหรับอำเภอโพธิ์ทอง จากการ วิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินส่วนใหญ่หรือคิดเป็นร้อยละ 72.0 ของที่ดินที่นำมาใช้ในงานวิจัยฉบับนี้ อยู่ห่างจาก แหล่งชุมชน 5,001 เมตรขึ้นไป รองลงมาคือที่ดินที่อยู่ห่างจากแหล่งชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร 500 – 1,000 เมตร 3,001 – 4,000 เมตร 4,001 – 5,000 เมตร และ 2,001 – 3,000 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 10.2 ร้อยละ 5.9 ร้อยละ 5.1 ร้อยละ 4.2 และ ร้อยละ 2.5 ตามลำดับ และ สำหรับอำเภอแสวงหาจากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ที่ดินมากกว่าครึ่งหนึ่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 52.6 เป็นที่ดินที่มีระยะห่างจากแหล่งชุมชน 5,001 เมตรขึ้นไป รองลงมาคือที่ดินที่มีระยะห่างจากแหล่งชุมชน 3,001 – 4,000 เมตร 4,001 – 5,000 เมตร 500 – 1,000 เมตร และ 1,001 – 2,000 เมตร และ 2,001 – 3,000 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 21.6 ร้อยละ 10.3 ร้อยละ 6.2 และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับ

สำหรับราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ จากการสำรวจสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.14 ราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ

พื้นที่	\bar{X}	S.D.
ทั้งจังหวัด	931.50	2652.95
วิเศษชัยชาญ	1111.22	2438.28
สามโก้	274.65	210.51
ไชโย	449.71	587.27
ป่าโมก	637.95	967.23
เมือง	2579.03	5332.54
โพธิ์ทอง	440.42	486.32
แสวงหา	283.50	236.03

จากตารางที่ 4.14 พบว่า ราคาที่ดินเฉลี่ยของทั้งจังหวัดอยู่ที่ 931.50 บาทต่อตารางวา เมื่อพิจารณาตามราย อำเภอพบว่า ที่ดินที่อยู่ในอำเภอเมืองมีราคาเฉลี่ยสูงที่สุดอยู่ที่ 2,579.03 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือที่ดินที่อยู่ในอำเภอวิเศษชัยชาญ อำเภอป่าโมก อำเภอไชโย อำเภอโพธิ์ทอง อำเภอแสวงหา และ อำเภอสามโก้ โดยมี ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,111.22 บาทต่อตารางวา 637.95 บาทต่อตารางวา 449.71 บาทต่อตารางวา 440.42 บาทต่อตารางวา 283.50 บาทต่อตารางวาและ 274.65 บาทต่อตารางวา

สำหรับการเข้าถึงสาธารณูปโภคของที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.15 สาธารณูปโภคทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอ

พื้นที่	สาธารณูปโภค	จำนวน	ร้อยละ
ทั้งจังหวัด	ไม่มี	46.5	46.5
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	53.5	53.5
	รวม	100.0	100.0
วิเศษชัยชาญ	ไม่มี	55	43.0
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	73	57.0
	รวม	128	100.0
สามโก้	ไม่มี	33	43.4
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	43	56.6
	รวม	76	100.0
ไชโย	ไม่มี	49	56.3
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	38	43.7
	รวม	87	100.0
ป่าโมก	ไม่มี	45	54.2
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	38	45.8
	รวม	83	100.0
เมือง	ไม่มี	25	19.2
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	105	80.8
	รวม	130	100.0

ตารางที่ 4.15 (ต่อ)

พื้นที่	สาธารณูปโภค	จำนวน	ร้อยละ
โพธิ์ทอง	ไม่มี	56	47.5
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	62	52.5
	รวม	118	100.0
แสวงหา	ไม่มี	71	73.2
	ไฟฟ้าและน้ำประปา	26	26.8
	รวม	97	100.0

จากตารางที่ 4.15 จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าที่ดินส่วนใหญ่ที่นำมาใช้ในงานวิจัยฉบับนี้ หรือคิดเป็นร้อยละ 53.5 เข้าถึงไฟฟ้าและน้ำประปา ในขณะที่ที่ดินร้อยละ 46.5 ไม่มีไฟฟ้าและประปา เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลโดยจำแนกตามอำเภอพบว่า ที่ดินส่วนใหญ่ในอำเภอวิเศษชัยชาญ อำเภอสามโก้ อำเภอเมือง อำเภอโพธิ์ทอง มีไฟฟ้าและน้ำประปา โดยคิดเป็นร้อยละ 57.0 ร้อยละ 56.6 ร้อยละ 80.8 และ ร้อยละ 52.5 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม พบว่าที่ดินในอำเภอไชโย อำเภอป่าโมก และ อำเภอแสวงหา ส่วนใหญ่ไม่เข้าถึงสาธารณูปโภค โดยคิดเป็นร้อยละ 56.3 ร้อยละ 54.2 และ ร้อยละ 73.2

สำหรับรูปแบบที่ดินและราคาที่ดินจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.16 ลักษณะรูปแบบที่ดินและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ

ที่ตั้ง	ลักษณะที่ดิน	N	ราคาที่ดิน		t	P
			\bar{X}	S.D.		
ทั้งจังหวัด	ปกติ	644	1001.19	2789.74	5.662	.000
	ไม่ปกติ	74	325.00	401.35		
วิเศษชัยชาญ	ปกติ	118	1180.08	2516.87	4.166	.000
	ไม่ปกติ	9	208.33	81.01		
สามโก้	ปกติ	66	287.11	222.99	3.142	.002
	ไม่ปกติ	10	192.50	39.18		
ไชโย	ปกติ	72	470.14	630.32	.709	.480
	ไม่ปกติ	15	351.67	302.15		

ตารางที่ 4.16 (ต่อ)

ที่ตั้ง	ลักษณะที่ดิน	N	ราคาที่ดิน		t	P
			\bar{X}	S.D.		
ป่าโมก	ปกติ	67	730.97	1055.03	3.635	.001
	ไม่ปกติ	16	248.44	127.30		
เมือง	ปกติ	119	2758.40	5535.09	3.698	.000
	ไม่ปกติ	11	638.64	883.98		
โพธิ์ทอง	ปกติ	107	454.63	501.27	.989	.325
	ไม่ปกติ	11	302.27	283.83		
แสวงหา	ปกติ	95	282.63	237.09	-.240	.849
	ไม่ปกติ	2	325.00	247.49		

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า เมื่อจำแนกตามลักษณะที่ดิน สำหรับทั้งจังหวัดที่ปกติมีราคาขายต่อตารางวา สูงกว่าที่ดินที่ไม่ปกติ โดยมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 1,001.19 บาทต่อตารางวา และ 325.00 บาทต่อตารางวา ตามลำดับ เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาว่าความแตกต่างของลักษณะที่ดิน ส่งผลให้เกิดความแตกต่างต่อราคาที่ดิน หรือไม่ จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย T-Test พบว่าลักษณะที่ดินที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคา ที่ดินเฉลี่ยที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 เนื่องจาก P-Value มีค่าน้อยกว่า 0.05 นอกจากนี้เมื่อจำแนกตามอำเภอพบว่าราคาที่ดินของที่ดินที่มีลักษณะปกติสูงกว่าราคาที่ดินของที่ดินที่มีลักษณะไม่ปกติ ทั้งหมด ยกเว้นที่ดินในอำเภอแสวงหาที่มีราคาของที่ดินลักษณะปกติต่ำกว่าที่ดินลักษณะไม่ปกติ อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย T-Test พบว่า ลักษณะของที่ดินส่งผลต่อราคาที่ดิน อย่างมีนัยสำคัญในอำเภอวิเศษชัยชาญ อำเภอสามโก้ อำเภอป่าโมก และ อำเภอเมือง เนื่องจากมีค่า P-Value น้อยกว่า 0.05

สำหรับลักษณะถนนติดต่อราคาที่ดิน สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.17 ลักษณะถนนติดกับที่ดินและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ

ที่ตั้ง	ลักษณะถนนติดกับที่ดิน	N	ราคาที่ดิน		F	P
			\bar{X}	S.D.		
ทั้งจังหวัด	คอนกรีต	194	1731.05	3012.13	10.388	.000
	ลาดยาง	136	1103.68	1679.12		
	ดิน	147	411.19	845.26		
วิเศษชัยชาญ	ไม่ติดถนน	241	508.09	3290.96	7.254	.000
	คอนกรีต	44	2351.70	3446.34		
	ลาดยาง	20	771.25	1829.23		
สามโก้	ดิน	11	1043.18	2476.92	8.614	.000
	ไม่ติดถนน	52	206.73	128.35		
	คอนกรีต	25	393.96	296.85		
ไชโย	ลาดยาง	8	406.25	198.99	5.410	.002
	ดิน	5	210.00	45.41		
	ไม่ติดถนน	38	176.97	35.06		
ป่าโมก	คอนกรีต	25	769.00	704.98	8.638	.000
	ลาดยาง	13	598.08	975.93		
	ดิน	17	269.12	186.36		
เมือง	ไม่ติดถนน	32	235.94	170.03	3.347	.021
	คอนกรีต	20	1027.50	1308.12		
	ลาดยาง	10	1625.00	1513.50		
เมือง	ดิน	18	406.94	499.62	3.347	.021
	ไม่ติดถนน	35	252.14	107.68		
	คอนกรีต	32	4881.25	4744.19		
เมือง	ลาดยาง	44	1903.41	2286.24	3.347	.021
	ดิน	24	741.67	1069.58		
	ไม่ติดถนน	30	2584.17	9189.09		

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

ที่ตั้ง	ลักษณะถนน ติดกับที่ดิน	N	ราคาที่ดิน		F	P
			\bar{X}	S.D.		
โพธิ์ทอง	คอนกรีต	38	584.21	666.54	5.403	.002
	ลาดยาง	25	615.00	465.25		
	ดิน	28	311.43	281.61		
แสวงหา	คอนกรีต	10	432.50	247.22	11.915	.000
	ลาดยาง	16	517.19	448.58		
	ดิน	44	215.91	64.94		
	ไม่ติดถนน	27	200.00	66.14		

ลักษณะถนนติดต่อราคาที่ดิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า สำหรับทั้งจังหวัด เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยความแตกต่างของลักษณะถนนที่ติดกับที่ดินทำให้เกิดความแตกต่างในราคาของที่ดิน โดยพบว่าที่ดินที่เป็นถนนคอนกรีตมีราคาเฉลี่ยสูงที่สุด อยู่ที่ 1,731.05 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือที่ดินติดถนนลาดยาง ที่ดินไม่ติดถนน และ ที่ดินติดถนนดิน ตามลำดับ นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA แล้วพบว่า ความแตกต่างของลักษณะถนนที่ติดที่ดิน ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value น้อยกว่า 0.05 เมื่อจำแนกตามรายอำเภอพบว่า สำหรับอำเภอวิเศษชัยชาญ ที่ดินที่ติดถนนคอนกรีตมีราคา เฉลี่ยสูงที่สุดอยู่ที่ 2,351.70 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือที่ดินที่ติดถนนดิน ที่ดินที่ติดถนนลาดยาง และ ที่ดิน ที่ไม่ติดถนน สำหรับอำเภอ สามโก้ พบว่า ที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือที่ดินที่ติดถนนลาดยาง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 406.25 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือที่ดินที่ติดกับถนนคอนกรีต ที่ดินที่ติดกับถนนดิน และ ที่ดินที่ไม่ติดกับถนน จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA พบว่า ความแตกต่างของลักษณะถนนที่ติดที่ดินส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาเฉลี่ยของที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value น้อยกว่า 0.05 สำหรับอำเภอไชโย จากการพิจารณาค่าเฉลี่ยพบว่า ที่ดินที่ติดกับถนนคอนกรีตมีมากที่สุด โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 769.00 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือที่ดินติดถนนลาดยาง ที่ดินติดถนนดิน และ ที่ดินที่ไม่ติดถนน นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ด้วย ANOVA พบว่า ลักษณะ ถนนที่ติดที่ดินที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจ ที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value น้อยกว่า 0.05 สำหรับอำเภอป่าโมก จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าที่ดินที่ติด ถนนลาดยางมีราคาเฉลี่ยสูงที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,625.00 บาท รองลงมาคือที่ดินที่ติดถนนคอนกรีต ที่ดินที่ติดถนนดิน และที่ดินที่ไม่ติดถนนนอกจากนี้เมื่อ

วิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA พบว่าความแตกต่างของลักษณะถนนที่ติดที่ดิน ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value น้อยกว่า 0.05 สำหรับอำเภอเมืองจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีราคาเฉลี่ยสูงที่สุดคือที่ดินที่ติดกับถนนคอนกรีต โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4,881.25 บาท รองลงมาคือที่ดินที่ไม่ติดถนน ที่ดินที่ติด ถนนลาดยาง และ ที่ดินที่ติดถนนดิน นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA ยังพบว่าความแตกต่างของลักษณะถนนที่ติดที่ดิน ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value น้อยกว่า 0.05 สำหรับอำเภอโพธิ์ทอง จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือที่ดินที่ติดถนน ลาดยาง โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 615.00 บาท รองลงมาคือที่ดินที่ติดกับถนนคอนกรีต ที่ดินที่ติดกับถนนลาดยาง และที่ดินที่ไม่ติดถนน เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA พบว่า ความแตกต่างของลักษณะถนนที่ติดกับที่ดินส่งผลให้เกิดความแตกต่าง ในราคาเฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากมีค่า P-Value อยู่ที่ .002 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 และสำหรับอำเภอ แสวงหา พบว่าที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือที่ดินที่ติดกับถนนลาดยาง โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 517.19 บาท รองลงมา คือที่ดินที่ติดกับถนนคอนกรีต ที่ดินที่ติดกับถนนดิน และที่ดินที่ไม่ติดถนน นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA แล้วยังพบว่า ความแตกต่างของลักษณะถนนที่ติดกับที่ดินส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากค่า P-Value น้อยกว่า 0.05

สำหรับความแตกต่างในขนาดที่ดินต่อราคาของที่ดินสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ด้วย ANOVA ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.18 ขนาดที่ดินและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ

ที่ตั้ง	ขนาดที่ดิน	N	ราคาที่ดิน		F	P
			\bar{X}	S.D.		
ทั้งจังหวัด	น้อยกว่า 1 ไร่	304	1637.17	3840.92	10.559	.000
	1-3 ไร่	148	704.53	1334.43		
	3-4 ไร่	45	281.11	261.29		
	4-5 ไร่	71	274.30	337.19		
	5 ไร่ขึ้นไป	150	231.50	378.68		

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

ที่ตั้ง	ขนาดที่ดิน	N	ราคาที่ดิน		F	P
			\bar{X}	S.D.		
วิเศษชัยชาญ	น้อยกว่า 1 ไร่	54	2079.63	3288.68	4.197	.003
	1-3 ไร่	23	661.96	1716.41		
	3-4 ไร่	4	193.75	31.46		
	4-5 ไร่	13	207.69	68.76		
	5 ไร่ขึ้นไป	33	306.82	798.30		
สามโก้	น้อยกว่า 1 ไร่	42	336.88	263.70	2.401	.058
	1-3 ไร่	13	236.54	68.93		
	3-4 ไร่	6	166.67	40.82		
	4-5 ไร่	5	185.00	33.54		
	5 ไร่ขึ้นไป	10	172.50	27.51		
ไชโย	น้อยกว่า 1 ไร่	30	655.83	639.43	2.526	.047
	1-3 ไร่	23	525.00	802.55		
	3-4 ไร่	4	212.50	82.92		
	4-5 ไร่	11	236.36	145.07		
	5 ไร่ขึ้นไป	19	206.58	90.85		
ป่าโมก	น้อยกว่า 1 ไร่	39	999.36	1258.19	2.998	.023
	1-3 ไร่	20	446.25	577.04		
	3-4 ไร่	6	200.00	0.00		
	4-5 ไร่	5	240.00	45.41		
	5 ไร่ขึ้นไป	13	203.85	13.87		
เมือง	น้อยกว่า 1 ไร่	61	4370.90	7221.71	3.757	.006
	1-3 ไร่	35	1576.43	2012.96		
	3-4 ไร่	11	486.36	451.71		
	4-5 ไร่	8	559.38	886.80		
	5 ไร่ขึ้นไป	15	243.33	75.28		

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

ที่ตั้ง	ขนาดที่ดิน	N	ราคาที่ดิน			
			\bar{X}	S.D.	F	P
โพธิ์ทอง	น้อยกว่า 1 ไร่	46	705.43	657.27	6.905	.000
	1-3 ไร่	20	332.25	227.37		
	3-4 ไร่	6	225.00	136.93		
	4-5 ไร่	19	282.89	266.93		
	5 ไร่ขึ้นไป	27	227.78	129.78		
แสวงหา	น้อยกว่า 1 ไร่	32	422.66	360.02	5.016	.001
	1-3 ไร่	14	225.00	79.66		
	3-4 ไร่	8	265.63	163.08		
	4-5 ไร่	10	220.00	100.55		
	5 ไร่ขึ้นไป	33	196.97	20.50		

จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า สำหรับทั้งจังหวัด ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ มีราคาเฉลี่ยสูงสุด โดยมีราคา เฉลี่ยอยู่ที่ 1,637.17 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 3-4 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 4-5 ไร่ และที่ดินที่มีขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ตามลำดับ นอกจากนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA แล้วพบว่าขนาดที่ดินที่มี ความแตกต่างกันส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาต่อตารางวาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความมั่นใจที่ ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value อยู่ที่ .000 สำหรับอำเภอวิเศษชัยชาญ จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินขนาด น้อยกว่า 1 ไร่ มีราคาเฉลี่ยต่อตารางวาสูงสุด โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2,079.63 บาท รองลงมาคือ ที่ดินที่มีขนาดระหว่าง 1-3 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ที่ดินที่มีขนาด 4-5 ไร่ และ ที่ดินที่มีขนาด 3-4 ไร่ ตามลำดับ นอกจากนี้เมื่อพิจารณาความแตกต่างด้วย ANOVA พบว่า ความแตกต่างในขนาดที่ดิน ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติเนื่องจากค่า P-Value ต่ำกว่า 0.05 สำหรับอำเภอสามโก้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีขนาด น้อยกว่า 1 ไร่ มีราคาเฉลี่ยสูงสุด อยู่ที่ 336.88 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 4-5 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 5 ไร่ขึ้นไป และ ที่ดินที่มีขนาด 3-4 ไร่ตามลำดับ อย่างไรก็ตามผลการวิเคราะห์ด้วย ANOVA พบว่า ความแตกต่าง ของขนาดที่ดินไม่ได้ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาของที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติเนื่องจาก ค่า P-Value มากกว่า 0.05 สำหรับอำเภอไชโย จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีราคาที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวาสูงสุด คือ ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 655.83 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดิน ที่มีขนาด 4-5 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 3-4 ไร่ และ ที่ดินที่มี

ขนาดตั้งแต่ 5 ไร่ขึ้นไป นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA พบว่าความแตกต่าง มีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากมีค่า P-value อยู่ที่ .047 สำหรับอำเภอป่าโมก จากการวิเคราะห์ข้อมูลแล้วพบว่า ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 999.36 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 4-5 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 5 ไร่ขึ้นไป และที่ดินที่มีขนาด 3-4 ไร่ขึ้นไป นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ด้วย ANOVA พบว่า ความแตกต่างในขนาดของที่ดินส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีค่า P-value น้อยกว่า 0.05 สำหรับอำเภอเมือง พบว่า ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ มีราคาเฉลี่ยสูงที่สุดอยู่ที่ 4,370.90 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 4-5 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 3-4 ไร่ และที่ดินที่มีขนาด 5 ไร่ขึ้นไป ตามลำดับ และเมื่อวิเคราะห์ด้วย ANOVA ยังพบว่า ความแตกต่างของขนาดที่ดินส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ สำหรับ อำเภอโพธิ์ทอง พบเช่นกันว่า ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด โดยมีราคาอยู่ที่ 705.45 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดิน 4-5 ไร่ ที่ดิน 5 ไร่ขึ้นไป และ ที่ดิน 3-4 ไร่ ตามลำดับ และเมื่อพิจารณา ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA พบว่า ความแตกต่างในขนาดของที่ดินส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และสำหรับอำเภอแสวงหา พบว่าที่ดินที่มีราคาเฉลี่ยสูงที่สุดคือที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 422.66 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีขนาด 3-4 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 1-3 ไร่ ที่ดินที่มีขนาด 4-5 ไร่ และ ที่ดินที่มีขนาด 5 ไร่ ขึ้นไป ตามลำดับ โดยเมื่อวิเคราะห์ผลด้วย ANOVA แล้วพบว่าความแตกต่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีค่า P-Value อยู่ที่ .001 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 สำหรับอิทธิพลของระยะทางจากชุมชนที่มีต่อราคาเฉลี่ยของที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามอำเภอสามารถ สรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับระยะทางจากชุมชนและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.19 ระยะทางจากชุมชนและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ

ที่ตั้ง	ระยะทางจาก ชุมชน	N	ราคาที่ดิน		F	P		
			\bar{X}	S.D.				
ทั้งจังหวัด	500 – 1,000 เมตร	55	4634.09	7796.73	32.108	.000		
	1,001 – 2,000 เมตร	90	1579.17	2109.48				
	2,001 – 3,000 เมตร	69	852.90	1382.92				
	3,001 – 4,000 เมตร	89	653.08	1421.25				
	4,001 – 5,000 เมตร	68	360.66	618.18				
	5,000 เมตรขึ้นไป	347	375.56	553.04				
วิเศษชัยชาญ	500 – 1,000 เมตร	10	6442.50	4691.87	24.153	.000		
	1,001 – 2,000 เมตร	12	2741.67	3449.89				
	2,001 – 3,000 เมตร	6	1020.83	1842.31				
	3,001 – 4,000 เมตร	11	1025.00	1282.04				
	4,001 – 5,000 เมตร	8	340.63	255.63				
	5,000 เมตรขึ้นไป	80	295.94	389.93				
สามโก้	500 – 1,000 เมตร	7	410.71	481.72	2.714	.027		
	1,001 – 2,000 เมตร	7	271.43	125.36				
	2,001 – 3,000 เมตร	13	213.46	67.40				
	3,001 – 4,000 เมตร	24	359.33	227.63				
	4,001 – 5,000 เมตร	16	193.75	54.39				
	5,000 เมตรขึ้นไป	9	177.78	29.17				
	500 – 1,000 เมตร	2	150.00	0.00			.515	.764
	1,001 – 2,000 เมตร	14	517.86	504.83				
	2,001 – 3,000 เมตร	5	680.00	1018.79				

ที่ตั้ง	ระยะทางจากชุมชน	N	ราคาที่ดิน		F	P
			\bar{X}	S.D.		
ไชโย	3,001 – 4,000 เมตร	6	616.67	932.02	1.973	.092
	4,001 – 5,000 เมตร	7	278.57	134.96		
	5,000 เมตรขึ้นไป	53	425.00	568.88		
ป่าโมก	500 – 1,000 เมตร	9	1313.89	1700.23	14.262	.000
	1,001 – 2,000 เมตร	14	583.93	625.55		
	2,001 – 3,000 เมตร	19	876.32	1004.04		
	3,001 – 4,000 เมตร	8	268.75	109.99		
	4,001 – 5,000 เมตร	11	668.18	1437.75		
	5,000 เมตรขึ้นไป	22	309.09	205.51		
	500 – 1,000 เมตร	14	11464.29	12230.89		
	1,001 – 2,000 เมตร	25	3092.00	2270.31		
	2,001 – 3,000 เมตร	20	1407.50	2011.91		
	3,001 – 4,000 เมตร	13	2000.00	3189.76		
เมือง	4,001 – 5,000 เมตร	11	475.00	458.12	20.383	.000
	5,000 เมตรขึ้นไป	47	810.64	1136.22		
	500 – 1,000 เมตร	7	1464.29	799.33		
	1,001 – 2,000 เมตร	12	1006.25	690.37		
	2,001 – 3,000 เมตร	3	300.00	173.21		
	3,001 – 4,000 เมตร	6	362.50	283.62		
	4,001 – 5,000 เมตร	5	340.00	238.22		
	5,000 เมตรขึ้นไป	85	292.59	237.11		
โพธิ์ทอง	500 – 1,000 เมตร	6	783.33	629.81	9.456	.000
	1,001 – 2,000 เมตร	6	420.83	361.39		
	2,001 – 3,000 เมตร	3	283.33	189.30		
	3,001 – 4,000 เมตร	21	200.00	29.58		
	4,001 – 5,000 เมตร	10	247.50	143.59		
แสวงหา	5,000 เมตรขึ้นไป	51	250.00	110.34		

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า สำหรับทั้งจังหวัด ที่ดินที่มีระยะห่างจากชุมชน ระหว่าง 500 – 1,000 เมตร มีราคาเฉลี่ยสูงสุด โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 4,634.09 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีระยะห่างจากชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 2,001 – 3,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่างมากกว่า 5,000 เมตรขึ้นไป และ ที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตร ตามลำดับ นอกจากนี้ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA ยังบ่งชี้ว่าความแตกต่างในระยะห่างระหว่างที่ดินและชุมชนส่งผลให้เกิด ความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากมีค่า P-Value อยู่ที่ .000 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 สำหรับอำเภอวิเศษชัยชาญ เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแล้วพบว่าที่ดินที่มีระยะห่างจากชุมชนระหว่าง 500 – 1,000 เมตร โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 6,442.50 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีระยะห่างจากชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001-4,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 2,001 – 3,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 4,001 – 5,000 เมตร และที่ดินที่มีระยะห่าง 5,000 เมตรขึ้นไป นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA พบว่าระยะห่างของที่ดินและแหล่งชุมชนส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ สำหรับอำเภอ สามโก้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีระยะห่างจากชุมชน 500 – 1,000 เมตร โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 410.71 บาท รองลงมาคือ ที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 1,001 – 2,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 2,001 – 3,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 4,001 – 5,000 เมตร และ ที่ดินที่มีระยะห่าง 5,000 เมตรขึ้นไป นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ด้วย ANOVA พบว่าความแตกต่างใน ระยะห่างจากชุมชน ส่งผลให้เกิด ความแตกต่างในราคาเฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญ ที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value อยู่ที่ .027 สำหรับอำเภอไชโย จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีราคาเฉลี่ยสูงสุดคือที่ดินที่มีระยะห่างจากแหล่ง จากแหล่งชุมชน 2,001 – 3,000 เมตร โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 680.00 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 1,001 – 2,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 5,000 เมตรขึ้นไป ที่ดินที่มีระยะห่าง 4,001 – 5,000 เมตร และ ที่ดินที่มีระยะห่าง 500 – 1,000 เมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA แล้วพบว่าความแตกต่างในระยะห่างจากชุมชนไม่ได้ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากมีค่า P-Value อยู่ที่ .764 ซึ่งมากกว่า 0.05 สำหรับอำเภอป่าโมก เมื่อ พิจารณาค่าเฉลี่ยแล้วพบว่า ที่ดินที่อยู่ห่างจากชุมชนระยะ 500 – 1,000 เมตรมีราคาเฉลี่ยสูงสุด คือมีค่า เฉลี่ยอยู่ที่ 1,313.89 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีระยะห่าง 2,001 – 3,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง4,001 – 5,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง1,001 – 2,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 5,000 เมตรขึ้นไป และที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตรตามลำดับ อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ANOVA แล้วพบว่า ความแตกต่างในระยะห่างระหว่างที่ดินกับแหล่งชุมชนไม่ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาเฉลี่ยอย่างมี นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95

เนื่องจากค่า P-Value สูงกว่า 0.05 สำหรับอำเภอเมือง จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีราคาเฉลี่ยสูงที่สุดคือที่ดินที่มีระยะห่างจาก แหล่งชุมชน 500 – 1,000 เมตร โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 11,464.29 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีระยะห่างจากชุมชน 1,001 – 2,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 2,001 – 3,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 5,000 เมตรขึ้นไป และ ที่ดินที่มีระยะห่าง 4,001 – 5,000 เมตร นอกจากนี้เมื่อพิจารณา จากการวิเคราะห์ข้อมูล ANOVA พบว่า ความแตกต่างในระยะห่างของที่ดินจากชุมชนส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินเฉลี่ย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value อยู่ที่ .000 สำหรับอำเภอโพธิ์ทอง จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าที่ดินที่มีระยะห่างจากชุมชน 500 – 1,000 เมตร มีราคาเฉลี่ยต่อตารางวาสูงที่สุด อยู่ที่ 1,464.29 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มีระยะห่าง 1,001 – 2,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 4,001 – 5,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 2,001 – 3,000 เมตร และ ที่ดินที่มีระยะห่าง 5,000 เมตรขึ้นไป นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ ข้อมูลด้วย ANOVA ยังพบว่า ความแตกต่างของระยะห่างกับชุมชน ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาเฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value อยู่ที่ .000 และ สำหรับอำเภอแสวงหา จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือที่ดินที่มี ระยะห่าง จากแหล่งชุมชน 500 – 1,000 เมตร โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 783.33 บาท รองลงมาคือที่ดินที่มี ระยะห่าง 1,001 – 2,000 เมตรที่ดินที่มีระยะห่าง 2,001 – 3,000 เมตร ที่ดินที่มีระยะห่าง 5,000 เมตร ขึ้นไป ที่ดินที่มีระยะห่าง 4,001 – 5,000 เมตร และ ที่ดินที่มีระยะห่าง 3,001 – 4,000 เมตรขึ้นไป นอกจากนี้เมื่อ วิเคราะห์ด้วย ANOVA ยังพบว่า ความแตกต่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 4.20 สาธารณูปโภคและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ

ที่ตั้ง	สาธารณูปโภค	N	ราคาที่ดิน		t	P
			\bar{X}	S.D.		
ทั้งจังหวัด	ไม่มี	333	253.06	307.08	-7.043	.000
	มีไฟฟ้าและ ประปา	385	1518.31	3509.37		
วิเศษชัย ชาญ	ไม่มี	54	207.41	126.23	-4.394	.000
	มีไฟฟ้าและ ประปา	73	1779.79	3053.94		
สามโก้	ไม่มี	33	175.00	31.87	-4.500	.000
	มีไฟฟ้าและ ประปา	43	351.14	254.10		

ตารางที่ 4.20 (ต่อ)

ที่ตั้ง	สาธารณูปโภค	N	ราคาที่ดิน		t	P
			\bar{X}	S.D.		
ไชโย	ไม่มี	49	298.98	526.88	-2.774	.007
	มีไฟฟ้าและ ประปา	38	644.08	610.42		
ป่าโมก	ไม่มี	45	247.22	98.31	-4.078	.000
	มีไฟฟ้าและ ประปา	38	1100.66	1286.97		
เมือง	ไม่มี	25	539.00	727.87	-4.305	.033
	มีไฟฟ้าและ ประปา	105	3064.76	5823.30		
โพธิ์ทอง	ไม่มี	56	223.57	118.44	-5.311	.000
	มีไฟฟ้าและ ประปา	62	636.29	599.02		
แสวงหา	ไม่มี	71	218.66	92.36	-3.200	.004
	มีไฟฟ้าและ ประปา	26	460.58	381.46		

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสาธารณูปโภคและราคาที่ดินทั้งจังหวัดและจำแนกตามรายอำเภอ พบว่าสำหรับทั้งจังหวัด ที่ดินที่มีสาธารณูปโภค มีราคาสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีสาธารณูปโภค โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 1,518.31 บาท และ 253.06 บาท ตามลำดับ จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย T-Test พบว่า ราคามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 โดยมีค่า P-Value อยู่ที่ .000 สำหรับอำเภอวิเศษชัยชาญ จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ราคาเฉลี่ยของที่ดินที่มีสาธารณูปโภคสูงกว่าที่ดิน ที่ไม่มีสาธารณูปโภค โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,779.79 บาทและ 207.41 บาท ตามลำดับ นอกจากนี้ผลการ วิเคราะห์ข้อมูลด้วย T-Test ยังบ่งบอกว่า ราคามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ สำหรับอำเภอ สามโก้ พบว่าที่ดินที่มีสาธารณูปโภคมีราคาเฉลี่ยสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีสาธารณูปโภคอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีราคา เฉลี่ยอยู่ที่ 351.14 บาท ละ 175.00 บาทตามลำดับ นอกจากนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย T-Test ยังพบว่า ราคามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทาง

สถิติ สำหรับอำเภอไชโย พบว่าที่ดินที่มีสาธารณูปโภค มีราคาเฉลี่ยสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีสาธารณูปโภค โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 644.08 บาทและ 298.98 บาทตามลำดับ นอกจากนี้จากการวิเคราะห์ด้วย T-Test ยังพบว่า ความแตกต่างของการเข้าถึงสาธารณูปโภค ยังส่งผลให้เกิด ความแตกต่างในราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากมีค่า P-value อยู่ที่ .007 สำหรับอำเภอป่าโมก จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีไฟฟ้าและประปามีราคาเฉลี่ยสูงกว่าที่ดินที่ไม่มี โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,100.66 บาท และ 247.22 บาทตามลำดับ จากการวิเคราะห์ด้วย T-Test ยังพบว่าความแตกต่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ เนื่องจากมีค่า P-Value อยู่ที่ .000 สำหรับอำเภอเมือง จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่มีไฟฟ้า และประปามีราคาสูงกว่าที่ดินที่ไม่มี โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3,064.76 บาท และ 539.00 บาทตามลำดับ โดย เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย T-Test แล้วพบว่าความแตกต่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมี ค่า P-Value อยู่ที่ .033 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 สำหรับอำเภอโพธิ์ทอง พบเช่นเดียวกันว่าที่ดินที่มีไฟฟ้าและประปามีราคาเฉลี่ยสูงกว่าที่ดิน ที่ไม่มี โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 636.29 บาท และ 223.57 บาทตามลำดับ นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ด้วย T-Test แล้วยังพบว่าความแตกต่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 และสำหรับอำเภอแสวงหา จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ที่ดินที่เข้าถึงไฟฟ้าและประปา มีราคาสูงกว่าที่ดินไม่มี โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 460.58 บาท และ 218.66 บาท ตามลำดับ และเมื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้วย T-Test ยังพบว่าความแตกต่าง มี นัยสำคัญทางสถิติอีกด้วย

สรุปการวิเคราะห์

1. ลักษณะที่ดินที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินเฉลี่ยที่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95จำนวน 4อำเภอจาก 7 อำเภอ

- อำเภอที่ไม่มีนัยสำคัญกับลักษณะที่ดินที่แตกต่างกันมี 3 อำเภอ ได้แก่อำเภอไชโย อำเภอโพธิ์ทอง อำเภอแสวงหาทั้งสามมีขนาดเนื้อที่ 87 -118 ตารางกิโลเมตร อาณาเขต 3 อำเภอ ติดกันด้านตอนเหนือของจังหวัดใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่เกษตร แปลงที่ดินรูปแปลงที่ดินไม่ปกติมีขนาด 5ไร่ขึ้นไปจึงใช้ประโยชน์ที่ดินได้หลากหลายจึงมีระดับราคาประเมินใกล้เคียงกับราคาประเมินที่ดินรูปแปลงปกติที่มีขนาดรองลงมา

2. ขนาดที่ดินที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินเฉลี่ยที่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95จำนวน 6 อำเภอจาก 7 อำเภอ

- อำเภอที่ไม่มีนัยสำคัญกับขนาดที่ดินมี 1 อำเภอ คืออำเภอสามโก้ที่พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้ประกอบการเกษตรเช่นทำนาข้าว ความแตกต่างของราคาระหว่างราคาที่ดินขนาดเนื้อที่ 3-4 ไร่ กับขนาด 4-5 ไร่จึงมีไม่มาก

3. ลักษณะถนนติดกับที่ดินที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินเฉลี่ยที่
แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 ทุกอำเภอ

4. ระยะห่างจากชุมชนที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดความแตกต่างในราคาที่ดินเฉลี่ยที่
แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95 จำนวน 5 อำเภอจาก 7 อำเภอ

- อำเภอที่ไม่มีนัยสำคัญกับระยะห่างจากชุมชนมี 2 อำเภอคือ อำเภอไชโย อำเภอป่า
โมกที่ทั้งสองอำเภอมีขนาดไม่เกิน 100 ตารางกิโลเมตรต่างจากอำเภอขนาดใหญ่เช่น อำเภอ วิเศษ
ชัยชาญที่มีขนาด 224.70 ตารางกิโลเมตร สองอำเภอดังกล่าวมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางพื้นที่
จากทิศเหนือจรดทิศใต้อำเภอประกอบด้วยมีถนนทางหลวงหมายเลข 32(สายเอเชีย) ด้านทิศ
ตะวันออกของแม่น้ำ การคมนาคมสะดวก พื้นที่การใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เป็นทำนาข้าว การ
เดินทางสู่จุดศูนย์กลางของอำเภอทั้งสองจึงใช้ระยะเวลาไม่มากมีผลกับราคาที่ไม่ต่างกันมากตาม
ระยะทาง

5. ที่ดินมีสาธารณูปโภคกับที่ดินที่ไม่มีสาธารณูปโภคที่แตกต่างกันส่งผลให้เกิดความ
แตกต่างในราคาที่ดินเฉลี่ยที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความมั่นใจที่ร้อยละ 95
ทุกอำเภอ



บทที่ 5

การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทองเป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง และปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทองเพื่อสร้างแบบจำลองการประเมินราคาที่ดินของแต่ละพื้นที่และหาปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง 1.) โดยการนำราคาประเมินที่ดินจากการสำรวจภาคสนามตามโครงการสำรวจข้อมูลและประเมินราคาที่ดินรายแปลงในพื้นที่จังหวัดอ่างทอง งบประมาณปี พ.ศ. 2548 จำนวน 367 เป็นข้อมูลราคาจากแบบสำรวจสอบถามตรวจสอบความเชื่อมั่นราคาต่อรองแล้วจากโครงการฯ ดังกล่าวและ 2.) ข้อมูลราคาประเมินทำนิติกรรมจากสำนักงานที่ดินจังหวัดอ่างทอง) กรมที่ดินปีพ.ศ.2563 จำนวน 719 ข้อมูลมาศึกษาและวิเคราะห์เพื่อหาปัจจัยตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง หลังจากที่ได้ปัจจัยจากการศึกษาในครั้งแรกแล้ว แม้เวลาต่างกันถึง 15 ปีแต่สภาพความเป็นเมืองรวมถึงชนบทของจังหวัดได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างช้าๆ สำหรับปัจจัยและตัวแปร ที่วิเคราะห์แล้วได้ข้อสรุปและข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. สรุปผลการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอ่างทอง
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง
3. เพื่อเลือกแบบจำลองการประเมินราคาที่ดินของแต่ละพื้นที่

1. ลักษณะการใช้ที่ดินและการกระจายราคาที่ดิน

จากการศึกษาในจังหวัดอ่างทอง ประกอบด้วย 2 ลักษณะ คือ

1.1 แบบวงแหวน ลักษณะการใช้ที่ดินมีลักษณะเพื่อการพาณิชย์ ความเป็นเมืองใหญ่ที่มีความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยี และวิทยาการ เป็นแหล่งธุรกิจการค้า การคมนาคม และการขนส่ง ลักษณะการกระจายของราคามีลักษณะเป็นวงแหวนซ้อนกันหลายวง วงด้านในสุดราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดและจะค่อย ๆ ลดลงเมื่อระยะห่างเพิ่มมากขึ้น พื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นเมืองมากกว่าชนบท

1.2 แบบหลายศูนย์กลาง ลักษณะการใช้ที่ดินพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรกรรม การกระจายของราคาที่ดินส่วนใหญ่ราคาประเมินของทางราชการที่จะมีราคาสูงในแต่ ละอำเภอบริเวณตลาดประจำอำเภอ ศูนย์ราชการประจำอำเภอซึ่ง พื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นเมือง มากกว่าชนบท

2. ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง

2.1 ลักษณะปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน

ประกอบด้วย 3 ด้าน

2.2.1 ด้านสภาพที่ดิน

2.2.2 ด้านระยะห่างจากพื้นที่สำคัญ

2.2.3 ด้านสาธารณูปโภค

จำแนกเป็นตัวแปรย่อย ได้แก่

2.3.1 สภาพลักษณะรูปแปลงที่ดิน

- รูปแปลงปกติ หมายถึงสี่เหลี่ยมผืนผ้า สี่เหลี่ยมจัตุรัส
- รูปแปลงไม่ปกติ หมายถึงสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมูหรือหลายมุม

2.3.2 ผิวจราจรของทางที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน

- คอนกรีต ลาดยาง/ลูกรัง ดิน ไม่ติดทาง

2.3.3 ระยะห่างจากจุดอ้างอิงสำคัญต่างๆ

- 0-1000 1001-2000 2001-3000 3001-4000 4001-5000 และ50001เมตรขึ้นไป

2.3.4 สาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

- ไม่มี ไฟฟ้าประปา
- มี ไฟฟ้าประปา

3. แบบจำลองการประเมินราคาที่ดินของแต่ละพื้นที่

จากการวิเคราะห์สมการถดถอยของตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินใน จังหวัดอ่างทอง พบว่าในแต่ละอำเภอมิตัวแปรอิสระไม่เหมือนกัน จากตัวแปรที่มีผลกระทบต่อ ราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง สามารถนำมาใช้ในการพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดอ่างทอง สรุบบัญญัติได้ดังนี้

3.1 ปัจจัยกรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร (CE) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง มากที่สุด คือ $\beta = 0.540$ มีผลกระทบต่อราคาสำรวจที่ดินในเชิงบวกจากการศึกษาทำให้ทราบว่าในเขตพื้นที่จังหวัดอ่างทอง ตัวแปรที่มีความสำคัญที่สุดที่ทำให้ที่ดินมีราคาสูง คือกรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 9,171บาท/ตารางวา ดังนั้นสรุปได้ระยะห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดิน โดยเปรียบเทียบเป็นระยะทางหรือรัศมีความห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้า ซึ่งมีความแปรผกผันกับระยะทาง

3.2 ปัจจัยที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์ (SI₁) มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน คือ $\beta = 0.471$ มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินในเชิงบวกจากการศึกษาทำให้ทราบว่าในเขตพื้นที่จังหวัดอ่างทอง โดยถ้าที่ดินที่มีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น 9,721บาท/ตารางวา ดังนั้นสรุปได้ว่า ถ้าที่ดินที่มีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์ ทำให้ราคาที่ดินสูงกว่าทำเลที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการเกษตร ปัจจัยที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์จึงเป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินได้

โดยสามารถสรุปแบบจำลองที่เหมาะสมได้ดังนี้

$$Y = 7,080.561 + 9,171.863SC_1 + 9,721.157 SI_1 - 7,156.488PU_1 - 6,954.675PU_2 - 6,787.034PU_3$$

โดยในการวิจัยครั้งนี้ได้ค่า Adjusted R² = 0 .595 สรุปว่าตัวแปรที่อยู่ในสมการสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินได้ 59.5%

2. อภิปรายผล

2.1 ลักษณะการใช้ที่ดินและการกระจายราคาที่ดิน

จากการศึกษาในจังหวัดอ่างทอง ประกอบด้วย 2 ลักษณะ คือ

2.1.1 แบบวงแหวน ลักษณะการใช้ที่ดินมีลักษณะเพื่อการพาณิชย์ ความเป็นเมืองใหญ่ ที่มีความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยี และวิทยาการ เป็นแหล่งธุรกิจการค้า การคมนาคม และการขนส่ง ลักษณะการกระจายของราคามีลักษณะเป็นวงแหวนซ้อนกันหลายวง วงด้านในสุดราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดและจะค่อย ๆ ลดลงเมื่อระยะห่างเพิ่มมากขึ้น พื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นเมืองมากกว่าชนบท

2.1.2 แบบหลายศูนย์กลาง ลักษณะการใช้ที่ดินพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ทางด้านการเกษตรกรรม การกระจายของราคาที่ดินส่วนใหญ่ราคาประเมินของทางราชการที่จะมีราคาสูงใน

แต่ละอำเภอบริเวณตลาดประจำอำเภอ ศูนย์ราชการประจำอำเภอซึ่ง พื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นเมืองมากกว่าชนบท

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในเขตจังหวัดอ่างทองแบบจำลองสมการการประเมินราคาที่ดินของแต่ละอำเภอมีความแตกต่างกัน

2.2.1 สมการราคาที่ดินของอำเภอเมือง ประกอบด้วย 2 ตัวแปรที่ส่งผลเชิงบวกในทางเดียวกันคือ (1) ที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์และ (2) ที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตรเป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอเมือง

2.2.2 สมการราคาที่ดินของอำเภอไชโย ประกอบด้วย 4 ตัวแปรที่ส่งผลเชิงบวกในทางเดียวกัน คือ (1) ที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์ (2) ที่ดินติดถนนสายหลัก(3) ที่ดินติดถนนแอสฟัลต์ และ(4) ที่ดินติดถนนคอนกรีตเป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอไชโย

2.2.3 สมการราคาที่ดินของอำเภอป่าโมก ประกอบด้วย 4 ตัวแปร ตัวแปรที่ส่งผลเชิงบวกได้แก่ (1) ที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์และ (2) ที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตรส่วนตัวแปรที่ส่งผลเชิงลบ คือ(1) ที่ดินที่ไม่ติดถนนสายหลัก และ (2) ที่ดินมีรูปแปลงลักษณะไม่ปกติ เป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอป่าโมก

2.2.4 สมการราคาที่ดินของอำเภอโพธิ์ทอง ประกอบด้วย 4 ตัวแปรตัวแปรที่ส่งผลเชิงบวกได้แก่ (1) ที่ดินที่เหมาะสมเพื่อการพาณิชย์และ (2) ที่ดินที่ติดถนนสายหลัก ส่วนตัวแปรที่ส่งผลเชิงลบ คือ(1) ที่ดินที่อยู่ห่างไกลส่วนราชการ และ (2) ที่ดินมีรูปแปลงลักษณะไม่ปกติ เป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอโพธิ์ทอง

2.2.5 สมการราคาที่ดินของอำเภอแสวงหา ประกอบด้วย 3 ตัวแปรตัวแปรที่ส่งผลเชิงบวกได้แก่ ที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500เมตรและ (2) ที่ดินที่ติดถนนสายหลักส่วนตัวแปรที่ส่งผลเชิงลบคือที่ดินที่เหมาะสมสำหรับเป็นที่พักอาศัย และการเกษตรเป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอแสวงหา

2.2.6 สมการราคาที่ดินของอำเภอวิเศษชัยชาญ ประกอบด้วย 5ตัวแปร ที่ส่งผลเชิงบวกทางเดียวกันได้แก่ (1) ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพาณิชย์(2) ที่ดินที่ติดถนนคอนกรีต (3)ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับพักอาศัย (4) ในกรณีที่ดินอยู่ใกล้ส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 3,000 เมตรและ(5) ที่ดินที่ติดถนนสายหลัก เป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอวิเศษชัยชาญ

2.2.7 สมการราคาที่ดินของอำเภอสามโก้ ประกอบด้วย 2 ตัวแปรที่ส่งผลเชิงบวกทางเดียวกัน ได้แก่ (1) ที่ดินติดถนนคอนกรีตและ(2) ที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์เป็นตัวแปรสำคัญที่เป็นตัววัดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอสามโก้

2.2.8 สมการราคาที่ดินของจังหวัดอ่างทอง ซึ่งเป็นสมการที่นำเอาตัวอย่างทั้ง 7 อำเภอ รวมจำนวน 376 ตัวอย่าง สามารถวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน โดยรวมของจังหวัดอ่างทอง ได้ตามลำดับดังนี้

1) *กรณีที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง ทางบวก โดยถ้าที่ดินอยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตร ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น 9,171 บาท/ตารางวา*

2) *กรณีที่ดินมีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน ในจังหวัดอ่างทอง โดยถ้าที่ดินที่มีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น 9,721 บาท/ตารางวา*

3) *กรณีที่ดินไม่มีระบบไฟฟ้าประปาโทรศัพท์มีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน ในจังหวัดอ่างทอง จะทำให้ราคาที่ดินลดลง 7,156 บาท/ตารางวา*

4) *กรณีที่ดินไม่มีระบบไฟฟ้าประปามีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน ในจังหวัดอ่างทอง จะทำให้ราคาที่ดินลดลง 6,954 บาท/ตารางวา*

5) *กรณีที่ดินไม่มีระบบไฟฟ้ามีความสัมพันธ์ต่อการพยากรณ์ราคาที่ดิน ในจังหวัดอ่างทอง จะทำให้ราคาที่ดินลดลง 6,787 บาท/ตารางวา*

จากสมการราคาที่ดินทั้ง 7 อำเภอและ สมการราคาที่ดินจังหวัดอ่างทองจะเห็นว่า สมการราคาที่ดินแต่ละอำเภอมียปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินแตกต่างกัน แต่โดยสรุปปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินคือ ที่ดินที่มีทำเลเหมาะสำหรับการพาณิชย์จะมีราคาสูงกว่าราคาที่ดินที่มีทำเลเหมาะสำหรับพักอาศัยและเพื่อการเกษตร ที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ/ตลาดหรือศูนย์การค้าไม่เกิน 500 เมตรจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างส่วนราชการ ตลาด หรือศูนย์การค้าออกไป ตามสัดส่วนระยะทาง และที่ดินที่ติดถนนสายหลักจะมีราคาประเมินสูงกว่าที่ดินที่ติดถนนสายรอง ที่ดินที่ติดถนนคอนกรีตจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ติดถนนประเภทอื่น และที่ดินที่มีสาธารณูปโภคครบครัน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่มีสาธารณูปโภคไม่ครบ เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ สันติพงษ์ พรหมชาติ (2546) ที่ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดชุมพร ในการศึกษาการสร้างแบบจำลองทางเศรษฐกิจเป็นข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินที่ดินปี 2543 จำนวน 400 ตัวอย่าง จากทุกอำเภอในจังหวัดชุมพร รวม 8 อำเภอ ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร โดยมีความสัมพันธ์

ในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ ที่ดินอยู่ห่างตลาดไม่เกิน 100 เมตรที่ดินมีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ มีผิวถนนเป็นถนนคอนกรีต มีทำเลเพื่อการพาณิชย์ เป็นต้น

ตัวแปรในปัจจัยที่เลือกแล้ว ได้แก่

- รูปแปลง ขนาดที่ดิน ระยะจากจุดที่กำหนด ประเภทถนนหน้าที่ดิน มี/ไม่มี ไฟฟ้า ประปา

3. ข้อเสนอแนะ

3.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

3.1.1 ภาครัฐควรมีแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ขั้นพื้นฐานให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ในจังหวัดอ่างทอง เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดิน และเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชนในพื้นที่รวมทั้งเป็นการกระจายผลประโยชน์สู่ชุมชนให้เอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคม ในด้านการประเมินราคาครั้งละมากเปลี่ยนแปลง ควรกำหนดนโยบายให้ศึกษาสภาพพื้นที่วิเคราะห์หาปัจจัยที่มีผลต่อราคาในแต่ละพื้นที่เพื่อกำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติในแต่ละพื้นที่

3.1.2 ภาครัฐควรมีโครงการพัฒนาที่ดินของรัฐภายในจังหวัดอ่างทอง เช่น โครงการพัฒนาเมือง เช่น การปรับปรุงถนน ไฟฟ้า ประปา/น้ำบาดาล การกำหนดพื้นที่เป็นเขตเศรษฐกิจ การส่งเสริมให้พื้นที่เป็นเขตอุตสาหกรรม เป็นต้น เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดิน

3.1.3 ภาครัฐควรเพิ่มความรับรู้ให้แก่ประชาชนถึงความสำคัญของการให้ข้อเท็จจริงของข้อมูลราคาแก่ภาครัฐ ในการประกอบการพิจารณาภาษีเพื่อประโยชน์ในภาพรวมทั้งประเทศต่อไป

3.2 ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติการ

3.2.1 การเก็บข้อมูลเพื่อประเมินราคาที่ดินหลายครั้งอาจพบอุปสรรคในหลายด้านรวมทั้งสิ่งที่ไม่ถึงเจ้าหน้าที่ที่สามารถใช้เทคโนโลยีปัจจุบันเข้าช่วย เช่น โปรแกรมสารสนเทศ Quantum GIS หรือ QGISจัดอยู่ในกลุ่มซอฟต์แวร์รหัสเปิด (Free and Open Source Software และเว็บไซต์ ระบบค้นหารูปแปลงที่ดินของกรมที่ดิน เพื่อทราบปัจจัยกับเครื่องหมายที่ดินในที่ดินแต่ละแปลง ใช้ช่วยกำหนดราคาแปลงที่ดินอ้างอิงหลังจากที่วิเคราะห์ร่วมกับราคาที่ดินที่ตรวจสอบแล้วแล้วจึงเปรียบเทียบราคาตลาดกำหนดกลุ่มราคาที่ดิน วิธีนี้จะช่วยประหยัดงบประมาณกับลดโอกาสได้รับอันตรายจากการสำรวจภาคสนาม ได้ทั่วประเทศได้ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยมีความเห็นว่าการสำรวจภาคสนามทำให้ทราบปัจจัยอื่นๆได้อีกนอกจากนี้เช่นกัน

3.2.2 หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ควรเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยที่ได้จากการวิเคราะห์จากการสำรวจราคาที่ดินที่มีการซื้อขายจริงในปัจจุบัน และนำมาปรับปรุงแบบสำรวจ และนำผลการวิจัยปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินในครั้งนี้เป็นแนวทางพัฒนาแบบสำรวจข้อมูลภาคสนามเช่น การให้ระดับคะแนนตัวแปรการถ่วงน้ำหนักให้คะแนนปัจจัย เพื่อสะท้อนลักษณะเฉพาะของแต่ละพื้นที่ช่วยช่วยให้ประเมินราคาค่าที่ดินใหม่ให้ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุดเพื่อใช้เป็นข้อมูลเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับใหม่ให้เกิดความยุติธรรม

3.2.3 หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ควรมีการอบรมเรื่องผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดิน เพื่อเป็นการพัฒนาศักยภาพบุคลากรที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินให้มีความเชี่ยวชาญ และมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

3.3.3 ควรนำผลการศึกษาในครั้งนี้มาปรับปรุงแบบสำรวจที่ใช้ในพื้นที่ที่คล้ายกัน และเพื่อให้ใช้ตรวจสอบงานจากผู้บัญชา ปัจจัยและตัวแปรได้แก่โดยให้คะแนนตัวแปรตามความสำคัญแต่ละพื้นที่

- รูปแปลงที่ ปกติ ไม่ปกติ
- ดิถดินนผิวจรรจร คอนกรีต ลาดยาง ดิน ไม่ดิถดินน
- ระยะห่างจากชุมชนสำคัญในอำเภอนั้นๆ
- สาธารณูปโภคว่ามีหรือไม่
- เนื้อที่ที่ดินที่ต่างกัน
- ราคาที่ดินที่สำรวจและผ่านการตรวจสอบแล้ว

3.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ตัวแบบจำลองที่ได้จากการศึกษานี้ อาจจะไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้กับพื้นที่อื่น ๆ เนื่องจากสภาพพื้นที่แต่ละพื้นที่จะมีองค์ประกอบของปัจจัยที่เป็นตัวแปรต่างกัน ได้แก่สภาพพื้นที่เศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างกันอาจมีตัวแปรที่ต่างกัน หากต้องการใช้กับพื้นที่อื่น ๆ หรือนำไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่น จะต้องทำการศึกษาใหม่ในพื้นที่นั้น ๆ โดยสามารถนำรูปแบบการศึกษานี้ไปประยุกต์ใช้ ซึ่งในการศึกษาครั้งต่อไปผู้วิจัยขอเสนอข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

3.3.1 เนื่องจากพื้นที่ที่ศึกษาจังหวัดอ่างทอง ทุกอำเภอ ซึ่งมีความแตกต่างกันของสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้นการกำหนดปัจจัยเพื่อหาแบบจำลองที่เหมาะสมเพียงแบบเดียว อาจทำให้ใช้ไม่ได้สำหรับพื้นที่ทุกอำเภอ ควรทำการจัดกลุ่มพื้นที่รายตำบลของแต่ละอำเภอ ก่อนที่จะทำการวิจัยโดยอาจจัดเป็นกลุ่มย่อย ๆ ที่มีสภาพใกล้เคียงกันมากที่สุด

3.3.2 ข้อมูลที่ได้มาอาจมีจำนวนไม่มากพอและกระจายตัวทั่วทั้งพื้นที่ทำให้ไม่สามารถตัดข้อมูลที่มีค่าผิดปกติหรือไม่สามารถยอมรับได้(Outlier)ออกได้ทั้งหมด โดยในการวิจัยครั้งนี้ได้ทำการตัดข้อมูลที่ผิดปกติออกโดยอาศัยข้อมูลที่ดินแปลงที่ทำนิติกรรม(active area)เป็นแนวทางเข้าสำรวจที่ดินเป็นหลัก แต่ปัจจัยอื่น ๆ ไม่ได้นำมาตรวจสอบค่าผิดปกติ จึงอาจส่งผลต่อความแม่นยำของการพยากรณ์

3.3.3 ควรจะมีการศึกษาในพื้นที่ภูมิภาคต่าง ๆ โดยเฉพาะกลุ่มจังหวัดที่มีพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเดียวกัน ได้แก่ จังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางภาคเหนือ หรือจังหวัดที่มีพื้นที่ติดทะเล หรือจังหวัดที่มีแนวเขตติดชายแดน จังหวัดชายทะเลภาคตะวันออก เป็นต้น

3.3.4 การศึกษาครั้งนี้ยังขาดปัจจัยหลายประการที่จะใช้นำมาศึกษาถึงความสัมพันธ์กับราคาที่ดินซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

1) ปัจจัยทางด้านกายภาพ เช่น ลักษณะภูมิประเทศ ความลาดชันของพื้นที่ ระบบการระบายน้ำ พื้นที่ชุ่มน้ำปัญหาน้ำท่วมซ้ำซาก ลักษณะประเภทของดิน ขนาดหน้ากว้างของแปลงที่ดิน ที่ดินความลึกของแปลงที่ดิน เป็นต้น

2) โครงการพัฒนาที่ดินของรัฐ เช่น โครงการพัฒนาเมือง การกำหนดพื้นที่เป็นเขตเศรษฐกิจ การส่งเสริมให้พื้นที่เป็นเขตอุตสาหกรรม เป็นต้น

3) ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การเข้าถึงที่ที่ดิน แนวโน้มในการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและสังคม การขยายตัวของระบบสาธารณูปโภค การขยายตัวของศูนย์การค้า การสร้างส่วนราชการใหม่ พื้นที่ๆเพื่อการท่องเที่ยว เป็นต้น



บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์.(2529).การประเมินราคาเบื้องต้น.(พิมพ์ครั้งที่ 1).กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์
 สุชาสิน.
- ไกรสร คือประ โคน.(2529).เศรษฐศาสตร์ที่ดิน.(พิมพ์ครั้งที่ 1)กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์รุ่งศิลป์
 การพิมพ์.
- สุเมธ ปานะถึก.(2530).ปัจจัยรูปแบบ โครงราคาที่ดินในเขตเทศบาลจังหวัดอุบลราชธานี.(วิทยานิพนธ์
 ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาภูมิศาสตร์ไม่ได้ตีพิมพ์).จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
 กรุงเทพมหานคร.
- อัจฉรา โรจน์ เรืองโร.(2532).ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและ โครงสร้างของราคาที่ดิน ในเขตเทศบาล
 เมืองนครสวรรค์.(วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาภูมิศาสตร์ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย,กรุงเทพมหานคร.
- สมบัติ พันธิษฎ์.(2536).การประเมินราคาที่ดิน: กรณีศึกษาในเขตบางกะปิกรุงเทพมหานคร
 (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์,กรุงเทพมหานคร.
- ชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์. (2536). การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืน.(ปริญญา
 มหาบัณฑิต,กรุงเทพมหานคร.
- สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. (2538). มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทที่อยู่อาศัยวิทยานิพนธ์
 ปริญญาโทบัณฑิต ภาววิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัยไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
 กรุงเทพมหานคร.
- กัลยา วานิชย์บัญชา.(2552).การวิเคราะห์)สถิติสำหรับการบริหารและวิจัยเบื้องต้น.(พิมพ์ครั้งที่ 4).
 ภาควิชาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,กรุงเทพมหานคร.
- ศุภชาติ พังวัฒนา. (2540).การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินการเกษตรในจังหวัดชุมพร
 (วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์,
 กรุงเทพมหานคร.

จรรย์ วิสุทธิ.(2541).เอกสารประกอบการบรรยายประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน.

กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร.

อัญริยะ ยงประยูรศุกร มงคลแก้วสกุล.(2541).โครงสร้างแบบจำลองทางสถิติ เพื่อการประเมินราคาที่ดินในเขตคลังชั้น.(โครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,กรุงเทพมหานคร.

ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย.(2542).การใช้สมการถดถอยในการอธิบายและประมาณค่าราคาประเมินที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตไม่ได้ตีพิมพ์)สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, กรุงเทพมหานคร.

อรรมย์ณา แยม่นวล.(2542). ปัญหาแห่งความคลาดเคลื่อน.เอกสารการสอนชุดวิชาการวิเคราะห์เชิงปริมาณสำหรับนักเศรษฐศาสตร์ (หน่วยที่ 12 หน้า 1-73). นนทบุรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

ณัฐนรี คงจันทร์.(2546).ปัจจัยต่อการกำหนดราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร.(วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

แคล้ว ทองสม.(2547).การปฏิรูปการประเมินราคาที่ดินกรณีกรุงเทพมหานคร.บทความบรรยายกรมธนารักษ์.กรุงเทพมหานคร.

โครงการฝึกอบรมหลักสูตรประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์.(2561).กรมธนารักษ์ พุทธศักราช กรุงเทพมหานคร.

โครงการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์.(2562).

กรมธนารักษ์ ธันวาคม กรุงเทพมหานคร.

กลุ่มงานยุทธศาสตร์และข้อมูลเพื่อการพัฒนาจังหวัด.(2561) แผนการพัฒนาจังหวัดอ่างทอง”สำนักงานจังหวัดอ่างทอง 2561-2564



ภาคผนวก

มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

สภามหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

แบบบันทึกข้อมูลซื้อขายใน _____		ID _____
สำนักงานที่ดิน _____		เขต _____
เลขที่โฉนด _____	หน้าสำรวจ _____	เนื้อที่ดิน _____
ชื่อเจ้าของ _____	ที่ตั้งถนน _____	เลขที่ดิน _____
ชื่อผู้สำรวจ _____	วันสำรวจ _____	
ตัวแปรการเข้าถึงแปลงที่ดิน (Access Variables)		
CBD..... _____	ระยะทางจากถนนสายหลัก (ม.) _____	
ตลาดสด..... _____	ถนน..... _____	
ห้างสรรพสินค้า..... _____	ถนน..... _____	
ตัวแปรถนน (Street Variables)		
ความกว้างเขตทาง (ม.) _____	ความกว้างผิวจราจร (ม.) _____	
ประเภทของถนน _____		พื้นผิวถนน _____
ถนนสายหลัก _____	ซอยไม่มีสภาพ _____	คอนกรีต _____
ถนนสายรอง _____	ไม่มีทางออก _____	ลูกรัง _____
ซอยสาธารณะประโอรณ์ _____		แอสฟัลต์ _____
		ดิน _____
		หินคลุก _____
ตัวแปรลักษณะของที่ดิน (Land Variables)		
สิ่งรบกวนและสภาพแวดล้อมเชิงลบ		สาธารณูปโภค และสิ่งแวดลอมเชิงบวก
น้ำท่วม _____	โรงงาน _____	ไฟฟ้า _____
สถานีไฟฟ้าแรงสูง _____	ที่ทิ้งขยะ _____	รักษาความปลอดภัย _____
ชุมชนแออัด _____		โทรศัพท์ _____
		คุณภาพพื้นที่ส่วนกลาง _____
		ท่อระบายน้ำ _____
		การพัฒนาพื้นที่ (%) _____
		พื้นที่, บพท _____
ข้อมูลแปลงที่ดิน		การใช้ที่ดิน
หน้ากว้าง (ม.) _____	พาณิชย์รวม _____	รูปแปลงที่ดิน _____
ความลึก (ม.) _____	เกษตรกรรม _____	มาตรฐาน _____
โฉนด _____	พักอาศัย _____	ไม่ปกติ _____
	อุตสาหกรรม _____	รูปธง _____
	ที่ว่าง _____	ห้วงวน _____
		สามเหลี่ยม _____
		ขนานหัวถนน _____
สิ่งปลูกสร้าง (Improvement)		
ประเภทสิ่งปลูกสร้าง		
บ้านเดี่ยวไม่ชั้นเดียว _____	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น _____	อาคารพาณิชย์ 6 ชั้น _____
บ้านเดี่ยวครึ่งตึกครึ่งไม้ _____	บ้านเดี่ยวไม้ได้สูง _____	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว _____
บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว _____	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น _____	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น _____
บ้านแฝดชั้นเดียว _____	บ้านแฝด 2-3 ชั้น _____	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น _____
อาคารพาณิชย์ 1-3 ชั้น _____	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น _____	อื่น ๆ (.....) _____

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างอาคารสำรวจภาคสนาม		ค่าก่อสร้างอาคารสำรวจภาคสนาม	
พื้นที่อาคาร (ตรม.)	<input type="text"/>	ค่าก่อสร้างใหม่ต่อหน่วย (บาท/ตรม.)	<input type="text"/>
จำนวนชั้น	<input type="text"/> อาคาร (ปี) <input type="text"/>	ค่าก่อสร้างใหม่ทั้งสิ้น (บาท)	<input type="text"/>
ค่าเสื่อมราคา (%)	<input type="text"/>	มูลค่าความสภาพ (บาท)	<input type="text"/>
ราคาที่ดิน (Land Price)			
ราคาซื้อขายที่แจ้งจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม		ค่าเช่าตลาด	
ราคาขายที่ดินทั้งแปลง	<input type="text"/>	ค่าเช่าต่อเดือน	<input type="text"/>
ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	<input type="text"/>	ค่าเช่าต่อปี	<input type="text"/>
วันเดือนปีที่ซื้อขาย	<input type="text"/>	อัตราผลตอบแทน (%)	<input type="text"/>
ปรับราคาขายให้เป็นปัจจุบัน	<input type="text"/>	มูลค่าทรัพย์สิน	<input type="text"/>
ราคาขายที่ดินทั้งแปลงปัจจุบัน	<input type="text"/>	มูลค่าที่ดินทั้งแปลง	<input type="text"/>
ราคาขายที่ดินต่อตารางวาปัจจุบัน	<input type="text"/>	มูลค่าที่ดินต่อตารางวา	<input type="text"/>
ราคาประเมินต่อตารางวา	<input type="text"/>	แหล่งข้อมูล	<input type="text"/>
ราคาซื้อขายจริงจากรงสอบถาม		ราคาเสนอขาย	
ราคาขายที่ดินทั้งแปลง	<input type="text"/>	ราคาเสนอขายทั้งแปลง	<input type="text"/>
ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	<input type="text"/>	หักอัตราต่อรอง (%)	<input type="text"/>
ปรับราคาขายให้เป็นปัจจุบัน	<input type="text"/>	ราคาที่เหมาะสม	<input type="text"/>
ราคาขายที่ดินทั้งแปลงปัจจุบัน	<input type="text"/>	มูลค่าที่ดินทั้งแปลง	<input type="text"/>
ราคาขายที่ดินต่อตารางวาปัจจุบัน	<input type="text"/>	มูลค่าที่ดินต่อตารางวา	<input type="text"/>
		แหล่งข้อมูล	<input type="text"/>
รูปภาพ (Photograph)		แผนที่ (Map)	



no	LO1	LO2	LO3	LO4	LO5	RS1	RS2	RS3	RS4	CE1	CE2	CE3	di	PU1	PU2	PU3	SI1	SI2	SI3	SI4	ST1	DI1	ar	yi	Y	เลขพื้นที่	งบ	งบก่อสร้าง
1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	6,000	0	0	1	0	0	0	1	1	1	1,600	200	100	193	5016	15741
2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	4,000	1	0	0	0	0	0	1	0	1	2,868	133	260	60	5206	2973
3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	150	344	260	75	5216-06	21957
4	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	4,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	500	1,237	875	19	5216-10	16819
5	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	1,332	225	200	2	5406	2964
6	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	100	4,050	5,000	40	5414-09	15673
7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	300	5,532	4,500	85	5414-09	23790
8	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	4,000	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1,751	103	150	80	5416	10502
9	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	2,000	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1,010	356	275	107	5604	7985
10	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,000	1	0	0	0	0	1	0	1	1	265	577	400	23	5608-13	10690
11	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	10	9,533	10,000	64	5612-02	13307
12	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	10	9,533	10,000	65	5612-02	13306
13	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	10	9,533	10,000	66	5612-02	13305
14	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	10	9,533	10,000	67	5612-02	13304
15	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	10	9,533	10,000	68	5612-02	13303
16	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	10	9,533	10,000	69	5612-02	13302
17	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	14	9,533	10,000	70	5612-02	13301
18	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	300	1	0	0	0	0	1	0	1	1	37	9,533	10,000	71	5612-02	12878
19	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	50	1	0	0	1	0	0	1	1	1	14	45,634	45,000	370	5612-02	10612
20	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	50	1	0	0	1	0	0	1	1	1	15	45,634	45,000	371	5612-02	10911
21	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	50	1	0	0	1	0	0	1	1	1	12	42,296	45,000	71	5612-06	11139
22	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	100	1	0	0	1	0	0	1	1	1	64	30,800	33,000	225	5612-06	10106
23	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	50	1	0	0	1	0	0	1	1	1	23	35,398	30,000	364	5612-06	9341
24	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	10	1	0	0	1	0	0	1	1	1	12	30,104	30,000	619	5612-06	11105
25	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	50	1	0	0	0	0	1	0	1	0	60	3,375	5,000	17	5612-14	17162
26	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	50	1	0	0	0	0	1	0	1	1	51	9,164	8,000	215	5612-16	23371
27	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	50	1	0	0	0	0	1	0	1	1	68	6,598	8,000	216	5612-16	23372
28	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	50	0	1	0	0	0	1	0	1	1	68	6,598	8,000	217	5612-16	23373
29	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	130	144	500	8	5806	3728
30	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	777	136	200	68	5806	20057
31	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	748	143	200	162	5806	3795
32	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	4,000	0	1	0	0	0	1	1	1	1	4,316	124	150	187	5806	3933
33	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4,000	1	0	0	0	0	1	0	1	1	3,320	113	175	405	5806	6702
34	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4,000	1	0	0	0	0	1	0	1	1	1,372	451	475	47	5808	3641
35	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000	0	1	0	0	0	1	0	1	1	5,756	295	325	207	5808	3693
36	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4,000	1	0	0	0	0	1	0	0	1	130	738	500	8	5808	3611
37	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4,000	1	0	0	0	0	1	0	1	1	330	937	725	55	5808	4242
38	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4,000	1	0	0	0	0	1	0	1	0	116	345	300	38	5808-11	15693
39	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4,000	1	0	0	0	0	1	0	1	1	100	481	300	55	5808-11	20865

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลอำเภอเมืองอ่างทอง ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
y1	7810.62	12864.549	45
LO1	.31	.468	45
LO2	.40	.495	45
LO3	.18	.387	45
RS1	.62	.490	45
RS2	.09	.288	45
RS3	.22	.420	45
CE1	.40	.495	45
CE2	.09	.288	45
CE3	.49	.506	45
PU1	.60	.495	45
PU2	.31	.468	45
PU3	.09	.288	45
SI1	.13	.344	45
SI3	.73	.447	45
SI4	.11	.318	45
ST1	.98	.149	45
DI1	.93	.252	45
ar	879.34	1373.539	45



Variables Entered/Removed^d

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	SI1	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	CE1	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).

a. Dependent Variable: y1

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				Durbin-Watson	
					R Square Change	F Change	df1	df2		Sig. F Change
1	.940 ^a	.884	.882	4423.588	.884	329.128	1	43	.000	
2	.976 ^b	.953	.951	2842.753	.069	62.121	1	42	.000	1.001

a. Predictors: (Constant), SI1

b. Predictors: (Constant), SI1, CE1

c. Dependent Variable: y1

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Std. Error	Standardized Coefficients		t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error		Beta	Partial			Zero-order	Part	Tolerance	VIF	
1	(Constant)	3118.231	708.341				4.402	.000					
	SI1	35192.936	1939.872	.940	.940	.940	18.142	.000	.940	.940	.940	1.000	1.000
2	(Constant)	726.370	547.088	.797	.797	.797	1.328	.191	.940	.955	.699	.769	1.300
	SI1 CE1	29811.250 7773.546	1421.376 986.277	.299	.299	.299	20.974 7.882	.000 .000	.682 .772	.682 .772	.263 .263	.769 .769	1.300 1.300

a. Dependent Variable: y1

Excluded Variables^c

Model	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics			
					Tolerance	VIF	Minimum Tolerance	
1	LO1	.053 ^a	.833	.409	.128	.659	1.517	.659
	LO2	.116 ^a	2.209	.033	.323	.897	1.114	.897
	LO3	-.111 ^a	-2.208	.033	-.322	.967	1.034	.967
	RS1	.178 ^a	3.720	.001	.498	.907	1.103	.907
	RS2	-.039 ^a	-.743	.462	-.114	.985	1.015	.985
	RS3	-.130 ^a	-2.619	.012	-.375	.956	1.046	.956
	CE1	.299 ^a	7.882	.000	.772	.769	1.300	.769
	CE2	-.003 ^a	-.056	.956	-.009	.985	1.015	.985
	CE3	-.252 ^a	-6.100	.000	-.685	.853	1.173	.853
	PU1	.143 ^a	2.827	.007	.400	.897	1.114	.897
	PU2	-.099 ^a	-1.899	.064	-.281	.931	1.075	.931
	PU3	-.073 ^a	-1.409	.166	-.212	.985	1.015	.985
	SI3	-.028 ^a	-.405	.687	-.062	.577	1.733	.577
	SI4	-.084 ^a	-1.642	.108	-.246	.981	1.020	.981
	ST1	.028 ^a	.541	.592	.083	.997	1.004	.997
	DI1	.037 ^a	.713	.480	.109	.989	1.011	.989
	ar	-.151 ^a	-3.084	.004	-.430	.939	1.065	.939
2	LO1	.030 ^b	.715	.479	.111	.656	1.525	.656
	LO2	.010 ^b	.270	.789	.042	.764	1.309	.604
	LO3	-.024 ^b	-.655	.516	-.102	.856	1.168	.681
	RS1	.061 ^b	1.552	.128	.236	.703	1.423	.596
	RS2	-.028 ^b	-.827	.413	-.128	.983	1.017	.763
	RS3	-.030 ^b	-.798	.429	-.124	.810	1.235	.651
	CE2	.060 ^b	1.777	.083	.267	.935	1.070	.730
	CE3	-.086 ^b	-1.587	.120	-.241	.362	2.760	.327
	PU1	.004 ^b	.108	.915	.017	.668	1.497	.572
	PU2	.006 ^b	.160	.873	.025	.794	1.259	.656
	PU3	-.014 ^b	-.397	.693	-.062	.935	1.070	.730
	SI3	.035 ^b	.772	.444	.120	.559	1.790	.528
	SI4	-.018 ^b	-.504	.617	-.078	.917	1.091	.719
	ST1	.000 ^b	-.004	.997	-.001	.985	1.015	.760
	DI1	.042 ^b	1.251	.218	.192	.989	1.011	.762
	ar	-.032 ^b	-.829	.412	-.128	.738	1.355	.605

a. Predictors in the Model: (Constant), SI1

b. Predictors in the Model: (Constant), SI1, CE1

c. Dependent Variable: y1

Collinearity Diagnostics^a

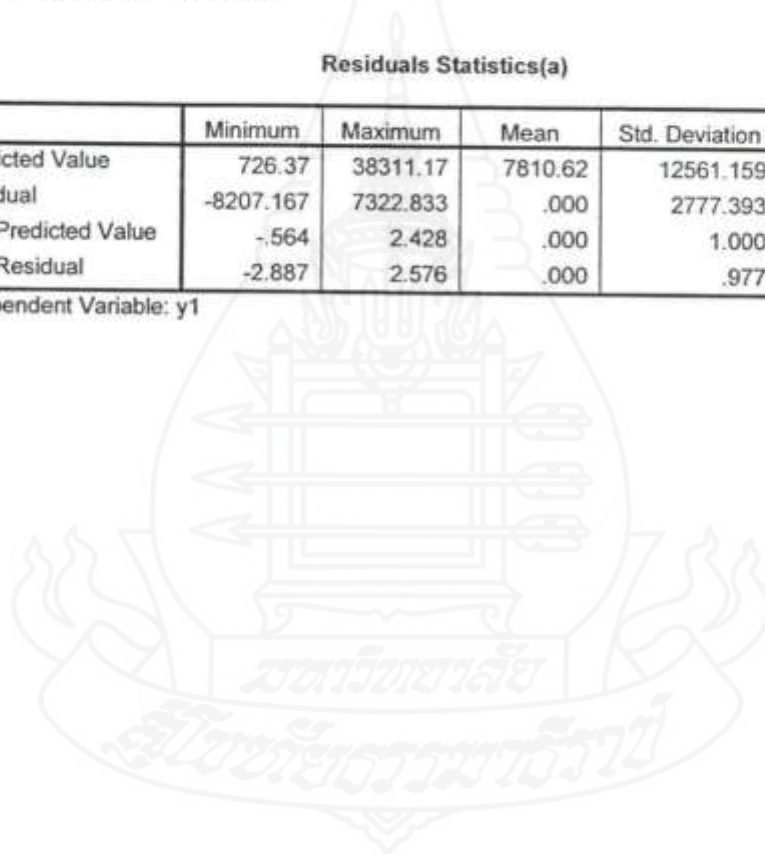
Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions		
				(Constant)	SI1	CE1
1	1	1.365	1.000	.32	.32	
	2	.635	1.466	.68	.68	
2	1	2.058	1.000	.09	.09	.09
	2	.637	1.797	.40	.60	.00
	3	.305	2.597	.51	.31	.91

a. Dependent Variable: y1

Residuals Statistics^(a)

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	726.37	38311.17	7810.62	12561.159	45
Residual	-8207.167	7322.833	.000	2777.393	45
Std. Predicted Value	-.564	2.428	.000	1.000	45
Std. Residual	-2.887	2.576	.000	.977	45

a. Dependent Variable: y1



ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงหัตถ์ต่างของ ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
y1	1478.73	5301.365	367
LO1	.37	.483	367
LO2	.29	.453	367
LO3	.32	.469	367
RS1	.50	.501	367
RS2	.19	.391	367
RS3	.27	.443	367
CE1	.11	.312	367
CE2	.31	.464	367
CE3	.57	.495	367
PU1	.42	.494	367
PU2	.37	.484	367
PU3	.25	.436	367
SI1	.07	.257	367
SI3	.57	.496	367
SI4	.32	.468	367
ST1	.95	.227	367

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	CE1	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	SI1	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
3	PU2	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
4	PU1	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
5	PU3	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).

a. Dependent Variable: y1

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics			Durbin-Watson
					F Change	df1	df2	
1	.631 ^a	.398	.396	4118.619	.398	1	365	.000
2	.725 ^b	.525	.523	3662.411	.127	1	364	.000
3	.732 ^c	.535	.531	3628.918	.010	1	363	.008
4	.736 ^d	.541	.536	3609.494	.006	1	362	.027
5	.775 ^e	.601	.595	3371.805	.060	1	361	.000

a. Predictors: (Constant), CE1

b. Predictors: (Constant), CE1, SI1

c. Predictors: (Constant), CE1, SI1, PU2

d. Predictors: (Constant), CE1, SI1, PU2, PU1

e. Predictors: (Constant), CE1, SI1, PU2, PU1, PU3

f. Dependent Variable: y1

ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1					
Regression	4E+009	1	4094732131	241.392	.000 ^a
Residual	6E+009	365	16963021.07		
Total	1E+010	366			
2					
Regression	5E+009	2	2701905094	201.435	.000 ^b
Residual	5E+009	364	13413254.49		
Total	1E+010	366			
3					
Regression	6E+009	3	1835290063	139.364	.000 ^c
Residual	5E+009	363	13169048.57		
Total	1E+010	366			
4					
Regression	6E+009	4	1392484475	106.880	.000 ^d
Residual	5E+009	362	13028444.53		
Total	1E+010	366			
5					
Regression	6E+009	5	1236399979	108.751	.000 ^e
Residual	4E+009	361	11369071.81		
Total	1E+010	366			

a. Predictors: (Constant), CE1

b. Predictors: (Constant), CE1, SI1

c. Predictors: (Constant), CE1, SI1, PU2

d. Predictors: (Constant), CE1, SI1, PU2, PU1

e. Predictors: (Constant), CE1, SI1, PU2, PU1, PU3

f. Dependent Variable: y1

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients		t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics		
		B	Std. Error			Beta	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1 (Constant) CE1	310.480	227.760		1.363	.174						
	10718.695	689.891	.631	15.537	.000	.631	.631	.631	1.000	1.000	
	58.584	204.131		.287	.774						
2 (Constant) CE1 SI1	7675.788	686.458	.452	11.182	.000	.631	.506	.404	.799	1.252	1.252
	8237.008	833.784	.399	9.879	.000	.602	.460	.357	.799	1.252	1.252
	464.904	249.426		1.864	.063						
3 (Constant) CE1 SI1 PU2	7636.579	680.326	.450	11.225	.000	.631	.508	.402	.798	1.253	1.253
	8274.884	826.272	.401	10.015	.000	.602	.465	.358	.798	1.252	1.252
	-1092.176	392.321	-.100	-2.784	.006	-.103	-.145	-.100	1.000	1.000	1.000
	1043.764	360.123		2.898	.004						
4 (Constant) CE1 SI1 PU2 PU1	8174.372	718.830	.481	11.372	.000	.631	.513	.405	.707	1.414	1.414
	8532.688	830.031	.414	10.280	.000	.602	.475	.366	.783	1.277	1.277
	-1633.717	460.337	-.149	-3.549	.000	-.103	-.183	-.126	.718	1.392	1.392
	-1084.458	489.035	-.101	-2.218	.027	.261	-.116	-.079	.610	1.641	1.641
	7080.561	888.875		7.966	.000						
5 (Constant) CE1 SI1 PU2 PU1 PU3	9171.863	685.118	.540	13.387	.000	.631	.576	.445	.680	1.471	1.471
	9721.157	792.110	.471	12.272	.000	.602	.543	.408	.750	1.333	1.333
	-7156.488	866.878	-.653	-8.255	.000	-.103	-.399	-.274	.177	5.658	5.658
	-6954.675	921.293	-.648	-7.549	.000	.261	-.369	-.251	.150	6.673	6.673
	-6787.034	925.007	-.558	-7.337	.000	-.141	-.360	-.244	.191	5.226	5.226

a. Dependent Variable: y1

Excluded Variables ^a

Model	Beta In	t	Sig	Partial Correlation	Collinearity Statistics				
					Tolerance	VIF	Minimum Tolerance		
1	LO1	.075 ^a	1.831	.068	.096	.983	1.018	.983	
	LO2	-.044 ^a	-1.088	.277	-.057	.988	1.012	.988	
	LO3	-.033 ^a	-.798	.427	-.042	.950	1.053	.950	
	RS1	-.032 ^a	.859	.391	.045	.889	1.125	.889	
	RS2	-.017 ^a	-.414	.679	-.022	.979	1.022	.979	
	RS3	-.019 ^a	-.459	.647	-.024	.955	1.047	.955	
	CE2	.025 ^a	.591	.555	.031	.944	1.059	.944	
	CE3	-.036 ^a	-.826	.410	-.043	.862	1.160	.862	
	PU1	.027 ^a	.626	.532	.033	.859	1.165	.859	
	PU2	-.054 ^a	-2.322	.021	-.121	1.000	1.000	1.000	
	PU3	-.013 ^a	-.308	.758	-.016	.958	1.043	.958	
	SI1	.389 ^a	9.879	.000	.460	.799	1.252	.799	
	SI3	-.057 ^a	-1.394	.164	-.073	.971	1.030	.971	
	SI4	-.038 ^a	-.911	.363	-.048	.959	1.043	.959	
ST1	.005 ^a	.118	.906	.006	.993	1.007	.993		
2	LO1	.024 ^b	.648	.517	.034	.963	1.039	.963	
	LO2	-.030 ^b	-.834	.405	-.044	.987	1.013	.988	
	LO3	.005 ^b	.136	.892	.007	.940	1.064	.779	
	RS1	-.021 ^b	-.532	.595	-.028	.969	1.151	.751	
	RS2	.011 ^b	.287	.774	.015	.973	1.028	.791	
	RS3	.011 ^b	.298	.766	.016	.949	1.054	.780	
	CE2	-.019 ^b	-.505	.614	-.027	.931	1.074	.744	
	CE3	.006 ^b	.144	.886	.008	.852	1.174	.728	
	PU1	-.015 ^b	-.389	.698	-.020	.848	1.179	.727	
	PU2	-.100 ^b	-2.784	.006	-.145	1.000	1.000	.798	
	PU3	-.004 ^b	-.114	.909	-.006	.958	1.044	.775	
	SI3	.025 ^b	.654	.514	.034	.923	1.084	.759	
	SI4	.003 ^b	.092	.927	.005	.946	1.057	.784	
	ST1	-.007 ^b	-.184	.854	-.010	.982	1.006	.796	
3	LO1	.043 ^c	1.170	.243	.061	.932	1.073	.782	
	LO2	-.019 ^c	-.521	.603	-.027	.974	1.027	.787	
	LO3	-.027 ^c	-.696	.487	-.037	.861	1.161	.775	
	RS1	-.002 ^c	-.053	.958	-.003	.842	1.187	.748	
	RS2	.025 ^c	.678	.498	.036	.955	1.047	.791	
	RS3	-.019 ^c	-.383	.702	-.020	.894	1.119	.777	
	CE2	-.037 ^c	-.962	.327	-.052	.906	1.104	.741	
	CE3	.021 ^c	.545	.586	.029	.835	1.198	.728	
	PU1	-.101 ^c	-2.218	.027	-.116	.610	1.641	.610	
	PU3	-.059 ^c	-1.467	.143	-.077	.778	1.285	.766	
	SI3	.025 ^c	.660	.510	.035	.923	1.084	.759	
	SI4	.001 ^c	.029	.977	.002	.946	1.057	.784	
	ST1	-.011 ^c	-.294	.769	-.015	.990	1.010	.795	
	4	LO1	.078 ^d	2.005	.046	.105	.835	1.197	.546
LO2		.001 ^d	.025	.986	.001	.914	1.094	.572	
LO3		-.109 ^d	-2.369	.018	-.124	.589	1.698	.417	
RS1		-.047 ^d	-1.085	.279	-.057	.665	1.503	.481	
RS2		.030 ^d	.812	.417	.043	.851	1.051	.607	
RS3		-.067 ^d	-1.593	.112	-.084	.703	1.423	.479	
CE2		-.006 ^d	-.157	.875	-.008	.775	1.290	.522	
CE3		-.015 ^d	-.362	.717	-.019	.703	1.423	.513	
PU3		-.558 ^d	-7.337	.000	-.360	.191	5.226	.150	
SI3		.010 ^d	.257	.798	.014	.891	1.123	.588	
SI4		.011 ^d	.308	.759	.016	.931	1.074	.600	
ST1		-.008 ^d	-.214	.830	-.011	.989	1.011	.609	
5		LO1	.054 ^e	1.470	.142	.077	.828	1.208	.149
		LO2	-.034 ^e	-.971	.332	-.051	.897	1.114	.150
	LO3	-.028 ^e	-.631	.528	-.033	.549	1.821	.148	
	RS1	.009 ^e	.012	.991	.001	.649	1.541	.148	
	RS2	.010 ^e	.279	.781	.015	.845	1.058	.150	
	RS3	-.008 ^e	-.199	.842	-.010	.673	1.486	.149	
	CE2	-.026 ^e	-.685	.494	-.036	.771	1.296	.147	
	CE3	-.017 ^e	-.439	.661	-.023	.703	1.423	.143	
	SI3	-.003 ^e	-.098	.922	-.005	.888	1.126	.147	
	SI4	-.004 ^e	-.128	.898	-.007	.928	1.078	.150	
	ST1	-.005 ^e	-.164	.870	-.009	.988	1.011	.150	

- a. Predictors in the Model: (Constant), CE1
- b. Predictors in the Model: (Constant), CE1, SI1
- c. Predictors in the Model: (Constant), CE1, SI1, PU2
- d. Predictors in the Model: (Constant), CE1, SI1, PU2, PU1

Collinearity Diagnostic^f

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions					
				(Constant)	CE1	SI1	PU2	PU1	PU3
1	1	1.330	1.000	.33	.33				
	2	.670	1.409	.67	.67				
2	1	1.738	1.000	.12	.16	.15			
	2	.765	1.507	.84	.06	.20			
	3	.498	1.669	.03	.78	.65			
3	1	2.037	1.000	.09	.08	.08	.07		
	2	1.084	1.371	.08	.16	.21	.18		
	3	.506	2.006	.01	.67	.71	.03		
	4	.372	2.340	.82	.09	.00	.72		
4	1	2.498	1.000	.03	.05	.05	.02	.03	
	2	1.112	1.499	.04	.09	.12	.19	.01	
	3	.759	1.615	.03	.03	.28	.11	.18	
	4	.488	2.264	.01	.75	.55	.01	.01	
	5	.143	4.177	.89	.07	.01	.66	.76	
5	1	2.557	1.000	.00	.04	.04	.00	.01	.00
	2	1.282	1.413	.00	.08	.08	.01	.00	.04
	3	.950	1.640	.00	.00	.01	.07	.00	.05
	4	.717	1.889	.00	.02	.37	.01	.05	.02
	5	.474	2.322	.00	.78	.44	.00	.01	.01
	6	.020	11.347	.99	.07	.05	.91	.92	.88

a. Dependent Variable: y1

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-4096.48	19018.91	1478.73	4109.831	367
Std. Predicted Value	-1.357	4.268	.000	1.000	367
Standard Error of Predicted Value	304.753	1724.816	388.855	186.431	367
Adjusted Predicted Value	-6177.78	19707.99	1476.26	4124.907	367
Residual	-11699.9	26615.094	.000	3348.695	367
Std. Residual	-3.470	7.893	.000	.993	367
Stud. Residual	-3.571	8.123	.000	1.023	367
Deleted Residual	-12389.0	28182.625	2.471	3557.635	367
Stud. Deleted Residual	-3.630	8.973	.006	1.078	367
Mahal. Distance	1.993	94.775	4.986	8.813	367
Cook's Distance	.000	.648	.011	.060	367
Centered Leverage Value	.005	.259	.014	.024	367

a. Dependent Variable: y1

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ - สกุล	นายพิสุทธิ์ สุปงกช
วัน เดือน ปีเกิด	20 เมษายน 2510
สถานที่เกิด	จังหวัดนครราชสีมา
วุฒิการศึกษา	เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ที่อยู่ปัจจุบัน	34 หมู่ 5 แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ 10170 โทรศัพท์ 08-1420-5460 E-mail :arnold.neh@gmail.com
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบันและสถานที่ทำงาน	นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการพิเศษ ส่วน ประเมินราคาทรัพย์สินสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ชลบุรี ช่วยราชการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ โทรศัพท์ 0-2142-2440

