

**ชื่อวิทยานิพนธ์** การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดชุมพร

**ผู้วิจัย** นายสันติพงษ์ พรหมชาติ **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต **อาจารย์ที่ปรึกษา**

(1) รองศาสตราจารย์อรรถชัยคณา แย้มนวล (2) รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฎ์ **ปีการศึกษา** 2546

### **บทคัดย่อ**

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 2 ประการคือ (1) เพื่อศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินและการกระจายของราคาที่ดิน ในเขตจังหวัดชุมพร (2) เพื่อวิเคราะห์ตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่มีผลต่อราคาที่ดิน ในจังหวัดชุมพร

ข้อมูลที่ใช้ในการสร้างแบบจำลองทางเศรษฐมิติเป็นข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินที่ดินปี 2543 จำนวน 400 ตัวอย่าง จากทุกอำเภอในจังหวัดชุมพร รวม 8 อำเภอ แบบจำลองทางเศรษฐมิติที่สร้างขึ้นคือ แบบจำลองสมการราคาที่ดิน

ผลการศึกษาพบว่า ในพื้นที่อำเภอเมืองและอำเภอลำสนมมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบวงแหวน ส่วนอำเภอละแม อำเภอพะโต๊ะ อำเภอทุ่งตะโก อำเภอสวี อำเภอปะทิว และอำเภอท่าแซะ มีลักษณะการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง และตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันได้แก่ (1) ที่ดินอยู่ห่างตลาดไม่เกิน 100 เมตร (2) กรณีที่มีไฟฟ้าประปา 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) ที่ดินห่างจากสวนสาธารณะไม่เกิน 500 เมตร ส่วนในทิศทางตรงกันข้ามได้แก่ (1) ที่ดินมีเอกสารสิทธิ์ เป็น น.ส.3ก./น.ส.3 (2) ที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลหลังสวน (3) ที่ห่างจากศาสนสถานไม่เกิน 100 เมตร

ตัวแปรต่าง ๆ ที่นำมาศึกษาในครั้งนี้มีผลต่อการประมาณค่าราคาที่ดินร้อยละ 80.4 ดังนั้น ผู้ประเมินราคาจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับตัวแปรต่าง ๆ ให้มาก เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ดินที่มีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด โดยคำนึงว่ายังมีตัวแปรอื่น ๆ อีกที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน

**คำสำคัญ** ราคาประเมินที่ดิน เศรษฐมิติ ชุมพร

**Thesis title :** AN ANALYSIS FACTORS AFFECTING LAND APPRAISAL IN  
CHUMPHORN

**Researcher :** Mr.Santipong Phromchart ; **Degree :** Master of Economics ; **Thesis advisors**  
: (1) Akkana Yamnual , Associate Professor ; (2) Sombat Pantavisid , Associate  
Professor ; **Academic year :** 2003

ABSTRACT

The objectives of this study were (1) to study the distribution of land price and land use theory (2) to study the variables in land appraisal by using econometric modelling. Data used in building econometric model are those related to land appraisal in 1997. Altogether 400 samples from 8 districts of the whole province were collected. The economic model used for the analysis consisted of a series of land appraisal equations.

The research found that, in Chumphorn and Langsuan districts, distribution and land usage follows a ring pattern model. in Lamae, Patoh, Tungtago, Sawi, Pathui and Tasaee, distribution and land usage is more consistent with the multi-nuclei land use model. The variables which have positive impacts on the appraisal value of land include (1) the locational proximity of upto within 100 meters of the markets or shopping malls (2) the infrastructure; electricity, water supply, telephone, drainage . (3) a concrete paved road (4) availability of sites for commercial activities ,(5) the locational proximity within 1,000 meters to the temple (6) availability of hired vehicle facilities, (7) the locational proximity of around 100 meters to the water reservoirs (8) bus routes (9) the locational proximity of around 100 meters to the school (10) the locational proximity of around 500 meters to the public park. The variables which have negative impacts on the appraisal value of land are (1) lack of land title deed (2) sites located within the Langsuan municipality (3) sites located within 100 meters of religious establishments.

Given that these variables indicated by this research are highly explanatory of the appraisal value of land, i.e., by 80.4%, they should therefore be given full consideration in appraisal exercise to ensure greater accuracy of the results.

**Keywords :** Land appraisal , Econometric Model , Chumphorn

## กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์อย่างยิ่งจากรองศาสตราจารย์อรรถมย์คณา  
แย้มมณฑล รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฏ์ อาจารย์โสภณ พรโชคชัย สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์  
มหาวิทยาลัยสุโขทัยนครราชสีมา ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและติดตามการทำวิทยานิพนธ์นี้อย่างใกล้ชิด  
เสมอมา นับตั้งแต่เริ่มต้นจนสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรพวรรณ ศรีเสาวลักษณ์ อาจารย์ประจำสาขาวิชา  
เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยนครราชสีมา ที่เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาทางวิชาการ ที่ได้ให้คำแนะนำใน  
ด้านการศึกษา และกรุณาแนะนำและมอบหนังสือเทคนิคการประเมินราคาทรัพย์สิน ให้กับผู้วิจัยไปศึกษา  
ขอขอบคุณ คุณนัยนา สุวรรณกุล ผู้ช่วยผู้จัดการธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) สาขาหลังสวน เป็นอย่าง  
ยิ่ง และขอขอบคุณ บิดา-มารดา และครูอาจารย์ทุกท่าน รวมทั้งคุณจิราวรรณ พรหมชาติ ผู้สนับสนุนด้าน  
กำลังใจ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยนครราชสีมาทุกท่าน  
ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาการทางด้านเศรษฐศาสตร์ให้กับผู้วิจัยเป็นอย่างดี

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัยนี้ ผู้วิจัยขอมอบให้ผู้สนใจการศึกษาทั้งหมด

สันติพงษ์ พรหมชาติ

ตุลาคม 2546

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์.....	4
ประเด็นปัญหาการวิจัย.....	4
สมมุติฐานการวิจัย.....	6
ขอบเขตการศึกษา.....	6
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	8
แนวคิดทฤษฎี.....	8
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	22
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	29
แนวทางการศึกษา.....	29
แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา.....	29
ตัวแปรทางวัดภูิวิสัย.....	34
บทที่ 4 พื้นที่ศึกษา.....	44
ลักษณะทั่วไปทางกายภาพทางเศรษฐกิจและสังคม.....	44
ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ กับราคาที่ดิน.....	59
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	78
ลักษณะการใช้ที่ดิน.....	78
ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน.....	89
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อเสนอแนะ.....	113
สรุปผลการศึกษา.....	113
ข้อเสนอแนะ.....	120

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บรรณานุกรม.....	122
ภาคผนวก.....	125
ประวัติผู้วิจัย.....	161

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 4.1 การแบ่งเขตการปกครองและพื้นที่จำแนกเป็นรายอำเภอ.....	46
ตารางที่ 4.2 จำนวนประชากร ปี 2539-2543.....	47
ตารางที่ 4.3 จำนวนโรงแรม ผู้มาเยือน นักท่องเที่ยว และนักท่องเที่ยว.....	58
ตารางที่ 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับที่ตั้งที่ดิน.....	59
ตารางที่ 4.5 ความสัมพันธ์ระหว่างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการกับราคาที่ดิน.....	60
ตารางที่ 4.6 ความสัมพันธ์ระหว่างการขนส่งกับราคาที่ดิน.....	61
ตารางที่ 4.7 ความสัมพันธ์ระหว่างผิวถนนกับราคาที่ดิน.....	62
ตารางที่ 4.8 ความสัมพันธ์ระหว่างความสูงของที่ดินกับราคาที่ดิน.....	63
ตารางที่ 4.9 ความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งน้ำธรรมชาติและชลประทานกับราคาที่ดิน.....	64
ตารางที่ 4.10 ความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาน้ำท่วมขังกับราคาที่ดิน.....	65
ตารางที่ 4.11 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์กับราคาที่ดิน.....	66
ตารางที่ 4.12 ความสัมพันธ์ระหว่างการอยู่ใกล้ตลาดและศูนย์การค้ากับราคาที่ดิน.....	67
ตารางที่ 4.13 ความสัมพันธ์ระหว่างการอยู่ใกล้สถานีขนส่ง/รถไฟกับราคาที่ดิน.....	68
ตารางที่ 4.14 ความสัมพันธ์ระหว่างการอยู่ใกล้สถานศึกษากับราคาที่ดิน.....	69
ตารางที่ 4.15 ความสัมพันธ์ระหว่างการอยู่ใกล้ศาสนสถานกับราคาที่ดิน.....	70
ตารางที่ 4.16 ความสัมพันธ์ระหว่างการอยู่ใกล้สถานที่ราชการกับราคาที่ดิน.....	71
ตารางที่ 4.17 ความสัมพันธ์ระหว่างการอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน.....	72
ตารางที่ 4.18 ความสัมพันธ์ระหว่างแนวเขตการปกครองกับราคาที่ดิน.....	73
ตารางที่ 4.19 ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะเอกสารสิทธิ์ที่ดินกับราคาที่ดิน.....	74
ตารางที่ 5.1 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอเมือง.....	90
ตารางที่ 5.2 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอหลังสวน.....	92
ตารางที่ 5.3 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอปะทิว.....	94
ตารางที่ 5.4 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอท่าแซะ.....	96
ตารางที่ 5.5 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอสวี.....	98
ตารางที่ 5.6 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอทุ่งตะโก.....	100
ตารางที่ 5.7 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอพะโต๊ะ.....	102
ตารางที่ 5.8 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินอำเภอละแม.....	104

**สารบัญตาราง (ต่อ)**

ตารางที่ 5.9 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินจังหวัดชุมพร.....	106
ตารางที่ 5.10 การพยากรณ์ราคาที่ดินด้วยแบบจำลอง.....	109
ตารางที่ 5.11 การประเมินความสามารถในการพยากรณ์ราคาที่ดินของแบบจำลอง.....	112
ตารางที่ 5.12 การกระจายราคาที่ดินอำเภอเมือง.....	153
ตารางที่ 5.13 การกระจายของราคาที่ดินอำเภอหลังสวน.....	154
ตารางที่ 5.14 การกระจายของราคาที่ดินอำเภอละแม.....	155
ตารางที่ 5.15 การกระจายของราคาที่ดินอำเภอปะทิว.....	156
ตารางที่ 5.16 การกระจายของราคาที่ดินอำเภอพะโต๊ะ.....	157
ตารางที่ 5.17 การกระจายของราคาที่ดินอำเภอท่าแซะ.....	158
ตารางที่ 5.18 การกระจายของราคาที่ดินอำเภอทุ่งตะโก.....	159
ตารางที่ 5.19 การกระจายของราคาที่ดินอำเภอสวี.....	160

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 ที่มาของปัญหาราคาประเมินทรัพย์สินสูงเกินจริง.....	5
ภาพที่ 2.1 ขั้นตอนการประเมินราคา.....	17
ภาพที่ 2.2 แผนภาพแสดงวงแหวนของ Burgess.....	18
ภาพที่ 2.3 แผนภาพทฤษฎีหลายศูนย์กลางของ Harris and Ullman.....	20
ภาพที่ 5.1 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอเมือง.....	77
ภาพที่ 5.2 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอลำปาง.....	80
ภาพที่ 5.3 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอปะทิว.....	83
ภาพที่ 5.4 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอท่าแซะ.....	84
ภาพที่ 5.5 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอสวี.....	85
ภาพที่ 5.6 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอทุ่งตะโก.....	86
ภาพที่ 5.7 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอพะโต๊ะ.....	87
ภาพที่ 5.8 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอละแม.....	88



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีลักษณะเด่น คือ เป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ประเภทที่ใช้แล้วไม่หมดไป เป็นทรัพยากรที่อาจเสื่อมสภาพได้ แต่ไม่มีค่าเสื่อมราคา และเป็นทรัพยากรที่สามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนกันได้ ที่ดินจึงเป็นทรัพยากรที่สามารถวัดค่าได้และมีมูลค่าเป็นตัวเงิน ที่ดินมีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ พืช และสัตว์ ที่ดินมีความเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันหลายอย่าง เช่น เป็นแหล่งที่อยู่อาศัย เป็นแหล่งที่ทำกิน และประโยชน์ที่สำคัญประการหนึ่งคือ การใช้เป็นหลักทรัพย์ในการค้ำประกันต่าง ๆ เพื่อการลงทุน เพื่อการซื้อขาย เพื่อการร่วมทุน หรือเพื่อการกู้ยืม ซึ่งจำเป็นต้องประมาณราคาที่ดินออกมาเป็นตัวเงินก่อน โดยเฉพาะในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้ประกอบการ เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดิน ต้องเกี่ยวข้องกับการประเมินราคาเพราะต้องการจัดหาซื้อขายที่ดิน ที่อยู่อาศัย กำหนดต้นทุนที่ดิน กำหนดราคาขาย สถาบันการเงินจะเกี่ยวข้องกับการพิจารณาสินเชื่อ ซึ่งต้องการใช้ราคาของที่ดินเป็นข้อมูลในการตัดสินใจ แต่ในอดีตที่ผ่านมาการกำหนดราคามักจะเป็นไปโดยอาศัยประสบการณ์ของผู้เกี่ยวข้องเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงอื่น ๆ ชำเชิงเคียง ต่อมาในปี พ.ศ.2528 การกำหนดราคามักจะอาศัยนักประเมินราคามืออาชีพมากขึ้น

“การประเมินราคาถือได้ว่าเป็นทั้งศาสตร์ (Science) และศิลป์ (Arts)” (จรัส วิสุทธิ,2541) ซึ่งต้องใช้หลักวิชาต่าง ๆ เข้ามาช่วยในการคำนวณ เช่น หลักการทางสถิติ หลักทางเศรษฐศาสตร์ พร้อมทั้งต้องใช้ดุลยพินิจในการตีราคาทรัพย์สินโดยอาศัยการวิเคราะห์จากตัวแปรต่าง ๆ เป็นองค์ประกอบ

การประเมินราคาที่ดินโดยทั่วไปจะเกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันไป เช่น การประเมินราคาเพื่อการซื้อขาย การประเมินราคาเพื่อการเวนคืนที่ดิน อย่างไรก็ตามตัวแปรหลักที่ใช้ได้ในการประเมินในหลายวัตถุประสงค์ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นตัวแปรทางกายภาพ

ความสำเร็จของการประเมินราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการเก็บรวบรวมข้อมูล หรือสนเทศที่สมเหตุสมผลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแต่ละประเภท โดยต้องอธิบายความหมายของข้อมูลเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงสภาวะตลาดในขณะนั้น และที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต (บรรลุ พุฒิกิจ,2540:70)

ปัญหาที่เกิดจากการประเมินราคาที่ดินของไทยที่ใช้ในปัจจุบันคือ ความไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับราคาประเมินที่ดินที่สูงหรือต่ำเกินจริง การใช้วิจารณญาณของผู้ประเมินราคาเป็นหลักในการกำหนดราคาอาจส่งผลให้เกิดความไม่เที่ยงตรงในการกำหนดราคา ความยากลำบากและความซับซ้อนในการกำหนดราคา

หลังภาวะวิกฤติเศรษฐกิจตกต่ำในประเทศไทยในปี 2540 ส่งผลกระทบให้สถาบันการเงินของไทยประสบกับปัญหานี้เสีย (NPL) จำนวนมาก ทำให้สถาบันการเงินต้องปิดตัวลงหรือธุรกิจเกี่ยวกับการเงินประสบกับปัญหาถึงกับล้มละลายจำนวนมาก ซึ่งปัญหาหนึ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญและยังไม่สามารถแก้ไขได้ในปัจจุบัน คือ ปัญหาราคาประเมินที่ดินที่ค่าประกันหนี้กับสถาบันการเงินมีมูลค่าที่สูงเกินไป สาเหตุเนื่องจากก่อนภาวะวิกฤติเศรษฐกิจตกต่ำ เป็นยุครุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่สูงมาก ภาคเอกชนที่ต้องการลงทุนในการทำธุรกิจ แต่ขาดเงินทุนก็จะนำทรัพย์สินเหล่านั้นไปค้ำประกันหนี้กับสถาบันการเงิน สถาบันการเงินในฐานะเจ้าหนี้ก็จะประเมินราคาที่ดินของลูกหนี้ในราคาที่สูงตามราคาอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้น เพื่อปล่อยสินเชื่อให้กับลูกหนี้ในวงเงินที่สูง ทำให้มีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจมากเกินไป หลังภาวะเศรษฐกิจตกต่ำปี 2540 มูลค่าตลาดของที่ดินที่ค้ำประกันหนี้สถาบันการเงินมีมูลค่าที่ลดลง แต่ในขณะเดียวกันราคาประเมินที่ดินเดิมยังคงมีราคาที่สูงอยู่ ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น ๆ ล้มละลายเกิดเป็นหนี้เสีย (NPL) ของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนวนมาก ปัญหาดังกล่าวทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถนำที่ดินของลูกหนี้ออกมาขายทอดตลาดได้เนื่องจากยอดหนี้ค้างชำระมีมูลค่าที่สูงกว่าราคาที่ดินที่ค้ำประกัน ทำให้สถาบันการเงินต้องขาดทุน ธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งกำกับดูแลสถาบันการเงิน ต้องออกกฎระเบียบใหม่ ๆ เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าหลักประกันที่ค้ำประกันชำระหนี้สถาบันการเงิน เช่น ในการประเมินมูลค่าหลักประกัน ผู้ประเมินจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการปล่อยสินเชื่อเนื่องจากหากผู้ประเมินเป็นบุคคลเดียวกันกับการปล่อยสินเชื่อก็จะพยายามประเมินราคาให้สามารถปล่อยสินเชื่อได้ตามวงเงินที่ต้องการ หรือต้องไม่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บชำระหนี้ รวมทั้งลูกหนี้และหลักประกันจะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณและมาตรฐานการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวงการวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน กรณีที่ใช้ผู้ประเมินราคาภายในสถาบันการเงิน จะต้องปฏิบัติตามแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินของสถาบันการเงิน ทั้งนี้รายงานการประเมินราคาและตีราคาจะต้องมีข้อมูลการวิเคราะห์ที่เพียงพอต่อการตัดสินใจกำหนดราคา

นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยยังกำหนดระเบียบวิธีในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการสำรองหนี้สูญของสถาบันการเงินไทย ซึ่งสถาบันการเงินยังต้องประเมินราคามูลค่าหลักประกันอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง โดยหลักประกันที่มีการประเมินราคาไว้ภายใน 6 เดือน จะสามารถนำมาหักออกจากมูลค่าหนี้ก่อนคำนวณเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นได้ร้อยละ 90 และหากได้มีการประเมินราคาไว้นานกว่า 6 เดือน จะนำมาหักได้เพียงร้อยละ 50 เท่านั้น ซึ่งส่วนต่างที่เหลือสถาบันการเงินจะต้องนำเงินสดตั้งสำรอง และอีกกรณีสถาบันการเงินจะต้องนำภาระหนี้ทั้งหมดของลูกหนี้จัดชั้นแต่ละรายตั้งและหักด้วยราคาประเมินที่ดินล่าสุดส่วนที่เหลือเป็นมูลค่าที่สถาบันการเงินต้องนำเงินมาตั้งสำรอง ซึ่งเป็นสาเหตุให้สถาบันการเงินขาดสภาพคล่องทางการเงิน จนต้องปิดกิจการ ขายกิจการ หรือต้องเพิ่มทุนเพื่อให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่องจนสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้

ส่วนงานประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย ได้มีมานานแล้วทั้งในภาครัฐบาลและภาคเอกชน ในภาครัฐบาลจะเป็นการประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษีหรือค่าธรรมเนียมตามกฎหมายส่วนในภาคเอกชนมักทำโดยสถาบันการเงิน เพื่อการจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืม จนกระทั่งมีมติคณะรัฐมนตรีให้จัดตั้ง “สำนักงานกลางกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน” โดยขึ้นกับกองวิชาการกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2524 ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ.2527 เปลี่ยนชื่อสำนักงานกลาง ๆ นี้ใหม่ว่า “สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน” (สปท.) เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2527 ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐบาล

ต่อมาได้มีการรวมตัวกันของผู้ที่เกี่ยวข้องกับงานประเมินราคาทั้งภาคราชการและภาคเอกชน สถาบันการศึกษา และสมาคมวิชาชีพที่เกี่ยวข้องก่อตั้ง “สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย” ขึ้นในปี พ.ศ.2528 และได้จดทะเบียนจัดตั้งในปี พ.ศ.2529 จนปัจจุบันการดำเนินงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทยที่ผ่านมาอย่างไม่เป็นระบบที่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับบุคคลบางฝ่าย เหตุนี้จึงควรมีการผลักดันให้มีการปรับปรุงระบบและวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักวิชาการ

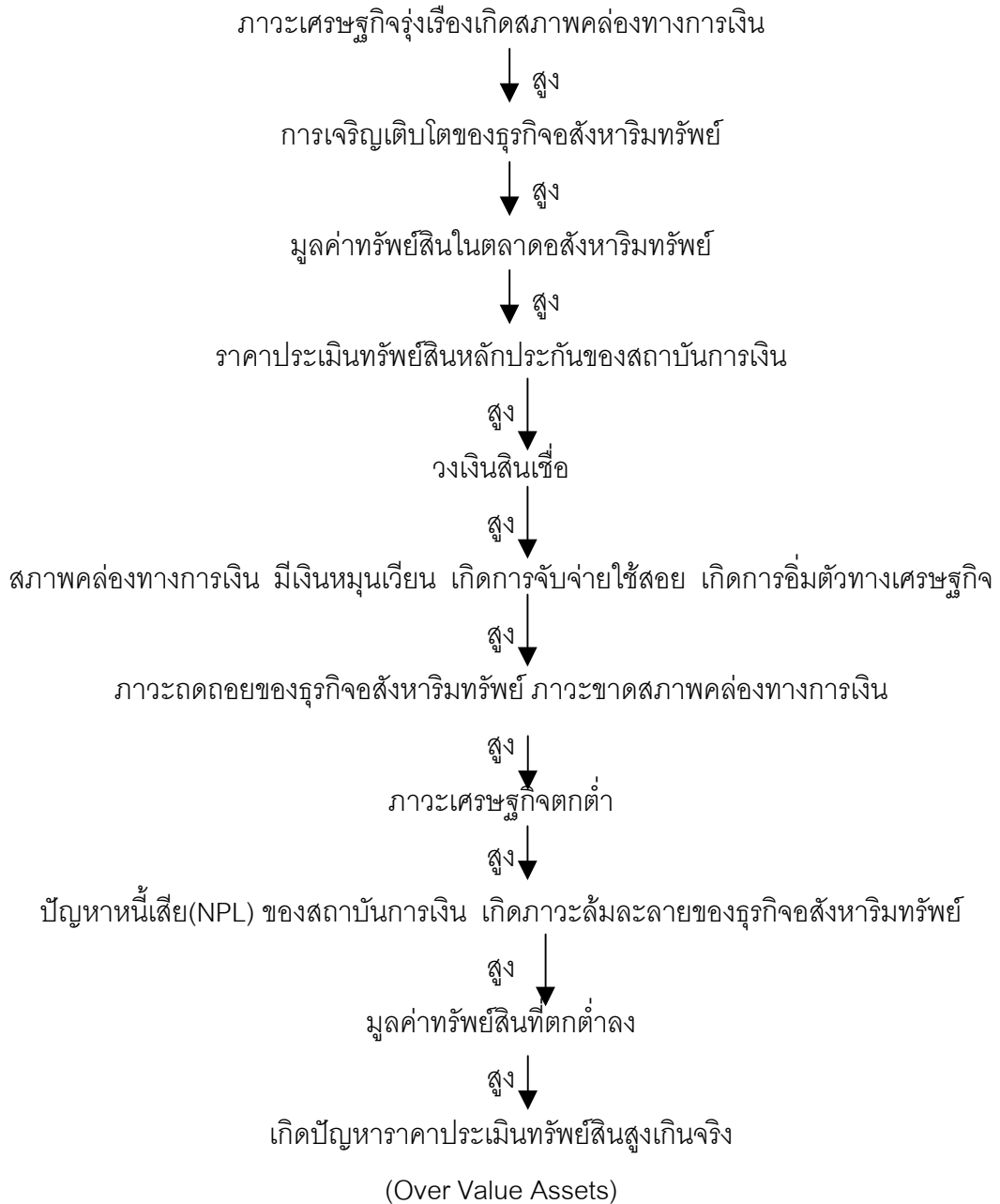
## 2. วัตถุประสงค์

- 2.1 เพื่อศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินและการกระจายของราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร
- 2.2 เพื่อวิเคราะห์ตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่มีผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร

## 3. ประเด็นปัญหาการวิจัย

ในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจมีสภาพคล่องทางการเงินปริมาณอุปสงค์ของที่ดินจะสูงเนื่องจากปริมาณเงินมีมากในมือประชาชนฯ จึงซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไรในขณะเดียวกันอุปทานของที่ดินมีจำนวนจำกัด จึงเป็นเหตุให้ราคาที่ดินสูงขึ้น แต่ในเมื่ออุปสงค์ที่ดินลดลงเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้มูลค่าตลาดของที่ดินในปัจจุบันมีมูลค่าที่ลดลง แต่ขณะเดียวกันราคาประเมินที่ดินเดิมยังคงมีมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตลาดของที่ดินนั้นในปัจจุบัน ทำให้เกิดปัญหาราคาประเมินที่ดินมีมูลค่าที่สูงเกินจริง

## กระบวนการนำไปสู่ปัญหามูลค่าทรัพย์สินที่สูงเกินจริง (Over Value Assets)



ภาพที่ 1.1 ที่มาของปัญหาราคาประเมินทรัพย์สินสูงเกินจริง

#### 4. สมมุติฐานการวิจัย

ตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่มีผลต่อราคาที่ดินทั้งในทางบวกและทางลบประกอบด้วยตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์จำนวน 16 กลุ่ม ดังนี้

- 4.1 ลักษณะที่ตั้งที่ดิน
- 4.2 ลักษณะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 4.3 การคมนาคมขนส่ง
- 4.4 ลักษณะผิวถนน
- 4.5 ความสูงต่ำของที่ดิน
- 4.6 ลักษณะแหล่งน้ำธรรมชาติและการชลประทาน
- 4.7 ปัญหาน้ำท่วมขัง
- 4.8 ทำเลเหมาะแก่การใช้ประโยชน์
- 4.9 การอยู่ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า
- 4.10 การอยู่ใกล้สถานีรถไฟและสถานีขนส่ง
- 4.11 การอยู่ใกล้สถานศึกษา
- 4.12 การอยู่ใกล้ศาสนสถาน
- 4.13 การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ
- 4.14 การอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน
- 4.15 แนวเขตการปกครอง
- 4.16 ลักษณะของเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

#### 5. ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาการประเมินราคาที่ดินในเขตจังหวัดชุมพร จะทำการศึกษาจากแปลงที่ดินที่ได้รับการประเมินราคาแล้ว โดยสำนักงานกลางประเมินราคาที่ดิน กรมที่ดิน และฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งที่ดินนั้นจะมีสภาพการถือครองกรรมสิทธิ์เป็นของเอกชนหรือส่วนบุคคลที่สามารถนำไปใช้ในการแลกเปลี่ยนซื้อขายกันได้ ทั้งนี้จะไม่รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นของราชการ ที่ดินสงวน ที่ดินหวงห้าม หรือใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ เพราะอาจประเมินมูลค่าได้แต่ไม่มีราคาซื้อขายกันจริง

## 6. วิธีการศึกษา

6.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา โดยเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดินจาก สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน และฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และข้อมูลทั่วไปของจังหวัดชุมพร จาก แผนพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวจังหวัดชุมพร

6.2 วิธีการเก็บข้อมูล สุ่มแบบโควต้าเก็บข้อมูลจากรายงานราคาประเมินหลักทรัพย์ ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน กรมที่ดิน จำนวน 400 ตัวอย่าง จาก 8 อำเภอ ละ 50 ตัวอย่าง

6.3 วิธีวิเคราะห์ วิเคราะห์ตัวแปรเชิงสถิติที่มีผลต่อราคาที่ดินโดยวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลทางเศรษฐมิติ

## 7. ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา

7.1 ทำให้ทราบถึงตัวแปรสำคัญที่มีผลกระทบทำให้เกิดความแตกต่างของราคาประเมินที่ดินในเขตจังหวัดชุมพร ในแต่ละพื้นที่ที่มีลักษณะการใช้ที่ดินและกระจายของราคาแตกต่างกัน

7.2 สามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่จริงในการประมาณค่าราคาประเมินที่ดินในจังหวัดชุมพร

7.3 สถาบันการเงินที่บริการสินเชื่อได้มีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ประกอบการตัดสินใจพิจารณาปริมาณสินเชื่อที่เหมาะสม (กรณีใช้ที่ดินค้ำประกัน) และมีให้เกิดความเสียหายแก่สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ

## บทที่ 2

### วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

#### 1. แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโดยแบ่งเนื้อหาเป็นส่วน ต่าง ๆ ดังนี้

##### 1.1 ความหมายและความสำคัญของที่ดิน

ที่ดิน (Land) ตามคำนิยามขององค์การอาหารและเกษตรแห่งสหประชาชาติ หรือ FAO จะหมายถึง (1) พื้นผิวโลก (Space) ซึ่งมีอาณาบริเวณและความลึก มีคุณภาพแน่นอนตายตัว เปลี่ยนแปลงได้ยาก (2) ธรรมชาติ (Nature) ซึ่งมีอิทธิพลต่อการปรุงแต่งระบบนิเวศไม่ว่าจะเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ หรือผลจากการกระทำของมนุษย์ (3) แหล่งพันธุกรรม (Gene resources) (4) ปัจจัยการผลิต (5) สถานที่ (Location) เช่น แหล่งตลาดในเชิงธุรกิจและฐานเสียงสนับสนุนการเมือง (6) ทรัพย์สิน (Property) ที่มีบทบาทต่อพฤติกรรมมนุษย์ (7) ทุน (capital) ที่ยอมรับในทางเศรษฐศาสตร์และสามารถใช้จ่ายร่วมกันได้ตามกฎหมาย

จากคำนิยามดังกล่าวเห็นได้ว่าความหมายของที่ดินทั้งความหมายทั้งในเชิงกายภาพ (Physical) สังคม (Society) การเมือง (Political) และเศรษฐกิจ (Economic) โดยศาสตร์แต่ละศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมองที่ดินแตกต่างกันไป

นักเศรษฐศาสตร์และนักธุรกิจ มองที่ดินว่าเป็นทรัพยากรพื้นฐานในการผลิต (Mode of production) และเป็นต้นทุนในการผลิตทุกประเภท ดังนั้นที่ดินจึงเป็นที่ต้องการและก่อให้เกิดการช่วงชิงเพื่อให้ได้มา ที่ดินจึงเป็นเสมือนสินค้าที่มีราคาแพง ทำให้สามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนได้

นักสังคมศาสตร์ จะมองว่าที่ดินเป็นสิ่งจำเป็นที่สนองตอบต่อความจำเป็นพื้นฐานในการดำรงชีวิต อันได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย ยา และเครื่องนุ่งห่ม โดยปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือ อาหาร และที่อยู่อาศัย ซึ่งรัฐจะต้องลงมาดูแล จัดหา และจัดการ

นักกายภาพ เช่น วิศวกร สถาปนิก นักพัฒนา การก่อสร้างและที่ดิน อาคาร มองความหมายของที่ดินว่าเป็นทรัพยากรที่จำเป็นต้องเพิ่มศักยภาพ เชิงการใช้สอยเพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจและสังคมที่มนุษย์ต้องการให้ได้ เช่น จำเป็นต้องสร้างสาธารณูปโภค ระบบการคมนาคม เป็นต้น



นักการเมือง มองที่ดินโดยเน้นที่ความยุติธรรมทางสังคมซึ่งทุกคนต้องได้รับสิทธิเสรีภาพในการใช้ที่ดิน อันเป็นทรัพยากรส่วนรวมของชาติอย่างยุติธรรม คนทุกคนมีสิทธิในการเป็นเจ้าของที่ดินตามอัตราภาพ และสิทธิในการใช้ทรัพยากรร่วมกัน เช่น แม่น้ำ ลำคลอง ทะเล ป่าไม้ เป็นต้น จากความสำคัญดังกล่าว ที่ดินจึงเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำรงอยู่ของมนุษย์และสังคม ดังนั้นในการประเมินราคาที่ดินเราจึงจำเป็นต้องศึกษาลักษณะต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินในทุก ๆ ด้าน ทั้งในด้านกายภาพ กฎหมาย สังคม และเศรษฐกิจ เนื่องจากสิ่งเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดความต้องการของที่ดินมีผลกระทบต่อมูลค่า

## 1.2 อุปทานที่ดิน

อุปทานที่ดิน (Supply of land) มีอยู่ 2 ลักษณะได้แก่ อุปทานทางกายภาพของที่ดิน (Physical supply of land) หมายถึงปริมาณทรัพยากรที่ดินทั้งหมดที่ปรากฏบนพื้นผิวโลกซึ่งมีอยู่คงที่ มีอยู่อย่างจำกัดไม่ถดถอย อุปทานที่ดินในลักษณะนี้จะไม่ตอบสนองต่อปัจจัยทางด้านราคา อุปทานทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic supply of land) หมายถึงที่ดินที่มนุษย์นำมาใช้เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจแล้ว เช่น เป็นที่อยู่อาศัย การเกษตร ฯลฯ อุปทานที่ดินประเภทนี้จะตอบสนองต่อราคา โดยการเพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับราคาสินค้าต่าง ๆ (Price) และความต้องการใช้ที่ดิน

ในส่วนของ การประเมินราคาที่ดิน อุปทานในที่นี้จะหมายถึงอุปทานทางเศรษฐกิจของที่ดิน เนื่องจากในเชิงตลาดที่ดิน เมื่อมนุษย์มีความต้องการที่ดินมากขึ้นราคาที่ดินจะสูงขึ้น ดึงดูดให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินของตนออกสู่ตลาด ทำให้อุปทานในเชิงเศรษฐกิจของที่ดินสามารถเพิ่มขึ้นได้ และในขณะใดขณะหนึ่ง อุปทานทางเศรษฐกิจของที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์เฉพาะอย่างจะขึ้นอยู่กับความเกี่ยวข้องของปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ลักษณะธรรมชาติ ลักษณะทางเศรษฐกิจ ลักษณะทางสถาบัน และระดับของเทคโนโลยีที่เกิดขึ้นกับการใช้ที่ดินนั้น (สมพร อิศวิลานนท์, 2540:71) โดยสามารถอธิบายได้ดังนี้คือ

1. ปัจจัยทางธรรมชาติ หมายถึงความไม่เท่าเทียมในเรื่องของความอุดมสมบูรณ์ ลักษณะภูมิอากาศ ที่ตั้งภูมิอากาศ ที่ตั้งภูมิศาสตร์ ซึ่งความแตกต่างดังกล่าว ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่แตกต่างกัน เช่น ที่ดินชายทะเล มีความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักผ่อน หรือพื้นที่ที่เป็นที่ราบ ไกลแหล่งน้ำ จะใช้ที่ดินเพื่อการเพาะปลูก เป็นต้น

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ จะมีบทบาทสำคัญเนื่องจากเมื่อมนุษย์ได้เข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดินแล้วจะก่อให้เกิดการแข่งขันในความต้องการใช้ที่ดินและนำไปสู่การมีราคาตลาดและมูลค่าที่ดิน โดยที่ดินจะถูกนำไปใช้ในกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิสูงสุด

3. สถาบัน ในที่นี้จะเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน และหมายรวมถึง ลักษณะขนบธรรมเนียมประเพณีวัฒนธรรม ซึ่งมีส่วนสำคัญในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ

4. เทคโนโลยี มีส่วนสำคัญต่อการขยายตัวหรือหดตัวต่อการใช้ที่ดิน เช่น ความก้าวหน้าในเรื่องการชลประทานจะส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของเนื้อที่เพื่อการเกษตรกรรม ความก้าวหน้าในเรื่องการขนส่งมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นต้น

### 1.3 อุปสงค์ของที่ดิน

ในทางเศรษฐศาสตร์ อุปสงค์ที่ดิน (Demand of land) แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ เช่นเดียวกับอุปทานที่ดิน (ไกรสร คือประโคน, 2531:16-17 อ้างใน ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย .2542) คือ อุปสงค์ทางกายภาพของที่ดิน (Physical demand for land) หมายถึง ความต้องการที่ดินจำนวนหนึ่ง เช่น ความต้องการที่ดินเพื่อการเพาะปลูก เพื่อสร้างโรงเรียน สร้างสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น และอุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic demand for land) หมายถึง ความต้องการที่ดินเมื่อพิจารณาจากราคาของผลผลิตหรือราคา หรือค่าเช่าของที่ดิน เช่น ถ้าราคาผลผลิตสูงและราคาที่ดินต่ำ อุปสงค์ทางเศรษฐกิจที่ดินก็จะสูงตาม อุปสงค์ที่ดินจะสืบเนื่องมาจากความต้องการปัจจัยสี่ของมนุษย์เพื่อการดำรงชีพ เช่น อุปสงค์ของที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากการขยายตัวของเมืองและประชากรหรือการเกษตรจะเพิ่มขึ้นเมื่อจำนวนประชากรและความต้องการอาหารเพิ่มขึ้น เป็นต้น

อำนาจ วงศ์พินิจโรดม (2540) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ที่มีต่อที่ดินไว้ 5 ปัจจัย ได้แก่ รายได้ประชาชาติ (Gross National Product, GNP) ระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม ลักษณะทำเล และทางเข้าสู่ที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้ประชาชาติ รายได้จะเป็นตัวแทนของกำลังซื้อของประชาชนทั้งประเทศ ถ้ารายได้ประชาชาติ (GNP) เติบโตในอัตราสูงและติดต่อกันเป็นเวลานาน ๆ จะมีผลต่อปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นกับระบบเศรษฐกิจคือ สินค้าต่าง ๆ จะซื้อขายคล่อง ผู้ผลิตมองหาช่องทางลงทุนใหม่ อยู่ตลอดเวลา ดังนั้นการใช้ที่ดินจึงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นตลอดเวลาเพราะฉะนั้น เมื่อรายได้ประชาชาติสูงขึ้น กำลังซื้อก็จะสูงตาม ทำให้อุปสงค์ต่อที่ดินเพิ่มขึ้นด้วย

2. ระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ท่อระบายน้ำ โทรเลข โทรศัพท์ สถานีดับเพลิง หากที่ดินที่มีสาธารณูปโภคครบครันย่อมทำให้คนทั่วไปต้องการที่ดินบริเวณนั้น ๆ มากกว่าบริเวณที่ไม่มีสาธารณูปโภคดังกล่าวนอกจากนี้ระบบสาธารณูปโภคยังหมายถึงรวมถึงคุณภาพของสาธารณูปโภคด้วย กล่าวคือ ที่ดินที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีกว่า ย่อมเป็นที่ต้องการสูงกว่าที่ดินที่

มีสาธารณูปโภคแต่มีระดับต่ำกว่า เช่น ที่ดินที่มีถนนสายประธานผ่าน ย่อมมีคนต้องการมากกว่าที่ดินที่อยู่ในซอยซึ่งมีความสบายในการใช้สอยน้อยกว่า เป็นต้น

3. สภาพแวดล้อม ที่ดินที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีที่เหมาะสม ย่อมมีคนต้องการมากกว่าที่ดินที่อยู่ในสภาพแวดล้อมแล้ว เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน ย่อมมีคนอยากอยู่ใกล้แต่ถ้าเป็นสลัม หรือบริเวณที่กองขยะของชุมชน ที่ดินนั้นย่อมมีคนต้องการน้อยกว่าหรือที่ดินที่อยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมที่ส่งกลิ่น เสียงหรือสารเคมีอันตรายออกมา ย่อมไม่เป็นที่พอใจของผู้ที่อยู่ใกล้เคียง

4. ลักษณะทำเล ที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ดี เช่น เป็นย่านพาณิชยกรรม ธุรกิจหรือ อุตสาหกรรม ที่ดินในย่านนี้มีคนต้องการใช้มาก การเปลี่ยนมือหรือซื้อขายสามารถทำได้ง่ายกว่าย่านที่เป็นไร่นาที่ห่างไกลชุมชน อย่างไรก็ตามอาจเป็นไปได้ที่ดินนอกตัวเมืองจะมีคนนิยมมากหากชุมชนกำลังขยายตัวออกไปในด้านนั้น แม้ว่าจะเป็นที่ดินที่กว้างว่างเปล่าหรือเป็นไร่นาก็สามารถจะมีโอกาสเป็นไปได้

5. ทางเข้าสู่ที่ดิน ทางเข้าสู่ที่ดินจะมีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่ดิน นอกจากนี้หากเป็นถนนของราชการย่อมมีคนต้องการมากกว่าที่ดินที่ทางเข้าเป็นของเอกชน เพราะมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในถนนได้และในระยะยาว ถนนราชการมีโอกาสที่จะปรับปรุงให้มีความสะดวกสบายได้มากกว่าของเอกชน

#### 1.4 ค่าเช่าที่ดิน

ค่าเช่าที่ดิน (Land rent) ถือเป็นแนวความคิดหลัก (Key Concept) ในเรื่องเศรษฐกิจที่ดินอันเป็นพื้นฐานของทฤษฎีสำหรับอธิบายมูลค่าของทรัพยากรที่ดิน ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการอธิบายการประเมินราคาที่ดินได้ เนื่องจากค่าเช่าที่ดินจะเป็นตัววัดถึงผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการนำเอาทรัพยากรที่ดินไปใช้ในการผลิต ดังนั้นค่าเช่าที่ดินจึงเป็นแนวคิดพื้นฐานทางทฤษฎีที่สามารถใช้ในการอธิบายเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินได้

#### 1.5 ทำเลที่ตั้งที่ดิน

เนื่องจากคุณสมบัติประการหนึ่งของที่ดินคือไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ทำให้ที่ดินแต่ละแปลง แต่ละพื้นที่มีลักษณะเฉพาะแตกต่างกันไปตามที่ตั้งของที่ดิน (Location) ทำให้มูลค่าที่ดินในบริเวณหนึ่งมีค่าแตกต่างไปจากแปลงที่ดินที่มีที่ตั้งอีกบริเวณหนึ่ง แม้ว่าเนื้อที่และสภาพทางกายภาพจะคล้ายคลึงกัน ที่ดินที่มีที่ตั้งอยู่ใกล้ตลาด ใกล้ชุมชน จะมีมูลค่าสูงกว่าที่มีที่ตั้งอยู่ห่างไกลออกไป นอกจากนี้ที่ดินที่ตั้งอยู่ในที่ต่างกันยังส่งผลให้ที่ดินถูกนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์แตกต่าง

กัน เช่น ที่ดินที่อยู่ห่างไกลมักจะถูกนำไปใช้ในด้านเกษตร การเพาะปลูก ส่วนที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนจะถูกนำไปใช้ในการสร้างบ้านเรือน ที่อยู่อาศัย ย่านชุมชน หรือโรงงาน เป็นต้น ลักษณะดังกล่าวส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่ดินและมูลค่าที่ดิน ดังนั้นการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่ตั้งจึงมีความจำเป็นสำหรับการประเมินราคาที่ดิน เนื่องจากทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อมูลค่าที่ดิน ซึ่งจะนำไปสู่ความเข้าใจเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดิน

ที่ตั้ง (Location) หรือในอีกความหมายของ การเข้าถึง (Accessibility) มีบทบาทสำคัญที่เป็นตัวกำหนดว่าที่ดินนั้น ๆ มีความเหมาะสมที่จะนำไปใช้ประโยชน์อะไรบ้าง ในทางเศรษฐกิจ ที่ตั้งของแปลงที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ดีผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีความมั่นใจและกล้าที่จะลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่ที่ดินแปลงนั้น ที่ดินที่อยู่ในที่ตั้งที่ไม่ดี อาทิ อยู่ไกลตลาดหรือแหล่งชุมชนจะก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องการขนส่งทำให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ที่ตั้งที่มีการลงทุนในที่ดินถึงจุดอิ่มตัวแล้วจะทำให้ผลที่ได้จากที่ดินลดน้อยลงตามหลักของผลได้ลดน้อยถอยลง (Principle of diminishing returns) ผู้ลงทุนจำเป็นที่จะต้องขยับขยายที่ดินออกไปหรือไปหาแหล่งใหม่ ดังนั้นตัวแปรสำคัญที่ทำให้ที่ดินที่มีที่ตั้งแห่งหนึ่ง ต่างไปจากที่ดินที่มีที่ตั้งอีกแห่งหนึ่งก็คือ ระยะทาง (Distance) โดยระยะทางจะเป็นปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดการเคลื่อนที่ตามหลักการเคลื่อนที่ตามหลักการเคลื่อนที่น้อยที่สุด (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527:147) Richard Morrill ได้กล่าวว่า ระยะทางเป็นเครื่องชี้ให้เห็นว่า มนุษย์เราใช้พื้นที่รอบตัวอย่างไร โดยระยะทางจะเป็นอุปสรรคต่อการคมนาคม และการเคลื่อนไหว

“เนื่องจากสังคมต้องการที่จะดำเนินการเกี่ยวกับพื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ การใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์มากที่สุด และให้มีปฏิสัมพันธ์ทางพื้นที่สูงสุดด้วยต้นทุนต่ำ” (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527:148) ประกอบกับที่ดินมีความสำคัญในเชิงเศรษฐกิจก็เนื่องมาจากลักษณะ 2 ประการคือ มีทำเลดี ทั้งทำเลที่เกิดจากธรรมชาติ เช่น ความอุดมสมบูรณ์ แหล่งน้ำธรรมชาติ เป็นต้น และทำเลที่มนุษย์เป็นคนสร้างขึ้น เช่น ถนน ตลาด ชุมชน เป็นต้น ซึ่งก่อให้เกิดความต้องการที่ดินมากขึ้น ผู้คนต้องการที่จะมาลงทุน ทำให้ที่ดินมีความสำคัญทางเศรษฐกิจขึ้นมาเรียกว่า ทำเลของที่ดินที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจว่า Economic Location (ไกรสร คือประโคน, 2538:40) หรือ ทำเลที่ตั้งของที่ดินที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจ

## 1.6 มูลค่าที่ดิน

ในทางทฤษฎีมูลค่าที่ดินจะมีความหมายใน 2 ลักษณะได้แก่ ส่วนของผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากที่ดินในกระบวนการผลิต และราคาซึ่งบุคคลหนึ่งได้รับหรือคาดว่าจะได้รับการขายที่ดินของตน ซึ่งความหมายทั้งสองลักษณะนี้มีความสัมพันธ์กัน กล่าวคือผลตอบแทนจาก

ที่ดินนั้น เกิดขึ้นเมื่อเราหักค่าใช้จ่ายในปัจจุบันอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากกระบวนการในการผลิตออกหมดแล้ว ผลตอบแทนสุทธิที่เหลือจะเป็นผลตอบแทนที่เกิดขึ้นกับที่ดินทั้งในปัจจุบันและในอนาคตมารวมกันแล้วจะเป็นผลตอบแทนจากที่ดินทั้งหมด ซึ่งก็คือมูลค่าหรือราคาของที่ดิน

Pearce and Turner อ้างถึงใน สมพร อิศวิสานนท์, 2540:83 มูลค่าที่ดินแบ่งได้สองลักษณะคือ มูลค่าอันเกิดจากการใช้ประโยชน์ (Use-value) และมูลค่าทางเศรษฐกิจ (Economic-value)

1. มูลค่าอันเกิดจากการใช้ประโยชน์ มูลค่าดังกล่าวจะเกิดขึ้นเนื่องจากความพอใจของผู้ที่ได้ประโยชน์ ซึ่งอาจจะเป็นประโยชน์ทางตรงและประโยชน์ทางอ้อม เช่น ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของความสวยงามตามธรรมชาติ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของน้ำตก เป็นต้น

2. มูลค่าทางเศรษฐกิจ เป็นมูลค่าอันเนื่องมาจากการแลกเปลี่ยนหรือความหมายหนึ่งคือราคาตลาดของสินค้านั้นเอง ในความหมายนี้มูลค่าทางเศรษฐกิจจะขึ้นอยู่กับความเกี่ยวพันกันของอุปทานและอุปสงค์ หรือเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกกำหนดขึ้นมาจากตลาด แต่ความหมายของมูลค่าเศรษฐกิจโดยแท้จริงแล้วเป็นแนวคิดทางนามธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับความปรารถนาของคนทั่วไปที่จะครอบครองหรือใช้ทรัพย์สินและขึ้นอยู่กับความสามารถและความเต็มใจที่จะเสนอจำนวนเงินหรือสิ่งของเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนในการได้ครอบครองสิ่งนั้น ดังนั้นมูลค่าเศรษฐกิจจึงประกอบด้วยมูลค่าจากการใช้ประโยชน์และมูลค่าเพื่อจะใช้ ในการใช้ที่ดินมูลค่าที่ดินจะเกิดขึ้นได้ทั้งมูลค่าอันเกิดจากการใช้ประโยชน์และมูลค่าเศรษฐกิจ เช่น ในกรณีการนำที่ดินไปใช้ในบาง กิจกรรม เช่น เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นแหล่งน้ำ ซึ่งการใช้ที่ดินลักษณะนี้จะไม่สามารถใช้กลไกทางราคา มาช่วยในการหามูลค่าได้ ส่วนมูลค่าเศรษฐกิจเราสามารถวัดมูลค่าของที่ดินได้ในรูปของตัวเงิน ซึ่งมักจะเกิดจากการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาด

มูลค่าที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับค่าเช่าทางเศรษฐกิจ โดยมูลค่าที่ดินจะสูงขึ้นเมื่อค่าเช่าทางเศรษฐกิจสูงขึ้นหรืออัตราดอกเบี้ยต่ำลง ดังนั้นมูลค่าที่ดินจึงสะท้อนให้เห็นถึงผลิตภาพของที่ดิน

มูลค่าของที่ดินจะแตกต่างกันระหว่างมูลค่าที่ดินในเมืองและชนบท โดยมูลค่าที่ดินในเมืองจะสูงกว่าที่ดินในชนบท ซึ่งผู้ซื้อยินดีที่จะจ่ายราคาที่สูงกว่าเนื่องจากเห็นว่าที่ดินนั้นมีคุณภาพดี ซึ่งคุณภาพในที่นี้มิได้หมายถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากที่ดินอันเนื่องมาจากความอุดมสมบูรณ์ แต่เพราะที่ดินนั้นตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน ใกล้ชุมชน ใกล้ศูนย์การค้าหรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้มีส่วนสำคัญในการกำหนดมูลค่าที่ดิน เราเรียกมูลค่าประเภทนี้ว่า มูล

ค่าอันเนื่องมาจากความสบายใจ ดังนั้นการคิดมูลค่าของที่ดิน นอกจากจะนำปัจจัยที่อยู่ในรูปของ  
ผลผลิตจากที่ดินแล้วจะรวมถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดมูลค่าความสบายใจหรือไม่สบายใจเข้าไว้ด้วย

### 1.7 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าที่ดิน

กล่าวโดยทั่วไปมูลค่าที่ดินขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทาน (William Britton, 1989:49 อ้างใน สมพร อิศวิสานนท์, 2540:83) เนื่องจากที่ดินมีลักษณะแตกต่างกันไปตาม  
ลักษณะกายภาพ เช่น ความอุดมสมบูรณ์ ลักษณะภูมิประเทศ ที่ตั้ง สภาพภูมิอากาศ เป็นต้น  
ความแตกต่างดังกล่าวทำให้การใช้ที่ดินในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกันไปตามคุณประโยชน์ของที่ดิน  
เช่น เหมาะสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย เหมาะที่จะใช้ที่ดินในเชิงพาณิชย์กรรม หรือเกษตรกรรม เป็นต้น  
กล่าวโดยทั่วไปแล้ว “การเลือกใช้ที่ดินไม่ว่าจะเป็นการใช้ที่ดินประเภทใดมักจะคำนึงถึงประโยชน์สูง  
สุดที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์สูงสุดที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ที่ดินนั้น ๆ” (สมพร อิศวิสานนท์,  
2540:89) ดังนั้นมูลค่าที่ดินจึงเกิดจากความต้องการที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินเพราะฉะนั้นในการ  
ประเมินราคาจึงจำเป็นต้องศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่จะเป็นผลต่อมูลค่าที่ดิน

Unger และ Karvel (1987) ได้สรุปให้เห็นถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าว่ามีอยู่ 4 กลุ่ม  
ได้แก่

1. ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านกายภาพจะเป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลทั้งในแง่ที่เป็นตัว  
สร้างมูลค่า และเป็นตัวทำลายมูลค่าหรือทำให้มูลค่าลดลง ดังนั้นในการกำหนดมูลค่าที่ดินจึงจำ  
เป็นที่จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยเหล่านี้ อาทิเช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดของที่ดิน รูปร่าง พื้นที่ ความกว้าง  
ด้านหน้าของแปลงที่ดิน ลักษณะของผิวดิน การระบายน้ำ ความสูง ลักษณะภูมิประเทศ ความ  
สามารถในการเข้าถึง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ถนน ลักษณะภูมิอากาศ ทิวทัศน์ เป็นต้น
2. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจจะตัดสินใจได้จากรายได้หรือความ  
สามารถของทรัพย์สิน ความสนใจของชุมชน ตลาดสินเชื่อ สภาพธุรกิจทั้งในระดับประเทศ ระดับ  
ภูมิภาคและระดับท้องถิ่น
3. ปัจจัยด้านสังคม ปัจจัยด้านสังคมจะมีอิทธิพลต่อมูลค่ามาก เช่น ลักษณะละแวก  
ข้างเคียง แนวโน้มประชากร อัตราการแต่งงาน อันตรายที่เกิดจากจลาจล อุบัติเหตุบนท้องถนน  
ความเป็นเมือง เสี่ยงรบกวน
4. ปัจจัยเกี่ยวกับกฎหมาย ปัจจัยเกี่ยวกับกฎหมายเป็นตัวแปรที่ทำให้ที่ดินมีมูลค่า  
เพิ่มขึ้นและในทางกลับกันจะเป็นตัวทำให้มูลค่าที่ดินลดลง เนื่องจากการออกกฎข้อบังคับต่าง ๆ ใน  
การใช้ที่ดิน เช่น การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน การวางผังเมือง การเวนคืน เป็นต้น

## 1.8 หลักการในการประเมินราคาทรัพย์สิน

หลักการพื้นฐานสำคัญที่ผู้ประเมินราคานำมาพิจารณาเพื่อนำไปใช้ในการประเมินราคา ได้แก่ หลักการพื้นฐานทางด้านเศรษฐศาสตร์ ซึ่งประกอบไปด้วย

1. หลักการอุปสงค์อุปทาน ได้แก่ การยึดหลักที่ว่า ถ้าอุปสงค์มีมาก อุปทานลดลง ราคาของทรัพย์สินก็จะสูงหรือมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น เช่น ในกรณีที่มีความต้องการที่ดินและที่อยู่อาศัยมีมากตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น แต่พื้นที่สำหรับที่จะสนองอุปสงค์มีจำนวนน้อย ดังนั้นราคาที่ดินจะสูงขึ้น ในทางกลับกันถ้าอุปสงค์ลดลงอุปทานมีมากราคาของทรัพย์สินก็จะลดลงหรือมีแนวโน้มลดลง

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

3. หลักการเปรียบเทียบ ได้แก่ การเปรียบเทียบราคาตลาดของสิ่งของ หรือ ทรัพย์สินชนิดเดียวกันหรือมีลักษณะของรูปร่างหรือโครงสร้างอย่างเดียวกัน เช่น ที่ดินผืนที่ทำกาประเมินกับที่ดินข้างเคียง

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

5. หลักการคาดคะเน ได้แก่ การคาดคะเนผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคต จะต้องมีการระมัดระวังความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใดในการคาดการณ์อนาคตนั้น ซึ่งผู้ประเมินราคาจะต้องอาศัยประสบการณ์และมีการศึกษาข้อมูลอย่างดี

6. หลักการพิจารณาทางการพัฒนา ได้แก่ การพิจารณาในหลักที่ว่าที่ดินได้มีการพัฒนาไปจนถึงจุดอิ่มตัวในระดับหนึ่งแล้ว มูลค่าไม่สูงขึ้นอีกในอนาคตและในทางกลับกันถ้าที่ดินอยู่ในย่านที่มีการพัฒนาอย่างไม่เต็มที่ มูลค่าก็ยังมีโอกาสสูงขึ้นอีกในอนาคต เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งเดิมเป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม แต่ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวมีความเจริญมากขึ้น โดยบริเวณ

ใกล้เคียงได้กลายเป็นย่านพาณิชยกรรม ทำให้ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมาก ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินก็อาจจะประเมินให้สูงได้ตามแนวโน้มของการพัฒนาดังกล่าว

## 1.9 วิธีการในการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักมาตรฐานสากลที่นิยมใช้กันอยู่ทั่วไปมีอยู่ 3 วิธี

### 1.9.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market-Comparison Approach)

การประเมินราคาวิธีนี้ดำเนินการโดยการนำราคาทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินในทำเลข้างเคียง และช่วงเวลาล่าสุดมาเปรียบเทียบ โดยปรับมูลค่าตามปัจจัยดังนี้ คือ ความแตกต่างของเนื้อที่ ขนาดความกว้างยาว ความเด่นของทำเลที่ตั้ง ลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง และเงื่อนไขอื่น ๆ

### 1.9.2 วิธีคิดจากรายได้ของทรัพย์สิน (Income-Capitalization Approach)

การประเมินราคาวิธีนี้เป็นการประเมินในกรณีที่ทรัพย์สินเป็นประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ ดำเนินการเปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขาย และรายรับ ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมิน กับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน นอกจากนั้นดำเนินการโดยวิเคราะห์กระแสรายรับที่คาดหวังในอนาคตแล้วแปลงค่ากลับมาเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

### 1.9.3 วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement-Cost Approach)

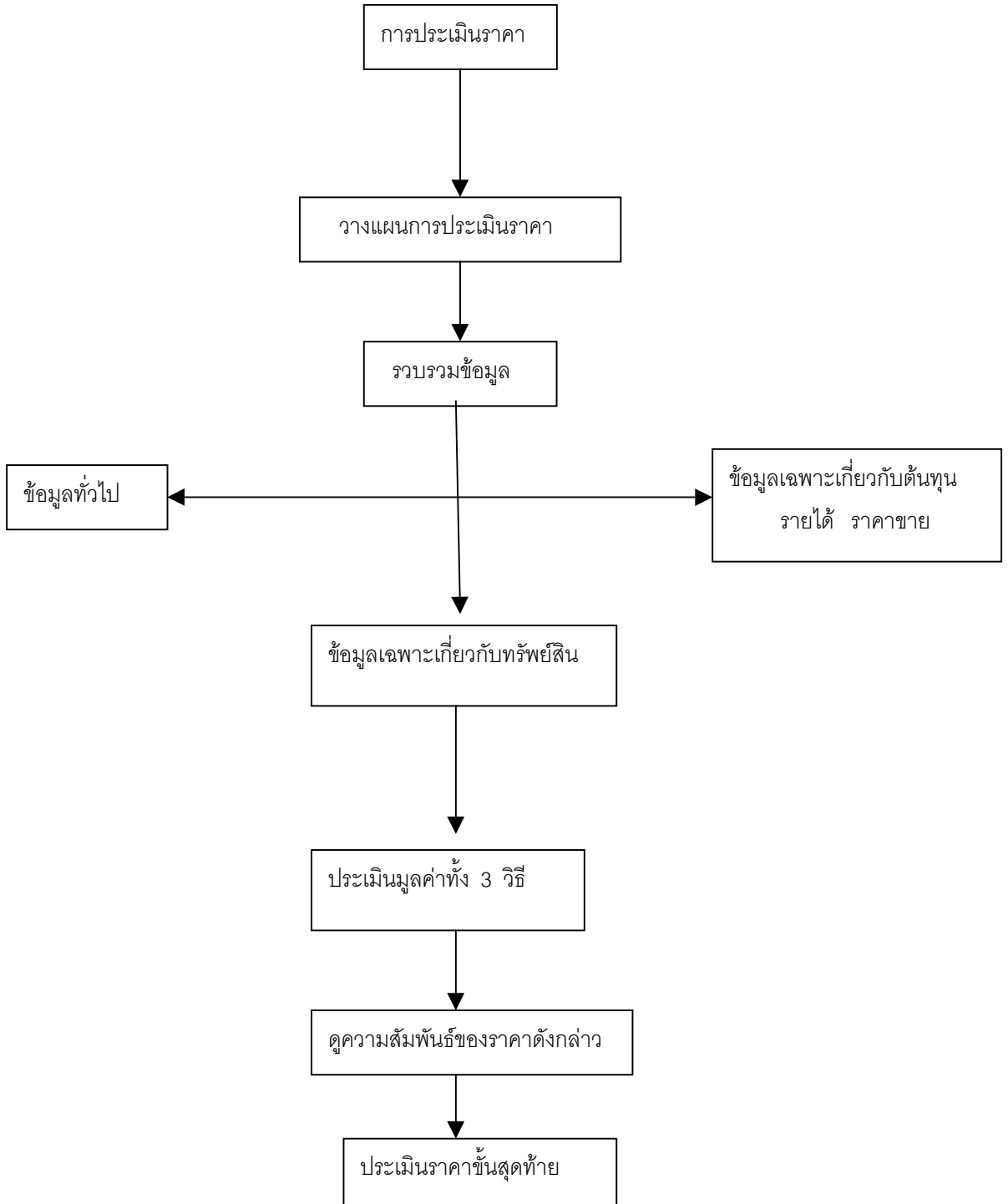
การประเมินราคาวิธีต้นทุนทดแทน ดำเนินการโดยตั้งสมมุติฐานขึ้นมาว่า ถ้าจะสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นทดแทนในลักษณะ รูปแบบ และค่าที่ดินเป็นเงินเท่าไร ต่อจากนั้นจึงหักค่าเสื่อมราคาออกมา ผลลัพธ์ที่ได้คือราคาประเมินทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา

## 1.10 กระบวนการในการประเมินราคา

กระบวนการประเมินราคา คือ การกำหนดปัญหาแล้ววางแผนแก้ปัญหาขึ้น โดยการเก็บรวบรวมข้อมูล ประมวลผลข้อมูล วิเคราะห์ และตีความ เพื่อแปลงเป็นมูลค่าโดยการประมาณหรือราคาประเมิน (นิพัทธ์ จิตรประสงค์, 2534 : 12) โดยจุดมุ่งหมายสูงสุดของกระบวนการประเมินราคาก็ คือ ผลสรุปมูลค่าที่มีข้อสนับสนุนอย่างเพียงพอที่จะแสดงให้เห็นว่า ผู้ประเมินราคาได้มีการศึกษาถึงปัจจัยทั้งหมดที่มีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา (ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, 2538)



## กระบวนการในการประเมินราคา

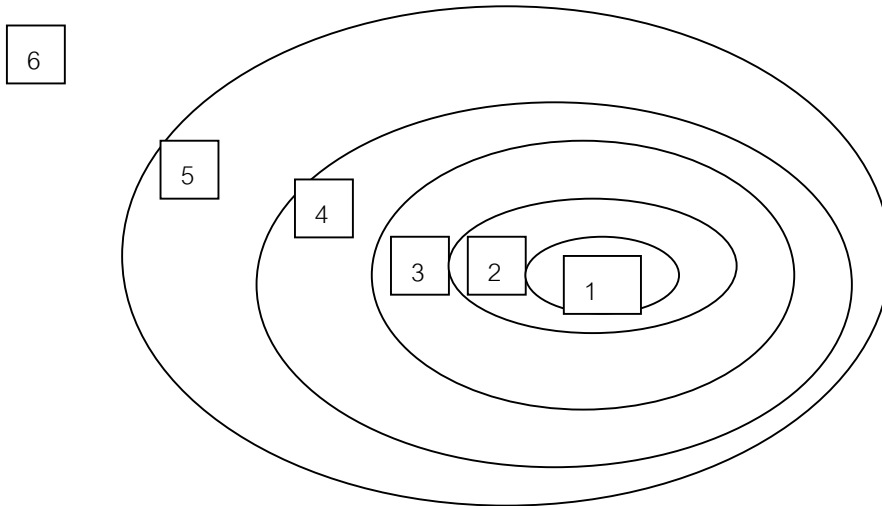


ภาพที่ 2.1 ขั้นตอนการประเมินราคา

### 1.11 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินและการกระจายราคาที่ดิน

ทฤษฎีนี้ประกอบด้วย 2 แนวความคิดหลักที่ใช้ในการอธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง ซึ่งประกอบด้วย

1.11.1 ทฤษฎีวงแหวน เสนอขึ้นโดย Ernest W. Burgess ในราวปี ค.ศ.1920 เขาได้ศึกษาการเจริญเติบโตของเมืองชิคาโกโดยใช้การบุกรุกและการแทนที่พื้นที่ธรรมชาติและการปกครอง มาอธิบายรูปแบบการใช้ที่ดิน (Levy,1985) บริเวณรอบศูนย์การค้า โดยการแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็นเขตต่าง ๆ ดังภาพที่ 2.2



ภาพที่ 2.2 แผนภาพแสดงวงแหวนของ Burgess

จากแผนภาพที่ 2.2 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) เขตนี้เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งประกอบไปด้วย แหล่งเสื่อมโทรม ห้องเช่า ธุรกิจและอุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่ในพื้นที่ เนื่องจากอุปสงค์ทางการบริการและอุป

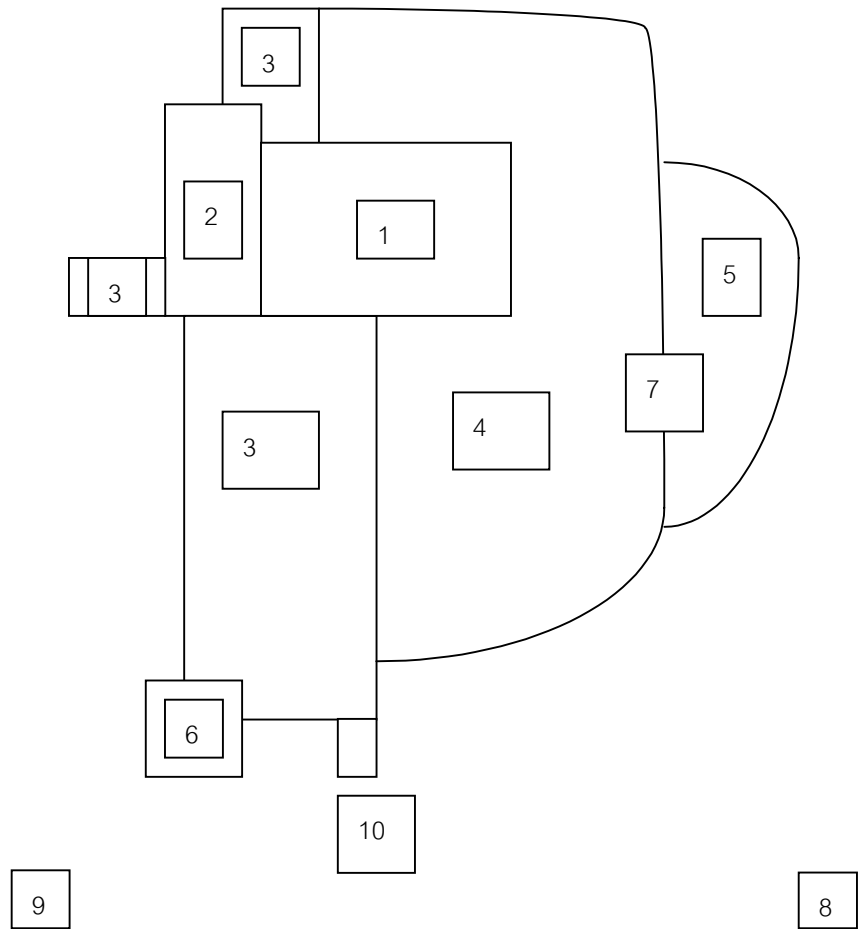
ทานของแรงงานราคาถูก โดยปกติจะเป็นเขตของผู้ที่พึ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเมือง

หมายเลข 4 เขตที่พักอาศัยของคนงาน (The Zone of Independent Worker's Home) จะเป็นเขตที่อยู่อาศัยของแรงงานที่อพยพตัวออกจากเขตที่ 3 เกิดจากคนงานในโรงงานย้ายออกมาจากเขตปรับเปลี่ยน ถ้าพิจารณาแล้วจะเหมือนกับพื้นที่ของพวกเขาในเมืองแห่งที่ 2

หมายเลข 5 เขตที่พักอาศัย (Residential Zone) เป็นบริเวณที่พักอาศัยของชนชั้นกลาง และผู้ที่เกิดในประเทศ ส่วนมากจะเป็นนักธุรกิจ และผู้ที่มีอาชีพต่าง ๆ โดยอาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัวเดียว

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

1.11.2 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple-Nuclei Model) ผู้เสนอแนวคิดนี้ได้แก่ Harris และ Ullman ในปี ค.ศ.1945 เพื่อที่จะอธิบายลักษณะของเมืองในประเทศอเมริกาเหนือที่มีศูนย์กลางเกิดขึ้นหลายแห่ง บริเวณศูนย์กลางจะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของเมือง บริเวณแหล่งอุตสาหกรรมจะตั้งรวมกลุ่มกันใกล้บริเวณศูนย์กลาง สำหรับอุตสาหกรรมหนักที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่จะต้องอยู่บริเวณรอบนอกของเมืองแต่ต้องเป็นพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวกในการติดต่อกับศูนย์กลางเส้นทางคมนาคมที่ติดต่อระหว่างเมืองและพื้นที่ภายนอก ที่ตั้งของโกดังเก็บสินค้าและชายฝั่งจะรวมกันอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมที่ติดต่อระหว่างเมือง ส่วนที่พักอาศัยผู้มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้กับบริเวณอุตสาหกรรม ดังภาพที่ 2.3



ภาพที่ 2.3 แผนภาพทฤษฎีหลายศูนย์กลางของ Harris และ Ullman

จากภาพที่ 2.3 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 ก็เนื่องจากอิทธิพลของปัจจัยต่าง ๆ

#### 4 ประการคือ

1. กิจกรรมบางอย่างต้องการอุปกรณ์และความสะดวกสบายพิเศษและทำเลที่ตั้งเฉพาะ เช่น บริเวณร้านค้าปลีกจะถูกดึงไปยังบริเวณที่เข้าถึงได้ง่ายที่สุด
2. กิจกรรมบางอย่างที่เหมือนกันหรือมีรูปแบบที่คล้ายกันมักจะตั้งอยู่ใกล้กัน เป็นกลุ่มโดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกันและรวมกลุ่มกันซึ่งเป็นการประหยัดทางเศรษฐกิจ โดยจะมีประโยชน์ทั้งในด้านการซื้อขาย การจัดการด้านตลาด การประหยัดต้นทุนค่าขนส่ง หรือการแข่งขันในการพัฒนาความทันสมัย ขณะเดียวกันปัจจัยทางด้านประวัติศาสตร์ก็มีส่วนช่วยในการพัฒนาสิ่งต่าง ๆ ในการรวมกลุ่มกัน
3. กิจกรรมที่ต่างกันจะเป็นศัตรูซึ่งกันและกันโดยกิจกรรมเหล่านี้จะไม่ดึงดูดกันและมักจะไม่ยอมรับกัน ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะมีส่วนในการแยกและกระจายการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันในเมือง เช่น ในบริเวณเขตอุตสาหกรรมหนักและบริเวณที่พักอาศัยชั้นสูง
4. กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถจะหาทำเลที่ดินที่ต้องการได้ เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่สูงจึงต้องเลือกเอาทำเลที่รองลงไป ในบริเวณรอบนอกเมือง (King and Gollidge, 1978)

## 2. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่อง การใช้สมการถดถอยในการอธิบายและประมาณค่าราคาประเมินที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร (ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย.2542:111-113) ทำการศึกษาเกี่ยวกับตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร สรุปได้ดังนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นตัวแปรสำคัญอันดับแรก ที่มีผลทำให้ที่ดินมีราคาสูง โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบันประเภทพาณิชยกรรม จะมีราคาสูงกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและอื่น ๆ โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นศูนย์พาณิชยกรรมจะมีผลทำให้ที่ดินมีราคาสูงที่สุด รองลงมาคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

2. สาธารณูปโภค เป็นตัวแปรที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 2 บริเวณที่มีสาธารณูปโภคที่ดี ย่อมเกิดความสะดวกสบายต่อการอยู่อาศัย ในพื้นที่กรุงเทพมหานครการกระจายสาธารณูปโภคหลัก ได้แก่ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ค่อนข้างทั่วถึงทุกพื้นที่ยกเว้นแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกสู่ถนนหรือไม่ติดถนน ทั้งนี้เนื่องจากสาธารณูปโภคหลักส่วนใหญ่จะผ่านตามแนวถนน ซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคพร้อม ย่อมเป็นที่ต้องการของผู้คนเพื่อการอยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมต่าง ๆ อันส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง

3. ระยะห่างศูนย์กลางเมือง ตามทฤษฎีเรื่องทำเลที่ตั้งในเมือง การเดินทางเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองหรือย่านธุรกิจพาณิชยกรรม (CBD) เป็นตัวแปรที่ใช้สำหรับวัดหรือประเมินศักยภาพของพื้นที่ที่ต้องการเลือก ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองจะแปรผกผันกับราคาที่ดิน นั่นหมายถึงบริเวณพื้นที่ที่เข้าใกล้ศูนย์กลางเมืองมากเท่าใดก็จะมีราคาสูงขึ้นหรือเมื่อมีระยะห่างออกไปราคาที่ดินก็จะลดต่ำลง

4. ระยะห่างสาธารณูปการ เป็นตัวแปรสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินรองจากการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปโภค ในเขตกรุงเทพมหานครสาธารณูปการที่มีผลทำให้ที่ดินมีราคาสูงเมื่อมีที่ตั้งอยู่ใกล้ คือ ศูนย์บริการชุมชน สถาบันราชการ สวนสาธารณะ

5. การคมนาคมขนส่ง เป็นสิ่งมีความสำคัญ และจำเป็นต่อการเดินทางเพื่อดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ รถโดยสารประจำทาง เป็นตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเชิงบวกซึ่งรถโดยสารประจำทาง เป็นยานพาหนะที่ให้บริการเพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแปลงที่ดิน โดยเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ต่ำกว่าการเดินทางในลักษณะอื่น ๆ เป็นปัจจัยที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เขตเมือง

6. ลักษณะของที่ตั้งแปลงที่ดิน ถนนเป็นตัวแปรสำคัญในการเข้าถึงแปลงที่ดิน ถนนสายรอง เป็นตัวแปรการเข้าถึงแปลงที่ดิน ที่มีผลทำให้ที่ดินมีราคาต่ำลง ทั้งนี้ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตั้งแต่ในอดีตการพัฒนาเมืองส่วนใหญ่ จะเป็นในรูปแบบการพัฒนาตามแนวถนนสายหลักก่อน แล้วจึงขยายต่อไปยังถนนสายรองและสายย่อย โดยทั่วไปที่ดินที่อยู่ติดถนนสายหลักจะสามารถประกอบการพาณิชย์กรรมได้สะดวกกว่าแปลงที่ดินที่ติดถนนสายรองและสายย่อย และจะมีราคาที่ดินสูง

**งานวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินการเกษตรในจังหวัดชุมพร** (ศุภชาติ พังวัฒนา 2540:96-98) ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเพื่อการเกษตรในจังหวัดชุมพร ผลจากการศึกษาสรุปได้ว่า

1. ลักษณะเอกสารสิทธิ์ ผลการวิเคราะห์พบว่าแปลงเพาะปลูกที่มีเอกสารสิทธิ์ต่างชนิดกัน ส่งผลให้ราคาที่ดินมีความแตกต่างกันไปด้วย โดยเฉพาะแปลงเพาะปลูกที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินจะมีราคาสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่ไม่มีโฉนดที่ดินถึง 154,415.84 บาท/ไร่
2. แหล่งน้ำเพื่อการผลิต ผลการวิเคราะห์พบว่าในพื้นที่ที่ศึกษาแปลงเพาะปลูกที่มีแหล่งน้ำมีราคาเฉลี่ยสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่ไม่มีแหล่งน้ำ 30,205.38 บาท/ไร่
3. การมีถนน และ สภาพถนนเข้าออก จากการวิเคราะห์พบว่าในพื้นที่ที่ทำการศึกษาแปลงเพาะปลูกที่มีถนนเข้าออกมีราคาเฉลี่ยสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่ไม่มีถนนเข้าออก 41,989.52 บาท/ไร่ และแปลงปลูกที่มีถนนลาดยางเข้าออกแปลงเพาะปลูกมีราคาเฉลี่ยสูงกว่าแปลงเพาะปลูกที่มีสภาพถนนเข้าออกลักษณะอื่น ๆ 133,449.48 บาท/ไร่
4. ตำบลที่ตั้งของแปลงเพาะปลูก จากการวิเคราะห์พบว่าแปลงเพาะปลูกในพื้นที่ตำบลชั้นเงิน อำเภอหลังสวน มีราคาสูงกว่าตำบลอื่น ๆ ของอำเภอหลังสวน

**งานวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต : ศึกษาเฉพาะกรณีบริเวณถนนพระรามที่ 9 กรุงเทพมหานคร (2521-2535).** (อุทัยวรรณ เจริญถาวร 2537:บทคัดย่อ) จากการศึกษาวิเคราะห์พบว่าปัจจัย ต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินบริเวณพระรามที่ 9 ดังนั้น ในกรณีที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงเกินไป ดังที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2530-2533 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัวสูงมาก ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการเก็งกำไร เกิดขึ้น ส่งผลให้การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นไปอย่างไม่สมเหตุสมผล ซึ่งรัฐบาลสามารถนำผลการศึกษาดังกล่าวไปใช้ในการกำหนดนโยบายในการควบคุมราคาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อาทิ

1. การดำเนินนโยบายการเงินแบบเข้มงวดด้วยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำแบบมีระยะเวลา
2. ใช้นโยบายการเงินและการคลังที่จะส่งผลให้อำนาจซื้อของประชาชนลดลง
3. กรมที่ดินอาจจะเลื่อนการปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ออกไป เพื่อจะไม่เป็นการกระตุ้นให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

#### งานวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินทางการเกษตรในจังหวัด

**เชียงใหม่ และลำปาง** (วรรณีย์ ยิ้มไทร 2536 : บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินทางการเกษตรในจังหวัดเชียงใหม่และลำปาง โดยใช้สมการฮีโดนิคคุณภาพของที่ดินและสมการราคาที่ดิน ผลการประมาณสมการฮีโดนิคคุณภาพของที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ สรุปได้ว่าปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยด้านระยะเวลาเดินทางถึงตลาดที่ใกล้ที่สุด การมีบ่อบาดาลหรือแหล่งน้ำธรรมชาติมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 โดยมีค่า  $R^2$  เท่ากับ 0.609 และผลการวิเคราะห์สมการราคาที่ดิน สรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ คุณภาพที่ดิน รายได้สุทธิของที่ดิน การมีเอกสารสิทธิ์ที่ดิน และการกำจัดรากไม้มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 โดยมีค่า  $R^2$  เท่ากับ 0.844

ผลการประมาณสมการฮีโดนิคคุณภาพในจังหวัดลำปาง สรุปได้ว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ ลักษณะที่ดิน และ ระยะเวลาเดินทางถึงตลาดที่ใกล้ที่สุดซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 และมีค่า  $R^2$  เท่ากับ 0.672 สำหรับผลการวิเคราะห์สมการราคาที่ดินในจังหวัดลำปาง สรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ รายได้สุทธิของที่ดิน และการตั้งอยู่ในเขตหรือนอกเขตป่าสงวน ซึ่งมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 และมีค่า  $R^2$  เท่ากับ 0.66

**งานวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคตในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร** (มานิชย์ นวลสระ 2534 : บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคตในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร จากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมจะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงกว่าปัจจัยทางด้านจำนวนบ้านพักอาศัยดังกล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางด้านโรงงานอุตสาหกรรมร้อยละ 1 จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินร้อยละ 1,399.3 ขณะที่การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่พักอาศัยร้อยละ 1 จะมีผลต่อราคาที่ดินร้อยละ 53.83 และจากการศึกษายังพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยที่การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 1 จะมี



ผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินร้อยละ 107,079.73 ในการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ทำการศึกษามีความเชื่อถือค่อนข้างสูง โดยที่ความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตามมีความสัมพันธ์ถึงร้อยละ 97

**งานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของปัจจัยคุณภาพที่ดินต่อราคาที่ดิน ในจังหวัดบุรีรัมย์ ร้อยเอ็ด เชียงใหม่ และลำปาง** (ประเพ็ญศิริ สัตยमुख 2531 : บทคัดย่อ) ได้ศึกษาถึงผลกระทบของปัจจัยคุณภาพที่ดินที่มีต่อราคาที่ดินการเกษตรโดยใช้ข้อมูลแบบตัดขวาง (Cross Sectional Data) ของโครงการวิจัยเรื่องโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศโดยศึกษาใน 4 จังหวัดคือ บุรีรัมย์ ร้อยเอ็ด เชียงใหม่ และลำปาง โดยใช้ Hedonic Price Model มาทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่ดินเพื่อหาปัจจัยคุณภาพที่ดินเพื่อนำไปเป็นตัวแปรผันในสมการราคาที่ดิน (Land Price Equation) ซึ่งศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับปัจจัยผันแปรคือคุณภาพที่ดิน รายได้สุทธิต่อไร่ต่อปี การกำจัดรากไม้และตอไม้ การเคยปรับระดับที่ดินโดยเครื่องจักร การมีไม้ยืนต้นบนแปลงเพาะปลูก การมีไม้ผลปลูกบนแปลงเพาะปลูก และการมีเอกสารสิทธิ์บนที่ดิน การอยู่ในเขตหรือนอกเขตป่าสงวน ผลการวิเคราะห์ฟังก์ชันคุณภาพฮีดอนิกของที่ดินของแปลงเพาะปลูกที่อยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตัวแปรระยะยาวที่ใช้เดินทางจากบ้านไปแปลงเพาะปลูก มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 นั่นคือระยะเวลาที่ใช้เดินทางจากบ้านไปถึงแปลงเพาะปลูกมีผลกระทบต่อราคาที่ดิน สำหรับในภาคเหนือ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินคือ ลักษณะที่ดิน ตัวแปรหุ่น การมีแหล่งน้ำธรรมชาติใช้ในการเพาะปลูก ตัวแปรของระยะเวลาเดินทางจากบ้านไปยังแปลงเพาะปลูกมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และผลการวิเคราะห์ฟังก์ชันราคาที่ดิน พบว่า ปัจจัยคุณภาพที่ดินรายได้สุทธิต่อไร่ต่อปีของที่ดิน การมีหรือไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินทั้งสองภาคมีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนตัวแปรหุ่นของการมีที่ดินตั้งอยู่ในเขตหรือนอกเขตป่าสงวนมีผลต่อราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

**งานวิจัยเรื่อง หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน** (ไพโรจน์ ชิงศิลป์ 2529 : 1-10) การประเมินราคาคือการพิจารณากำหนดมูลค่า การวิเคราะห์ตามระบบ และมีการบันทึกข้อเท็จจริงตามสภาพและการลงทุนของทรัพย์สิน ปกติจะมีการตรวจสอบรายการทรัพย์สิน แล้วนำไปตรวจสอบกับข้อมูลที่ใกล้เคียงกัน ที่เปรียบเทียบกันได้ ซึ่งมีข้อมูลที่เพียงพอที่จะหาผลลัพธ์และออกความเห็นของมูลค่าของทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคานั้น ๆ

**งานวิจัยเรื่อง ผลการสำรวจเพื่อวางแผนการปฏิรูปที่ดินในอำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา.** (วรเวทย์ อัมรธัญลักษณ์ และ พินิจ นิภาวรรณ 2525 : บทคัดย่อ) กล่าวถึงหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันมีหลักเกณฑ์ดังนี้คือ ราคาที่ดินที่จะซื้อมาเพื่อการปฏิรูปให้จัดซื้อในราคาตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน และต้องคำนึงถึงสมรรถนะของที่ดินที่จะให้ผลตอบแทนแก่เกษตรกรที่จะต้องรับภาระการผ่อนชำระคืน ในระยะเวลาที่สำนักงานปฏิรูปที่ดินกำหนด ราคาที่ดินที่จะซื้อหาได้จากราคาสามประเภทดังนี้คือ

1. ราคาที่ดินที่กำหนดโดยกรมที่ดิน
2. ราคาที่ดินที่กำหนดโดยกรมการปกครอง
3. ราคาตามมูลค่าของผลผลิตพืชหลัก ซึ่งให้เท่ากับ 3.33 เท่าของมูลค่าผลผลิตข้าวในกรณีเป็นที่นาซึ่งปลูกข้าวได้ครั้งเดียว และ 5.00 เท่า ในกรณีที่เป็นที่นาปลูกข้าวได้สองครั้งในรอบปีการเพาะปลูกและให้เท่ากับ 2.00 เท่าของผลผลิตพืชไร่หลักในกรณีที่เป็นพืชไร่ โดยใช้ผลผลิตพืชหลักชั้นสูงตามประกาศคณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอและให้ใช้ราคาที่ดินที่เกษตรกรขายได้ ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี นับจากปีที่ได้ประกาศกฤษฎีกาในท้องที่นั้นเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน มาใช้ในการคำนวณ ซึ่งปีในนี้หมายถึงปีปฏิทิน และให้ราคาผลผลิตมีหน่วยเป็นบาทต่อกิโลกรัม มีทศนิยม 3 ตำแหน่ง ทศนิยมตำแหน่งที่ 4 หากไม่ถึงกึ่งหนึ่งให้ตัดทิ้งหากมากกว่าให้ปัดขึ้นให้นำราคา (1) และ (2) มาเฉลี่ยโดยให้น้ำหนักเท่ากันและนำค่าที่ได้มาเฉลี่ยกับ (3) โดยใช้น้ำหนักเท่ากัน ให้ถือว่าผลลัพธ์ที่ได้นั้นเป็นราคาที่ดินที่ใช้สำหรับการขอซื้อที่ดินมาเพื่อการปฏิรูปที่ดิน

**งานวิจัยเรื่อง การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทางการเกษตรในจังหวัดชัยนาท และลำพูน.** (พินิจ นิภาวรรณ 2525 : บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาค้นคว้าวิจัยปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทางการเกษตรในจังหวัดชัยนาทและลำพูนพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทางการเกษตรได้แก่ รายได้จากแปลงที่ดิน และระยะทางของแปลงที่ดิน ปรากฏว่ากลุ่มแปลงที่ดินที่มีราคาสูงกว่า 10,000 บาทต่อไร่ มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.3642 ค่ามูลค่าเพิ่มของที่ดินเท่ากับ 3.2735 และค่า Partial Correlation Coefficient ของที่ดินเท่ากับ 0.1589 ขณะที่กลุ่มที่ดินแปลงที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า 10,000 บาทต่อไร่ มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.3520 ค่ามูลค่าเพิ่มของที่ดินเท่ากับ 2.4630 ค่ามูลค่าเพิ่มของที่ดินเท่ากับ 2.2545 ซึ่งมีค่าทุกตัวต่ำกว่าและอำเภอป่าซางผลการวิเคราะห์อยู่ในลักษณะเดียวกัน

### งานวิจัยเรื่อง Land Policies and Farm Productivity in Thailand (Feder

G.T.Onchan, Y.Chalamwong and C.Hongladarom และคณะ 1986.) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์มูลค่าที่ดินในจังหวัดลพบุรี นครราชสีมา ขอนแก่น และชัยภูมิ ลักษณะข้อมูลเป็นข้อมูลแบบตัดขวาง (Cross Section Data) จากการศึกษาพบว่าที่ดินที่ลุ่มในเขตชลประทานมีมูลค่ามากกว่าที่ดินที่ลุ่มนอกเขตชลประทาน ที่ดินที่ลุ่มมีมูลค่ามากกว่าที่ดินที่ดอน ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จะมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ และคณะผู้ศึกษาดังกล่าวได้วิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยอาศัย Hedonic Price Model ตัวแปรอิสระประกอบด้วยการมีเอกสารสิทธิ์ ลักษณะ ธรรมชาติของที่ดิน การปรับปรุงและแปลงที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน กับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากบ้านไปยังแปลงที่ดินและจากแปลงที่ดินไปยังตลาดที่ใกล้ที่สุด ผลการวิเคราะห์พบว่าใน 3 จังหวัด คือ นครราชสีมา ขอนแก่น และชัยภูมิ ค่าตัวแปรเอกสารสิทธิ์มีค่า นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินระหว่างจังหวัดลพบุรีกับจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นสัดส่วน 1 ต่อ 3 และมีมูลค่าที่ดินน้อยกว่ามูลค่าที่ดินในจังหวัดชัยภูมิเป็นสัดส่วน 1 ต่อ 2 เหตุผลที่เป็นไปได้ของความแตกต่างดังกล่าวสืบเนื่องมาจากตลาดสินเชื่อในจังหวัดลพบุรีส่วนใหญ่เป็นตลาดสินเชื่อในระบบ ขณะที่ตลาดสินเชื่อในระบบซึ่งต้องใช้เอกสารสิทธิ์ที่ดินมีน้อยกว่า และจากการศึกษาดังกล่าวในสามจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือพบว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่อยู่นอกเขตป่าสงวนจะมีมูลค่าที่ดินมากกว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ และอยู่ในเขตป่าสงวนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติและไม่มีนัยสำคัญทางสถิติในจังหวัดลพบุรี

### งานวิจัยเรื่อง Land Quality and Price (Peterson W.1986 : 812-818) ทำการ

ศึกษาหาความสัมพันธ์ราคา และค่าดัชนีคุณภาพของที่ดินในรัฐต่าง ๆ ของอเมริกาโดยใช้สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับตัวแปรคุณภาพคือ พื้นที่เพาะปลูกนอกเขตชลประทาน พื้นที่เพาะปลูกในเขตชลประทาน พื้นที่ป่าไม้ การตกตะกอนของดิน ความอุดมสมบูรณ์ของดิน โดยวัดจากปริมาณไนโตรเจนในดิน และความหนาแน่นของประชากรโดยใช้ข้อมูลอนุกรมเวลาของปี ค.ศ.1949 , 1969 และ 1978 ตามลำดับ พบว่าค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติในระหว่างปี แต่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติระหว่างตัวแปรต่าง ๆ โดยที่ความหนาแน่นของประชากรมีผลต่อราคาที่ดินมากที่สุด และจากการหาดัชนีคุณภาพที่ดิน พบว่ารัฐ Illinois และ Iowa มีคุณภาพที่ดินทางการเกษตรสูงสุดที่ยอมรับได้ และพบว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงคุณภาพที่ดินในรัฐ California เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 25 ในช่วงปี 1949-1978 ซึ่งเป็นผลจากการมีชลประทานเพิ่มขึ้น และช่วงเวลาเดียวกันพบว่า คุณภาพที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดในรัฐ Florida โดยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 56 และจากการ

ศึกษาดัชนีราคา พบว่ามูลค่าที่แท้จริงของที่ดินไม่ได้เพิ่มขึ้น โดยการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นในสัดส่วนคงที่ ซึ่งเป็นผลมาจากเงินเฟ้อ และการคาดการณ์เงินเฟ้อ ดัชนีราคาที่ดินในแต่ละรัฐได้สะท้อนถึงความหนาแน่นของประชากร โดยที่รัฐที่มีประชากรหนาแน่นจะมีค่าคงที่ของราคาที่ดินสูงกว่ารัฐที่มีความหนาแน่นของประชากรต่ำ

จากการทบทวนวรรณกรรมทำให้ทราบถึงตัวแปรที่มีความสำคัญในเชิงสถิติที่ส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินทั้งในทางบวกและในทางลบ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภค ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง ระยะห่างจากสาธารณูปโภค การคมนาคมขนส่ง ลักษณะของที่ตั้งที่ดิน ความใกล้ไกลจากสถานที่ราชการ สวนสาธารณะที่พักผ่อน รวมทั้งศาสนสถาน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีตัวแปรอื่น ๆ อีกมากมายที่เป็นคุณสมบัติเฉพาะของที่ดิน เช่น คุณภาพของดิน ลักษณะของเอกสารสิทธิ์ที่ดิน เป็นต้น ทำให้ทราบขั้นตอนในการประเมินราคาในอดีตของหน่วยงานอื่น ๆ วิธีการในการดำเนินการ รวมทั้งการวิเคราะห์ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับราคาที่ดิน ซึ่งตัวแปรต่าง ๆ อาจจะมีการแตกต่างกันอยู่บ้างในแต่ละพื้นที่ที่ทำการศึกษาจึงจำเป็นที่จะต้องปรับเปลี่ยนตัวแปรให้เข้ากับพื้นที่ที่ทำการศึกษา

นอกจากนี้ยังได้ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ซึ่งบอกถึงการแบ่งที่ดินออกเป็นส่วนต่าง ๆ ในลักษณะของราคาและการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ยังได้สาระสำคัญและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับราคาที่ดินในลักษณะต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

บทวิธีดำเนินการวิจัยนี้ จะกล่าวถึงกระบวนการดำเนินการศึกษาตั้งแต่การกำหนดแนวทางการศึกษา วิเคราะห์ตัวแปร ขั้นตอนและวิธีการเก็บข้อมูล การเรียบเรียงข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งจะอธิบายอย่างเป็นลำดับ

#### 1. แนวทางการศึกษา

ขั้นแรกของการศึกษาได้แก่ ศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันเพื่อทราบว่า การประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันมีกระบวนการและวิธีการอย่างไรเพื่อที่จะนำผลการศึกษาที่ได้มาใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาที่ดิน สำหรับการศึกษาระดับต้นนี้ผู้ศึกษาจะทำการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน โดยในภาครัฐจะทำการศึกษาเฉพาะการประเมินราคาที่ดินโดยสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินโดยตรง ส่วนในภาคเอกชนนั้นจะทำการศึกษาเฉพาะการประเมินราคาที่ดินโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ในส่วนของการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีศึกษาจากเอกสารและรายงานต่าง ๆ (Record review) ซึ่งหน่วยงานต่าง ๆ ได้จัดทำขึ้น หรือรวบรวมไว้แล้ว

แนวทางการศึกษาการประเมินราคาที่ดินในเขตจังหวัดชุมพร เน้นการใช้ข้อมูลเชิงประจักษ์ เริ่มต้นจากการศึกษาวิเคราะห์และกำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องหรือผลกระทบต่อราคาที่ดิน กำหนดพื้นที่ศึกษาและคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง เก็บบันทึกข้อมูล เรียบเรียงวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ซึ่งใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการคำนวณด้วยโปรแกรม SPSS (Statistical Package for the Social Science) และโปรแกรมอื่น ๆ ได้แก่ Microsoft Excel เมื่อได้ผลการวิเคราะห์แล้ว จึงสรุปผลการศึกษา

#### 2. แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

โดยกำหนดสมการราคาประเมินที่ดิน (P)

$$P_i = f(D_1, D_2, D_3, \dots, D_n + e_i)$$

$$P_i = \beta_0 + \beta_1 D_1 + \beta_2 D_2 + \beta_3 D_3 + \dots + \beta_n D_n + e_i$$

กำหนดให้ P	=	ราคาประเมินที่ดิน
$\beta_0$	=	ค่าคงที่
$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$	=	ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร
$D_1, D_2, \dots, D_n$		
$D_1, D_2, \dots, D_n$	=	ตัวแปรหุ่น (Dummy Variable)
e	=	ความคลาดเคลื่อน

### 3. กำหนดตัวแปรและเครื่องชี้วัด

จากกรอบแนวคิดของการศึกษา สามารถกำหนดตัวแปรศึกษาได้จากในทางปฏิบัติ และจากทฤษฎี ซึ่งตัวแปร 2 กลุ่มนี้จะแสดงให้เห็นความสัมพันธ์และผลกระทบที่มีต่อราคาประเมินที่ดินว่ามากน้อยอย่างไรและมีระดับความสำคัญอย่างไร

ในทางปฏิบัติเป็นการพิจารณาตัวแปรศึกษาของกรมที่ดิน และหน่วยงานเอกชน\*

1. ลักษณะที่ตั้งที่ดิน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวชี้วัดที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปรายและสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน โดยจะพิจารณาแปลงที่ดินติดถนนสายหลัก สายรอง สายย่อย และไม่ติดถนน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวชี้วัดที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปรายและสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน โดยพิจารณาความสมบูรณ์ของการให้บริการประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เนื่องจากในเขตจังหวัดชุมพรปัจจุบันมีบริการสาธารณูปโภคได้แก่ ไฟฟ้า โทรศัพท์ ทั่วทุกพื้นที่ ยกเว้นประปา ส่วนระบบระบายน้ำและทางเท้าซึ่งเป็นสาธารณูปการ จะต้องพิจารณาควบคู่ไปกับถนน ดังนั้นในการศึกษานี้จึงได้กำหนดตัวแปรศึกษาเป็นเพียงสาธารณูปโภค ประกอบไปด้วย ประปา ไฟฟ้า และ โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

---

\* ดูการประเมินราคาของราชการจากภาคผนวก ข

3. การคมนาคมขนส่ง มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน โดยรถประจำทางเป็นตัวแปรที่มีความสำคัญและเป็นสิ่งจำเป็นของประชาชน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

4. ผิวดถนน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

5. ความสูงต่ำของที่ดินกับระดับถนนหรือซอย มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย ทั้งนี้เนื่องจากการสร้างถนนแต่ละครั้งจะสูงกว่าระดับพื้นเดิมจำนวนมาก จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

6. ความสะดวกสบายในการเข้าถึงที่ดิน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน แต่ไม่เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ ต้องใช้อภิปรายของผู้ประเมินอย่างมากในการพิจารณา จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

7. การอยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือชลประทาน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

8. ปัญหาน้ำท่วมขัง มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย ในจังหวัดชุมพร หลังจากน้ำท่วมครั้งล่าสุด ปี 2540 แล้ว มีโครงการแก้มลิง ซึ่งเป็นโครงการในพระราชดำริ มาแก้ไขแล้วจึงไม่มีปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่อำเภอเมือง ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมไม่บ่อยนัก จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

9. ทำเลที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดตัวแปรศึกษา

10. ความนิยมของชุมชน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน แต่ไม่เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ ต้องใช้อภิปรายของผู้ประเมินในการพิจารณา จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

11. ที่จอดรถ มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย แต่ไม่สอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดินในจังหวัดชุมพร เนื่องจากในตัวเมืองมีที่จอดรถยนต์มากมาย จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

12. ข้อเสียเปรียบ มีผลต่อราคาประเมินที่ดินในเชิงลบ เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปราย ซึ่งข้อเสียเปรียบได้แก่ อยู่ใกล้ป่าช้า เมาฯ ไฟฟ้าแรงสูง ทางสามแพร่ง แต่

จากการสังเกตในจังหวัดชุมพร พื้นที่มีอยู่ในส่วนที่มีข้อเสียเปรียบมีราคาไม่ต่างกับพื้นที่อื่น ดังนั้น จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

13. สภาพคล่องซื้อขายเปลี่ยนมือได้ มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน จากแบบสอบถามได้กำหนดจำนวนผู้ต้องการซื้อที่ดินตั้งแต่ 3 คน เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง ใช้พิจารณาของผู้ประเมินในการพิจารณาผู้มีความต้องการซื้อที่ดินจริงหรือไม่ ซึ่งหากได้ข้อมูลที่ไม่เป็นจริงจะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นได้ ดังนั้นจึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

14. แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนา มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน แต่เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง ใช้พิจารณาของผู้ประเมินในการพิจารณา เนื่องจากต้องพิจารณากำหนดวัดเป็นเปอร์เซ็นต์ ซึ่งไม่มีความชัดเจน จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

15. รายได้ที่เจ้าของได้จากที่ดินหรือโรงเรือน ที่มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง ใช้พิจารณาของผู้ประเมินในการพิจารณา ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของที่ดินอาจแจ้งข้อมูลรายได้ที่ไม่เป็นจริงได้ ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนและไม่ชัดเจน จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

16. การอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง การใช้พิจารณา และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

17. การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง การใช้พิจารณา และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

18. การอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดินเป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง การใช้พิจารณา และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

19. การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ มีความสำคัญต่อราคาประเมินที่ดินและเป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง การใช้พิจารณา และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

20. การอยู่ใกล้กับสถานีบริการต่าง ๆ (ปั๊มน้ำมัน) เป็นตัวแปรเชิงวัดตัวที่ต่อเนื่อง การใช้พิจารณา แต่ในจังหวัดชุมพรมีความสำคัญต่ำมาก เนื่องจากที่ดินในบริเวณอื่นกับที่ดินที่อยู่ติดปั๊มน้ำมันมีราคาที่ไม่แตกต่างกัน จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา



21. ข้อบังคับทางกฎหมาย มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปรายและสอดคล้องกับราคาประเมินที่ดิน แต่ในจังหวัดชุมพร มีข้อบังคับเกี่ยวกับกฎหมาย เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง น้อยมากจึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

22. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน แต่ไม่เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ และต้องใช้อภิปรายของผู้ประเมินในการพิจารณา ซึ่งกำหนดความปลอดภัย ดี ปานกลาง น้อย ดังนั้นจึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

23. การอยู่ใกล้สถานศึกษา มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปรายและสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

24. การอยู่ใกล้สถานพยาบาล มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปรายและสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

25. การอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปรายและสอดคล้องกับปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

26. การอยู่ใกล้ศาสนสถาน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดินเป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ และสอดคล้องกับปรากฏการณ์ราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

27. การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่หลีกเลี่ยงการใช้อภิปรายและสอดคล้องกับราคาประเมินที่ดิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

28. สภาพแวดล้อมที่น่าพึงพอใจ มีความสำคัญและมีผลต่อราคาประเมินที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัตถุประสงค์ที่ต้องใช้อภิปรายในการพิจารณา เนื่องจากกำหนดเป็นระดับความสวย สวย ปานกลาง และไม่สวย ซึ่งผู้ประเมินอาจมีความเห็นแตกต่างกันได้ จึงไม่กำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

ส่วนการพิจารณาตัวแปรศึกษาจากทฤษฎีและจากการทบทวนวรรณกรรม

1. แนวเขตการปกครอง มีความสำคัญและมีผลต่อราคาที่ดิน เนื่องจากที่ดินที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่นอกเขตเทศบาลเมือง เป็นตัวแปรเชิงวัดฤทธิสยหลักเฉียงการใช้วิจารณ์ญาณของผู้ประเมิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

2. ลักษณะของเอกสารสิทธิที่ดิน มีความสำคัญและมีผลต่อราคาที่ดิน เป็นตัวแปรเชิงวัดฤทธิสยหลักเฉียงการใช้วิจารณ์ญาณของผู้ประเมิน จึงกำหนดเป็นตัวแปรศึกษา

สรุปตัวแปรเชิงวัดฤทธิสยที่ใช้เป็นตัวแปรศึกษาในการศึกษาครั้งนี้ โดยกำหนดให้เป็นตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) ที่เหมาะสมกับพื้นที่จังหวัดชุมพรได้จำนวน 16 กลุ่ม ดังนี้

$D_1$  = ที่ตั้งที่ดิน (seat) โดยสรุปได้ว่าที่ดินที่อยู่ติดถนน มีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ติดถนนชอย หรืออื่น ๆ เพราะฉะนั้นที่ตั้งที่ดินจึงถูกนำเข้ามาเป็นตัวแปรหุ่น โดยกำหนดให้

$SEA_1 = 1$	ในกรณีที่ดินติดถนน
$SEA_1 = 0$	ในกรณีที่ดินไม่ติดถนน
$SEA_2 = 1$	ในกรณีที่ดินติดถนนชอยรถยนต์เข้าได้
$SEA_2 = 0$	ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนชอย
$SEA_3 = 1$	ในกรณีที่ดินติดถนนชอยรถยนต์เข้าไม่ได้
$SEA_3 = 0$	ในกรณีที่ดินไม่ติดถนนชอยรถยนต์เข้าไม่ได้

$D_2$  = สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (public utility) การมีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ครบครันจะทำให้ที่ดินบริเวณนั้นมีราคาสูงกว่าที่ดินที่มีสาธารณูปโภคไม่ครบ หรือขาดสิ่งหนึ่งสิ่งใดไป โดยกำหนดให้

$PUB_1 = 1$	ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
$PUB_1 = 0$	ในกรณีที่ไม่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
$PUB_2 = 1$	ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
$PUB_2 = 0$	ในกรณีที่มีไม่ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
$PUB_3 = 1$	ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา
$PUB_3 = 0$	ในกรณีที่ไม่มีไฟฟ้า ประปา

$D_3$  = การคมนาคมขนส่ง (communication) ในกรณีที่ดินมีรถประจำทางผ่านน่าจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีรถประจำทางผ่าน และต้องเดินเท้า ตามลำดับ โดยกำหนดให้

$COM_1 = 1$	ในกรณีที่มีรถประจำทางผ่าน
$COM_1 = 0$	ในกรณีที่ไม่มีรถประจำทางผ่าน
$COM_2 = 1$	ในกรณีที่มีรถรับจ้าง
$COM_2 = 0$	ในกรณีที่ไม่มีรถรับจ้าง
$COM_3 = 1$	ในกรณีที่ต้องเดินเท้า
$COM_3 = 0$	ในกรณีที่ไม่ต้องเดินเท้า

$D_4$  = ผิวถนน (road) ในกรณีถนนเป็นถนนคอนกรีตจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ติดถนนแบบอื่น ๆ โดยกำหนดให้

$ROA_1 = 1$	ในกรณีผิวถนนเป็นถนนคอนกรีต
$ROA_1 = 0$	ในกรณีผิวถนนไม่เป็นถนนคอนกรีต
$ROA_2 = 1$	ในกรณีผิวถนนเป็นถนนลูกรัง
$ROA_2 = 0$	ในกรณีผิวถนนไม่เป็นถนนลูกรัง
$ROA_3 = 1$	ในกรณีผิวถนนเป็นถนนดิน
$ROA_3 = 0$	ในกรณีผิวถนนไม่เป็นถนนดิน

$D_5$  = ความสูงต่ำของที่ดิน (high) ที่ดินที่มีลักษณะสูงกว่าถนนจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่มีลักษณะต่ำกว่าถนน โดยกำหนดให้

$HIG_1 = 1$	ในกรณีที่ดินสูงกว่าถนน
$HIG_1 = 0$	ในกรณีที่ดินมีลักษณะไม่สูงกว่าถนน
$HIG_2 = 1$	ในกรณีที่ดินมีลักษณะต่ำกว่าถนนไม่เกิน 50 เซนติเมตร
$HIG_2 = 0$	ในกรณีที่ดินมีลักษณะต่ำกว่าถนนเกิน 0.5 เมตร – แต่ไม่เกิน 1.5 เมตร
$HIG_3 = 1$	ในกรณีที่ดินมีลักษณะต่ำกว่าถนนไม่เกิน 1.5 เมตร
$HIG_3 = 0$	ในกรณีที่ดินมีลักษณะต่ำกว่าถนนเกิน 1.5 เมตร

$D_6$  = แหล่งน้ำธรรมชาติและการชลประทาน (water) การที่ดินอยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือการชลประทาน จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกลชลประทาน หรือ แหล่งน้ำธรรมชาติ โดยกำหนดให้

$WAT_1 = 1$	ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากแหล่งน้ำ ไม่เกิน 100 เมตร
$WAT_1 = 0$	ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากแหล่งน้ำระหว่าง 100 – 500 เมตร
$WAT_2 = 1$	ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากแหล่งน้ำไม่เกิน 500 เมตร
$WAT_2 = 0$	ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากแหล่งน้ำเกิน 500 เมตร

$D_7$  = ปัญหาน้ำท่วมขัง (Flood) ลักษณะที่ดินที่มีน้ำท่วมขัง จะมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่น้ำไม่ท่วม หรือท่วมในบางฤดูกาล โดยกำหนดให้

$FLO_1 = 1$	ในกรณีที่มีน้ำท่วมเฉพาะฤดูฝน
$FLO_1 = 0$	ในกรณีที่ไม่มียน้ำท่วมในฤดูฝน
$FLO_2 = 1$	ในกรณีที่มีน้ำท่วมขังตลอดเวลา
$FLO_2 = 0$	ในกรณีที่ไม่มียปัญหาน้ำท่วมขัง

$D_8$  = ทำเลเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ (location) ลักษณะทำเลที่ตั้งเหมาะแก่การพาณิชย์กรรม จะมีราคาสูงกว่าทำเลสำหรับที่อยู่อาศัย หรืออื่น ๆ โดยกำหนดให้

$LOC_1 = 1$	ในกรณีที่เป็นทำเลเพื่อการพาณิชย์
$LOC_1 = 0$	ในกรณีที่ทำเลไม่เหมาะกับการพาณิชย์
$LOC_2 = 1$	ในกรณีที่ทำเลเหมาะสำหรับที่อยู่อาศัย
$LOC_2 = 0$	ในกรณีที่ทำเลไม่เหมาะสำหรับที่อยู่อาศัย
$LOC_3 = 1$	ในกรณีที่ทำเลเหมาะสำหรับเกษตรกรรม
$LOC_3 = 0$	ในกรณีที่ทำเลไม่เหมาะสำหรับเกษตรกรรม

$D_9$  = การอยู่ใกล้ตลาด/ศูนย์การค้า (center) การที่ดินอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ไกลจากตลาด และศูนย์การค้า

$CEN_1 = 1$	ในกรณีที่อยู่ห่างจากตลาด ไม่เกิน 100 เมตร
$CEN_1 = 0$	ในกรณีที่อยู่ห่างจากตลาดระหว่าง 100 – 1,000 เมตร
$CEN_2 = 1$	ในกรณีที่อยู่ห่างไกลจากตลาด ไม่เกิน 1,000 เมตร

- $CEN_2 = 0$       ในกรณีที่อยู่ห่างไกลจากตลาดเกินกว่า 1,000 เมตร  
 $CEN_3 = 1$       ในกรณีที่อยู่ห่างไกลจากตลาด  
 $CEN_3 = 0$       ในกรณีที่อยู่ไม่ไกลจากตลาด

$D_{10}$  = การอยู่ใกล้สถานีขนส่ง/สถานีรถไฟ (station) การที่ดินอยู่ใกล้จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างออกไป โดยกำหนดให้

- $STA_1 = 1$       ในกรณีที่อยู่ห่างจากสถานีขนส่ง/รถไฟ ไม่เกิน 100 เมตร  
 $STA_1 = 0$       ในกรณีที่อยู่ห่างจากสถานีขนส่ง/รถไฟระหว่าง 100 – 1,000 เมตร  
 $STA_2 = 1$       ในกรณีที่อยู่ห่างจากสถานีขนส่ง/รถไฟไม่เกิน 1,000 เมตร  
 $STA_2 = 0$       ในกรณีที่อยู่ไม่ไกลจากสถานีขนส่ง/รถไฟเกิน 1,000 เมตร  
 $STA_3 = 1$       ในกรณีที่อยู่ห่างไกลมากจากสถานีขนส่ง/รถไฟ  
 $STA_3 = 0$       ในกรณีที่ไม่ห่างไกลจากสถานีขนส่ง/รถไฟ

$D_{11}$  = การอยู่ใกล้สถานศึกษา (school) การที่ดินอยู่ใกล้สถานศึกษา จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกลออกไป โดยกำหนดให้

- $SCH_1 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานศึกษา ไม่เกิน 1 กิโลเมตร  
 $SCH_1 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานศึกษาระหว่าง 1 - 2 กิโลเมตร  
 $SCH_2 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานศึกษาไม่เกิน 2 กิโลเมตร  
 $SCH_2 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานศึกษาเกินกว่า 2 กิโลเมตร

$D_{12}$  = การอยู่ใกล้ศาสนสถาน (temple) การที่ดินอยู่ห่างไกลจากศาสนสถาน จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ใกล้ศาสนสถาน โดยกำหนดให้

- $TEM_1 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถานไม่เกิน 100 เมตร  
 $TEM_1 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถานระหว่าง 100 – 500 เมตร  
 $TEM_2 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถานไม่เกิน 500 เมตร  
 $TEM_2 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถานระหว่าง 500 – 1,000 เมตร  
 $TEM_3 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถานไม่เกิน 1,000 เมตร  
 $TEM_3 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถานเกิน 1,000 เมตร  
 $TEM_4 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างไกลจากศาสนสถานมาก

$TEM_4 = 0$       ในกรณีที่ดินไม่ไกลจากศาสนสถาน

$D_{13}$  = การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ (district) การที่ดินอยู่ใกล้หน่วยงานราชการ จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกลสถานที่ราชการ โดยกำหนดให้

$DIS_1 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานที่ราชการ ไม่เกิน 100 เมตร

$DIS_1 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานที่ราชการระหว่าง 100 – 1,000 เมตร

$DIS_2 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานที่ราชการไม่เกิน 1 กิโลเมตร

$DIS_2 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานที่ราชการเกิน 1 กิโลเมตร

$DIS_3 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ห่างไกลจากสถานที่ราชการ

$DIS_3 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่ไม่ไกลจากสถานที่ราชการ

$D_{14}$  = การอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน (rest) การที่ดินอยู่ใกล้สวนสาธารณะหรือที่พักผ่อน จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกลออกไป โดยกำหนดให้

$RES_1 = 1$       ในกรณีที่ที่ดินอยู่ห่างจากสวนสาธารณะไม่เกิน 500 เมตร

$RES_1 = 0$       ในกรณีที่ที่ดินอยู่ห่างจากสวนสาธารณะระหว่าง 500 – 1,000 เมตร

$RES_2 = 1$       ในกรณีที่ที่ดินอยู่ห่างจากสวนสาธารณะไม่เกิน 1,000 เมตร

$RES_2 = 0$       ในกรณีที่ที่ดินอยู่ห่างจากสวนสาธารณะเกิน 1,000 เมตร

$RES_3 = 1$       ในกรณีที่ที่ดินอยู่ไกลมากจากสวนสาธารณะ

$RES_3 = 0$       ในกรณีที่ที่ดินอยู่ไม่ไกลจากสวนสาธารณะ

$D_{15}$  = แนวเขตการปกครอง (boundary) การที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมือง จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ตั้งอยู่ในเทศบาลอื่น ๆ โดยกำหนดให้

$BOU_1 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชุมพร

$BOU_1 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาลเมืองชุมพร

$BOU_2 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลหลังสวน

$BOU_2 = 0$       ในกรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาลหลังสวน

$BOU_3 = 1$       ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล

$BOU_3 = 0$       ในกรณีที่ดินนอกเขตเทศบาล

$D_{16}$  = ลักษณะของเอกสารสิทธิที่ดิน (document) การที่ดินมีเอกสารสิทธิ เป็นโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3ก. จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิใด ๆ เลย โดยกำหนดให้

$$\begin{aligned} DOC_1 &= 1 && \text{ในกรณีที่มีโฉนดที่ดิน} \\ DOC_1 &= 0 && \text{ในกรณีที่ไม่เป็นโฉนดที่ดิน} \\ DOC_2 &= 1 && \text{ในกรณีที่มี น.ส.3ก. หรือ น.ส.3} \\ DOC_2 &= 0 && \text{ในกรณีที่ไม่เป็น น.ส.3ก. หรือ น.ส.3} \end{aligned}$$

ตัวแปรที่จะถูกนำมาวิเคราะห์ทางสถิติเหล่านี้ ได้มาจากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมทั้งในทางปฏิบัติและทางทฤษฎี ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ตัวแปรที่จะนำมาศึกษาความสัมพันธ์ทางสถิติได้ทั้งสิ้น 46 ตัว ประกอบด้วยตัวแปรตาม 1 ตัว คือ ราคาประเมินที่ดิน และตัวแปรอิสระ 45 ตัว จำนวน 16 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} D_1 &= SEA_1 SEA_2 SEA_3 & D_9 &= CEN_1 CEN_2 CEN_3 \\ D_2 &= PUB_1 PUB_2 PUB_3 & D_{10} &= STA_1 STA_2 STA_3 \\ D_3 &= COM_1 COM_2 COM_3 & D_{11} &= SCH_1 SCH_2 \\ D_4 &= ROA_1 ROA_2 ROA_3 & D_{12} &= TEM_1 TEM_2 TEM_3 TEM_4 \\ D_5 &= HIG_1 HIG_2 HIG_3 & D_{13} &= DIS_1 DIS_2 DIS_3 \\ D_6 &= WAT_1 WAT_2 & D_{14} &= RES_1 RES_2 RES_3 \\ D_7 &= FLO_1 FLO_2 & D_{15} &= BOU_1 BOU_2 BOU_3 \\ D_8 &= LOC_1 LOC_2 LOC_3 & D_{16} &= DOC_1 DOC_2 \end{aligned}$$

#### 4. การเลือกพื้นที่และประชากรศึกษา

การศึกษาราคาประเมินที่ดินในเขตจังหวัดชุมพร ได้มุ่งศึกษาเพื่อแสวงหาตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ดังนั้นลักษณะการศึกษาจึงเกี่ยวข้องกับลักษณะของพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองและชนบท และมีการใช้ประโยชน์จนเกิดมูลค่าและความต้องการ ซึ่งมีลักษณะของการดำเนินกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภทในแต่ละบริเวณ

##### 4.1 พื้นที่ศึกษา

ในแต่ละพื้นที่มีการดำเนินกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับทรัพยากร ลักษณะภูมิประเทศ สภาพสังคมและเศรษฐกิจ และความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้ง ใน

การศึกษาครั้งนี้ เลือกพื้นที่จังหวัดชุมพรเนื่องจากเป็นจังหวัดที่ผู้ศึกษาทำงานทางด้านการประเมินราคาที่ดินและทรัพย์สินอยู่เป็นเวลา 5 ปี ซึ่งผู้ศึกษาได้คุ้นเคยกับพื้นที่ในจังหวัดชุมพรเป็นอย่างดี

#### 4.2 ประชากรศึกษาและขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาวิจัยได้กำหนดหน่วยศึกษาเป็นแปลงที่ดินทุกอำเภอ ในจังหวัดชุมพร และแปลงที่ดินดังกล่าวจะต้องมีข้อมูลด้านการประเมินราคา ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ที่นำมาใช้ในการศึกษา เป็นราคาประเมินที่ประกาศใช้ในปี 2543 ซึ่งเป็นราคาประเมินล่าสุด และราคาประเมินที่ดินของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ที่นำมาใช้ในการศึกษา เป็นราคาประเมินที่ดินที่ปรับปรุงล่าสุด ในปี 2545 การเลือกกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบโควต้า (Quota Sampling) ดังนี้

1. สุ่มตัวอย่างจากทุกอำเภอในจังหวัดชุมพร เพื่อให้มีการกระจายทั่วทั้งจังหวัด ซึ่งมีทั้งหมด 8 อำเภอ
2. ในแต่ละอำเภอจะกำหนดลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง คือ แปลงที่ดินติดถนน สาธารณะ และแปลงที่ดินที่ติดถนนส่วนบุคคล
3. เนื่องจากจำนวนแปลงที่ดินในจังหวัดชุมพรมีมากไม่สามารถนับจำนวนได้ จึงดำเนินการสุ่มตัวอย่างแบบโควต้าในทุกอำเภอ ๆ ละ 50 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง และแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ชุด ๆ ละ 200 ตัวอย่าง ชุดแรกสำหรับแบบจำลองเฉพาะอำเภอ ส่วนชุดที่ 2 สำหรับแบบจำลองทั้งจังหวัดชุมพร โดยขนาดตัวอย่างสำหรับการวิจัยครั้งนี้ ใช้วิธีกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรคำนวณ (บุญชม ศรีสะอาด 2535 : 38 อ้างใน ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย 2542 : 18) กรณีที่ไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอนโดยทราบแต่เพียงว่ามีจำนวนมาก เนื่องจากการศึกษาข้อมูลในพื้นที่ศึกษาจังหวัดชุมพร พบว่ามีแปลงที่ดินจำนวนมากในแต่ละอำเภอ และไม่สามารถทราบจำนวนที่ไม่แน่นอนได้ และมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะเพิ่มและลดจำนวนตลอดเวลา ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้

$$N = \frac{P(1-P)Z^2}{e^2}$$

เมื่อ

N	=	จำนวนตัวอย่าง
P(1-P)	=	ค่าความผันแปรในตัวแปรเชิงคุณภาพ
Z	=	ระดับความเชื่อมั่นที่กำหนดไว้ (Z = 1.96 เมื่อ $\alpha =$

0.05)



$$e = \text{สัดส่วนความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้}$$

ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดสัดส่วนประชากรในค่าตัวแปรเชิงคุณภาพเป็นร้อยละ 50 ( $P = 0.5$ ) อันทำให้ความผันแปรสูงสุด นำไปสู่การประมาณจำนวนตัวอย่างที่ต้องการสูงสุด เป็นการประกันว่าขนาดกลุ่มตัวอย่างจะไม่เล็กเกินไป สำหรับระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ( $Z = 1.96$ ) และความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ 5% ( $e = 0.05$ ) คำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างได้ ดังนี้

$$N = \frac{0.50 (1-0.50) (1.96)^2}{(0.05)^2} = 384 \text{ แปลง}$$

จำนวนขนาดตัวอย่างจึงไม่ควรน้อยกว่า 384 แปลง จากการสุ่มตัวอย่างแบบโควตาใน ทุกอำเภอพื้นที่จังหวัดชุมพร อำเภอละ 50 ตัวอย่าง ได้ตัวอย่างทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง จึงเพียงพอ สำหรับการวิจัยครั้งนี้ การสุ่มเก็บตัวอย่างซึ่งเป็นแปลงที่ดินในแต่ละอำเภอ ๆ ละ 50 แปลง จะ ดำเนินการสุ่มตามคุณสมบัติที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นการสุ่มแบบบังเอิญ

## 5. เครื่องมือและอุปกรณ์ในการศึกษา

5.1 แผนที่ที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบไปด้วย แผนที่แบ่งเขตเพื่อการประเมินราคา ของกรมที่ดิน ทุกพื้นที่ในจังหวัดชุมพร

5.2 เครื่องคอมพิวเตอร์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ Microsoft Word , Microsoft Excel , SPSS for windows

## 6. วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ

ข้อมูลทุติยภูมิของพื้นที่ศึกษาที่ได้ทำการสุ่มตัวอย่างแล้วนำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (ตัวแปรตาม) กับตัวแปรอื่น ๆ (ตัวแปรอิสระ) ทุกตัว ซึ่งคาดว่าจะ เป็น ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน

การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ ใช้วิธีวิเคราะห์การ ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) และได้ทำการตรวจสอบเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับ ตัวแปรและแบบจำลอง

1. ความเป็นเส้นตรง (Linear ) หรือ ไม่เป็นเส้นตรง (Nonlinear) คือ ความสัมพันธ์ ของตัวแปรตามและตัวแปรอิสระอาจมีลักษณะเป็นเส้นตรงหรือเส้นโค้งได้ (Curvilinear) หากเป็น

เส้นตรงก็จะใช้รูปแบบการวิเคราะห์แบบเส้นตรง หากเป็นเส้นโค้งจะต้องแปลงให้เป็นรูปแบบของเส้นตรง

2. ความเป็นอิสระจากกัน (Independence) คือ ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์ต่อการศึกษานี้จะพิจารณาจากค่า VIF (Variance Inflation Factor) ถ้าค่า VIF มีค่ามากกว่า 10 ขึ้นไป แสดงว่ามีปัญหาความสัมพันธ์กันเองระหว่างตัวแปรอิสระ

3. ทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระทุกตัวพร้อม ๆ กันโดยมีข้อสมมุติฐานว่า

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \dots = \beta_n = 0$$

$$H_1 : \beta_i \neq 0 \quad \text{อย่างน้อย 1 ตัว}$$

$H_0$  หมายถึงสมมุติฐานหลัก (Null Hypothesis) ที่ว่าตัวแปรอิสระทุกตัวไม่มีผลกระทบกับตัวแปรตามเมื่อพบว่ามีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย ( $\beta$ ) ของตัวแปรอิสระทุกตัวเป็นศูนย์ และ  $H_1$  หมายถึง สมมุติฐานตรงกันข้าม (Alternative Hypothesis) ที่ว่าตัวแปรอิสระมีผลกระทบกับตัวแปรตามก็ต่อเมื่อมีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระอย่างน้อยหนึ่งตัวไม่เท่ากับศูนย์ (บุญชม ศรีสะอาด 2535 : 32)

## 7. ข้อสมมุติที่สำคัญ และ ค่าสถิติที่สำคัญ

### 7.1 ข้อสมมุติที่สำคัญ

7.1.1 ตัวแปรสุ่ม  $u_i$  มีการแจกแจงแบบปกติ

7.1.2 ตัวแปรสุ่ม  $u_i$  มีค่าเฉลี่ยเท่ากับศูนย์หรือ  $E(u_i) = 0$

7.1.3 ค่าความแปรปรวนของค่าคลาดเคลื่อนมีค่าคงที่สำหรับทุกค่า สังเกต

ของ D หรือ  $E(u_i) = \text{var}(u_i) = \sigma^2$

7.1.4 ตัวแปรสุ่ม  $u_i$  และ  $u_j$  เป็นอิสระต่อกัน หรือ  $\text{cov}(u_i, u_j) = 0 \quad (i \neq j)$

7.1.5 ตัวแปรอิสระเป็นกลุ่มค่าคงที่

### 7.2 ค่าสถิติที่สำคัญ

7.2.1 ค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนด ( $R^2$ ) คือ ค่าที่อธิบายว่าสมการถดถอยที่ประมาณขึ้นใกล้เคียงกับสมการถดถอยของประชากรหรือไม่ โดยถ้า  $R^2$  มีค่าสูงก็แสดงว่าสมการถดถอยที่ประมาณได้เป็นตัวแทนที่ดีของประชากรที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้จากตัวแปรอิสระที่อยู่ในสมการถดถอยนั้นได้ดี

$$R^2 = \frac{1 - \sum (Y - \hat{Y})^2}{\sum (Y - \bar{Y})^2}$$

7.2.2 ค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนดที่ได้ปรับปรุงแล้ว (adjusted coefficient of determination)

$$R^2_{adj} = 1 - \frac{(n-1)(1-R^2)}{(n-k-1)}$$

7.2.3 ค่าสถิติ (F) สำหรับการทดสอบค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยทุกตัวพร้อมกัน

$$F_{k, n-k-1} = \frac{(n-k-1/k)(R^2 / 1 - R^2)}{1 - R^2}$$

7.2.4 ค่าความแปรปรวน  $S^2$

$$S^2 = u'u / n - (k - 1)$$

## บทที่ 4

### พื้นที่ศึกษา

ในบทนี้กล่าวถึงลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจและสังคม และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ กับราคาที่ดิน ในพื้นที่ที่ทำการศึกษา

#### 1. ลักษณะทั่วไปของจังหวัดชุมพร

##### 1.1 ลักษณะทางกายภาพ

จังหวัดชุมพรเป็นจังหวัดตอนบนสุดของภาคใต้ มีที่ตั้งอยู่ระหว่างเส้นละติจูดที่ 10 องศา 29 ลิปดาเหนือ และเส้นลองจิจูด ที่ 99 องศา 11 ลิปดาตะวันออก ห่างจากกรุงเทพมหานครตามทางหลวงหมายเลข 4 ถนนเพชรเกษม เป็นระยะทาง 498 กิโลเมตร และตามเส้นทางรถไฟภาคใต้ประมาณ 476 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 3,755,630 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.17 ของเนื้อที่ประเทศไทย และร้อยละ 8.5 ของเนื้อที่ภาคใต้ มีชายฝั่งทะเลฝั่งทะเลยาวประมาณ 222 กิโลเมตร โดยมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อำเภอบางสะพานน้อย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อำเภอท่าชนะ และอำเภอไชยา จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	จังหวัดระนอง และประเทศสหภาพพม่า

##### 1.2 ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพพื้นที่ของจังหวัดชุมพรแบ่งเป็น 3 ลักษณะใหญ่ ๆ คือ พื้นที่ราบตอนกลาง พื้นที่ราบชายฝั่งทะเล พื้นที่ทางทิศตะวันตกเป็นที่สูงและภูเขา ทิวเขาที่สำคัญคือ ทิวเขาตะนาวศรี ซึ่งเป็นพรมแดนทางธรรมชาติระหว่างประเทศ ถัดจากแนวที่สูงมาทางด้านทิศตะวันออก เป็นที่ราบตอนกลางซึ่งมีลักษณะเป็นที่ราบลูกคลื่น และที่ราบลุ่ม เป็นเขตเกษตรกรรมที่สำคัญ สำหรับพื้นที่ทางตะวันออกเป็นที่ราบชายฝั่งทะเลยาวประมาณ 222 กิโลเมตร ลักษณะชายหาดของจังหวัดชุมพรค่อนข้างเรียบ มีความโค้งเว้าน้อย ความกว้างของจังหวัดโดยเฉลี่ย 36 กิโลเมตร

### 1.3 สภาพภูมิอากาศ

จังหวัดชุมพรเป็นเขตที่ได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นเหตุให้มีฤดูการเพียง 2 ฤดู คือ

1.3.1 ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ – พฤษภาคม โดยในช่วงนี้ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกของภาคใต้ ได้รับอิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้

1.3.2 ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน - มกราคม ซึ่งเป็นช่วงที่ลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือพัดผ่านอ่าวไทยเข้าสู่ภาคใต้ เป็นมวลอากาศที่มีความชื้นสูง ดังนั้นเมื่อปะทะแนวเทือกเขาตะนาวศรีจึงทำให้เกิดฝนตกชุกตลอดพื้นที่จังหวัด ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 2,000 มิลลิเมตรต่อปี อุณหภูมิเฉลี่ย 27 องศาเซลเซียส อุณหภูมิสูงสุด 34 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุด 21 องศาเซลเซียส ความชื้นเฉลี่ยตลอดปีประมาณ 82 เปอร์เซ็นต์

### 1.4 เขตการปกครอง

จังหวัดชุมพรแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 8 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอสวี อำเภอหลังสวน อำเภอปะทิว อำเภอละแม อำเภอทุ่งตะโก และอำเภอพะโต๊ะ

ในส่วนของเขตการปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล จำแนกได้ดังนี้

1.4.1 องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด

1.4.2 เทศบาล 14 แห่ง ได้แก่ เทศบาลเมืองชุมพร เทศบาลตำบลหลังสวน เทศบาลตำบลปากน้ำชุมพร เทศบาลตำบลวังไผ่ เทศบาลตำบลปากน้ำหลังสวน เทศบาลตำบลท่าแซะ เทศบาลตำบลเนินสันติ เทศบาลตำบลมาบอำมฤต เทศบาลตำบลปะทิว เทศบาลตำบลสะพานหิน เทศบาลตำบลปากตะโก เทศบาลตำบลนาโพธิ์ เทศบาลตำบลละแม เทศบาลตำบลพะโต๊ะ

1.4.3 องค์การบริหารส่วนตำบลจำนวน 66 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในเขตอำเภอต่าง ๆ ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 การแบ่งเขตการปกครอง และพื้นที่จำแนกเป็นรายอำเภอ

อำเภอ	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)			ห่างจาก จว.(กม.)	จำนวน			
	พื้นที่รวม	เขตเมือง	เขตชนบท		ตำบล	อบต.	หมู่บ้าน	เทศบาล
เมืองชุมพร	675.10 (100.00)	642.34 (95.15)	33.76 (4.85)	-	17	16	161	3
หลังสวน	727.26 (100.00)	716.96 (98.44)	11.33 (1.56)	76	13	12	146	3
สวี	799.58 (100.00)	796.58 (99.62)	3.00 (0.04)	45	11	10	112	1
ท่าแซะ	1,531.22 (100.00)	1,522.27 (99.42)	8.95 (0.58)	32	10	10	105	2
ปะทิว	672.41 (100.00)	657.34 (97.76)	15.07 (2.24)	30	7	7	68	3
ละแม	296.14 (100.00)	290.92 (97.54)	5.22 (2.46)	95	4	4	43	1
ทุ่งตะโก	291.76 (100.00)	284.60 (97.54)	7.20 (2.46)	62	4	2	33	1
พะโต๊ะ	1,017.33 (100.00)	1,012.52 (99.53)	4.81 (0.47)	115	4	4	42	1
รวม	6,010.85	5,922.52	88.40	-	70	66	710	14

ที่มา : สำนักงานจังหวัดชุมพร แผนพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยว 5 ปี 2545-2549 จังหวัดชุมพร ฝ่ายนโยบายและวางแผน กรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย 2545

### 1.5 ประชากรจังหวัดชุมพร

ประชากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 รวมทั้งสิ้น 464,526 คน เป็นชาย 233,616 คน หญิง 230,910 คน ดังตารางที่ 4.2 สำหรับอำเภอที่มีประชากรมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมือง จำนวน 143,419 คน รองลงมาได้แก่ อำเภอหลังสวน มีจำนวน 70,318 คน และ อำเภอท่าแซะ มีจำนวน 69,790 คน สำหรับอำเภอที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ อำเภอเมืองชุมพร 212 คน/ตร.กม. รองลงมา ได้แก่ อำเภอหลังสวน 97 คน/ตร.กม. อำเภอ ละแม 91 คน/ตร.กม. มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 1.37

ตารางที่ 4.2 ประชากรจังหวัดชุมพร ปี 2539-2543

ปี	จำนวนราษฎร (คน)			อัตราการเติบโต (+ เพิ่ม - ลด)
	ชาย	หญิง	รวม	
2539	221,946	218,050	439,996	-
2540	224,974	220,653	445,627	1.28
2541	228,918	225,252	458,286	1.92
2542	230,286	228,000	458,286	0.91
2543	233,616	230,910	464,526	1.36

ที่มา : สำนักงานจังหวัดชุมพร แผนพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยว 5 ปี 2545-2549 จังหวัดชุมพร ฝ่ายนโยบายและวางแผน กรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย 2545

### 1.6 ด้านโครงสร้างพื้นฐาน

1.6.1 ไฟฟ้า จังหวัดชุมพรมีจำนวนการไฟฟ้าทั้งหมด 10 แห่ง กระแสไฟฟ้าที่ใช้ทั้งสิ้น 27,370,486.17 หน่วย และมีจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าทั้งสิ้น 104,527 ราย การไฟฟ้าชุมพรให้บริการกระแสไฟฟ้าด้านแสงสว่างและอุตสาหกรรมครอบคลุมพื้นที่ในเขตจังหวัดชุมพร และจังหวัดระนองบางส่วน ปัจจุบันได้จ่ายกระแสไฟฟ้าครบทุกอำเภอและตำบลแล้ว

1.6.2 การประปา การประปาส่วนภูมิภาคให้บริการน้ำแก่ผู้ใช้น้ำในจังหวัดชุมพร โดยการควบคุมดูแลของสำนักงานประปา 2 แห่ง ดังนี้

-สำนักงานประปาชุมพร มีประปาอุทกขัยที่อยู่ในความรับผิดชอบอีก 3 แห่ง มีกำลังผลิต 1,700 ลบ.ม./วัน ปริมาณการจำหน่าย 7,525,392 ลบ.ม./ปี ให้บริการน้ำได้ จำนวน 14,379 หลังคาเรือน ให้บริการน้ำครอบคลุมพื้นที่เขตเทศบาลเมืองชุมพร ตำบลวังไผ่ ตำบลบางหมาก ตำบลปากน้ำ ตำบลท่ายาง ตำบลสะพานหิน ตำบลบางลึก ตำบลนาทุ่ง และอีกหลายตำบล ในเขตอำเภอเมืองชุมพร มีโรงกรองน้ำ 2 แห่ง คือ โรงกรองน้ำบริเวณสำนักงานประปาชุมพร มีขนาดกำลังผลิต 12,720 ลบ.ม./วัน และโรงกรองน้ำนาชะอัง ตั้งอยู่บริเวณศูนย์ราชการเขาสามแก้ว มีขนาดกำลังการผลิต 24,000 ลบ.ม./วัน

-สำนักงานประปาหลังสวน มีเขตจำหน่ายน้ำครอบคลุมพื้นที่อำเภอหลังสวน และอำเภอสวี มีกำลังการผลิต 200 ลบ.ม./ชม. จำหน่ายน้ำได้ 85,358 ลบ.ม. ให้บริการน้ำได้ 4,487 ครัวเรือน

1.6.3 โทรศัพท์ ณ สิ้นปี 2543 โทรศัพท์สามารถให้บริการโทรศัพท์แก่ผู้เช่าได้ จำนวน 14,853 เลขหมาย มากกว่าปีที่ผ่านมาจำนวน 4,600 เลขหมาย หรือร้อยละ 44.68 ให้บริการครอบคลุมในพื้นที่ทุกตำบล อำเภอ เป็นโทรศัพท์ประเภทที่มีผู้เช่าเป็นประเภทบ้านพักอาศัยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 64.14 รองลงมาเป็นประเภทธุรกิจ ร้อยละ 16.99 โทรศัพท์สาธารณะ ร้อยละ 9.16 สถานที่ราชการ ร้อยละ 6.18 และเป็นโทรศัพท์ขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย (ทศท.) ร้อยละ 1.33 การให้บริการดังกล่าวดำเนินการในพื้นที่อำเภอเมืองชุมพรมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.15 รองลงมาเป็นอำเภอหลังสวน ร้อยละ 17.48 และน้อยที่สุดในพื้นที่ อำเภอพะโต๊ะ ร้อยละ 1.52

## 1.7 การคมนาคม

การคมนาคมขนส่งจังหวัดชุมพร สามารถติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงได้ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ

-ทางบก จากกรุงเทพมหานครเดินทางสู่จังหวัดชุมพร โดยรถยนต์ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ถนนเพชรเกษม ระยะทางประมาณ 498 กม. ส่วนการคมนาคมระหว่างนั้น จังหวัดนั้น มีถนนสายหลัก คือ ทางหลวงหมายเลข 4 ผ่านแยกชุมพรไปทางตะวันตกสู่ระนอง พังงา ภูเก็ต และทางหลวงหมายเลข 41 ผ่านชุมพรเลียบชายฝั่งตะวันออกไปจังหวัดสุราษฎร์ธานีสู่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยมีเส้นทางคมนาคมดังนี้

ชุมพร – ประจวบคีรีขันธ์	ระยะทาง	183 กิโลเมตร
ชุมพร – ระนอง	ระยะทาง	121 กิโลเมตร



ชุมพร – สุราษฎร์ธานี	ระยะทาง	203 กิโลเมตร
ชุมพร – หาดใหญ่ จ.สงขลา	ระยะทาง	483 กิโลเมตร
ชุมพร – ภูเก็ต	ระยะทาง	412 กิโลเมตร

ในส่วนของ การติดต่อระหว่างอำเภอภายในจังหวัดเป็นไปโดยสะดวกทั้งทางรถยนต์ และรถไฟ โดยอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดต่างอยู่ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร (ทางรถยนต์) ดังนี้

อำเภอเมืองชุมพร	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร - กิโลเมตร
อำเภอหลังสวน	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร 76 กิโลเมตร
อำเภอสวี	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร 45 กิโลเมตร
อำเภอท่าแซะ	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร 32 กิโลเมตร
อำเภอปะทิว	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร 30 กิโลเมตร
อำเภอละแม	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร 95 กิโลเมตร
อำเภอทุ่งตะโก	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร 62 กิโลเมตร
อำเภอพะโต๊ะ	ห่างจากศาลากลางจังหวัดชุมพร 115 กิโลเมตร

-สำหรับทางรถไฟ ระยะทางจากสถานีรถไฟชุมพรถึงสถานีรถไฟจังหวัดชุมพร ประมาณ 476 กม. ขบวนรถไฟสายใต้ทุกขบวนจะต้องผ่านจังหวัดชุมพร และอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดชุมพร ยกเว้น 2 อำเภอ คือ อำเภอท่าแซะ และอำเภอพะโต๊ะ ชาวชุมพรจึงนิยมใช้การเดินทางโดยรถไฟเป็นส่วนใหญ่ ในแต่ละวันจะมีรถไฟผ่านจังหวัดชุมพรทั้งเที่ยวไปและเที่ยวกลับรวม 24 ขบวน ทั้งขบวนรถด่วน ขบวนรถเร็ว ขบวนรถด่วนพิเศษ และขบวนรถธรรมดา

-ทางน้ำ ปัจจุบันการคมนาคมทางน้ำระหว่างอำเภอเมืองชุมพร – เกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีท่าเรือตั้งอยู่ที่ตำบลท่ายาง อำเภอเมืองชุมพร เป็นเรือรับจ้างของเอกชนใช้เป็นเส้นทางเพื่อการท่องเที่ยวเท่านั้น อย่างไรก็ตามหลังจากที่จังหวัดชุมพรประสบกับมหาตภัยได้ฝุ่นเเกย์ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2532 ส่งผลให้เกิดความเสียหายอย่างมหาดศาล ดังนั้น สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จึงได้จัดทำแผนฟื้นฟู บูรณะ และพัฒนาจังหวัดชุมพรขึ้น และคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้ก่อสร้างท่าเรือชุมพรขึ้น โดยมีกรมเจ้าท่า กระทรวงคมนาคม เป็นหน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการ กรมเจ้าท่า

ได้แจ้งว่า ท่าเรือที่จะก่อสร้างต้องเป็นท่าเรือ Ro-Ro ขนาด 2,500 เคทเวทตัน มีกิจการเรือเฟอร์รี่รองรับ โดยกรมเจ้าท่าได้อนุมัติให้บริษัทก๊วยอินเตอร์เทรค จำกัด เป็นผู้ประกอบการเดินเรือเส้นทางชุมพร - แหลงฉะบั้ง - สมุทรสาคร ขณะนี้บริษัท ฯ ได้ทำการศึกษารายละเอียดเพื่อการลงทุนและดำเนินการเกี่ยวกับโครงการไปบ้างแล้ว โดยจะใช้ท่าเรือที่มีอยู่แล้ว ซึ่งตั้งอยู่ ณ บริเวณปากร่องน้ำ ตำบลปากน้ำ อำเภอหลังสวน แต่เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะมารองรับการดำเนินการกิจการเดินเรือในเส้นทางดังกล่าวยังไม่เป็นรูปธรรมในระยะเวลาอันสั้น ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกจึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาเดินเรือ เพื่อให้สามารถเริ่มต้นโครงการได้รวดเร็วขึ้น

-ทางอากาศ ท่าอากาศยานจังหวัดชุมพร ตั้งอยู่ตำบลชุมโค อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ห่างจากตัวเมืองชุมพร ประมาณ 40 กม.ซึ่งปัจจุบันได้มีบริษัทแอร์อินดามันได้มาเปิดเที่ยวบินร่วมระหว่าง กรุงเทพฯ ฯ -ชุมพร - ภูเก็ต

## 1.8 แรงงานและประกันสังคม

ณ สิ้นปี 2543 ประชากรวัยแรงงานในจังหวัดชุมพร (อายุ 13 - 60 ปี) มีจำนวนทั้งสิ้น 320,511 คน กำลังแรงงานปัจจุบัน จำนวน 254,901 คน ผู้มีงานทำ 253,498 คน หรือร้อยละ 99.45 ของกำลังแรงงานปัจจุบัน จำแนกเป็นผู้มีงานทำในภาคเกษตรกรรม 168,211 คน ภาคอุตสาหกรรมจำนวน 13,640 คน ภาคพาณิชยกรรมจำนวน 36,217 คน และภาคอื่น ๆ จำนวน 35,430 คน ผู้ไม่มีงานทำจำนวน 1,403 คน เมื่อสิ้นปี 2543 มีตำแหน่งงานว่างในจังหวัดชุมพร จำนวน 3,979 อัตรา มีผู้มาสมัครงานกับสำนักงานจัดหางานจังหวัดชุมพร จำนวน 5,403 คน สามารถบรรจุได้จำนวน 1,602 คน นอกจากนี้ได้มีการพัฒนาฝีมือแรงงานในจังหวัดชุมพรแล้ว จำนวน 2,244 คน เป็นการฝึกเตรียมเข้าทำงาน จำนวน 328 คน ฝึกยกระดับฝีมือ จำนวน 1,916 คน

## 1.9 ด้านเศรษฐกิจ

1.9.1 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด ในปี 2540 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดชุมพรเฉลี่ยต่อหัว (Per Capita GDP) 52,726 บาท/ปี เป็นอันดับที่ 7 ของภาคใต้ และเป็นอันดับ 27 ของประเทศ โดยทั้งจังหวัดมีผลิตภัณฑ์มวลรวม 22,777.497 ล้านบาท รายได้ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสาขาการเกษตรเป็นสัดส่วนสูงที่สุดคือร้อยละ 46.32 คิดเป็นมูลค่า 10,550.619 ล้านบาท รองลงมาได้แก่สาขาการค้าส่งค้าปลีกมีสัดส่วน ร้อยละ 13.63 คิดเป็นมูลค่า

3,103.599 ล้านบาท และสาขาบริการมีสัดส่วนร้อยละ 10.64 คิดเป็นมูลค่า 2,423.356 ล้านบาท อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ร้อยละ 10.11

1.9.2 ผลิตภัณฑ์จังหวัดเฉลี่ยรายหัว (Per Capita GDP) เพิ่มขึ้นในอัตราที่น่าพอใจ โดยเพิ่มขึ้นจาก 21,498 บาท ในปี 2531 เป็น 52,726 บาท ในปี 2540 เป็นอันดับที่ 7 ของภาคใต้ และอันดับที่ 27 ของประเทศ และอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่สูงขึ้น แม้จะได้รับผลกระทบจากพายุเฮอร์ม็อบแต่ก็ฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว โดยจะเห็นได้ว่าในปี 2538 อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดประมาณร้อยละ 10.27 สูงกว่าอัตราการเจริญเติบโตของภาคใต้ (6.24%) และสูงกว่าอัตราการเจริญเติบโตของประเทศ (8.84%)

1.9.3 การเกษตรกรรม จังหวัดชุมพร นอกจากจะมีสภาพพื้นที่ตอนกลางเหมาะสมแก่การเกษตรกรรมแล้ว ยังมีทรัพยากรดิน และทรัพยากรน้ำที่อุดมสมบูรณ์ อีกทั้งสภาพภูมิอากาศยังเอื้อต่อการเกษตรกรรม ดังนั้นประชาชนในจังหวัดชุมพร ประมาณร้อยละ 70 จึงประกอบอาชีพเกษตรกรรม ทั้งสาขาการกสิกรรม สาขาการประมง และการปศุสัตว์ พื้นที่ทำการเกษตรจริงในจังหวัดมีจำนวน 1,820,712 ไร่ จากพื้นที่ทั้งหมด 3,755,630 ไร่ ประกอบด้วยพื้นที่นา (ข้าวนา, ข้าวไร่) 86,136 ไร่ พื้นที่ปลูกไม้ผล 393,351 ไร่ พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,483,187 ไร่ พื้นที่ปลูกพืชไร่ 73,038 ไร่ พื้นที่ปลูกพืชผัก 24,104 ไร่ และพื้นที่นาปรัง 18,487 ไร่ มีพื้นที่ชลประทาน 208,135 ไร่ (ร้อยละ 10.66 ของพื้นที่ถือครองทางการเกษตร) พื้นที่สูบน้ำด้วยไฟฟ้า 45,200 ไร่ (จำนวนสถานี 21 แห่ง)

1.9.4 การประมง จังหวัดชุมพร เป็นจังหวัดที่มีความสำคัญด้านการประมงมากจังหวัดหนึ่ง เนื่องจากมีพื้นที่ติดต่อกับชายฝั่งทะเล 6 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองชุมพร อำเภอปะทิว อำเภอสวี อำเภอทุ่งตะโก อำเภอหลังสวน และอำเภอละแม ประกอบกับทะเลฝั่งอ่าวไทยในเขตจังหวัดชุมพรมีความอุดมสมบูรณ์ไปด้วยสัตว์น้ำนานาชนิด และเป็นแหล่งแพร่ขยายพันธุ์ และฟักรักษาตัวอ่อนของสัตว์น้ำเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น ปลาทุปลาดัง และปลาหลังเขียว ฯลฯ

1.9.5 การทำการประมง และประมงชายฝั่งในจังหวัดชุมพรเป็นกิจกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลางจะมีเรือขนาดใหญ่ซึ่งมีขนาดเรือตั้งแต่ 50 ตันกรอส ขึ้นไปไม่มากนัก ในปีหนึ่งๆ จะทำการประมงได้ประมาณ 7-9 เดือน เพราะเป็นช่วงพฤศจิกายน-ธันวาคม เป็นหน้ามรสุมจัด และเดือนกุมภาพันธ์-พฤษภาคม เป็นฤดูห้ามจับสัตว์น้ำ

1.9.6 อุตสาหกรรม จังหวัดชุมพร เป็นจังหวัดภาคใต้ที่มีความเจริญเติบโตทางด้านอุตสาหกรรมในระดับปานกลาง โดยมีผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคอุตสาหกรรม ปี 2540 (ณ ราคาคงที่) 1,212,810 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.32 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด เมื่อเปรียบ

เทียบกับปี 2535 ซึ่งมีมูลค่าเพียง 672.754 ล้านบาท ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดภาคอุตสาหกรรมจะเพิ่มขึ้น 540.056 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.27 อุตสาหกรรมที่สำคัญของจังหวัดชุมพร ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากการเกษตร เช่น อุตสาหกรรมสกัดน้ำมันปาล์ม อุตสาหกรรมยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง อุตสาหกรรมผลไม้บรรจุกระป๋อง อุตสาหกรรมปลาป่น และอุตสาหกรรมผลิตน้ำแข็ง เป็นต้น สิ้นปี 2543 จังหวัดชุมพรมีโรงงานทั้งสิ้น 684 โรง มีเงินทุนรวมทั้งสิ้น 5,223.226 ล้านบาท คนงานรวมทั้งสิ้น 10,399 คน สำหรับภาวะอุตสาหกรรมในจังหวัดค่อนข้างซบเซาเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน กล่าวคืออุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น ปี 2543 มีจำนวน 11 โรงงาน เมื่อเปรียบเทียบกับเมื่อปี 2542 ซึ่งมีเงินลงทุนรวม 121.78 ล้านบาท เงินลงทุนลดลงร้อยละ 94.79 มีการจ้างงานในปี 2543 จำนวน 54 คน ลดลงจากปี 2542 ซึ่งจ้างงาน 146 คน ลดลงร้อยละ 63.01

1.9.7 การส่งเสริมการลงทุน จังหวัดชุมพรมีโรงงานอุตสาหกรรม ที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ตั้งแต่ปี 2521 – 2543 จำนวน 54 ราย มีเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,829.50 ล้านบาท โดยในปี 2543 มีการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมจำนวน 6 ราย เพิ่มขึ้นจากปี 2542 จำนวน 3 ราย มีเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 453.04 ล้านบาท เป็นการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนผลิตไม้ยางแปรรูป 2 ราย หนีบน้ำมันปาล์ม 2 ราย ยางรมควั่น และอาหารทะเลแช่แข็งอย่างละ 1 ราย จะมีการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น 1,262 คน

## 1.10 การพาณิชย์

โครงสร้างของตลาดและศูนย์กลางการตลาดที่สำคัญจังหวัดชุมพร มีศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ 2 ส่วน คือ

ชุมพรตอนบน ประกอบด้วยพื้นที่ 3 อำเภอ คือ อำเภอปะทิว อำเภอท่าแซะ และอำเภอเมือง โดยมีศูนย์กลางการค้าสินค้าเกษตรกรรม ตลอดจนการค้าส่งและค้าปลีก สินค้าเครื่องอุปโภคบริโภคตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชุมพร เนื่องจากระยะทางระหว่างอำเภอเมืองชุมพรกับอำเภอดังกล่าวมีระยะทางติดต่อสะดวกและใกล้ศูนย์กลางการค้า นอกจากนี้จะอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชุมพรแล้ว ยังมีแหล่งการค้าระดับรองลงมา กระจายอยู่ทั่วไปในเขตเทศบาลมาบอำมฤต เทศบาลปะทิว เทศบาลสะพลี เทศบาลท่าแซะ และเทศบาลเนินสันติ

ชุมพรตอนล่าง ประกอบด้วยพื้นที่ 5 อำเภอ คือ อำเภอสวี อำเภอหลังสวน อำเภอทุ่งตะโก อำเภอพะโต๊ะ และอำเภอละแม ศูนย์กลางการค้าสินค้าเครื่องอุปโภคบริโภคที่สำคัญอยู่

ที่อำเภอหลังสวน โดยเฉพาะการค้าสินค้าเกษตรกรรมที่สำคัญได้แก่ กาแฟ ปาล์มน้ำมัน มะพร้าว ยางพารา และ ผลไม้ เช่น เงาะ ทุเรียน มังคุด เป็นต้น

### 1.11 การเงินการธนาคาร

ณ สิ้นปี 2543 จังหวัดชุมพรมีสถาบันการเงิน ทั้งสิ้น 45 แห่ง เป็นธนาคารพาณิชย์ 29 แห่ง ธนาคารออมสิน 8 แห่ง และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร 8 แห่ง ในปีงบประมาณ 2543 มีการหมุนเวียนเงินจากธนาคารพาณิชย์ 11 แห่ง ผ่านคลังจังหวัดชุมพร แยกเป็นเงินรับจำนวน 6,731,845,200 บาท ลดลงจากปี 2542 จำนวน 1,283,709,220.17 บาท และเงินจ่ายจำนวน 7,860,290.27 บาท ลดลงจากปีงบประมาณ 2542 จำนวน 1,625,698,894.19 บาท

### 1.12 เงินฝากและสินเชื่อ

เงินฝากของจังหวัดชุมพร ในช่วงปี 2538 – 2543 พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 2.83 ต่อปีในช่วงเวลาดังกล่าว ยอดเงินสูงสุดในปี 2543 (16,184.2 ล้านบาท) มีอัตราเพิ่ม คิดเป็นร้อยละ 5.22 (เทียบกับเดือนธันวาคม 2542) และยอดเงินต่ำสุดในปี 2541 (15,132 ล้านบาท) ปี 2543 มียอดเงินฝาก 16,184.2 ล้านบาท

สินเชื่อในช่วงปี 2538 – 2543 มีแนวโน้มลดลงโดยมีอัตราลดเฉลี่ย ร้อยละ 1.84 ต่อปีในช่วงเวลาดังกล่าว ยอดเงินสูงสุดในปี 2541 (12,396 ล้านบาท) มีอัตราเพิ่ม คิดเป็นร้อยละ 17.19 (เทียบกับเดือนธันวาคม 2540) และยอดเงินต่ำสุดในปี 2543 10,420.9 ล้านบาท โดยมี ยอดเงินสูงสุดในเดือนกันยายน 2543 (13,421.4 ล้านบาท) มีอัตราเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 0.68 (เทียบกับเดือนกันยายน 2542)

อัตราส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากในปี 2543 ณ เดือนธันวาคม คิดเป็นร้อยละ 64.39 ของเงินฝาก (มียอดเงินสินเชื่อ 10,420.4 ล้านบาท และยอดเงินฝาก 16,184.2 ล้านบาท) และมีอัตราส่วนต่ำสุด ณ เดือนกันยายน คิดเป็นร้อยละ 66.83

### 1.13 ด้านสังคม

1.13.1 การศึกษา จังหวัดจัดให้มีระบบการศึกษา 2 ระบบ คือ การศึกษาในระบบโรงเรียน และนอกระบบโรงเรียน ณ ปีการศึกษา 2542 มีสถานศึกษาในจังหวัดชุมพรซึ่งเป็นของรัฐ จำนวน 353 แห่ง จำแนกเป็นสถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการประถมศึกษาแห่งชาติ 281 แห่ง กรมสามัญศึกษา 24 แห่ง กรมอาชีวศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะ

กรมการศึกษาเอกชน 18 แห่ง กรมพลศึกษา 1 แห่ง กรมศาสนา 1 แห่ง และเทศบาล 2 แห่ง

อย่างไรก็ตามจากผลการสำรวจข้อมูล จปฐ.ปี 2543 จำนวน 700 หมู่บ้าน พบว่า เด็กครบเกณฑ์เข้าเรียน จำนวน 34,714 คน ได้เข้าเรียนภาคบังคับเพียง 34,592 คน หรือร้อยละ 99.7 และไม่ได้เข้าเรียนภาคบังคับ จำนวน 122 คน (ร้อยละ 0.30) ซึ่งต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 98 สำหรับเด็กที่ได้รับการฝึกอาชีพ มีจำนวน 498 คน ผ่านเกณฑ์เพียง 237 คน (ร้อยละ 47.6) ซึ่งต่ำกว่าเป้าหมายคือ ร้อยละ 80

1.13.2 การศาสนา จังหวัดชุมพรมีวัดในพระพุทธศาสนา จำนวน 198 แห่ง เป็นพระอารามหลวง 2 แห่ง วัดราษฎร์ 196 แห่ง เป็นมหานิกาย 169 แห่ง ธรรมยุติ 29 แห่ง ได้รับวิสุงคามสีมา 39 แห่ง เป็นวัดที่พัฒนาตัวอย่าง 18 แห่ง วัดที่เป็นอุทยานการศึกษา 17 แห่ง วัดร้าง 41 แห่ง มีที่พัทธสงฆ์ 115 แห่ง (อ.ป.ต.) 41 แห่ง มีพระภิกษุ 1,829 รูป สามเณร 738 รูป ประชาชนร้อยละ 97.21 นับถือศาสนาพุทธ นับถือศาสนาอิสลาม 1.86 และร้อยละ 0.91 นับถือศาสนาคริสต์ และอื่น ๆ ร้อยละ 0.02

1.13.3 การสาธารณสุข ในส่วนของการบริการสาธารณสุข และบุคลากรทางการแพทย์ของจังหวัดชุมพร ณ สิ้นปี 2543 ประกอบด้วยสถานพยาบาลทั้งภาครัฐและเอกชน รวม 161 แห่ง จำแนกเป็นโรงพยาบาลของรัฐ 12 แห่ง รวม 659 เตียง โรงพยาบาลเอกชน 4 แห่ง รวม 240 เตียง มีอัตราเตียงต่อประชากรเท่ากับ 1 ต่อ 535 รวมทั้งสถานอนามัยอีกจำนวน 92 แห่ง กระจายอยู่ในพื้นที่ทุกตำบล นอกจากนี้ยังมีคลินิกเอกชนในพื้นที่ทุกอำเภออีกจำนวน 57 แห่ง

สำหรับบุคลากรทางการแพทย์ และสาธารณสุข มีจำนวนทั้งสิ้น 986 คน ประกอบด้วยแพทย์ 59 คน ทันตแพทย์ 19 คน เภสัชกร 43 คน พยาบาลวิชาชีพ 487 คน พยาบาลเทคนิค 253 คน เจ้าพนักงานสาธารณสุข 69 คน และนักวิชาการ 54 คน หากเทียบอัตราส่วนระหว่างบุคลากรด้านการแพทย์และบริการสาธารณสุขต่อจำนวนประชากร จะพบว่า

อัตราส่วน แพทย์ต่อประชากรเท่ากับ	1	ต่อ	7,544.32 คน
อัตราส่วน ทันตแพทย์ต่อประชากรเท่ากับ	1	ต่อ	23,427.11 คน
อัตราส่วน เภสัชกรต่อประชากรเท่ากับ	1	ต่อ	10,351.51 คน
อัตราส่วน พยาบาลวิชาชีพและเทคนิคต่อ			
ประชากรเท่ากับ	1	ต่อ	601.51 คน
อัตราส่วน เจ้าพนักงานสาธารณสุขต่อ			

ประชากรเท่ากับ	1	ต่อ	6,450.94 คน
อัตราส่วน นักวิชาการต่อประชากรเท่ากับ	1	ต่อ	5,242.87 คน

#### 1.14 การรักษาความสงบเรียบร้อย

ความสงบเรียบร้อยในสังคม ความเป็นอยู่ของประชาชนในจังหวัดชุมพร มีความสงบสุขและเรียบร้อย ไม่มีเหตุการณ์ความขัดแย้งรุนแรงทางสังคมและกลุ่มคนภายในจังหวัด ในช่วงปี 2539 – 2543 การขยายตัวของสังคมเมืองในจังหวัดชุมพรมีมากขึ้น ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาเช่น ปัญหายาเสพติด ปัญหาอาชญากรรม เป็นต้น อย่างไรก็ตามในส่วนของการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนนั้น จังหวัดมีอัตรากำลังพลของตำรวจในพื้นที่ทั้งสิ้นจำนวน 1,468 นาย ประกอบไปด้วยนายตำรวจชั้นสัญญาบัตร 147 นาย ตำรวจชั้นประทวน 1,321 นาย เฉลี่ยตำรวจ 1 นายต่อประชากร 308 คน และตำรวจ 1 นายรับผิดชอบพื้นที่ 4.10 ตร.กม. โดยกระจายกำลังปฏิบัติหน้าที่อยู่ในสถานีตำรวจภูธรจังหวัดชุมพร ดังต่อไปนี้

1.14.1 สถานีตำรวจภูธรอำเภอ 8 แห่ง ได้แก่ สภ.อ.เมืองชุมพร สภ.อ.หลังสวน สภ.อ.สวี สภ.อ.ท่าแซะ สภ.อ.ปะทิว สภ.อ.ละแม สภ.อ.พะโต๊ะ และสภ.อ.ทุ่งตะโก

1.14.2 ระดับ สภ.ต. ที่มีอำนาจสืบสวน 6 แห่ง ได้แก่ สภ.ต.ปากน้ำชุมพร สภ.ต.บ้านวิสัยเหนือ สภ.ต.ปากน้ำหลังสวน สภ.ต.นาสัก สภ.ต.บ้านมาบอำมฤต สภ.ต.สลุย

1.14.3 ระดับ สภ.ต.ที่ไม่มีอำนาจการสอบสวน 2 แห่ง ได้แก่ สภ.ต.บ้านในหูด สภ.ต.ปากตะโก

#### 1.15 ทรัพยากรธรรมชาติ

##### 1.15.1 แหล่งน้ำธรรมชาติ

แหล่งน้ำในจังหวัดชุมพร ประกอบด้วยแม่น้ำลำคลองสาขาสั้น ๆ ไหลจากเทือกเขาฝั่งตะวันตกของจังหวัด ซึ่งเป็นต้นน้ำลำธารลงสู่อ่าวไทย มีแม่น้ำลำคลองที่สำคัญ ดังนี้

1. แม่น้ำท่าตะเภา เกิดจากการรวมกันของคลองท่าแซะกับคลองรับร้อในตำบลนากระตาม อำเภอท่าแซะ ไหลผ่านตำบลหาดพันไกร บางลึก บางหมาก อำเภอเมืองชุมพร ลงสู่ทะเลที่ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองชุมพร ความยาว 33 กิโลเมตร มีน้ำตลอดทั้งปี

2. แม่น้ำชุมพร เกิดจากเทือกเขาในตำบลปากจั่น อำเภอกระบุรี จังหวัดระนอง ไหลไปทางตะวันออกถึงบ้านดอนสมอ แล้วไหลผ่านตำบลวังไผ่ บ้านขุนกระทิง ตำบลตากแดด

อำเภอเมืองชุมพร ไหลออกทะเลบริเวณตอนเหนือของอ่าวสวี ที่ตำบลทุ่งคา อำเภอเมืองชุมพร มีความยาว 50 กม. มีน้ำตลอดทั้งปี

3. ลำน้ำรับร่อ เกิดจากเทือกเขาตะนาวศรี บริเวณเขตชายแดนไทยพม่าทางตะวันตกเฉียงเหนือของอำเภอปะทิว ผ่านหุบเขาต่าง ๆ ลงมาทางใต้เข้าอำเภอท่าชนะ ไหลผ่านไปทางตะวันออก ผ่าน ต.สลูย ต.ท่าข้าม ไปรวมกับลำน้ำท่าแซะ ต.นากระตาม เป็นแม่น้ำท่าตะเภา มีความยาวประมาณ 72 กิโลเมตร มีน้ำตลอดปี

4. ลำน้ำท่าแซะ เกิดจากเทือกเขาในอำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ไหลผ่าน ต.สลูย ต.คูริง ต.ท่าแซะ มาพบกับลำน้ำรับร่อ เป็นแม่น้ำท่าตะเภา ความยาวประมาณ 77 กิโลเมตร มีน้ำตลอดปี

5. แม่น้ำหลังสวน เกิดจากเขาในตำบลปากทรง อำเภอพะโต๊ะ แล้ววกไปทางตะวันออกผ่าน ต.บึงหวาน ผ่าน ต.วังตะกอก ต.หาดยาย ต.หลังสวน ต.แหลมทราย ต.พ็องแดง ต.บางมะพร้าว อำเภอหลังสวน และออกทะเลที่ตำบลปากน้ำ อำเภอหลังสวน มีความยาวประมาณ 100 กิโลเมตร มีน้ำตลอดทั้งปี

6. คลองสวี เกิดจากเขาในตำบลละอุ่นเหนือ อำเภอละอุ่น อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง ไหลไปทางเหนือ แล้ววกไปทางตะวันออกเข้าเขตอำเภอสวี ผ่านตำบลเขาทะลุ นาสัก ทุ่งระยะ สวี นาโพธิ์ ปากแพรก ท่าหิน ไปออกทะเลที่ด้านสวี อำเภอสวี มีความยาวประมาณ 75 กิโลเมตร มีน้ำตลอดทั้งปี

7. คลองสวีเฒ่า เกิดจากเขาในตำบลทุ่งระยะ อำเภอสวี ไหลทางตะวันตก ผ่านตำบลนาโพธิ์ แล้ววกไปทางตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านตำบลปากแพรก ออกทะเลในตำบลวิสัยใต้ อำเภอสวี ความยาวประมาณ 30 กิโลเมตร มีน้ำตลอดทั้งปี

8. คลองตะโก เกิดจากเขาในอำเภอหลังสวน ไหลผ่าน ตำบลทุ่งตะโก ตำบลทุ่งตะไคร้ ตำบลปากตะโก ลงทะเลที่ตำบลปากตะโก มีความยาวประมาณ 120 กิโลเมตร มีน้ำตลอดทั้งปี

9. คลองละแม ต้นน้ำเกิดที่ตำบลพะโต๊ะ อำเภอพะโต๊ะ ไหลไปทางตะวันออก ลงทะเลในตำบลละแม อำเภอละแม ความยาวประมาณ 36 กิโลเมตร มีน้ำตลอดทั้งปี

### 1.15.2 ทรัพยากรดิน

ลักษณะดินที่พบในจังหวัดชุมพร แบ่งออกเป็นหน่วยหรือกลุ่มใหญ่ ได้ 29 หน่วยดิน หรือกลุ่มดิน โดยปะปนกันไปในแต่ละพื้นที่ จากลักษณะของดินทั้งหมด สามารถแบ่งตามประเภทของดินได้ 6 กลุ่ม ดังนี้



1. กลุ่มดินพื้นที่ดินเค็มชายฝั่งทะเล ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด
2. กลุ่มดินต้น ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด
3. กลุ่มดินทราย ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด
4. กลุ่มดินภูเขา ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด
5. กลุ่มดินภูเขา ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด
6. กลุ่มดินนา ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด

### 1.15.3 ทรัพยากรทะเล และชายฝั่งทะเล

จังหวัดชุมพร มีปัญหาเกี่ยวกับด้านทรัพยากรทะเล และชายฝั่งทะเล ดังนี้

1. ป่าชายเลน สาเหตุของปัญหาการเสื่อมโทรมของป่าชายเลน ได้แก่ การทำนา กุ้ง การตัดไม้เศรษฐกิจ และการทำลายป่าเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค การบุกรุกและทำลายสภาพป่าชายเลนในการเพาะเลี้ยงกุ้ง โดยการถางป่า การขุดร่องน้ำเพื่อนำน้ำหรือการระบายน้ำทิ้ง การชะล้างตะกอนดินและการก่อสร้างคันดิน
  2. ประการัง การเสื่อมโทรมของประการัง อาจมีสาเหตุมาจากธรรมชาติ ได้แก่ พายุ ลมมรสุม น้ำฝน สัตว์ทะเลบางชนิด และอาจเกิดจากกิจกรรมของมนุษย์ได้แก่ การใช้ยากำจัดศัตรูพืชการทิ้งสมอเรือเพื่อการท่องเที่ยว การก่อสร้างบริเวณชายหาด การทำเหมืองแร่ การรั่วของน้ำมัน การระเบิดปลา และการบุกรุกป่าชายเลน
  3. การประมง เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำลายประการังและระบบนิเวศน์ โดยเฉพาะการใช้ อวนตาถี่มาก ๆ ในการจับปลา เป็นผลให้สัตว์น้ำขนาดเล็กทุกชนิดถูกจับขึ้นไปหมด เป็นการ ทำลายระบบนิเวศน์ใต้ท้องทะเล
  4. การเพาะเลี้ยงชายฝั่ง ผู้เลี้ยงกุ้งมักระบายน้ำเสีย และโคลนจากบ่อเพาะเลี้ยงลงสู่ คลองสาธารณะโดยมิได้มีการบำบัด ทำให้เกิดการตกตะกอนในร่องน้ำ รวมทั้งการเจริญเติบโต ของแพลงตอนพืชอย่างรวดเร็ว ทำให้น้ำทะเลมีออกซิเจนละลายน้ำต่ำและพิษของแอมโมเนียสูง เป็นอันตรายต่อสัตว์น้ำ
- จังหวัดชุมพร ได้แก้ไขปัญหาด้านทรัพยากรทะเลและชายฝั่ง โดยใช้มาตรการด้านการจัดการชายฝั่งทะเล การฟื้นฟูป่าชายเลน การใช้กฎหมายให้มีประสิทธิภาพ การควบคุมการเพาะเลี้ยงชายฝั่ง การฟื้นฟูอนุรักษ์สัตว์น้ำเศรษฐกิจ

### 1.16 การท่องเที่ยว

ในปี 2543 จังหวัดชุมพรมีผู้มาเยี่ยมเยือน (นักท่องเที่ยว) จำนวน 463,275 คน เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 424,962 คน ร้อยละ 91.73 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 38,313 คน ร้อยละ 8.27 จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจาก

ปี 2542 ร้อยละ 5.91 ดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 จำนวนโรงแรม ผู้เยี่ยมเยือน นักท่องเที่ยว และนักท่องเที่ยว จังหวัดชุมพร

รายการ	ปี 2542	ปี 2543	(+) เพิ่ม (-) ลด
จำนวนโรงแรม	43	59	-37.21
จำนวนห้องพัก	1,686	1,565	-7.13
อัตราการพัก (%)	23.59	27.44	+3.85
รายได้ (ล้านบาท)	718.26	1,298.30	+80.76
จำนวนนักท่องเที่ยว	437,400	463,275	+5.91
ชาวไทย	419,895	424,962	+1.21
ชาวต่างชาติ	17,511	38,313	118.79

ที่มา : สำนักงานจังหวัดชุมพร แผนพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยว 5 ปี 2545-2549 จังหวัดชุมพร ฝ่ายนโยบายและวางแผน กรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย 2545

### 1.17 แหล่งท่องเที่ยว

จังหวัดชุมพรมีทรัพยากรท่องเที่ยวมากมาย ทั้งด้านทางบก และทางทะเล โดยสามารถแบ่งแหล่งท่องเที่ยวเป็น 4 ประเภท ดังนี้

แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ	จำนวน	37 แห่ง
แหล่งประวัติศาสตร์โบราณคดีและศาสนาสถาน	จำนวน	13 แห่ง
ประเภทศิลปวัฒนธรรม	จำนวน	2 แห่ง
แหล่งท่องเที่ยวประเภทสิ่งประดิษฐ์	จำนวน	4 แห่ง

## 2. ลักษณะความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ (D) กับราคาของที่ดิน (P) ในพื้นที่จังหวัดชุมพร

จากการศึกษาข้อมูลที่ได้รับมาจำนวน 200 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นข้อมูลที่จะนำไปใช้สำหรับศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระที่อยู่ในแบบจำลองสมการราคาที่ดินของจังหวัดชุมพร โดยในที่นี้จะเป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับตัวแปรแต่ละตัว ผลการศึกษามีดังนี้

### 2.1 ราคาที่ดิน (P) กับตัวแปรที่ตั้งที่ดิน ( $D_1$ )

ผลการวิเคราะห์ชี้ให้เห็นว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 59.5 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 3,664 บาท เป็นที่ดินที่ติดถนนซอยรถยนต์เข้าได้ รองลงมาร้อยละ 35 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 10,110 บาท เป็นที่ดินที่ติดถนน แปลงที่ดินที่มีที่ตั้งอื่น ๆ มีจำนวนน้อย ส่วนผลทางด้านราคานี้จะเห็นว่าที่ดินที่ติดถนน จะมีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 10,110 บาท ซึ่งสูงกว่า ที่ดินที่ติดถนนซอยรถยนต์เข้าได้ ที่มีราคาเฉลี่ยเพียง ตรว.ละ 3,664 บาท ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับที่ตั้งของที่ดิน ( $D_1$ )

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะที่ตั้งที่ดิน SEAT ( $D_1$ )				
	ติดถนน *	ติดถนนซอยรถยนต์*	ติดถนนซอย*	ติดแม่น้ำ	ไม่มีทาง
หลังสวน	17,973(4.5)	3,995(8.0)	0(0)	0(0)	0(0)
ละแม	11,778(3.0)	3,424(8.5)	94(1.0)	0(0)	0(0)
ปะทิว	833(4.5)	456(8.0)	0(0)	0(0)	0(0)
ท่าแซะ	2,625(5.0)	1,454(6.5)	125(1.0)	0(0)	88(0.5)
เมือง	23,773(5.5)	16,300(6.5)	0(0)	0(0)	0(0)
พะโต๊ะ	798(6.5)	133(4.5)	43(1.5)	0(0)	0(0)
สวี	9,107(3.5)	1,358(9.0)	0(0)	0(0)	0(0)
ทุ่งตะโก	14,000(2.5)	2,194(8.5)	125(1.0)	300(0.5)	0(0)
เฉลี่ย	10,110(35.0)	3,664(59.5)	97(4.5)	300(0.5)	88(0.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.2 ราคาที่ดิน (P) กับสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (D<sub>2</sub>)

จากผลการศึกษาจะเห็นว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 33 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 697 บาท เป็นที่ดินที่มีไฟฟ้าหรือประปา เท่านั้น ส่วนรองลงมาได้แก่ ร้อยละ 26.5 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 4,236 บาท เป็นที่ดินที่มีไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ โดยการศึกษาทางด้านราคาจะพบว่า ร้อยละ 17 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 20,140 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ ซึ่งนั่นคือ การมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครันนั่นเอง

ดังตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (D<sub>2</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ Public utility (D <sub>2</sub> )				
	ฟ/ป/ท/ท*	ฟ/ป/ท*	ฟ/ป*	ฟ หรือ ป	ไม่มี
หลังสวน	22,625(4.0)	5,714(3.5)	511(4.5)	0(0)	63(0.5)
ละแม	17,500(2.5)	3,688(4.0)	865(4.0)	0(0)	847(2.0)
ปะทิว	0(0)	1,750(1.5)	418(5.5)	917(1.5)	275(4.0)
ท่าแซะ	4,000(1.0)	2,696(3.5)	1,613(4.0)	1,500(1.0)	589(3.5)
เมือง	30,464(7.0)	4,714(3.5)	900(0.5)	3,000(1.0)	88(0.5)
พะโต๊ะ	0(0)	1,669(2.0)	156(8.5)	1,075(1.0)	113(1.0)
สวี	30,000(0.5)	5,179(3.5)	471(4.0)	3,550(2.5)	106(2.0)
ทุ่งตะโก	16,250(2.0)	7,475(5.0)	644(2.0)	2,000(0.5)	142(3.0)
เฉลี่ย	20,140(17.0)	4,236(26.5)	697(33.0)	2,006(7.0)	78(16.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

### 2.3 ราคาที่ดิน (P) กับการขนส่ง (D<sub>3</sub>)

จากการศึกษาจะเห็นว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 35 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 3,133 บาท เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีรถรับจ้างผ่าน รองลงมาคือ ร้อยละ 34 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 11,605 บาท เป็นที่ดินที่มีรถประจำทางผ่าน โดยการศึกษาทางด้านราคาจะเห็นว่าที่ดินที่มีราคาแพงที่สุด คือ ที่ดินที่มีรถประจำทางผ่านคิดเป็นร้อยละ 34 มีราคาถึง ตรว.ละ 11,605 บาท รองลงมา คือ ที่ดินที่มีรถรับจ้างผ่านคิดเป็นร้อยละ 35 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 3,133 บาท ดังในตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับการคมนาคมขนส่ง (D<sub>3</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะการคมนาคมขนส่ง Communication (D <sub>3</sub> )			
	รถประจำทาง	รถรับจ้าง	เรือ	เดินเท้า
หลังสวน	20,833(4.5)	2,630(3.5)	0(0)	2,194(4.5)
ละแม	15,803(3.0)	5,500(3.5)	0(0)	1,459(6.0)
ปะทิว	2,500(0.5)	683(8.0)	0(0)	172(4.0)
ท่าแซะ	2,813(4.0)	2,003(5.5)	0(0)	146(3.0)
เมือง	27,607(7.0)	9,100(4.5)	0(0)	2,544(1.0)
พะโต๊ะ	854(6.0)	136(3.5)	0(0)	84(3.0)
สวี	6,723(5.5)	2,583(1.5)	0(0)	591(5.5)
ทุ่งตะโก	16,429(3.5)	2,428(5.0)	300(0.5)	800(3.5)
เฉลี่ย	11,605(34.0)	3,133(35.0)	300(0.5)	999(30.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.4 ราคาที่ดิน (P) กับผิวถนน (D<sub>4</sub>)

จากการศึกษาจะเห็นว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 48 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 6,161 บาท เป็นที่ดินที่ติดถนนคอนกรีต ส่วนรองลงมาร้อยละ 24 มีราคาเฉลี่ย 1,726 บาท เป็นที่ดินที่ติดถนนลูกรัง หรือถนนกรวดหิน โดยการศึกษาทางด้านราคาจะเห็นว่า ที่ดินที่มีราคาสูงที่สุด คือ ตรว.ละ 20,933 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ติดถนนลาดยาง รองลงคือ ตรว.ละ 6,161 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ติดถนนคอนกรีต ดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับผิวถนน (D<sub>4</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะของผิวถนน Road (D <sub>4</sub> )				
	ลาดยาง	คอนกรีต*	ลูกรัง/กรวดหิน*	ดิน*	ไม่มีผิวถนน
หลังสวน	29,000(2.5)	5,665(6.0)	2,116(3.5)	125(0.5)	0(0)
ละแม	0(0)	8,330(6.0)	2,200(2.5)	2,227(4.0)	125(0.5)
ปะทิว	0(0)	873(7.0)	319(2.0)	196(3.0)	0(0)
ท่าแซะ	0(0)	2,278(5.0)	2,821(3.5)	2,625(4.0)	0(0)
เมือง	38,167(3.0)	16,538(6.5)	3,600(2.0)	7,544(1.0)	0(0)
พะโต๊ะ	2,500(0.5)	615(6.5)	119(4.0)	85(1.5)	0(0)
สวี	30,000(0.5)	4,838(5.0)	1,141(4.0)	117(3.0)	0(0)
ทุ่งตะโก	5,000(0.5)	10,152(6.0)	1,490(2.5)	120(2.5)	5,150(1.0)
เฉลี่ย	20,933(7.0)	6,161(48.0)	1,726(24.0)	1,630(19.5)	2,638(1.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.5 ราคาที่ดิน (P) กับความสูงต่ำของที่ดิน (D<sub>5</sub>)

จากผลการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 70 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 6,856 บาท เป็นที่ดินที่สูงกว่าถนน รองลงมา คือ ร้อยละ 15.5 มีราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 1,467 บาท เป็นที่ดินที่ต่ำกว่าถนนไม่เกิน 50 เซนติเมตร โดยการศึกษาทางด้านราคา จะเห็นว่า ที่ดินที่มีราคาสูงที่สุด คือ ราคา ตรว.ละ 6,856 บาท เป็นที่ดินที่สูงกว่าถนน รองลงมา คือ ราคา ตรว.ละ 1,467 บาท เป็นที่ดินที่ต่ำกว่าถนนไม่เกิน 50 เซนติเมตร ดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับความสูงต่ำของที่ดิน (D<sub>5</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะความสูงต่ำของที่ดิน High (D <sub>5</sub> )				
	สูงกว่าถนน*	เสมอนถนน	ต่ำกว่าไม่เกิน 50 ซม*ต่ำกว่า 1.5 ม.*	เป็นบ่อลึก	
หลังสวน	11,737(9.5)	0(0)	513(2.5)	100(0.5)	0(0)
ละแม	6,038(9.5)	0(0)	4,667(1.5)	96(1.5)	0(0)
ปะทิว	773(7.0)	438(1.0)	263(4.0)	1,000(0.5)	0(0)
ท่าแซะ	2,141(8.0)	2,625(2.0)	125(1.0)	133(1.5)	0(0)
เมือง	21,952(10.5)	0(0)	4,133(1.5)	0(0)	88(0.5)
พะโต๊ะ	284(7.0)	890(2.5)	1,363(1.0)	138(2.0)	0(0)
สวี	5,091(8.0)	0(0)	383(3.0)	1,483(1.5)	0(0)
ทุ่งตะโก	6,836(10.5)	1,000(0.5)	288(1.0)	50(0.5)	0(0)
เฉลี่ย	6,856(70.0)	1,238(6.0)	1,467(15.5)	429(8.0)	88(0.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.6 ราคาที่ดิน (P) กับแหล่งน้ำธรรมชาติและการชลประทาน (D<sub>6</sub>)

จากการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 85 ราคาที่ดิน ตรว.ละ 4,861 บาท เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ไกลมาก จากแหล่งน้ำธรรมชาติและชลประทาน รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 9.5 ราคาที่ดินเฉลี่ย ตรว.ละ 10,922 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้มากกับแหล่งน้ำธรรมชาติ และชลประทาน ไม่เกิน 100 เมตร โดยการศึกษาด้านราคาแล้วพบว่าราคาที่ดินที่สูงที่สุด คือ ตรว.ละ 10,922 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ และชลประทาน ไม่เกิน 100 เมตร ส่วนรองลงมาได้แก่ ราคาที่ดินเฉลี่ย ตรว.ละ 4,861 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ไกลจากแหล่งน้ำธรรมชาติ และชลประทาน ไม่เกิน 500 เมตร ดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับ แหล่งน้ำธรรมชาติและชลประทาน (D<sub>6</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	แหล่งน้ำธรรมชาติและการชลประทาน Water (D <sub>6</sub> )			
	ใกล้/100 ม.*	ปานกลาง/300ม.	ไกล/500ม.*	ไกลมาก/เกิน 500ม.
หลังสวน	24,050(2.5)	0(0)	3,774(8.5)	13,750(1.5)
ละแม	0(0)	0(0)	5,701(12.5)	0(0)
ปะทิว	1,750(1.0)	250(0.5)	502(11.0)	0(0)
ท่าแซะ	125(1.0)	0(0)	1,963(11.5)	0(0)
เมือง	33,363(1.5)	0(0)	16,973(11.0)	0(0)
พะโต๊ะ	1,575(1.5)	125(1.0)	359(9.0)	138(1.0)
สวี	15,000(0.5)	6,500(0.5)	3,026(11.0)	138(1.5)
ทุ่งตะโก	583(1.5)	5,000(0.5)	6,592(10.5)	0(0)
เฉลี่ย	10,922(9.5)	2,969(2.5)	4,861(85.0)	4,675(3.0)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา



## 2.7 ราคาที่ดิน (P) กับปัญหาน้ำท่วมขัง (D<sub>7</sub>)

จากการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 80.5 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 6,827 บาท เป็นที่ดินที่น้ำท่วมเฉพาะฤดูฝน รองลงมา คือ ร้อยละ 13 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 1,789 บาท เป็นที่ดินที่ประสบปัญหาน้ำท่วมตลอด โดยการศึกษาด้านราคา จะเห็นว่า ที่ดินที่ราคาแพงที่สุด ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 6,827 บาท เป็นที่ดินที่น้ำท่วมเฉพาะฤดูฝน รองลงมาได้แก่ ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 1,789 บาท เป็นที่ดินที่น้ำท่วมตลอด ดังตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับปัญหาน้ำท่วมขัง (D<sub>7</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะปัญหาน้ำท่วม Flood (D <sub>7</sub> )			
	ท่วมเฉพาะฤดูฝน*	ท่วมตลอด*	ท่วม 1-2 เดือน	ไม่ท่วม
หลังสวน	11,217(8.5)	2,488(2.5)	100(0.5)	0(0)
ละแม	5,874(10.5)	888(1.5)	0(0)	3,000(0.5)
ปะทิว	622(11.0)	375(1.5)	0(0)	0(0)
ท่าแซะ	1,898(11.0)	150(0.5)	0(0)	1,750(1.0)
เมือง	22,924(9.5)	6,248(3.0)	0(0)	0(0)
พะโต๊ะ	531(8.0)	0(0)	0(0)	100(0.5)
สวี	5,213(8.0)	588(4.0)	0(0)	100(0.5)
ทุ่งตะโก	6,335(11.0)	0(0)	0(0)	1,933(1.5)
เฉลี่ย	6,827(80.5)	1,789(13.0)	100(0.5)	1,383(5.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.8 ราคาที่ดิน (P) กับทำเลเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (D<sub>g</sub>)

จากการศึกษาพบว่า จำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 46 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 1,057 บาท เป็นที่ดินที่ถือครองไว้เพื่อประโยชน์ในการเกษตรกรรม รองลงมา คือ ร้อยละ 34 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 3,918 บาท เป็นที่ดินที่ถือครองไว้เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยการศึกษาทางด้านราคา จะพบว่า ราคาที่ดินที่สูงที่สุด คือ ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 16,422 บาท เป็นที่ดินที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ รองลงมา คือ ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 3,918 บาท เป็นที่ดินที่ถือครองไว้ใช้เพื่อที่อยู่อาศัย ดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับทำเลเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (D<sub>g</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะทำเลเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ Location (D <sub>g</sub> )			
	พาณิชย์กรรม*	ที่อยู่อาศัย*	ที่อุตสาหกรรม	ที่เกษตรกรรม*
หลังสวน	27,500(3.0)	4,813(6.0)	0(0)	4,161(3.5)
ละแม	17,500(2.5)	2,733(7.5)	0(0)	1,025(2.5)
ปะทิว	2,500(1.0)	1,175(2.5)	0(0)	338(9.5)
ท่าแซะ	3,000(1.5)	2,458(4.5)	2,750(1.5)	603(5.0)
เมือง	34,091(5.5)	9,400(5.0)	0(0)	1,122(2.0)
พะโต๊ะ	0(0)	1,365(2.0)	0(0)	488(10.5)
สวี	15,833(1.5)	5,721(3.0)	0(0)	398(8.0)
ทุ่งตะโก	14,331(4.0)	3,679(3.5)	0(0)	318(5.0)
เฉลี่ย	16,422(18.5)	3,918(34.0)	2,750(1.5)	1,057(46.0)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.9 ราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้ตลาด และศูนย์การค้า (D<sub>0</sub>)

จากการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 69.5 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 3,823 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ห่างไกลจากตลาดและศูนย์การค้า รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 17 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 17,743 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาด และศูนย์การค้า ไม่เกิน 100 เมตร โดย การศึกษาทางด้านราคา พบว่าราคาที่ดินที่สูงที่สุด คือ ตรว.ละ 17,743 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ ไม่ เกิน 100 เมตร กับตลาด และศูนย์การค้า รองลงมาได้แก่ ตรว.ละ 10,229 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ห่าง ไม่เกิน 1,000 เมตร กับตลาด และศูนย์การค้า ดังตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้ตลาด และศูนย์การค้า (D<sub>0</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะการอยู่ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า Center (D <sub>0</sub> )			
	ใกล้/100 ม.*	ปานกลาง/500ม.	ไกล/1,000ม.*	ไกลมาก*
หลังสวน	22,714(3.5)	10,250(2.0)	5,000(0.5)	15,894(6.5)
ละแม	9,625(4.0)	10,250(2.0)	2,500(0.5)	1,918(6.0)
ปะทิว	0(0)	0(0)	0(0)	592(12.5)
ท่าแซะ	7,500(0.5)	1,000(0.5)	0(0)	1,604(11.5)
เมือง	38,000(4.0)	35,000(0.5)	9,900(2.5)	7,726(5.5)
พะโต๊ะ	0(0)	0(0)	0(0)	468(12.5)
สวี	13,333(1.5)	6,500(0.5)	8,600(1.0)	1,289(9.5)
ทุ่งตะโก	15,286(3.5)	2,000(0.5)	4,200(3.0)	1,089(5.5)
เฉลี่ย	17,743(17.0)	6,040(7.5)	10,229(6.0)	3,823(69.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.10 ราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สถานีขนส่ง และสถานีรถไฟ ( $D_{10}$ )

จากการศึกษาพบว่า จำนวนแปลงที่ดินสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 80 ราคาเฉลี่ย ตรว. ละ 5,914 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ห่างไกลมากจากสถานีขนส่ง และรถไฟ รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 10 ราคาเฉลี่ย ตรว. ละ 11,320 บาท เป็นที่ดินที่ไกลปานกลาง (ไม่เกิน 1,000 เมตร) จากสถานีขนส่ง และรถไฟ โดยการศึกษาทางด้านราคา จะพบว่าราคาที่ดินที่สูงที่สุด คือ ตรว. ละ 16,750 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) สถานีขนส่ง และรถไฟ รองลงมาได้แก่ ตรว. ละ 13,333 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ห่างปานกลาง (ไม่เกิน 2,000 เมตร) จากสถานีรถไฟ และสถานีขนส่ง ดังตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สถานีขนส่ง และรถไฟ ( $D_{10}$ )

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะการอยู่ใกล้สถานีขนส่งและรถไฟ Station ( $D_{10}$ )			
	ใกล้/100 ม.*	ปานกลาง/1,000ม.*	ไกล/2,000ม.	ไกลมาก*
หลังสวน	10,000(0.5)	18,714(3.5)	22,500(1.0)	2,644(7.5)
ละแม	12,417(3.0)	1,917(3.0)	0(0)	3,309(6.5)
ปะทิว	0(0)	0(0)	0(0)	592(12.5)
ท่าแซะ	0(0)	0(0)	2,500(1.5)	1,723(11.0)
เมือง	31,250(2.0)	20,300(2.5)	0(0)	15,437(8.0)
พะโต๊ะ	0(0)	0(0)	0(0)	4,682(12.5)
สวี	13,333(1.5)	4,350(1.0)	15,000(0.5)	1,289(9.5)
ทุ่งตะโก	0(0)	0(0)	0(0)	5,807(12.5)
เฉลี่ย	16,750(7.0)	11,320(10.0)	13,333(3.0)	5,914(80.0)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

### 2.11 ราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สถานศึกษา (D<sub>11</sub>)

จากการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 65 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 2,478 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ห่างไกลสถานการศึกษา (ไม่เกิน 2 กิโลเมตร) รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 16.5 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 10,688 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ (ไม่เกิน 1 กิโลเมตร) สถานศึกษา โดยการศึกษาทางด้านราคาที่ดิน จะพบว่า ราคาที่ดินที่สูงที่สุด คือ ตรว.ละ 17,567 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ห่างจากสถานศึกษาประมาณ 3 กิโลเมตร รองลงมาได้แก่ ตรว.ละ 10,688 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ (ไม่เกิน 1 กิโลเมตร) กับสถานศึกษา ดังตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สถานศึกษา (D<sub>11</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะการอยู่ใกล้สถานศึกษา School (D <sub>11</sub> )			
	ไม่เกิน/1 กม*	ไม่เกิน/2 กม*	ไม่เกิน/3 กม	เกินกว่า 3 กม
หลังสวน	15,182(5.5)	1,151(5.5)	30,000(0.5)	8,000(1.0)
ละแม	5,050(5.0)	3,486(4.0)	15,000(0.5)	5,938(3.0)
ปะทิว	400(1.0)	525(10.0)	2,000(0.5)	750(1.0)
ท่าแซะ	7,500(0.5)	1,359(11.0)	0(0)	4,000(1.0)
เมือง	25,583(3.0)	4,784(3.5)	32,500(1.0)	22,150(5.0)
พะโต๊ะ	0(0)	468(12.5)	0(0)	0(0)
สวี	16,100(1.0)	1,291(9.0)	8,333(1.5)	4,500(1.0)
ทุ่งตะโก	5,000(0.5)	6,759(9.5)	0(0)	2,350(2.5)
เฉลี่ย	10,688(16.5)	2,478(65.0)	17,567(4.0)	6,813(14.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## 2.12 ราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้ศาสนสถาน (D<sub>12</sub>)

จากการศึกษาจะพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 89.5 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 9,838 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ไกลมาก (เกิน 1 กิโลเมตร) จากศาสนสถาน รองลงมา ร้อยละ 4 เป็นที่ดินที่อยู่ไกล (ไม่เกิน 500 –1,000 เมตร) จากศาสนสถาน โดยการศึกษาทางด้านราคา จะพบว่า ราคาที่ดินสูงที่สุด ตรว.ละ 15,125 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) กับศาสนสถาน รองลงมาได้แก่ ตรว.ละ 14,100 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ไกลปานกลาง (ไม่เกิน 1 กิโลเมตร) กับศาสนสถาน ดังตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้ศาสนสถาน (D<sub>12</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะการอยู่ใกล้ศาสนสถาน Temple (D <sub>12</sub> )			
	ใกล้/100 ม*	ใกล้/500 ม*	ปานกลาง/1 กม*ไกล/เกิน 1 กม.*	
หลังสวน	17,500(1.0)	21,000(2.5)	5,500(1.0)	4,666(8.0)
ละแม	3,000(0.5)	1,750(1.0)	3,000(0.5)	5,691(10.5)
ปะทิว	0(0)	0(0)	0(0)	533(12.0)
ท่าแซะ	0(0)	0(0)	0(0)	592(12.5)
เมือง	10,000(0.5)	0(0)	45,000(1.5)	15,642(10.5)
พะโต๊ะ	0(0)	0(0)	0(0)	468(12.5)
สวี	30,000(0.5)	2,200(0.5)	15,000(0.5)	1,864(11.0)
ทุ่งตะโก	0(0)	0(0)	2,000(0.5)	5,966(12.0)
เฉลี่ย	15,125(2.5)	6,317(4.0)	14,100(4.0)	9,838(89.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

### 2.13 ราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สถานที่ราชการ (D<sub>13</sub>)

จากการศึกษาจะพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 86.5 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 5,015 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ไกล (เกิน 1 กิโลเมตร) จากสถานที่ราชการ รองลงมาคือ ร้อยละ 6 เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ ไม่เกิน 100 เมตร และปานกลาง ไม่เกิน 1 กิโลเมตร โดยการศึกษาทางด้านราคาจะพบว่า ที่ดินที่มีราคาสูงที่สุด คือ ตรว.ละ 16,875 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ (ไม่เกิน 500 เมตร) สถานที่ราชการ รองลงมาคือ ตรว.ละ 14,470 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ปานกลาง (ไม่เกิน 1 กิโลเมตร) ดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สถานที่ราชการ (D<sub>13</sub>) และ

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะการอยู่ใกล้สถานที่ราชการ District (D <sub>13</sub> )			
	ใกล้/100 ม	ใกล้/500 ม	ปานกลาง/1 กม	ไกล/เกิน 1 กม
หลังสวน	11,083(3.0)	0(0)	23,333(1.5)	5,573(8.0)
ละแม	1,500(0.5)	3,750(1.0)	5,078(4.0)	5,671(7.0)
ปะทิว	2,000(0.5)	0(0)	5,078(4.0)	5,671(7.0)
ท่าแซะ	7,500(0.5)	0(0)	0(0)	1,579(12.0)
เมือง	0(0)	0(0)	0(0)	18,940(12.5)
พะโต๊ะ	0(0)	0(0)	0(0)	468(12.5)
สวี	4,067(1.5)	30,000(0.5)	15,000(0.5)	1,550(10.0)
ทุ่งตะโก	0(0)	0(0)	0(0)	5,807(12.5)
เฉลี่ย	5,230(6.0)	16,875(1.5)	14,470(6.0)	5,015(86.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

### 2.14 ราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน (D<sub>14</sub>)

จากการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 89 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 5,459 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ไกล (มากกว่า 1 กิโลเมตร) จากสวนสาธารณะ รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 4 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 9,625 และ 17,100 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้มาก (ไม่เกิน 100 เมตร) และปานกลาง ไม่เกิน 1 กิโลเมตร จากสวนสาธารณะ โดยการศึกษาทางด้านราคา จะเห็นว่าที่ดิน ที่มีราคาสูงสุด ตรว.ละ 18,694 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) สวนสาธารณะ และที่ พักผ่อน รองลงมา ตรว.ละ 17,100 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ปานกลาง (ไม่เกิน 1 กิโลเมตร) กับสวน สาธารณะและที่พักผ่อน ดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับการอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน (D<sub>14</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะการอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน Rest (D <sub>14</sub> )			
	ใกล้/100 ม	ใกล้/500 ม*	ปานกลาง/1 กม*ไกล/เกิน 1 กม*	
หลังสวน	3,083(1.5)	5,000(1.0)	40,000(0.5)	8,759(9.5)
ละแม	3,000(0.5)	0(0)	0(0)	5,250(12.0)
ปะทิว	0(0)	1,500(2.0)	0(0)	491(10.5)
ท่าแซะ	0(0)	0(0)	0(0)	1,816(9.5)
เมือง	50,000(1.0)	30,000(0.5)	9,000(1.5)	16,657(9.5)
พะโต๊ะ	0(0)	0(0)	0(0)	468(12.5)
สวี	0(0)	0(0)	0(0)	3,528(12.5)
ทุ่งตะโก	0(0)	2,000(0.5)	2,300(2.0)	6,699(10.0)
เฉลี่ย	18,694(3.0)	9,625(4.0)	17,100(4.0)	5,459(89.0)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา



### 2.15 ราคาที่ดิน (P) กับแนวเขตการปกครอง (D<sub>15</sub>)

จากการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 64 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 4,573 บาท เป็นที่ดินที่อยู่นอกเขตสุขาภิบาล รองลงมา คือ ร้อยละ 26 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 9,485 บาท เป็นที่ดินที่อยู่ในเขตเทศบาล โดยการศึกษาทางด้านราคาจะพบว่า ที่ดินที่มีราคาสูงสุด คือ ตรว.ละ 21,125 บาท เป็นที่ดินที่ติดเขตเทศบาลเมืองชุมพร รองลงมาได้แก่ ตรว.ละ 20,750 บาท เป็นที่ดินในเขตเทศบาลหลังสวน ดังตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับแนวเขตการปกครอง (D<sub>15</sub>)

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะแนวเขตการปกครอง Boundary (D <sub>15</sub> )			
	เทศบาลเมือง*	เทศบาลหลังสวน*	สุขาภิบาล	นอกเขตสุขาฯ*
หลังสวน	0(0)	20,750(4.0)	11,333(1.5)	18,330(7.0)
ละแม	0(0)	0(0)	3,347(7.5)	7,813(5.0)
ปะทิว	0(0)	0(0)	983(1.5)	539(11.0)
ท่าแซะ	0(0)	0(0)	3,200(2.5)	1,470(10.0)
เมือง	21,125(6.0)	0(0)	26,643(3.5)	5,165(3.0)
พะโต๊ะ	0(0)	0(0)	0(0)	468(12.5)
สวี	0(0)	0(0)	11,440(2.5)	1,560(10.0)
ทุ่งตะโก	0(0)	0(0)	9,446(7.0)	1,175(5.5)
เฉลี่ย	21,125(6.0)	20,750(4.0)	9,485(26.0)	4,573(64.0)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา (n = 200)

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

### 2.16 ราคาที่ดิน (P) กับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน ( $D_{16}$ )

จากการศึกษาพบว่าจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 69.5 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 2,528 บาท เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ เป็น น.ส.3ก.หรือ น.ส.3 รองลงมาคือ ร้อยละ 30.5 ราคาเฉลี่ย ตรว.ละ 12,136 บาท เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดิน โดยการศึกษาทางด้าน ราคาจะพบว่า ราคาที่ดินที่สูงสุด คือ ตรว.ละ 12,136 บาท เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดิน ส่วนรองลงมาคือ ตรว.ละ 2,528 บาท เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3ก.หรือ น.ส.3 ดังตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดิน (P) กับลักษณะเอกสารสิทธิ์ที่ดิน ( $D_{16}$ )

หน่วย : บาท/ตรว.

อำเภอ	ลักษณะเอกสารสิทธิ์ที่ดิน Document ( $D_{16}$ )	
	โฉนดที่ดิน*	น.ส.3ก.*
หลังสวน	12,031(8.0)	3,685(4.5)
ละแม	0(0)	5,161(12.5)
ปะทิว	250(0.5)	606(12.0)
ท่าแซะ	2,161(2.0)	1,750(10.5)
เมือง	23,864(9.5)	3,331(3.0)
พะโต๊ะ	0(0)	468(12.5)
สวี	6,906(4.0)	1,938(8.5)
ทุ่งตะโก	8,138(6.5)	3,281(6.0)
เฉลี่ย	12,136(30.5)	2,528(69.5)

( ) ร้อยละของจำนวนแปลงที่ดินที่ศึกษา ( $n = 200$ )

\* เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติคัดเลือกไปใช้ในการศึกษา

## บทที่ 5

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในจังหวัดชุมพรนี้ จะแยกพิจารณาเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรกจะเป็นการวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินและราคาที่ดินในแต่ละอำเภอ และ ส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินโดยอาศัยสมการราคาที่ดิน ดังนี้

#### 1. ลักษณะการใช้ที่ดินและราคาที่ดิน\*

ลักษณะการใช้ที่ดินและกระจายราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

##### 1.1 แบบวงแหวน

จากการศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินในจังหวัดชุมพร พบว่า อำเภอเมืองชุมพร และ อำเภอหลังสวน มีลักษณะการใช้ที่ดินกระจายแบบวงแหวนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 1.1.1 อำเภอเมืองชุมพร

อำเภอเมืองชุมพรมีลักษณะการใช้ที่ดินตามหลักทฤษฎีวงแหวน ดังภาพที่ 5.1

-หมายเลข 1 วงแหวนที่อยู่ด้านในสุด ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของ ตำบลท่าตะเภา ตำบลนาทุ่ง ตำบลบางหมาก ตำบลตากแดด หมายถึง เขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง เป็นศูนย์กลางการค้า สังคม การบริหาร และการขนส่ง พื้นที่ส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วย ศูนย์การค้า ร้านค้า สำนักงาน ร้านอาหาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ ซึ่งมีความสำคัญกับพื้นที่เมือง โดยเขตนี้จะเป็นจะเป็นจุดกำเนิดของเมือง เป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของประชากรหนาแน่นที่สุด มีสาธารณูปโภค มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบาย มีระดับราคาประเมินราชการ 33,000-60,000 บาท/ตารางวา ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ที่มีราคาประเมินราชการสูงสุดในจังหวัดชุมพร

-หมายเลข 2 เขตนอกย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของตำบลท่าตะเภา ตำบลบางหมาก ตำบลตากแดด ตำบลนาทุ่ง ตำบลบางลึก และตำบลวังไผ่ บริเวณนี้จะอยู่โดยรอบเขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง และพื้นที่ขนส่ง คลังสินค้าของเอกชน และการรถไฟ พื้นที่นี้จะมีราคาประเมินราชการ 10,501-33,000 บาท/ตารางวา

---

\* คู่มือการกระจายของราคาที่ดินของจังหวัดชุมพรในภาคผนวก ค

-หมายเลข 3 เขตปรับเปลี่ยน ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของตำบลตากแดด ตำบลบางหมาก ตำบลท่ายาง ตำบลนาทุ่ง ตำบลนาชะอัง ตำบลบางลึก ตำบลวังไผ่ และตำบลขุนกระหิง เขตนี้เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งประกอบไปด้วย แหล่งเสื่อมโทรม ห้างเช่า ธุรกิจและอุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่ในพื้นที่เนื่องจากอุปทานแรงงานมีราคาถูก โดยปกติเป็นเขตของผู้ที่พึ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเมือง ระดับราคาประเมินราชการ 3,001-10,500 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 4 เขตที่พักอาศัยของคนงาน ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของตำบลบางหมาก ตำบลท่ายาง ตำบลนาทุ่ง ตำบลนาชะอัง ตำบลบางลึก ตำบลวังไผ่ ตำบลบ้านนา ตำบลขุนกระหิง และตำบลตากแดด เป็นเขตที่อยู่อาศัยของแรงงานอพยพตัวออกจากเขตที่ 3 เกิดจากคนงานในโรงงานออกมาจากเขตปรับเปลี่ยน นอกจากนี้ยังเป็นที่ดินไร่สวนผลไม้ ซึ่งเป็นอาชีพหลักของประชากรในอำเภอเมืองชุมพร รอบๆ ตัวเมือง มีลักษณะเป็นแปลงเล็ก ๆ เนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ ราคาประเมินราชการ 1,501-3,000 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 5 เขตที่พักอาศัย ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของตำบลบางหมาก ตำบลท่ายาง ตำบลนาทุ่ง ตำบลนาชะอัง ตำบลบางลึก ตำบลหาดพันไกร ตำบลวังไผ่ ตำบลวังใหม่ ตำบลบ้านนา ตำบลขุนกระหิง ตำบลทุ่งคา เป็นบริเวณที่พักอาศัยของชนชั้นกลาง ส่วนมากจะเป็นนักธุรกิจ และผู้มีอาชีพต่าง ๆ โดยอาศัยอยู่ในลักษณะครอบครัวเดี่ยว ส่วนที่ดินจะเป็นที่ดินไร่สวนผลไม้แปลงขนาดใหญ่ 20 ไร่ขึ้นไป ราคาจะขึ้นอยู่กับลักษณะการคมนาคมและผลผลิตที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งจากการรวบรวมทราบว่ามีราคาประเมินราชการ 501-1,500 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 6 เขตสัญญาเช่าเหมา ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของตำบลวังใหม่ ตำบลบ้านนา ตำบลถ้ำสิงห์ ตำบลวิสันเหนือ ตำบลทุ่งคา ตำบลปากน้ำ ตำบลทรายรี ตำบลวังใหม่ ตำบลหาดพันไกร ตำบลบางลึก ตำบลนาชะอัง ตำบลนาทุ่ง จะล้อมล้อมพื้นที่ที่มีการสัญจรในบริเวณรอบนอก และเป็นที่พักอาศัยของคนระดับกลางและระดับสูงตามแนวเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ส่วนที่ดินจะเป็นที่ดินไร่สวนผลไม้แปลงขนาดใหญ่ 20 ไร่ขึ้นไป มีลักษณะเป็นชนบทมากกว่าเมือง มีลักษณะเป็นที่ดินบุกเบิกใหม่ ซึ่งมีราคาประเมินราชการ 1-500 บาท/ตารางวา

ภาพที่ 5.1 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอเมือง

### 1.1.2 อำเภอหลังสวน

อำเภอหลังสวน มีลักษณะการใช้ที่ดินตามทฤษฎีวงแหวน ดังภาพที่ 5.2

-หมายเลข 1 วงแหวนที่อยู่ด้านในสุด ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของ ตำบลหลังสวน ตำบลขันเงิน ตำบลวังตะกอก และตำบลแหลมทราย หมายถึง เขตธุรกิจใจกลางเมือง เป็นศูนย์กลางการค้า สังคม การบริหาร และการขนส่ง พื้นที่ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า ร้านค้า สำนักงาน ร้านอาหาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ มีการกระจุกตัวของประชากรหนาแน่นที่สุดของอำเภอหลังสวน มีการสาธารณูปโภค มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบาย เป็นพื้นที่ที่มีระดับที่แพงที่สุดของอำเภอหลังสวน ราคาประเมินราชการ 10,501-18,000 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 2 เขตนอกย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของ ตำบลหลังสวน ตำบลขันเงิน ตำบลแหลมทราย และตำบลวังตะกอก บริเวณนี้จะอยู่โดยรอบเขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง และพื้นที่ของการขนส่ง คลังสินค้าของเอกชน และของการรถไฟ มีระดับราคาประเมินราชการ 5,001-10,500 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 3 เป็นเขตปรับเปลี่ยน ประกอบด้วยพื้นที่ตำบลพ้อแดง ตำบลขันเงิน ตำบลท่ามะปลา ตำบลวังตะกอก และตำบลแหลมทราย เขตนี้เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งประกอบด้วยไปด้วย แหล่งเสื่อมโทรม ห้องเช่า ธุรกิจและอุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่ในพื้นที่เนื่องจากอุปทานแรงงานมีราคาถูก โดยปกติจะเป็นเขตของผู้ซึ่งพึ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเมือง ระดับราคาประเมินราชการ 1,501-5,000 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 4 เขตที่พักอาศัยของแรงงาน ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของตำบลท่ามะปลา ตำบลบ้านควน ตำบลพ้อแดง ตำบลแหลมทราย ตำบลนาขา ตำบลขันเงิน ตำบลบางมะพร้าว และตำบลวังตะกอก เป็นเขตที่อยู่อาศัยของแรงงานที่อพยพตัวจากพื้นที่เขตที่ 3 เกิดจากแรงงานในโรงงานย้ายออกมาจากเขตปรับเปลี่ยน ถ้าพิจารณาแล้วจะเหมือนกับพื้นที่ของพวกเข้าเมืองแห่งที่ 2 นอกจากนี้เป็นพื้นที่สวนผลไม้ เป็นอาชีพหลักของประชากรในอำเภอหลังสวนรอบๆ ตัวเมือง มีลักษณะเป็นแปลงเล็กเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ ราคาประเมินราชการ 501-1,500 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 5 เขตที่พักอาศัย ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของตำบลวังตะกอก ตำบลท่ามะปลา ตำบลบ้านควน ตำบลนาพญา ตำบลบางมะพร้าว ตำบลปากน้ำ ตำบลบางน้ำจืด ตำบลนาขา ตำบลหาดยาย และตำบลวังตะกอก เป็นบริเวณที่พักอาศัยของชนชั้นกลาง ส่วนมากจะเป็นนักธุรกิจและผู้ที่มีอาชีพต่าง ๆ โดยอาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว ส่วนที่ดินเป็นที่สวนไร่นา แปลงขนาดใหญ่ 20 ไร่ ขึ้นไป ลักษณะเป็นที่ดินที่สวน ราคาจะขึ้นอยู่กับลักษณะการคมนาคมและผลผลิตที่คาดว่าจะได้รับ ราคาประเมินราชการ 101-500 บาท/ตารางวา

-หมายเลข 6 เขตสัญจรเข้าเย็น ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของตำบลหาดยาย ตำบลบ้านควน ตำบลนาพญา ตำบลบางมะพร้าว ตำบลปากน้ำ ตำบลบางน้ำจืด ตำบลนาขา และตำบลวังตะกอก จะอยู่ล้อมพื้นที่ที่มีการสัญจรในบริเวณรอบนอก และเป็นที่พักอาศัยของคนระดับกลาง และระดับสูงตามแนวเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ส่วนที่ดินเป็นที่สวนไร่ นา แปลงขนาดใหญ่ 20 ไร่ขึ้นไป มีลักษณะเป็นชนบทมากกว่าเมือง มีลักษณะเป็นที่ดินบุกเบิกใหม่ ซึ่งมีราคาประเมินราชการ 1-100 บาท/ตารางวา

ภาพที่ 5.2 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอหลังสวน



## 1.2 แบบหลายศูนย์กลาง

ในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดชุมพร ยกเว้นอำเภอเมือง และอำเภอหลังสวน ได้แก่ อำเภอประทิว อำเภอท่าแซะ อำเภอสวี อำเภอทุ่งตะโก อำเภอพะโต๊ะ และอำเภอละแม มีลักษณะการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง รายละเอียดแต่ละอำเภอดังภาพที่ 5.3-5.8 ตามลำดับ

หมายเลข 1 เขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นในแต่ละอำเภอ ส่วนใหญ่จะมีการประกอบอาชีพค้าขาย และรับจ้าง

หมายเลข 2 เขตที่พักอาศัยชั้นต่ำ บ้านเช่าราคาถูก ชุมชนแออัดของคนหาเช้ากินค่ำ และเป็นผู้มีรายได้น้อย หรือพึ่งอพยพโยกย้ายมาจากที่อื่น

หมายเลข 3 เป็นเขตที่พักอาศัยของคนชั้นกลาง เป็นที่พักอาศัยขนาดครอบครัวเดี่ยว มีที่ดินเป็นของตนเอง ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นชาวนวน

หมายเลข 4 ที่พักอาศัยของคนชั้นสูง เป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัวเดี่ยวที่มีอันจะกิน กระจายไปตามที่ที่มีการคมนาคมสะดวก และไม่ไกลจากตัวเมืองมากนัก แต่มีความเป็นสันโดษพอสมควร

หมายเลข 5 เขตธุรกิจการค้าของรอบนอกเมือง เป็นแหล่งการค้ารอบนอกตามบริเวณทางแยก ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าเกษตร ขายสินค้าเกษตร หรือรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร

หมายเลข 6 เขตที่พักอาศัยรอบนอกเมือง ส่วนมากเป็นหมู่บ้านจัดสรร สำหรับข้าราชการ พ่อค้าแม่ค้าที่ต้องเดินทางเข้าไปประกอบอาชีพในตัวอำเภอ

หมายเลข 7 เขตอุตสาหกรรมรอบนอกเมือง เป็นแหล่งอุตสาหกรรมขนาดย่อม ส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร เช่น โรงน้ำแข็ง สำหรับแช่ปลาทะเล โรงงานน้ำมันปาล์ม โรงงานแปรรูปไม้ยางพารา เป็นต้น

หมายเลข 8 เขตสัญจรเข้าเย็น จะอยู่บริเวณรอบนอก และเป็นพื้นที่พักของคนระดับกลางและระดับสูงแนวเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวก

จากการศึกษาราคาที่ดินในพื้นที่ที่มีการกระจายของราคาแบบหลายศูนย์กลาง จะได้ว่า

1. ในพื้นที่ที่ติดเขตสุขาภิบาลและเทศบาลของทุกอำเภอ ทราบว่า ร้อยละ 40.87 ราคาประเมินราชการ 501-1,500 บาท/ตารางวา รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 40.15 ราคาประเมินราชการ 101-500 บาท/ตารางวา ตามลำดับ ส่วนราคาประเมินราชการสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 2.19 อยู่ในช่วง 7,501-10,500 บาท และราคาต่ำสุดได้แก่ ร้อยละ 5.11 อยู่ในช่วง 1-100 บาท/ตารางวา
2. ในพื้นที่นอกเขตสุขาภิบาลและนอกเขตเทศบาล ทราบว่า ส่วนใหญ่ ราคาที่ดินอยู่ในช่วง ตารางวาละ 100-500 บาท/ตารางวา สำหรับพื้นที่มีทางคมนาคมที่สะดวก ส่วนในพื้นที่อื่น ๆ ราคาที่ดินเฉลี่ยอยู่ในช่วง 1-100 บาท/ตารางวา

ภาพที่ 5.3 ลักษณะการใช้ที่ดินของอำเภอปะทิว

ภาพที่ 5.4 ลักษณะการใช้ที่ดินในอำเภอท่าแซะ

ภาพที่ 5.5 ลักษณะการใช้ที่ดินในอำเภอสวี

ภาพที่ 5.6 ลักษณะการใช้ที่ดินในอำเภอทุ่งตะโก

ภาพที่ 5.7 ลักษณะการใช้ที่ดินในอำเภอพะโต๊ะ

ภาพที่ 5.8 ลักษณะการใช้ที่ดินในอำเภอละแม



## 2. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินของจังหวัดชุมพร ด้วยสมการถดถอยพหุคูณโดยแยกเป็นสมการราคาที่ดินของแต่ละอำเภอในจังหวัดชุมพรรวม 8 สมการ และสมการราคาที่ดินของทั้งจังหวัดชุมพรอีก 1 สมการ

### 2.1 สมการราคาที่ดินของอำเภอเมืองชุมพร

$$\begin{aligned}
 P_{\text{เมือง}} = & 35,581 + 8,251 \text{ SEA}_1 - 12,398 \text{ PUB}_2 - 9,230 \text{ COM}_2 \\
 & (1.970)^{**} \quad (-2.902)^{***} \quad (-1.736)^* \\
 - & 20,174 \text{ COM}_3 + 11,757 \text{ ROA}_1 - 14,360 \text{ HIG}_2 + 11,455 \text{ FLO}_1 - 45,286 \text{ TEM}_1 \\
 & (-2.550)^{**} \quad (2.503)^{**} \quad (-1.758)^* \quad (1.655)^* \quad (-3.966)^{***} \\
 - & 12,460 \text{ TEM}_4 - 12,262 \text{ BOU}_3 \\
 & (-2.275)^{**} \quad (-3.004)^{***}
 \end{aligned}$$

( )	=	t-Value	โดยที่
*	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90	
**	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95	
***	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99	
NS	=	ไม่มีนัยสำคัญ	

---


$$\begin{aligned}
 R = 0.944 \quad R^2 = 0.892 \quad R^2 \text{ adj} = 0.815 \quad \text{SEE} = 7,595 \quad F_{10,14} = 11.562^{***} \\
 \text{DW} = 1.595^{**} \quad n = 25 \quad k = 10
 \end{aligned}$$


---

ตารางที่ 5.1 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอเมือง

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	$\hat{Se}(\hat{\beta})$	VIF
1.SEA <sub>1</sub>	8,251	0.237	4,187	1.872
2.PUB <sub>2</sub>	-12,398	-0.322	4,273	1.595
3.COM <sub>2</sub>	-9,230	-0.256	5,317	2.823
4.COM <sub>3</sub>	-20,174	-0.316	7,911	1.996
5.ROA <sub>1</sub>	11,757	0.290	4,697	1.744
6.HIG <sub>2</sub>	-14,360	-0.270	8,169	3.054
7.FLO <sub>1</sub>	11,455	0.283	6,920	3.785
8.TEM <sub>1</sub>	-45,286	-0.513	11,419	2.170
9.TEM <sub>4</sub>	-12,460	-0.264	5,476	1.746
10.BOU <sub>3</sub>	-12,262	-0.318	4,081	1.455
11.Constant	35,581	-	5,632	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินของอำเภอเมือง พบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระทั้ง 10 ตัว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 81.5 ( $R^2 \text{ adj} = 0.815$ ) ส่วนอีกร้อยละ 18.5 เป็นผลมาจากอิทธิพลของตัวแปรรบกวนเชิงสุ่มโดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 7,595 บาท/ตารางวา ( $SEE = 7,595$ ) เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ ) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับหนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้สถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเอง เนื่องจากค่าสถิติเดอร์-วัตสัน  $DW_{10,14} = 1.595$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่าค่า  $\hat{\beta}$  ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 10 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.1 , 0.5 , 0.01 ตามลำดับ (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 10 ตัว ไปพร้อม ๆ กัน พบว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 10 ตัว มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression

Relationship) กล่าวคือ จากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า  $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_{10} = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 10 ตัว ในตารางที่ 5.1 เพื่อดูว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า กรณีที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถาน ไม่เกิน 100 เมตร ( $TEM_1$ ) มีความสำคัญต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินมากที่สุด (Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุด คือ  $-0.513$ ) โดยที่ดินอยู่ห่างจากศาสนสถานไม่เกิน 100 เมตร มีผลทำให้ราคาที่ดินลดลงประมาณ 45,286 บาท/ตารางเมตร ( $\beta = -45,285$ ) ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญในลำดับรองลงมา ได้แก่ กรณีที่ดินอยู่ในบริเวณที่มีสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ( $PUB_2$ ) โดยมีผลทำให้ราคาที่ดินลดลงประมาณ 12,398 บาท/ตารางวา ( $\beta = -12,398$ ) ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

## 2.2 สมการราคาที่ดินของอำเภอหลังสวน

$$P_{\text{หลังสวน}} = 11,090 - 5,907 \text{ SEA}_2 + 5,461 \text{ PUB}_1 + 9,015 \text{ ROA}_1 - 10,422 \text{ STA}_3 + \\ (-3.394)^{***} \quad (2.222)^{**} \quad (2.947)^{***} \quad (-4.711)^{***} \\ 6,967 \text{ TEM}_4 + 7,496 \text{ DIS}_2 + 14,433 \text{ RES}_2 - 2,900 \text{ DOC}_2 \\ (3.579)^{***} \quad (2.941)^{***} \quad (3.968)^{***} \quad (-2.278)^{**}$$

( ) = t-Value โดยที่

\* = มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

\*\* = มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

\*\*\* = มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

NS = ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

---


$$R = 0.981 \quad R^2 = 0.962 \quad R^2 \text{ adj} = 0.943 \quad \text{SEE} = 2,897.42 \quad F_{8,25} = 50.22^{***}$$

$$\text{DW} = 1.678^{**} \quad n = 25 \quad k = 8$$


---

ตารางที่ 5.2 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอหลังสวน

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	SE ( $\hat{\beta}$ )	VIF
1.SEA <sub>2</sub>	-5,907	-0.224	2,513	1.819
2.PUB <sub>1</sub>	5,461	0.215	2,458	2.916
3.ROA <sub>1</sub>	9,015	0.304	3,058	4.459
4.STA <sub>3</sub>	-10,422	-0.431	2,212	3.498
5.TEM <sub>4</sub>	6,967	0.282	1,947	2.600
6.DIS <sub>2</sub>	7,497	0.206	2,549	2.044
7.RES <sub>2</sub>	14,433	0.239	3,637	1.513
8.DOC <sub>2</sub>	-2,900	-0.118	1,273	1.111
9.CONSTAND	11,090	-	2,513	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินในอำเภอหลังสวนพบว่า การเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระ ทั้ง 8 ตัว สามารถอธิบายความเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในอำเภอหลังสวน ได้ร้อยละ 94.30 ( $R^2$  adj = 0.943) ส่วนอีกร้อยละ 15.7 เป็นผลมาจากตัวแปรรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 2,897 บาท/ตารางวา (SEE = 2,897) เมื่อพิจารณาค่า VIF (Variance Inflation Factor) พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ ) สำหรับการทดสอบ สหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดออร์บิน-วัตสัน (DW) พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน เนื่องจากค่าสถิติเดออร์บิน-วัตสันที่คำนวณได้เท่ากับ 1.678

สำหรับการทดสอบสมมุติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่าค่า  $\hat{\beta}$  ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 8 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha = 0.01$  และ  $0.05$  ตามลำดับ (t-Test) และเมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 8 ตัว พร้อม ๆ กัน พบว่า ตัวอิสระทั้งแปดตัวมีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือ จากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_8 = 0$  หรือไม่

โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้งแปดตัว ในตารางที่ 5.2 เพื่อดูว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า การอยู่ไกลจากสถานีขนส่ง/รถไฟ (STA<sub>3</sub>) มีความสำคัญต่อราคาที่ดินในอำเภอหลังสวน มากที่สุด เนื่องจากมีค่า Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุดคือ -0.431 โดยถ้าที่ดินอยู่ไกลจากสถานีขนส่ง/รถไฟ จะมีผลทำให้ราคาที่ดินลดลงเท่ากับ 10,422 บาท ( $\beta = -10,422$ ) ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาได้แก่ ฝวถนนที่เป็นถนนคอนกรีต ROA<sub>1</sub> (Beta = 0.304) โดยถ้าที่ดินติดถนนคอนกรีต มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 9,015 บาท/ตารางวา ถ้าที่ตัวแปรอื่น ๆ คงที่

### 2.3 สมการราคาที่ดินของอำเภอปะทิว

$$P_{\text{ปะทิว}} = 2,914 - 306 \text{SEA}_2 + 997 \text{LOC}_1 - 395 \text{LOC}_3 - 1,412 \text{DIS}_3 - 608 \text{RES}_3$$

$$(-3.381)^{***} \quad (3.985)^{***} \quad (-2.996)^{***} \quad (5.822)^{***} \quad (-4.117)^{***}$$

( )	=	t-Value	โดยที่
*	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90	
**	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95	
***	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99	
NS	=	ไม่มีนัยสำคัญ	

---

R = 0.957	R <sup>2</sup> = 0.915	R <sup>2</sup> adj = 0.893	SEE = 206	F <sub>5,19</sub> = 40.90 <sup>***</sup>
DW = 1.587 <sup>**</sup>	n = 25	k = 5		

---

ตารางที่ 5.3 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอปะทิว

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	Se ( $\hat{\beta}$ )	VIF
1.SEA <sub>2</sub>	-306	-0.239	91	1.116
2.LOC <sub>1</sub>	997	0.318	250	1.419
3.LOC <sub>3</sub>	-394	-0.274	131	1.868
4.DIS <sub>3</sub>	-1,412	-0.449	243	1.332
5.RES <sub>3</sub>	-607	-0.362	148	1.728
6.Constant	2,914	-	267	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินในอำเภอปะทิวพบว่า การเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระทั้งห้าตัว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 89.3 ( $R^2$  adj = 0.893) ส่วนที่เหลือร้อยละ 10.7 เป็นผลมาจากอิทธิพลรบกวนเชิงสุ่ม โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 206 บาท/ตารางวา (SEE = 206) เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ (VIF < 10) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดออร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเอง เนื่องจากค่าสถิติเดออร์บิน-วัตสัน  $DW_{5,19} = 1.587$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่า ค่า  $\hat{\beta}$  ที่ประมาณได้ ของตัวแปรอิสระทั้งห้าตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัวไปพร้อม ๆ กัน พบว่าตัวแปรอิสระทั้งห้ามีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า  $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_5 = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha = 0.01$

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้งห้า ในตารางที่ 5.3 เพื่อดูว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า กรณีที่ดินอยู่ห่างไกลจากสถานที่ราชการ (DIS<sub>3</sub>) มีความสำคัญต่อการ

พยากรณ์ราคาที่ดินในอำเภอปะทิวมากที่สุด (Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุด คือ = -0.449) โดยถ้าที่ดินอยู่ห่างไกลจากสถานที่ราชการ จะทำให้ราคาที่ดินลดลง 1,412 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาได้แก่ กรณีที่ดินอยู่ห่างไกลจากสวนสาธารณะ RES<sub>3</sub> (Beta = -0.362) โดยถ้าที่ดินอยู่ห่างไกลจากสวนสาธารณะจะทำให้ราคาที่ดินลดลง 608 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

#### 2.4 สมการราคาที่ดินของอำเภอท่าแซะ

$$P_{\text{ท่าแซะ}} = 2,706 + 1,391 \text{ SEA}_1 + 1,282 \text{ PUB}_2 + 1,264 \text{ PUB}_3 \\ - 2,989 \text{ CEN}_2 + 5,982 \text{ SCH}_1 - 2,470 \text{ BOU}_3$$

(6.282)<sup>\*\*\*</sup>    (4.907)<sup>\*\*\*</sup>    (2.420)<sup>\*\*</sup>  
(-4.695)<sup>\*\*\*</sup>    (10.853)<sup>\*\*\*</sup>    (8.368)<sup>\*\*\*</sup>

( )	=	t-Value	โดยที่
*	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90	
**	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95	
***	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99	
NS	=	ไม่มีนัยสำคัญ	

---

R = 0.971	R <sup>2</sup> = 0.942	R <sup>2</sup> adj = 0.923	SEE = 497	F <sub>6,18</sub> = 48.865 <sup>***</sup>
DW = 1.820 <sup>**</sup>	n = 25	k = 6		

---

ตารางที่ 5.4 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอท่าแซะ

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	Se ( $\hat{\beta}$ )	VIF
1.SEA <sub>1</sub>	2,706	0.389	221	1.194
2.PUB <sub>2</sub>	1,282	0.329	261	1.396
3.PUB <sub>3</sub>	1,264	0.141	522	1.062
4.CEN <sub>2</sub>	-2,989	-0.334	637	1.578
5.SCH <sub>1</sub>	5,981	0.669	551	1.183
6.BOU <sub>3</sub>	-2,470	-0.564	295	1.414
7.Constant	2,706	-	298	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินในอำเภอท่าแซะพบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตัวแปรอิสระทั้งหมดสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 92.3 ( $R^2 \text{ adj} = 0.923$ ) ส่วนอีกร้อยละ 7.7 เป็นผลมาจากอิทธิพลของตัวรบกวนเชิงสุ่มโดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่า เท่ากับ 497 บาท/ตารางวา เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearty) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ ) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับหนึ่ง (Fist Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเอง เนื่องจากค่าเดอร์บิน-วัตสัน  $DW_{6,18} = 1.820$

สำหรับการทดสอบสมมุติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่า ค่า  $\beta$  ที่ประมาณได้ ของตัวแปรอิสระทั้ง 6 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01 และ 0.05 ตามลำดับ (t-test) เมื่อพิจารณาถึงตัวแปรอิสระทั้ง 6 ตัวไปพร้อม ๆ กันพบว่า ตัวแปรอิสระทั้งสองตัวมีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_6 = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01



เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 6 ตัว ในตารางที่ 5.4 เพื่อดูว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยเพียงไร พบว่า กรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานศึกษา ไม่เกิน 1 กิโลเมตร (SCH<sub>1</sub>) มีความสำคัญต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินมากที่สุด (Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุด คือ = 0.669) โดยที่ดินอยู่ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากสถานศึกษา ไม่เกิน 1 กิโลเมตร มีผลทำให้ราคาที่ดิน เพิ่มขึ้นประมาณ 5,982 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญในอันดับรองลงมาได้แก่ กรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาล BOU<sub>3</sub> (Beta = -0.564) โดยที่ดินอยู่ในกรณีที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาล (BOU<sub>3</sub>) มีผลทำให้ราคาที่ดินลดลง ประมาณ 2,470 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

## 2.5 สมการราคาที่ดินของอำเภอสวี

$$\begin{aligned}
 P_{\text{สวี}} = & -4,891 + 4,618 \text{SEA}_1 + 3,762 \text{PUB}_2 + 7,162 \text{PUB}_3 + 5,118 \text{ROA}_2 \\
 & (4.647)^{***} \quad (3.956)^{***} \quad (6.188)^{***} \quad (4.080)^{***} \\
 & +4,776 \text{ROA}_3 + 3,630 \text{LOC}_1 - 6,868 \text{LOC}_3 - 5,189 \text{TEM}_2 + 26,643 \text{DIS}_1 + 7,882 \text{DIS}_3 \\
 & (4.127)^{***} \quad (1.989)^{**} \quad (-8.611)^{***} \quad (-3.504)^{***} \quad (12.997)^{***} \quad (4.043)^{***} \\
 & + 7,100 \text{DOC}_2 \\
 & (5.208)^{***}
 \end{aligned}$$

( )	=	t-Value	โดยที่
*	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90	
**	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95	
***	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99	
NS	=	ไม่มีนัยสำคัญ	

---


$$\begin{aligned}
 R = 0.992 \quad R^2 = 0.984 \quad R^2 \text{ adj} = 0.971 \quad \text{SEE} = 1,186 \quad F_{11,13} = 72.971^{***} \\
 \text{DW} = 1.829^{***} \quad n = 25 \quad k = 11
 \end{aligned}$$


---

ตารางที่ 5.5 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอสวี

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	Se ( $\hat{\beta}$ )	VIF
1.SEA <sub>1</sub>	4,618	0.291	994	3.203
2.PUB <sub>2</sub>	3,762	0.249	951	3.240
3.PUB <sub>3</sub>	7,162	0.423	1,157	3.810
4.ROA <sub>2</sub>	5,118	0.352	1,254	6.088
5.ROA <sub>3</sub>	4,776	0.301	1,157	4.343
6.LOC <sub>1</sub>	3,630	0.174	1,825	6.254
7.LOC <sub>3</sub>	-6,868	-0.487	798	2.606
8.TEM <sub>2</sub>	-5,189	-0.150	1,481	1.497
9.DIS <sub>1</sub>	26,643	0.771	2,050	2.869
10.DIS <sub>3</sub>	7,882	0.228	1,949	0.228
11.DOC <sub>2</sub>	7,100	0.489	1,363	7.189
12.Constant	-4,891	-	1,932	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินในอำเภอสวีพบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระทั้ง 11 ตัว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 97.1 ( $R^2 \text{ adj} = 0.971$ ) ส่วนอีกร้อยละ 2.9 เป็นผลมาจากอิทธิพลของตัวรบกวนเชิงสุ่มโดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 1,186 บาท/ตารางวา ( $SEE = 1,186$ ) เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ ) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ค่าสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน เนื่องจากค่าเดอร์บิน-วัตสัน  $DW_{11,13} = 1.829$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่า ค่า  $\hat{\beta}$  ที่ประมาณได้ ของตัวแปรอิสระทั้ง 11 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.05 และ 0.01 ตามลำดับ (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง

11 ตัว ไปพร้อม ๆ กัน พบว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 11 ตัว มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_{11} = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 10 ตัว ในตารางที่ 5.5 เพื่อดูว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อตัวแปรตามมากน้อยอย่างไร พบว่า กรณีที่ดินที่อยู่ห่างไกลจากสถานที่ราชการไม่เกิน 100 เมตร ( $DIS_1$ ) มีความสำคัญต่อการพยากรณ์ ราคาที่ดินของอำเภอสวีมากที่สุด (Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุด คือ = 0.771) โดยกรณีที่ดินที่อยู่ห่างไกลจากสถานที่ราชการไม่เกิน 100 เมตร มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 26,643 บาท/ตารางเมตร ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญในลำดับรองลงมาได้แก่ กรณีที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3ก.หรือ น.ส.3  $DOC_2$  (Beta = 0.489) โดยกรณีที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3ก.หรือ น.ส.3 ( $DOC_2$ ) มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 7,100 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

## 2.6 สมการราคาที่ดินของอำเภอทุ่งตะโก

$$P_{\text{ทุ่งตะโก}} = 7,423 + 8,828 \text{ PUB}_1 - 5,017 \text{ LOC}_3 - 2,319 \text{ CEN}_3$$

(2.592)\*\*\*      (-1.396)\*      (-0.645)ns

( )	=	t-Value	โดยที่
*	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90	
**	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95	
***	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99	
NS	=	ไม่มีนัยสำคัญ	

---


$$R = 0.726 \quad R^2 = 0.527 \quad R^2 \text{ adj} = 0.459 \quad \text{SEE} = 5,725 \quad F_{3,21} = 7.798^{***}$$

$$\text{DW} = 1.537^{**} \quad n = 25 \quad k = 3$$


---

ตารางที่ 5.6 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอทุ่งตะโก

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	Se ( $\hat{\beta}$ )	VIF
1.PUB <sub>1</sub>	8,828	0.424	3,406	1.189
2.LOC <sub>3</sub>	-5,017	-0.322	3,595	2.366
3.CEN <sub>3</sub>	-2,319	-0.151	3,595	2.429
4.Constant	7,422	-	1,846	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินของอำเภอทุ่งตะโก พบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวอิสระทั้งสามตัว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในอำเภอทุ่งตะโกได้ร้อยละ 45.9 ( $R^2 \text{ adj} = 0.459$ ) ส่วนที่เหลือร้อยละ 54.1 เป็นผลมาจากอิทธิพลของตัวรบกวนเชิงสุ่มโดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 5,725 บาท/ตารางวา ( $SEE = 5,725$ ) เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ ) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กัน เนื่องจากค่าเดอร์บิน-วัตสัน ที่คำนวณได้  $DW_{3,21} = 1.537$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่า  $\beta$  ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.05 , 0.1 และ ns ตามลำดับ (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวไปพร้อม ๆ กัน พบว่า ตัวแปรอิสระทั้งสามมีความสัมพันธ์เชิงถดถอยกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้งสามตัว ในตารางที่ 5.6 เพื่อดูว่าตัวแปรตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (PUB<sub>1</sub>) มีความสำคัญต่อการพยากรณ์ ราคาที่ดินของอำเภอทุ่งตะโกมากที่สุด (Standardized Coefficient

หรือ Beta มากที่สุด คือ = 0.424) โดยที่ดินอยู่ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (PUB<sub>1</sub>) มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 8,828 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญในอันดับรองลงมาได้แก่ ในกรณีที่ที่ดินเหมาะสำหรับการเกษตรกรรม LOC<sub>3</sub> (Beta = -0.322) โดยที่ดินอยู่ในกรณีที่ทำเลเหมาะสำหรับเกษตรกรรม มีผลทำให้ราคาที่ดินของอำเภอทุ่งตะโกลดลง 5,017 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

## 2.7 สมการราคาที่ดินของอำเภอพะโต๊ะ

$$P_{\text{พะโต๊ะ}} = 603 + 957 \text{ PUB}_2 + 977 \text{ PUB}_3 + 940 \text{ ROA}_1 - 504 \text{ LOC}_3$$

(3.109)\*\*\*    (3.048)\*\*\*    (1.866)\*\*    (1.841)\*\*

( )	=	t-Value	โดยที่
*	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90	
**	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95	
***	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99	
NS	=	ไม่มีนัยสำคัญ	

---

R = 0.854	R <sup>2</sup> = 0.730	R <sup>2</sup> adj = 0.676	SEE = 429	F <sub>5,20</sub> = 13.503***
DW = 1.770**	n = 25	k = 4		

---

ตารางที่ 5.7 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอพะโต๊ะ

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	Se ( $\hat{\beta}$ )	VIF
1.PUB <sub>2</sub>	957	0.475	308	1.278
2.PUB <sub>3</sub>	977	0.359	320	1.025
3.ROA <sub>1</sub>	940	0.249	504	1.323
4.LOC <sub>3</sub>	-504	-0.273	274	1.629
5.Constant	603	-	264	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินของอำเภอพะโต๊ะพบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระทั้ง 4 ตัว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ร้อยละ 67.6 ( $R^2 \text{ adj} = 0.676$ ) ส่วนที่เหลือร้อยละ 32.4 เป็นมาจากอิทธิพลของตัวแปรรบกวนเชิงสุ่มโดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 429 บาท/ตารางวา ( $SEE = 429$ ) เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ ) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน เนื่องจากค่าเดอร์บิน-วัตสัน  $DW_{4,20} = 1.770$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่า ค่า  $\hat{\beta}$  ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 4 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01 (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 4 ตัวไปพร้อม ๆ กันพบว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 4 ตัว มีความสัมพันธ์เชิงถดถอยกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_4 = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 4 ตัว ในตารางที่ 5.7 เพื่อดูว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่าในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ (PUB<sub>2</sub>) มีความสำคัญต่อการพยากรณ์ราคาที่ดินมากที่สุด (Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุด คือ = 0.475) โดยที่

ดินอยู่ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น ประมาณ 957 บาท/ตารางเมตร ถ้าให้ตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญในอันดับรองลงมาได้แก่ ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา PUB<sub>3</sub> (Beta = 0.359) โดยที่ดินอยู่ในกรณีมีไฟฟ้า ประปา (PUB<sub>3</sub>) มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น ประมาณ 976 บาท/ตารางเมตร ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

## 2.8 สมการราคาที่ดินของอำเภอละแม

$$P_{\text{ละแม}} = 2,829 + 3,675 \text{ SEA}_1 - 3,504 \text{ COM}_1 - 1,785 \text{ ROA}_3 - 3,363 \text{ HIG}_3 +$$

(2.592)<sup>\*\*\*</sup>      (-1.338)<sup>\*</sup>      (-1.717)<sup>\*</sup>      (-

2.316)<sup>\*\*</sup>

16,327 LOC<sub>1</sub>

(6.527)<sup>\*\*\*</sup>

( ) = t-Value โดยที่

\* = มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

\*\* = มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

\*\*\* = มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

NS = ไม่มีนัยสำคัญ

---

R = 0.957      R<sup>2</sup> = 0.916      R<sup>2</sup> adj = 0.894      SEE = 2,231      F<sub>5,19</sub> = 41.693<sup>\*\*\*</sup>

DW = 1.497<sup>\*\*</sup>      n = 25      k = 5

---

ตารางที่ 5.8 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของอำเภอละแม

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	Se ( $\hat{\beta}$ )	VIF
1.SEA <sub>1</sub>	3,675	0.233	1,418	1.842
2.COM <sub>1</sub>	-3,504	-0.222	-1,338	6.278
3.ROA <sub>3</sub>	-1,785	-0.124	1,039	1.181
4.HIG <sub>3</sub>	-3,363	-0.162	1,452	1.118
5.LOC <sub>1</sub>	16,327	0.971	2,501	5.028
6.CONSTAND	2,829	-	4.023	-

เมื่อพิจารณาสมการราคาที่ดินของอำเภอละแมพบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในอำเภอละแมได้ร้อยละ 89.4 ( $R^2 \text{ adj} = 0.894$ ) ส่วนอีกร้อยละ 10.6 เป็นอิทธิพลของตัวแปรรบกวนเชิงสุ่มโดยมีความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 2,231 บาท/ตารางวา ( $SEE = 2,231$ ) เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ ) สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนสัมพันธ์กันเอง เนื่องจากค่าเดอร์บิน-วัตสัน ที่คำนวณได้  $DW = 1.497$

สำหรับการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่าค่า  $\beta$  ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่  $\alpha = 0.01, 0.05$  และ  $0.1$  (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว ไปพร้อม ๆ กันพบว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว มีสหสัมพันธ์พหุคูณกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมติฐานว่างที่ว่า  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_5 = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ  $\alpha = 0.01$



เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้งห้าตัว ในตารางที่ 5.2 เพื่อดูว่าตัวแปรใดบ้างมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า ทำเลที่ตั้งเหมาะแก่การพาณิชย์ (LOC<sub>1</sub>) มีความสำคัญต่อการพยากรณ์ ราคาที่ดินในอำเภอละแมมากที่สุด เนื่องจากมีค่า (Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุด คือ = 0.971) โดยทำเลที่ตั้งเหมาะสมกับการพาณิชย์ มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 16,327 บาท/ตารางวา ( $\beta = 16,327$ ) ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญในลำดับรองลงมาได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้งที่ดินติดถนน SEA<sub>1</sub> (Beta = 0.233) โดยที่ดินติดถนน มีผลให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 3,675 บาท/ตารางวา ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

## 2.9 สมการราคาที่ดินของจังหวัดชุมพร

เป็นสมการที่วิเคราะห์จากการนำเอาตัวอย่างทั้ง 8 อำเภอ ๆ ละ 25 ตัวอย่างมารวมกันเป็น 200 ตัวอย่าง เพื่อหาสมการราคาที่ดินของจังหวัดชุมพร เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบผลลัพธ์กับสมการราคาที่ดินของอำเภอต่าง ๆ ทั้ง 8 อำเภอ ในจังหวัดชุมพร ในการพยากรณ์ราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร

$$\begin{aligned}
 P_{\text{ชุมพร}} = & -3,357 + 1,538 \text{ SEA}_1 + 7,990 \text{ PUB}_1 + 2,389 \text{ COM}_1 + 2,561 \text{ COM}_2 + \\
 & (1.564)^* \quad (4.785)^{***} \quad (1.826)^{**} \quad (2.525)^{***} \\
 & 8,437 \text{ ROA}_1 + 1,751 \text{ ROA}_3 + 3,908 \text{ WAT}_1 + 5,068 \text{ LOC}_1 + 8,029 \text{ CEN}_1 + 2,049 \text{ CEN}_3 + \\
 & (4.654)^{***} \quad (1.629)^* \quad (3.115)^{***} \quad (2.975)^{***} \quad (5.418)^{***} \quad (1.455)^* \\
 & 2,432 \text{ STA}_3 + 2,968 \text{ SCH}_1 + 4,036 \text{ SCH}_2 - 4,675 \text{ TEM}_1 + 4,996 \text{ TEM}_2 + 9,586 \text{ TEM}_3 + \\
 & (1.749)^{**} \quad (2.353)^{***} \quad (2.029)^{**} \quad (-1.766)^{**} \quad (2.201)^{**} \quad (4.636)^{***} \\
 & 2,532 \text{ DIS}_2 + 6,996 \text{ RES}_1 + 3,264 \text{ BOU}_1 - 7,508 \text{ BOU}_2 - 3,803 \text{ DOC}_2 \\
 & (1.628)^* \quad (2.530)^{***} \quad (1.692)^{**} \quad (-3.436)^{***} \quad (-4.373)^{***}
 \end{aligned}$$

( )	=	t-Value	โดยที่
*	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90	
**	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95	
***	=	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99	
NS	=	ไม่มีนัยสำคัญ	

R = 0.908     $R^2 = 0.825$      $R^2 \text{ adj} = 0.804$     SEE = 4,701     $F_{21,178} = 39.969^{***}$

DW = 1.839\*\*    n = 200    k = 21

ตารางที่ 5.9 ผลการประมาณค่าสมการราคาที่ดินของจังหวัดชุมพร

ตัวแปรอิสระ	$\hat{\beta}$	Beta	Se ( $\hat{\beta}$ )	VIF	Tolerance
1.SEA <sub>1</sub>	1,538	0.069	983	1.977	0.506
2.PUB <sub>1</sub>	7,990	0.283	1,670	3.561	0.281
3.COM <sub>1</sub>	2,389	0.107	1,308	3.477	0.288
4.COM <sub>2</sub>	2,561	0.115	1,014	2.119	0.472
5.ROA <sub>1</sub>	8,437	0.203	1,813	1.937	0.516
6.ROA <sub>3</sub>	1,751	0.063	1,075	1.544	0.648
7.WAT <sub>1</sub>	3,908	0.111	1,254	1.282	0.780
8.LOC <sub>1</sub>	5,068	0.186	1,704	3.961	0.252
9.CEN <sub>1</sub>	8,029	0.284	1,482	2.805	0.356
10.CEN <sub>3</sub>	2,049	0.089	1,407	3.803	0.263
11.STA <sub>3</sub>	2,432	0.092	1,391	2.801	0.357
12.SCH <sub>1</sub>	2,968	0.104	1,261	1.984	0.504
13.SCH <sub>2</sub>	4,036	0.075	1,989	1.376	0.727
14.TEM <sub>1</sub>	-4,675	-0.069	2,648	1.547	0.647
15.TEM <sub>2</sub>	4,996	0.092	2,270	1.791	0.558
16.TEM <sub>3</sub>	9,586	0.177	2,068	1.486	0.673
17.DIS <sub>2</sub>	2,532	0.057	1,555	1.234	0.811
18.RES <sub>1</sub>	6,996	0.092	2,766	1.357	0.737
19.BOU <sub>1</sub>	3,264	0.070	1,929	1.750	0.571
20.BOU <sub>2</sub>	-7,508	-0.139	2,185	1.660	0.602
21.DOC <sub>2</sub>	-3,803	-0.167	870	1.477	0.677
22.Constant	-3,357	-	2,014	-	-

เมื่อพิจารณาของสมการราคาที่ดินในจังหวัดชุมพร พบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระทั้ง 21 ตัว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในจังหวัดชุมพรได้ร้อยละ 80.4 ( $R^2$  adj = 0.804) ส่วนอีกร้อยละ 19.6 เป็นผลมาจากอิทธิพลของตัวรบกวนเชิงสุ่มโดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่าเท่ากับ 4,701 บาท/ตารางวา ( $SEE = 4,700.62$ ) เมื่อพิจารณาค่า VIF พบว่า สมการนี้ไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้นของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เนื่องจากค่า

1. VIF มีค่าต่ำ ( $VIF < 10$ )
2. Tolerance มีค่ามากกว่าศูนย์ ( $Tolerance > 0$ )
3. Condition Index มีค่าน้อยกว่า 20 ( $Condition\ Index < 20$ )
4. ผลบวกของค่า Eigenvalue เท่ากับ  $k+1$  โดยที่  $k =$  ตัวแปรอิสระ เท่ากับ 21 จะได้  $22.002 = 21+1$  เท่ากับ  $22 > 0$

แสดงว่าสมการถดถอยไม่มีปัญหาพหุสัมพันธ์เชิงเส้น สำหรับการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนอันดับที่หนึ่ง (First Order Autocorrelation) โดยใช้ตัวสถิติเดอร์บิน-วัตสัน พบว่าสมการนี้ไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กันเอง เนื่องจากค่าเดอร์บิน-วัตสันที่คำนวณได้  $DW_{21,178} = 1.839$

สำหรับการทดสอบสมมุติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระที่ประมาณได้ที่ละตัว พบว่าค่า  $\beta$  ที่ประมาณได้ของตัวแปรอิสระทั้ง 21 ตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.01 , 0.05 , 0.1 ตามลำดับ (t-test) เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 21 ตัว ไปพร้อม ๆ กัน พบว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 21 ตัว มีความสัมพันธ์เชิงถดถอยกับตัวแปรตาม (Regression Relationship) กล่าวคือจากการทดสอบสมมุติฐานว่างที่ว่า  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_{21} = 0$  หรือไม่ โดยใช้ F-test พบว่าสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างน้อยหนึ่งตัว แตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ  $\alpha$  เท่ากับ 0.05

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระทั้ง 21 ตัว ในตารางที่ 5.9 เพื่อดูว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากน้อยอย่างไร พบว่า ในกรณีที่ดินอยู่ห่างจากตลาดไม่เกิน 100 เมตร ( $CEN_1$ ) มีความสำคัญต่อการพยากรณ์มากที่สุด (Standardized Coefficient หรือ Beta มากที่สุด คือ = 0.284) โดยที่ดินอยู่ในกรณีอยู่ห่างจากตลาดไม่เกิน 100 เมตร ( $CEN_1$ ) มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 8,029 บาท/ตารางวา ( $\beta = 8,029$ ) ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ส่วนตัวแปรที่มีความสำคัญในอันดับรองลงมาได้แก่ ตัวแปรสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

ท่อระบายน้ำ PUB<sub>1</sub> (Beta = 0.283) โดยที่ดินอยู่ในกรณีที่มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (PUB<sub>1</sub>) มีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 7,990 บาท/ตารางวา ( $\beta = 7,990$ ) ถ้าตัวแปรอื่น ๆ คงที่

### 3. การใช้แบบจำลองที่ได้จากการศึกษาประเมินราคาที่ดิน

แบบจำลองสำหรับการประเมินราคาที่ดินในจังหวัดชุมพรนี้ สามารถนำไปใช้โดยการหาข้อมูลของตัวแปรแต่ละตัวมาแทนค่าลงในแบบจำลอง ก็จะได้ราคาที่ดินออกมา โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้ทดสอบแบบจำลองโดยการนำราคาประเมินที่ดินที่ได้จากตัวอย่าง จำนวน 20 แปลง มาเปรียบเทียบกับราคาที่ดินที่คำนวณได้จากแบบจำลองพบว่าราคาที่ดินที่พยากรณ์จากแบบจำลองจะแตกต่างจากราคาประเมินที่ดินที่เป็นจริงทั้งในกรณีราคาประเมินที่ดินที่ได้จากสมการราคาที่ดินในอำเภอต่าง ๆ และสมการราคาที่ดินของจังหวัดชุมพรแต่ราคาที่ดินที่เป็นจริงจะใกล้เคียงกับราคาที่ดินเฉลี่ยที่คำนวณจากราคาที่ดินที่พยากรณ์ได้สมการราคาที่ดินของอำเภอรวมกับราคาพยากรณ์ที่ได้จากสมการราคาที่ดินของจังหวัดชุมพร จะพบว่าราคาพยากรณ์ที่ได้จะมีค่าใกล้เคียงกับราคาประเมินจริง โดยเป็นราคาประเมินที่สูงกว่าราคาประเมินราชการแต่ต่ำกว่าราคาประเมินจริง ดังตารางที่ 5.10



#### 4. การประเมินความสามารถในการพยากรณ์ของแบบจำลอง

การพยากรณ์ไม่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง อาจเกิดจากสาเหตุต่าง ๆ ดังนี้

- 4.1 แบบจำลองไม่ถูกต้อง (inaccuracy)
- 4.2 ข้อมูล (Data) ที่ใช้ในการสร้างแบบจำลองไม่ถูกต้อง
- 4.3 วิธีที่ใช้ในการคาดการณ์ (Method of Estimation) ไม่ถูกต้องหรือมีความเอนเอียงที่อาจทำให้เกิดค่าคลาดเคลื่อนในการคำนวณ
- 4.4 มีค่าคลาดเคลื่อนในการพยากรณ์ตัวแปรอิสระ
- 4.5 ค่าที่เกิดขึ้นจริงอาจเป็นค่าที่ไม่ถูกต้อง

แนวทางในการประเมินความสามารถในการพยากรณ์นั้น เป็นการเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จากการทดลองพยากรณ์ กับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาเดียวกัน วิธีการที่ใช้ในการประเมินความสามารถในการพยากรณ์ได้แก่

ค่าเฉลี่ยเปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนสมบูรณ์ (Mean Absolute Percentage Error, MAPE) จะช่วยให้สามารถเปรียบเทียบความคลาดเคลื่อนของค่าพยากรณ์ตัวแปรตามดังกล่าวได้

$$MAPE = \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T \left| \frac{F_t - A_t}{A_t} \right| \times 100$$

เมื่อ T คือ จำนวนครั้งที่พยากรณ์  
 F คือ ค่าพยากรณ์  
 A คือ ค่าที่เกิดขึ้นจริง

จากการประเมินความสามารถในการพยากรณ์ (ตารางที่ 5.11) จะได้ว่า ค่าเฉลี่ยเปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนสมบูรณ์ของแบบจำลองสมการราคาที่ดินของอำเภอ (MAPE 1) เท่ากับ 12.57% หมายถึง แบบจำลองสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้ร้อยละ 87.43 ส่วนที่เหลืออีก 12.57 เป็นเปอร์เซ็นต์ของความคลาดเคลื่อน ส่วนค่าเฉลี่ยเปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนสมบูรณ์ของแบบจำลองสมการราคาที่ดินจังหวัดชุมพร (MAPE 2) เท่ากับ 11.60% หมายถึงแบบจำลองสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้ร้อยละ 88.40 ส่วนที่เหลือ 11.6 เป็นเปอร์เซ็นต์ของ

ความคลาดเคลื่อน และค่าเฉลี่ยเปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนสมบูรณ์ของแบบจำลองเฉลี่ย (ราคาพยากรณ์ของแบบจำลองที่ 1 บวก ราคาพยากรณ์ของแบบจำลองที่ 2หาร ด้วย 2) เท่ากับ 9.97% หมายถึง แบบจำลองเฉลี่ยสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้ร้อยละ 90.03 ส่วนที่เหลือร้อยละ 9.97 เป็นเปอร์เซ็นต์ของความคลาดเคลื่อน ซึ่งสรุปได้ว่า การใช้ค่าเฉลี่ยของแบบจำลองสมการราคาที่ดินของอำเภอ และแบบจำลองสมการราคาที่ดินของจังหวัดในการพยากรณ์ราคาที่ดิน ให้ค่าพยากรณ์ราคาที่ดินใกล้เคียงกว่าการใช้แบบจำลองสมการราคาที่ดินของอำเภอ หรือแบบจำลองสมการราคาที่ดินของจังหวัด

## บรรณานุกรม

- จूरีย์ วิสุทธิ *เอกสารประกอบการบรรยายโครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคา  
ทรัพย์สิน* กรุงเทพมหานคร 2541
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร *ภูมิศาสตร์เมือง* กรุงเทพมหานคร ไทยวัฒนาพาณิชย 2527
- ชรินทร์ พิทยาวิจิธ ธนาคารพาณิชย กรุงเทพมหานคร ม.ป.ท.,ม.ป.ป.
- ชุตินา สุวรรณ์เดชา “หน่วยที่ 11 ปัญหาเกี่ยวกับตัวแปร” ใน *ประมวลสาระชุดวิชาการวิเคราะห์  
เชิงปริมาณสำหรับนักเศรษฐศาสตร์* หน้า 159-250 นนทบุรี สาขาวิชา  
เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาชาติ 2542
- ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย “การใช้สมการถดถอยในการอธิบายและประมาณค่าราคาประเมินที่  
ดินใน เขตกรุงเทพมหานคร” กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญา  
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2542
- ทรงศิริ แต่มสมบัติ *การวิเคราะห์การถดถอย* กรุงเทพมหานคร ภาควิชาสถิติ มหาวิทยาลัย  
เกษตรศาสตร์ 2541
- นิพัทธ์ จิตรประสงค์ *การประเมินราคาทรัพย์สิน* คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กรุงเทพมหานคร 2530
- บรรลุ พุฒิกกร การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ฟาร์ม ภาควิชาเศรษฐศาสตร์การเกษตรและ  
ทรัพยากร คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ กรุงเทพมหานคร 2540
- บุญชม ศรีสะอาด *การวิจัยเบื้องต้น* พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร สุวีริยาสาส์น 2535
- ประเพ็ญศิริ สัตยมุข “การศึกษาผลกระทบของปัจจัยคุณภาพที่ดินที่มีราคาที่ดินการเกษตร”  
กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย  
เกษตรศาสตร์ 2531
- พินิจ นิภาวรรณ “การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทางการเกษตรในจังหวัด  
ชัยนาทและลำพูน” กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2525
- ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ *การประเมินราคาทรัพย์สินเบื้องต้น* กรุงเทพมหานคร ม.ป.ท. 2529
- ประเมินทรัพย์สิน สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ,ฝ่าย เอกสารประกอบการ  
บรรยายการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินโครงการอบรมเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำราคา  
ประเมิน *รายงานการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำบัญชีราคาประเมิน หน้า 1-5*



- 30 มีนาคม – 1 เมษายน 2542 ณ โรงแรมเอส ดี อเวนิว กรุงเทพมหานคร  
 มาโนชญ์ นวลสระ “การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคตในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร” กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญา  
 เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2534
- แผนที่เพื่อการประเมินราคา สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ฝ่าย การจัดทำแผนที่  
 ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
 เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 1-10 **รายงานการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำบัญชีราคา  
 ประเมิน หน้า 1-5** 30 มีนาคม – 1 เมษายน 2542 ณ โรงแรมเอส ดี อเวนิว  
 กรุงเทพมหานคร
- มานพ พงศทัต ที่ดิน : ปัจจัยต้นทุนการผลิตและทรัพยากรอันจำกัด แนวทางมุ่งสร้างนโยบายเชิง  
 รุก เชียงอนุรักษ์พัฒนา CHULALONGKORN REVIEW 4 เมษายน – มิถุนายน 2535 :  
 40-47
- วรรณศิลป์ พีรพันธุ์ และ นพรัตน์ ตาปนานันท์ **ความสัมพันธ์ของตัวแปรเฉพาะกับราคาที่ดิน  
 เพื่อสนับสนุนพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีกำหนดราคาสูงขึ้น  
 หรือลดลงของ อสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากเวนคืน** กรุงเทพมหานคร สถา  
 บัตรราชานุกาพ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย 2539
- วิจิต หล่อจ๊ะระชุนท์กุล สมบูรณ์วัลย์ สัตยารักษ์วิทย์ จิราวัลย์ จิตรถเวช และอัจฉราวรรณ ปิ่นสุ  
 กาญจนะ **เทคนิคการพยากรณ์** กรุงเทพมหานคร โครงการส่งเสริมเอกสารวิชา  
 การสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 2539
- วันชัย ริมวิทยากร **เศรษฐศาสตร์การเมือง** กรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2530
- วรรณีย์ ยิ้มไทร “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทางการเกษตรในจังหวัดเชียงใหม่และลำปาง”  
 กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย  
 เกษตรศาสตร์ 2536
- วรเวทย์ อารงัญญลักษณ์ และพินิจ นิภาวรรณ **การศึกษาหลักเกณฑ์ประเมินราคาที่ดินเพื่อ  
 การปฏิรูปที่ดิน** กรุงเทพมหานคร สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร 2525
- ศิริ เกวลินสุขชาติ **การประเมินราคาที่ดินและโรงเรือน** วิจัยส่วนบุคคล กรุงเทพมหานคร  
 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2525
- สิทธิลาภ วสุวัต **การวางแผนการใช้ที่ดิน** วิจัยส่วนบุคคล กรุงเทพมหานคร 2536/337  
 กรุงเทพมหานคร ธนโชติการพิมพ์ 2530
- สุเมธ ปานะถึก **ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมือง**

**อุดรธานี** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2530

อรรถมัยคณา แยมนวนล. “หน่วยที่ 12 ปัญหาเกี่ยวกับตัวตลาดเคลื่อน” ใน **ประมวลสาระชุดวิชา  
การวิเคราะห์เชิงปริมาณสำหรับนักเศรษฐศาสตร์** หน้า 1-73 นนทบุรี สาขาวิชา  
เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 2542

อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล การสำรวจข้อมูลภาคสนาม 1-10 **รายงานการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่  
ผู้จัดทำบัญชีราคาประเมิน หน้า 1-5** 30 มีนาคม – 1 เมษายน 2542 ณ โรงแรม เอส ดี  
อเวนิว กรุงเทพมหานคร

อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล “หลักการประเมินราคาที่ดิน” **วารสารที่ดิน** 31 (2528) หน้า 16 – 25

อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล. “หลักการประเมินราคาที่ดิน” **วารสารที่ดิน** 31 (2529) หน้า 47 – 55

อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล. “หลักการประเมินราคาที่ดิน” **วารสารที่ดิน** 31 (2529) หน้า 50 – 61

อำนาจ วงศ์พิณีจโรดม การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์กับธุรกิจประกันภัย **วารสารประกันภัย  
87** (กรกฎาคม – กันยายน 2540) หน้า 27 – 35

Feder.G.,T. Onchan, Y. Chalamwong and C.Hongladarom **Land Policies and Farm  
Productivity in Thailand. Bangkok** Department of Agricultural Economics Faculty  
of Economics and Business Administration Kasetsart University 2542

Peterson , W. “Land Quality and Price **Amer.J.Ag.Econ** 64 (November 1986) 812-818  
1986.

**ภาคผนวก ก**  
การประเมินราคาภาคเอกชน

## การประเมินราคาทรัพย์สินของภาคเอกชน

การประเมินราคามีอยู่ 3 วิธีคือ วิธีการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบข้อมูลตลาด วิธีประเมินราคาตามต้นทุน และวิธีการประเมินราคาตามรายได้

1. วิธีการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Sale Comparison Approach or Market Data Approach)

การประเมินราคาวิธีนี้ ดำเนินการโดยการนำราคาทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินในทำเลข้างเคียง และช่วงเวลาล่าสุดมาเปรียบเทียบ โดยปรับมูลค่าตามปัจจัยดังนี้ คือ ความแตกต่างของเนื้อที่ ขนาดความกว้างยาว ความเด่นของทำเลที่ตั้ง ลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง และเงื่อนไขอื่น ๆ

2. วิธีการประเมินราคาตามต้นทุน (Cost approach)

การประเมินราคาวิธีคำนวณจากต้นทุน ดำเนินการโดยตั้งสมมุติฐานขึ้นมาว่า ถ้าจะสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นทดแทนในลักษณะ รูปแบบ และขนาดที่เหมือนกันในช่วงเวลาปัจจุบันนี้ จะต้องจ่ายราคาค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน และค่าที่ดินเป็นเงินเท่าไร ต่อจากนั้นจึงหักค่าเสื่อมออกมา ผลลัพธ์ที่ได้คือราคาประเมินของทรัพย์สิน

3. วิธีการประเมินราคาตามรายได้ (Income Approach)

การประเมินราคาวิธีนี้เป็นการประเมินราคาในกรณีที่ทรัพย์สินเป็นประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ ดำเนินการโดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขาย และรายรับ ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมิน กับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน นอกจากนั้นดำเนินการโดยวิธีวิเคราะห์กระแสรายรับที่คาดหวังในอนาคตแล้วแปลงค่ากลับมาเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

## การสรุปราคาประเมิน

โดยทั่วไปการคำนวณตัวเลขราคาประเมินจะใช้ 2 วิธีควบคู่กัน กล่าวคือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ควบคู่กับวิธีคำนวณจากต้นทุน หรือวิธีคำนวณจากรายได้ ควบคู่กับวิธีคำนวณจากต้นทุน ตัวเลขสรุปสุดท้ายผู้ประเมินจะทำการปรับค่า (Reconcile) ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ จะใช้การหารสองเพื่อหาค่าเฉลี่ยไม่ได้เป็นอันขาดเช่น ถ้ามีข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบลักษณะคล้ายคลึงกันหลายราย จะให้น้ำหนักความสำคัญแก่ตัวเลขจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด แต่กรณีทรัพย์สินที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และหาทรัพย์สินเปรียบเทียบยาก การประเมินราคาจะเน้นหนักใช้วิธีคำนวณจากต้นทุน

## 1. การประเมินราคาวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Data or Sale Comparison Approach)

การประเมินราคาวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ดำเนินการโดยการเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างทรัพย์สินที่ประเมิน (Subject property) กับทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน (Comparable property) ว่าได้มีการซื้อขายกันจริง หนึ่งข้อมูลทรัพย์สินที่มีการเสนอขายก็อาจจะนำมาเปรียบเทียบได้แต่ก่อนอื่นควรใช้ข้อมูลการซื้อขายจริงมาเปรียบเทียบ

ทรัพย์สินที่สามารถทำการประเมินราคาโดยวิธีนี้ได้จะต้องมีลักษณะคล้ายคลึงกัน เช่น

1. ที่ดินว่างเปล่า
2. บ้านทาวน์เฮ้าส์ และตึกแถวพร้อมที่ดิน ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันในแง่ที่เป็นรูปทรงกล่องสี่เหลี่ยม ก่อสร้างโดยอาคารสองหลังใช้ผนังร่วมกันผนังเดียวกันกลาง
3. บ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรที่มีการก่อสร้างบ้านหลาย ๆ หลังตามแบบแปลนเดียวกัน ส่วนบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินโดยทั่วไปที่เจ้าของทรัพย์สินออกแบบลักษณะเอกเทศโดยเฉพาะของตนเอง ไม่สามารถใช้การประเมินราคาวิธีนี้ แต่ต้องใช้การประเมินราคาตามต้นทุนแทนเพราะจะหาบ้านที่สร้างรูปแบบเหมือนกันมาเปรียบเทียบได้ยาก

หลักการของการประเมินราคาวิธีนี้ คือ เป็นการเปลี่ยนราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่เปรียบเทียบปรับมาเป็นมูลค่าทางการตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่เหมาะสมต่อการนำมาใช้เปรียบเทียบคือทรัพย์สินที่มีการซื้อขายภายใต้สถานการณ์ ภาวะเศรษฐกิจที่คล้ายคลึงกัน และในเวลาใกล้เคียงกับเวลาที่ประเมินมากที่สุด ทรัพย์สินที่ไม่ควรนำมาเปรียบเทียบ ประกอบด้วย

1. ทรัพย์สินที่ถูกบังคับขาย เนื่องจากปัญหาคดีความ
2. ทรัพย์สินที่ทางฝ่ายรัฐ เป็นผู้กำหนดราคาเมื่อจะเวนคืนจากประชาชน เนื่องจากไม่ใช่เป็นราคาเปิดอิสระในตลาด แต่ถูกกำหนดในเชิงบังคับจากรัฐ จึงมักมิใช่โดยความยินยอมเต็มใจจากเจ้าของทรัพย์สิน
3. ทรัพย์สินที่ซื้อขายในหมู่วงศาคณาญาติซึ่งมักมีระดับราคาต่ำกว่าปกติ
4. ทรัพย์สินที่ผู้ขายเร่งรีบขายเนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วน ทำให้ต้องลดราคาต่ำกว่าที่ควร

## ขั้นตอนการดำเนินงานประเมินราคา

### วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

1. เก็บข้อมูลในบริเวณชุมชนละแวกข้างเคียง (Neighborhood) โดยเลือกทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ได้มีการซื้อขายกันจริง หรือมีการประกาศขายในเวลา นั้น ๆ การเก็บข้อมูลเปรียบเทียบ อาจเก็บได้โดยสอบถามจากการสำรวจภาคสนาม จากนายหน้า จากโบเเสนอราคาของสำนักงานขายประจำหมู่บ้านจัดสรร หรือข้อความโฆษณาทางหน้าหนังสือพิมพ์โดยเลือกใช้เฉพาะทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมากที่สุด ส่วนทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ลักษณะแตกต่างมากกว่าและถูกคัดออกไปควรรวบรวมใส่แฟ้มให้เป็นระเบียบ เพื่อใช้ประโยชน์ในการประเมินราคาทรัพย์สินอื่นในอนาคตหน้า

2. ตรวจสอบยืนยันความถูกต้องของข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบที่คัดเลือกไว้ โดยอาจสอบถามขอยืนยันจากผู้ซื้อ ผู้ขาย หรือนายหน้า เช่น ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ได้รับตัวเลขรายงานมาจริงไหม ราคานี้รวมอุปกรณ์เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์หรือไม่ สิ่งปลูกสร้างมีลักษณะการตกแต่งกันห้อง จำนวนห้อง และขนาดของห้อง ตรงตามรายงานที่ได้มาไหม ผู้ซื้อผู้ขายทำการซื้อขายโดยมีแรงกดดันบีบบังคับ เช่น ตกอยู่ในคดีความหรือไม่ การซื้อขายมีการประกาศขายโดยใช้เวลาประกาศอย่างเปิดเผยนานเพียงใด การซื้อขายเป็นเรื่องกระทำในหมู่วงศ์ญาติ หรือเพื่อนฝูง หุ่นส่วนกิจการอื่นอาจมีการตกลงราคาในระดับต่ำกว่าที่ควรหรือไม่ ภายหลังจากการตรวจสอบยืนยันแล้ว อาจจะต้องคัดทรัพย์สินเปรียบเทียบบางรายการออกไปอีก เนื่องจากคุณสมบัติใหม่เข้าขายตามหลักการ

3. ปรับค่าความแตกต่างของทรัพย์สินเปรียบเทียบเหล่านี้ว่าความแตกต่างของแต่ละลักษณะส่งผลให้เกิดความแตกต่างของราคาเป็นมูลค่าเท่าไร โดยใช้วิธีนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน

4. กำหนดราคาประเมินโดยปรับตัวเลขราคาในหมู่ทรัพย์สินเปรียบเทียบนี้

## ปัจจัยที่ใช้เปรียบเทียบ

### เงื่อนไขด้านสินเชื่อ (Financing terms)

ทรัพย์สินบางรายการได้รับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินกำหนดเงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อที่ต่างกันไป ด้านอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาชำระหนี้ จำนวนเงินที่ให้กับ ความแตกต่างของโครงการสินเชื่อเหล่านี้ส่งผลต่อราคาทรัพย์สิน ทรัพย์สินใน

ในโครงการใดได้รับสินค้าจากธนาคารอัตราดอกเบี้ยต่ำ ผ่อนระยะยาว ค่างวดต่อเดือนต่ำ ย่อมมีแนวโน้มที่จะมีผู้นิยมซื้อมากเป็นปัจจัยข้อเปรียบเทียบในด้านข้อเด่น ปัจจัยด้านนี้จึงจำเป็นจะต้องนำมาคิดคำนวณวิเคราะห์ เพื่อปรับราคาทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

### เงื่อนไขข้อตกลงการซื้อขาย (Conditions of Sale)

เงื่อนไขข้อตกลงการซื้อขาย เช่น ชำระมัดจำที่เปอร์เซ็นต์ ผ่อนชำระมัดจำได้กี่งวดระยะเวลาเวลานานเท่าใด ปัจจัยนี้มีผลต่อราคาด้วย กล่าวคือ ทรัพย์สินในโครงการใดผู้ขายเรียกเงินมัดจำน้อยกำหนดเวลารับโอนกรรมสิทธิ์ยาวนานย่อมมีจุดเด่นมากกว่าทรัพย์สินในโครงการที่เรียกเงินมัดจำสูงและกำหนดเวลารับโอนกรรมสิทธิ์นั้น

### ภาวะตลาด

ภาวะตลาดในระยะเวลานึงจะแตกต่างกันไปอีกจากระยะเวลาหนึ่ง ตัวอย่างเช่น ในช่วงเศรษฐกิจเฟื่องฟูเมื่อ 6 เดือนที่แล้วราคาสูง แต่เวลาผ่านไปเพียงอีก 6 เดือน เศรษฐกิจกลับตกต่ำอันเป็นผลมาจากเศรษฐกิจโลก บรรยากาศด้านการเมืองในประเทศและนโยบายของรัฐบาล สิ่งเหล่านี้ย่อมส่งผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ต้องพิจารณาดูว่าข้อมูลเปรียบเทียบนี้ตกอยู่ในช่วงเดียวกันกับทรัพย์สินที่ประเมินหรือไม่ ถ้าแตกต่างกันในช่วงแต่ละช่วง เศรษฐกิจดีเลวต่างกันเพียงใดต้องนำมาวิเคราะห์

ภาวะตลาดบางครั้งคงที่เป็นระยะเวลาสองสามปี บางครั้งอาจจะเปลี่ยนภายในช่วง 2-3 เดือน ต้องศึกษาภาวะตลาดในช่วงเวลาของทรัพย์สินเปรียบเทียบเทียบกับช่วงเวลาของทรัพย์สินที่ประเมินถ้าภาวะตลาดเหมือนกันไม่ต้องปรับ แต่ถ้าแตกต่างกันก็ต้องปรับค่า ฉะนั้นผู้ประเมินจึงต้องมีความรู้ความเข้าใจระบบการตลาดเพื่อทำการวิเคราะห์ที่ได้ถูกต้อง วิธีการหาตัวเลขการปรับค่าทำได้โดยศึกษาทรัพย์สินหนึ่งในช่วงเวลาหนึ่งขายได้ในราคาหนึ่ง ต่อมา 2-3 เดือนขายได้อีกทอดในราคาสูงขึ้น การสูงขึ้นดังกล่าวเป็นเครื่องชี้บ่งถึงการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดเทียบเป็นเปอร์เซ็นต์และสามารถใช้ตัวเลขมาปรับค่าราคาทรัพย์สินที่ใช้เปรียบเทียบได้

### ทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งต้องพิจารณาถึงสองนัยด้วยกัน นัยแรกคือข้อมูลข้อเปรียบเทียบในแต่ละแวกชุมชนเดียวกัน นัยที่สองคือข้อมูลเปรียบเทียบที่ตั้งอยู่ต่างละแวกชุมชน ปัจจัยที่นำมาพิจารณา เช่น ระยะทางใกล้หรือไกลจากโรงเรียน สวนสาธารณะ ร้านค้า โรงพยาบาล สถานีตำรวจ สำหรับกรณีที่ตั้งอยู่ต่างละแวกชุมชน ถ้าสองชุมชนนั้นสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกันมากเกือบทุกด้าน การปรับค่า

ก็ไม่จำเป็นแต่ถ้าแตกต่างกันก็จำเป็นจะต้องทำการคำนวณหาค่าความแตกต่าง การคำนวณสามารถหาค่าโดยวิธีจับคู่ (Matched Pairs) ตัวอย่างเช่นเนื้อที่เท่ากัน ถ้าตั้งอยู่ใกล้โรงเรียนได้ราคา 100,000 บาท แต่อีกผืนอยู่ระยะทางห่างออกไปขายได้ 80,000 บาท ค่าความแตกต่างของราคาอันเป็นผลมาจากระยะทางใกล้โรงเรียน คือ  $100,000 - 80,000 = 20,000$  บาท

### ลักษณะทางด้านกายภาพ (Physical Characteristics)

1. แร่ธาตุและองค์ประกอบของเนื้อดิน เช่น เนื้อดินเป็นดินเหนียว ดินร่วนปนทราย ดินลูกรัง ฯลฯ จะส่งผลต่อราคามากในกรณีที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในทางการเกษตร
2. ระดับความสูงต่ำของพื้นดิน เช่น ผิวดินมีการทับถมปรับระดับหรือถูกขุดเป็นคูน้ำ การหาค่าการปรับตัวเลขความแตกต่างสามารถพิจารณาได้จากตัวอย่างนี้ ถ้ามีที่ดินสองผืน ซึ่งลักษณะเปรียบเทียบต่าง ๆ เหมือนกันหมดยกเว้นผิวดิน กล่าวคือ ผืนแรกมีการปรับระดับดินสูงเท่าถนนที่ตัดผ่านด้านหน้า ผืนที่สองระดับผิวดินต่ำกว่าถนน 20 เซนติเมตร ผืนแรกขายได้ราคา 200,000 บาท ส่วนผืนที่สองขายได้ราคา 180,000 บาท ค่าความแตกต่างหาได้โดยการจับคู่ (Matched Pairs) คือ  $200,000 - 180,000 = 20,000$  บาท
3. รูปร่างของที่ดิน ถ้าเป็นสี่เหลี่ยมจะมีราคาสูงกว่าที่ดินรูปสามเหลี่ยม หรือ หลายเหลี่ยม
4. ขนาดความกว้าง ที่ดินหน้ากว้างราคาสูงกว่าที่ดินหน้าแคบ
5. ลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง การตกแต่งกันห้อง พื้นที่ใช้สอย วัสดุจำเป็น จำนวนชั้น จำนวนห้อง การบำรุงรักษา ความเสื่อม

### วิธีการปรับค่าความแตกต่าง

ตามหลักการวิธีประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดจะทำการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดจะทำการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมิน (Subject property) กับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันซึ่งเรียกว่าทรัพย์สินเปรียบเทียบ (comparable properties) ทรัพย์สินนี้เปรียบเทียบส่วนใหญ่จะต้องมีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมาก อย่างไรก็ตามเป็นไปได้ที่จะเหมือนกันทุกประการ จะต้องมีมีความแตกต่างกันบ้างบางประการจึงต้องวิเคราะห์เพื่อทราบลักษณะของความแตกต่าง และคำนวณหาค่าของความแตกต่างเป็นหน่วยจำนวนเงิน เมื่อได้ข้อมูลดังกล่าวทั้งสองประการแล้วต่อจากนั้นก็มาถึงการปรับค่าของความแตกต่างจากราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบ เพื่อให้ได้รับมูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่ประเมิน วิธีการปรับค่ามีวิธีการดังนี้



CBS = Comparable better subtracted ความหมายคือ ถ้าทรัพย์สินเปรียบเทียบ ลักษณะความแตกต่างมีส่วนเด่นเหนือกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่าของลักษณะที่เด่นกว่านี้จะ ต้องถูกหักลบออกไปจากราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบ นั่นก็หมายถึงเป็นการลดหย่อนมูลค่าของ ทรัพย์สินที่ประเมิน

CIA = Comparable inferior added ความหมายคือ ถ้าทรัพย์สินเปรียบเทียบ ลักษณะความแตกต่างมีส่วนด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่าของลักษณะที่ด้อยกว่านี้จะต้องถูก บวกเพิ่มเข้าไปจากราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบ นั่นก็หมายถึงเป็นการบวกเพิ่มมูลค่าของทรัพย์ สิ้นที่ประเมิน

ตัวอย่างเช่น ที่ดินที่ประเมินราคาจากการวิเคราะห์ปรากฏว่ามีจุดเหนือกว่าทรัพย์สิน เปรียบเทียบ ก คิดเป็นมูลค่า 50,000 บาท เนื่องจากมีทำเลหัวมุม ถ้าทรัพย์สินเปรียบเทียบ ก ได้มี การซื้อขายในราคา 600,000 บาท การปรับค่าดำเนินการดังนี้

ทรัพย์สินเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สินประเมิน ดังนั้นต้องบวกมูลค่า 50,000 บาท เข้าไปในราคาซื้อขายของทรัพย์สินเปรียบเทียบ ก (600,000 บาท) ผลลัพธ์ที่ได้ คือ มูลค่าของ ทรัพย์สินที่ประเมิน คือ  $600,000 + 50,000 = 650,000$  บาท

สิ่งสำคัญที่ต้องจดจำไว้คือ มูลค่าที่ทำการปรับจะบวกหรือลบจากราคาของทรัพย์สิน เปรียบเทียบเสมอ เพื่อปรับค่าความแตกต่างระหว่างทรัพย์สินเปรียบเทียบและทรัพย์สินที่ประเมิน ด้วยเหตุนี้ทรัพย์สินเปรียบเทียบก็ถูกทำให้มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินให้มากที่สุดเท่า ที่จะเป็นได้

### การจัดลำดับการปรับมูลค่าความแตกต่าง

มูลค่าของลักษณะความแตกต่างขงทรัพย์สินเปรียบเทียบจะต้องมีการจัดเรียงลำดับ ก่อนหลังตามความเหมาะสม ไม่ควรสลับที่จะทำให้มูลค่าที่ได้รับความคลาดเคลื่อนไปจากความ เป็นจริง การเรียงลำดับดังกล่าวควรเป็นดังนี้

ลักษณะแตกต่างของการเปรียบเทียบ	ระดับของการปรับค่า	ราคาที่ปรับค่า
ราคาขาย		200,000
เงื่อนไขของสินเชื่อจากสถาบันการเงิน	-5%	-10,000
ราคาภายหลังปรับ		190,000
เงื่อนไขการขาย	+10%	19,000
ราคาภายหลังปรับค่า		209,000
ภาวะตลาด	+10%	20,900
ราคาภายหลังปรับค่า		229,900
ทำเลที่ตั้ง	+5%	11,495
ลักษณะทางกายภาพ	-10%	-22,990
มูลค่าการประเมินของทรัพย์สิน		218,405

การปรับค่าลำดับแรกก็คือเงื่อนไขด้านสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งปรับค่าโดยตรงจากราคาซื้อขาย จากการปรับค่าทำให้ราคาของทรัพย์สินลดลงกว่าราคาซื้อขายจริงภายใต้เงื่อนไขสินเชื่อระดับปกติ

การปรับค่าลำดับต่อไปก็คือ เงื่อนไขการขายที่มีการตกลงกัน ถึงแม้จะไม่มีเงื่อนไขพิเศษที่จะต้องปรับค่าใด ๆ ก็จะต้องใส่เลขศูนย์ลงไปแสดงให้เห็นเป็นการยืนยันอย่างชัดเจน ตัวเลขที่ได้รับในขั้นตอนนี้ก็คือตัวเลขที่แสดงถึงมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งผ่านการซื้อขายภายใต้เงื่อนไขสินเชื่อและเงื่อนไขการขายระดับปกติ

ถัดมาผู้ประเมินทำการปรับค่าสำหรับปัจจัยด้านภาวะตลาด การปรับค่าด้านนี้จัดค่าความแตกต่างของภาวะตลาดในช่วงเวลาต่างกัน ผลลัพธ์ที่ได้คือการถือเสมือนหนึ่งว่าได้ทำการประเมินราคาในช่วงเวลาเดียวกัน

ลำดับถัดมาคือค่าความแตกต่างของทำเลที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพ เช่น ระบุว่าทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินประเมินดีกว่าทรัพย์สินเปรียบเทียบ 5% ส่วนลักษณะทางกายภาพทรัพย์สินประเมินดีน้อยกว่าทรัพย์สินเปรียบเทียบ 10%

ผลลัพธ์ที่ได้คือตัวเลขราคาที่ใกล้เคียงความจริงและถูกต้องที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ซึ่งทรัพย์สินเปรียบเทียบสามารถขายได้มีลักษณะเหมือนทรัพย์สินที่ประเมินทุกประการ

ตัวอย่างการคำนวณปรับตัวเลข

### โจทย์

บ้านที่ประเมินของคุณสมศักดิ์ เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น พร้อมที่ดิน 16 ตารางวา มี 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ตกแต่งเรียบร้อย ติดเครื่องปรับอากาศทุกห้อง นอกจากนี้ยังมีโรงรถด้านหน้า ถ้าจะขายต้องการรับชำระเงินภายใน 3 เดือน

ทรัพย์สินเปรียบเทียบมี 3 รายการ เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ เหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างบางประการดังนี้

ทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ 1 เนื้อที่ 16 ตารางวา ไม่มีเครื่องปรับอากาศ มีโรงรถ ชื้อขายเร็ว ๆ นี้ ในราคา 2,255,000 บาท ชำระเงินหมดภายใน 6 เดือน

ทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ 2 เนื้อที่ 18 ตารางวา มีเครื่องปรับอากาศ มีโรงรถ ชื้อขายในเร็ว ๆ นี้ ในราคา 2,365,000 บาท ชำระเงินหมดภายใน 3 เดือน

ทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ 3 เนื้อที่ 16 ตารางวา มีเครื่องปรับอากาศ ไม่มีโรงรถ ชื้อขายในเร็ว ๆ นี้ ราคา 2,305,000 บาท ชำระเงินหมดภายใน 6 เดือน

จากการสืบ ปราบกฏว่าการติดตั้งเครื่องปรับอากาศทุกห้องดังกล่าวมีมูลค่า 100,000 บาท เนื้อที่ ๆ ดินส่วนเพิ่มเติมพิเศษ ตารางวาละ 20,000 บาท และยึดเวลาชำระเงินจาก 3 เดือนไปเป็น 6 เดือน โดยทั่วไปผู้ซื้อต้องจ่ายเงินเพิ่มประมาณ 30,000 บาท

### จงกำหนดราคาประเมินทาวน์เฮ้าส์ของนายสมศักดิ์

วิธีคำนวณ การจัดเรียงข้อมูล

ลักษณะของทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ทรัพย์สินเปรียบเทียบ		
		หลังที่ 1	หลังที่ 2	หลังที่ 3
ราคา	-	2,255,000	2,365,000	2,305,000
เงื่อนไขการชื้อขาย	ชำระ 3 เดือน	6 เดือน	3 เดือน	6 เดือน
ที่ดินเนื้อที่ (ตรว.)	16	16	18	16
เครื่องปรับอากาศ	มี	ไม่มี	มี	มี
โรงรถ	มี	มี	มี	ไม่มี

### การหามูลค่าของลักษณะความแตกต่างที่ยังขาดตัวเลข

มูลค่าของลักษณะที่ยังขาดอยู่ คือ โรงรถ คำนวณโดยวิธีจับคู่ (Matched pairs) พิจารณาจับคู่ทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ 1 กับที่ 3 ซึ่งความแตกต่างมีอยู่ 2 ลักษณะ คือ เครื่องปรับอากาศ และโรงรถ เนื่องจากโจทย์ได้กำหนดมูลค่าของเครื่องปรับอากาศมาให้แล้ว จึงสามารถลดลักษณะความแตกต่างลงเหลือเพียงลักษณะเดียว คือ โรงรถ ซึ่งสามารถคำนวณหาได้โดยวิธี matched pairs

#### ทรัพย์สินเปรียบเทียบ 1

มีโรงรถ

ราคาเดิม 2,255,000 บาท

เพิ่มราคาเครื่องปรับอากาศ 100,000 บาท

ราคาที่ปรับใหม่ 2,355,000 บาท

#### ทรัพย์สินเปรียบเทียบ 3

ไม่มีโรงรถ

มีเครื่องปรับอากาศ

ราคา 2,305,000 บาท

ฉะนั้น ความแตกต่างของราคาเนื่องจากโรงรถ 50,000 บาท

## ตารางการปรับข้อมูล (Market data grid)

ลักษณะของทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ทรัพย์สินเปรียบเทียบ		
		หลังที่ 1	หลังที่ 2	หลังที่ 2
ราคา	-	2,255,000	2,365,000	2,305,000
เงื่อนไขการซื้อขาย	ชำระ 3 เดือน	6 เดือน	3 เดือน	6 เดือน
ข้อเปรียบเทียบ		เด่น	เหมือน	เด่น
การปรับค่า		-30,000	0	-30000
ที่ดินเนื้อที่ (ตรว.)	16 ตรว.	16	18	16
ข้อเปรียบเทียบ		เหมือน	เด่น	เหมือน
การปรับค่า		0	-40,000	0
เครื่องปรับอากาศ	มี	ไม่มี	มี	มี
ข้อเปรียบเทียบ		ด้อย	เหมือน	เหมือน
การปรับค่า		100,000	0	0
โรงรถ	มี	มี	มี	ไม่มี
ข้อเปรียบเทียบ		เหมือน	เหมือน	ด้อย
การปรับค่า		0	0	ด้อย
ค่าสุทธิของการปรับ		70,000	-40,000	20,000
Gross adjustment (ไม่คิดเครื่องหมาย)		130,000	40,000	80,000
ราคาหลังการปรับ		2,325,000	2,325,000	2,325,000

คำตอบ ราคาประเมินทาว์นเฮ้าส์ของนายสมศักดิ์ คือ 2,325,000 บาท

## 2. การประเมินราคาตามต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินราคาตามต้นทุน (Cost Approach) เป็นการประเมินราคาสำหรับ

1. สิ่งปลูกสร้าง
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินราคาวิธีนี้ตั้งอยู่บนหลักการที่ว่าต้นทุนค่าใช้จ่ายในการสร้างอาคารหลังหนึ่งบวกมูลค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่ดินให้เหมาะสมต่อการสร้างอาคารจะได้ค่าตัวเลขซึ่งเป็นเครื่องบ่งชี้มูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว

การประเมินราคาตามต้นทุน ประกอบด้วย การประเมิน 2 ขั้นตอน คือ สิ่งปลูกสร้างทำการประเมินโดยตั้งสมมุติฐานว่าถ้าสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นมาทดแทนในลักษณะรูปแบบ และขนาดที่เหมือนกับอาคารที่ประเมินในช่วงเวลาปัจจุบันนี้จะต้องจ่ายราคาค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานรวมค่าตกแต่งเป็นเงินเท่าไร ต่อจากนั้นจึงหักลบค่าเสื่อมออกไป ส่วนการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีอื่น

การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง Reproduction cost versus replacement cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นมาทดแทนอาคารที่ทำการประเมินตามลักษณะรูปแบบและขนาดที่เหมือนกัน อาจเรียกได้ว่าต้นทุนทดแทนการก่อสร้าง (Cost new of the improvement) แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ Reproduction cost และ Replacement cost

1. Reproduction cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการก่อสร้างอาคารลักษณะ ถอดแบบเหมือนอาคารที่ประเมินทุกประการตามมูลค่าปัจจุบัน ทั้งนี้วัสดุก่อสร้างต้องใช้วัสดุ ประเภทเดียวกันทุกประการด้วย

2. Replacement cost หมายถึง ค่าก่อสร้างอาคารที่มีความสามารถในการใช้ ประโยชน์เทียบเท่าอาคารที่ประเมิน โดยมีรูปร่างลักษณะเหมือนกันและใช้วัสดุก่อสร้างตามมาตรฐานร่วมสมัย หนึ่งสามารถใช้วัสดุต่างประเภทกันแต่สามารถทดแทนกันได้

การประเมินส่วนใหญ่จะใช้ Replacement cost เพราะถ้าเป็นกรณีอาคารเก่า ๆ จะ เทียบราคาวัสดุต่างประเภทเดียวกับที่ถอดแบบออกมาได้ยาก การประมาณต้นทุนก่อสร้างมี 3 วิธี

1. Square-metre method ใช้ค่าเปรียบเทียบของการก่อสร้างอาคารอื่น ๆ ที่มีลักษณะ คล้ายกัน โดยใช้หน่วยเป็นเงินบาทต่อตารางเมตร คูณกับพื้นที่ก่อสร้างของอาคารที่ประเมิน ค่าก่อสร้างเป็นค่าเฉลี่ยของการก่อสร้างอาคารทั้งหลัง

2. Unit-place method คล้ายคลึงกับกรณีแรกแต่แตกต่างกันตรงที่มีได้ใช้ค่าเฉลี่ยการก่อสร้างทั้งหลัง แต่แบ่งออกตามชิ้นส่วนประกอบของอาคารแต่ละส่วน เช่น รากฐาน พื้น กำแพง หลังคา ระบบทำความเย็น ระบบไฟฟ้า

3. Quantity survey method เป็นการประมาณค่าก่อสร้างอาคารโดยละเอียดแยกตามวัสดุที่ใช้ เช่น ไม้เหล็ก หิน ปูน ทราช ค่าแรง วัสดุอุปกรณ์ ราคาเท่าไร อาจเรียกวิธีนี้ว่า Engineering method

การปฏิบัติงานของผู้ประเมินราคาส่วนใหญ่ จะใช้เพียงวิธีแรก คือ Square meter method เท่านั้น

### การประเมินต้นทุนก่อสร้างโดย Square meter method

การคำนวณต้นทุนก่อสร้างวิธีนี้ต้นทุนค่าก่อสร้างจำแนกออกได้ 2 ประเภท คือ Direct cost (hard costs) และ indirect costs (soft costs)

Direct cost ประกอบด้วย

1. ค่าแรงงานคนงานก่อสร้าง
2. วัสดุก่อสร้าง
3. อุปกรณ์เครื่องมือ
4. ค่าจ้างและกำไรของผู้รับเหมาก่อสร้าง
5. ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันระหว่างก่อสร้าง
6. โรงเรือนคนงาน
7. รั้ว-กำแพงชั่วคราว
8. น้ำ ไฟ โทรศัพท์ระหว่างก่อสร้าง
9. โกดังเก็บของ
10. ค่าจ้างยาม

Indirect cost ประกอบด้วย

1. ค่าบริการของสถาปนิก วิศวกร ช่างสำรวจวางวัด นิติกร
2. ค่าจ้างผู้บริหาร
3. ค่าใบอนุญาตปลูกสร้าง
4. ดอกเบี้ย
5. ภาษี

6. ค่าเบี่ยงปรักันภัย
7. ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (ค่าโฆษณา ค่านายหน้า)
8. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างช่วงเวลาหลังก่อสร้างเสร็จกระทั่งขายได้
9. ผลกำไรอาจบวกเข้าไปใน Direct cost หรือ indirect cost ก็ได้ แต่จะถือเป็นตัวเลขตายตัวไม่ได้เพราะมิใช่ทุกโครงการที่มีกำไร

### ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)

การประมาณต้นทุนทดแทนการก่อสร้างจะต้องคำนึงถึงค่าเสื่อมด้วย ค่าจำกัดความของค่าเสื่อมคือ การสูญเสียการใช้ประโยชน์และมูลค่าของอาคารเนื่องจากสาเหตุต่าง ๆ เช่น ความล้าสมัยของการใช้ประโยชน์ การชำรุดและเสื่อมโทรมทางกายภาพซึ่งประกอบด้วยการสึกกร่อน การเกิดสนิม การแตกร้าวของวัสดุก่อสร้าง และการเปลี่ยนแปลงรสนิยมของประชาชนหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม

การคำนวณค่าเสื่อมโดย Breakdown method เป็นการจำแนกค่าเสื่อมออกเป็นสามกลุ่มใหญ่ ๆ คือ

1. การชำรุดเสื่อมโทรมทางกายภาพ ประเภทแก้ไขได้และแก้ไขไม่ได้ (Physical Deterioration-curable, Incurable)
2. ความล้าสมัยด้านการใช้ประโยชน์ แก้ไขได้และแก้ไขไม่ได้และเกินความจำเป็น (Functional obsolescence-curable, Incurable, Superadequacy)
3. ความล้าสมัยเนื่องจากสภาพแวดล้อม (External Obsolescence)

Physical deterioration-curable คือ การชำรุดเสื่อมโทรมทางกายภาพ – แก้ไขได้ เช่น สีลอก สีซีดตามกำแพง ประตูหน้าต่างปิดไม่ได้ ท่อน้ำรั่ว ก๊อกน้ำรั่ว คำนวณค่าเสื่อมได้จากค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้ในการทาสีเปลี่ยนบานพับประตูหน้าต่าง เป็นต้น

Physical deterioration – incurable คือ การชำรุดเสื่อมโทรมทางกายภาพ – แก้ไขไม่ได้ ได้แก่ การผุพังของส่วนประกอบอาคารซึ่งแบ่งเป็นประเภทอายุยาว (Longlived items) เช่น ฐานรากและประเภทอายุสั้น (Short – lived items) เช่น หลังคา รางน้ำ สามารถคำนวณได้โดยคิดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างส่วนประกอบเหล่านั้นและหาค่าเฉลี่ยจากอายุการใช้งานที่ยังเหลืออยู่คิดเป็นเปอร์เซ็นต์

Functional Obsolescence – curable คือ ความล้าสมัยด้านการใช้ประโยชน์ – แก้ไขได้ ตัวอย่างเช่น กรณีแรกในครัวไม่มีตู้เก็บจาน ชาม มีด ช้อน หรืออ่างล้างจาน กรณีที่สอง ห้อง



น้ำมีจำนวนไม่พอแม้พื้นที่อำนวย การพิจารณาถือหลักการคำนวณว่าหลังจากแก้ไขเพิ่มเติมรายการที่ขาดไปแล้ว มูลค่าราคาบ้านจะเพิ่มขึ้นมากกว่าค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียไปหรือไม่

Accrue Depreciation = (reproduction cost + curable items) – (reproduction cost + no curable items)

ตัวอย่างการคำนวณ

สมมุติว่าถ้าบ้านหลังหนึ่งที่ถูกประเมินขาดห้องน้ำห้องที่สองทั้ง ๆ ที่มีพื้นที่พอเพียงจะจัดให้มีการก่อสร้างได้ กะประมาณว่าถ้ามีห้องน้ำห้องนี้รวมเข้าไปในการก่อสร้างบ้านตั้งแต่แรกเริ่มจะต้องใช้ต้นทุน ณ วันที่ทำการประเมินเป็นเงิน 18,000 บาท แต่ถ้าหากทำการก่อสร้างแยกเฉพาะส่วนในภายหลัง ณ วันที่ทำการประเมินจะต้องใช้ค่าใช้จ่าย 25,000 บาท ค่าใช้จ่ายที่สูงกว่า 7,000 บาท นี้ คือค่าเสื่อมราคา

Functional Obsolescence – incurable คือ ความล้าสมัยด้านการใช้ประโยชน์แก้ไขไม่ได้เกิดจากการออกแบบภายนอกภายในไม่ตรงความต้องการของผู้ร่วมสมัย วัดความเสื่อมโดยกำหนดค่าเช่าที่ลดลงน้อยกว่าที่ควรได้รับคูณด้วย GMRM

ตัวอย่าง

ค่าเช่าบ้าน ก. 3 ห้องนอนเดือนละ	15,000	บาท
ค่าเช่าบ้าน ข 2 ห้องนอนเดือนละ	14,000	บาท
ค่าความแตกต่าง	1,000	บาท
ถ้า GMRM สำหรับชุมชนละแวกข้างเคียงมีค่า	120	บาท
ค่าความแตกต่างระหว่างบ้าน ก และ ข คือ $1,000 \times 120 = 120,000$		บาท
ฉะนั้นความเสื่อม	120,000	บาท

Functional Obsolescence – Superadequacy คือ ความล้าสมัยด้านการใช้ประโยชน์เกินความจำเป็น ตัวอย่างเช่น ระบบ intercom, central air conditioning สระว่ายน้ำ ต้นทุนค่าติดตั้งก่อสร้างอาจเป็น 250,000 บาท แต่ถ้าสามารถสร้างมูลค่าแก่บ้านเพิ่มเพียง 150,000 บาท ส่วนที่สูญหายไป 100,000 บาท ถือเป็นค่าเสื่อม

External Obsolescence คือ ความล้าสมัยเนื่องจากสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี เช่น มีน้ำเน่า ถนนเป็นหลุมบ่อ มีกองขยะมาก มีป๊อมน้ำมัน (คนกลัวไฟไหม้) ใกล้โรงพยาบาล (คนกลัวเชื้อโรค)

หรือ กลัวผีเวลาขนย้ายศพ) ใกล้เคียง Highway ใกล้เคียงนามบิน วิธีคำนวณเหมือน Functional Obsolescence

### การคำนวณค่าเสื่อมราคาโดย Age – Life method

คำศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

1. Actual age (Chronological age หรือ Physical age) = อายุอาคารตามจริงนับตั้งแต่ก่อสร้างเสร็จ
  2. Effective age = อายุอาคารตามสภาพและการบำรุงรักษาที่ปรากฏจริงตามการบำรุงรักษา
  3. Economic Life = ระยะเวลาที่อาคารตามสภาพทำประโยชน์ได้
  4. Physical Life = ระยะเวลาที่อาคารสามารถคงสภาพอยู่ได้จนกว่าจะพัง ล่มสลาย
- ข้อมูลนี้หาได้โดยเปรียบเทียบอายุอาคารอื่น ๆ คล้ายคลึงกันที่ถูกรื้อถอนไปแล้ว เนื่องจากมีการพิจารณาว่าไม่มั่นคงปลอดภัยต่อการใช้สอยแล้วจึงต้องถูกรื้อถอน

$$\begin{aligned} \text{Depreciation} &= \frac{\text{Effective age}}{\text{Total economic life}} \\ &= \frac{\text{Effective age}}{\text{Effective age} + \text{remaining economic life}} \end{aligned}$$

### ตัวอย่างวิธีการคำนวณค่าเสื่อม

โจทย์

บ้านหลังหนึ่งมีต้นทุนทดแทนค่าก่อสร้าง (Reproduction – Cost New) 2,000,000 บาท ได้ก่อสร้างเมื่อ 10 ปีที่แล้ว ผู้ประเมินคาดคะเนว่าบ้านหลังนี้จะเหลือระยะเวลาที่คงสภาพอยู่จนกว่าจะพังหรือถูกรื้อถอนอีกเป็นระยะเวลา 65 ปี และประเมินว่ามีอายุอาคารตามสภาพที่ปรากฏจริงตามการบำรุงรักษา 5 ปี นอกจากนั้นคาดคะเนบ้านสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อไปอีก 20 ปี

- คำถาม
- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ก. Actual age = ?    | ข. Effective age = ? |
| ค. Economic life = ? | ง. Physical life = ? |

	จ. ค่าเสื่อมคิดเป็นมูลค่าเท่าไร	
คำตอบ	ก. Actual age = 10	ข. Effective age = 5
	ค. Economic life = 5 + 20 = 25	ง. Physical life = 65 + 10 = 75
	จ. ค่าเสื่อมราคา	
	Depreciation	= 5/25
		= 0.2
		= 0.2x2,000,000
		= 400,000 บาท

### 3. การประเมินราคาโดยวิธีคำนวณจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินราคาโดยคำนวณจากรายได้มีหลายวิธี แต่วิธีเบื้องต้นที่นิยมใช้คือ Gross Monthly Rent Multiplier (GMRM) และ Income Capitalization ทั้งนี้ทรัพย์สินที่ถูกประเมินราคาได้แก่ ทรัพย์สินที่สามารถใช้ประโยชน์ในการสร้างรายได้ เช่น อพาร์ทเมนต์ โรงแรม คอนโดมิเนียม พื้นที่ทำการสำนักงานและร้านค้า เป็นต้น

#### Gross Monthly Rent Multiplier (GMRM)

วิธีการประเมินราคาโดย GMRM มีหลักการคือ

1. หาทรัพย์สินเปรียบเทียบ 3-4 รายการ ที่มีการซื้อขาย และถูกปล่อยเช่าในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน เช่น นายสมศักดิ์ ได้ซื้อตึกแถวเลขที่ 324 ในวันที่ 1 มกราคม 2541 ในราคา 4,000,000 บาท ต่อมาได้ซ่อมแซมตกแต่ง และปล่อยให้เช่าในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2541 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท ดังนั้น GMRM ของตึกเลขที่ 324 คือ

$$\begin{aligned} \text{GMRM} &= 4,000,000/20,000 \\ &= 200 \end{aligned}$$

ส่วน GMRM ของทรัพย์สินเปรียบเทียบอื่น ๆ อีก 2-3 รายการ สามารถคำนวณได้ในหลักการเดียวกัน

2. เลือก GMRM เพียงค่าเดียว ออกมาจาก GMRM ทั้ง 4  
3. ประเมินค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน Rs โดยเปรียบเทียบทรัพย์สินอื่น ๆ ในลักษณะข้างเคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

4. สรุปราคาประเมิน

$$\text{ราคาประเมินของทรัพย์สิน} = \text{GMRM} \times \text{Rs}$$

### ตัวอย่างการคำนวณ

นายวิวัฒน์ได้รับมอบหมายให้ประเมินราคา บ้านเช่าหลังหนึ่งด้วยวิธี Income Approach จากการสำรวจทรัพย์สินเปรียบเทียบกับบ้าน 3 หลัง ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับบ้านที่ประเมิน ผู้ซื้อหลังจากซื้อแล้วได้ปล่อยให้เช่าทันที ดังข้อมูลต่อไปนี้

บ้านเลขที่	ราคาซื้อขาย(บาท)	ค่าเช่าต่อเดือน(บาท)
24/56	2,000,000	18,000
24/62	2,100,000	18,500
24/48	2,200,000	20,000

นอกจากนั้น จากการเปรียบเทียบบ้านเช่าหลังอื่นในทำเลข้างเคียง นายวิวัฒน์ มีความเห็นว่าบ้านที่ทำการประเมิน น่าจะปล่อยให้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 19,000 บาท ฉะนั้นราคาประเมินควรเป็นเท่าไร

### คำตอบ

บ้านเลขที่	ราคาซื้อขาย(บาท)	ค่าเช่าต่อเดือน(บาท)	GMRM
24/56	2,000,000	18,000	111
24/62	2,100,000	18,500	113.5
24/48	2,200,000	20,000	110

ผู้ประเมินพิจารณาว่าบ้านที่ประเมินนั้นมีลักษณะใกล้เคียงกับบ้านใดมากที่สุด ในท่ามกลางบ้านทั้งสามหลัง แล้วจึงเลือก GMRM ของบ้านหลังนี้มาเป็นหลัก สิ่งสำคัญคือจะใช้วิธีนำค่าเฉลี่ยมาเป็นเกณฑ์ไม่ได้ ในกรณีนี้สมมุติว่าผู้ประเมินพิจารณาแล้วตัดสินใจให้ GMRM มีค่าเท่ากับ 112

ขั้นต่อมา จากการเปรียบเทียบบ้านเช่าหลังอื่นในทำเลข้างเคียง ผู้ประเมินมีความเห็นว่าบ้านที่ทำการประเมินน่าจะปล่อยให้เช่าในอัตราค่าเช่า เดือนละ 19,000 บาท

ดังนั้น ราคาประเมินของบ้านหลังนี้จะเป็น  $112 \times 19,000 = 2,128,000$  บาท

## Income Capitalization

หลักการประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธี Income Capitalization เหมาะที่จะใช้ทำการประเมินทรัพย์สินประเภทอพาร์ทเมนต์ และโรงแรมที่ผู้ประกอบการให้ผู้เช่าเป็นรายเดือนหรือรายวัน มีหลักการดังนี้

1. หา Potential Gross Income (PGLs) โดยคำนวณจากรายได้หลักที่คาดว่าจะได้รับรวมเป็นรายปี เช่น ถ้ามีอพาร์ทเมนต์ 100 ห้อง อัตราค่าเช่า เดือนละ 4,000 บาท ต่อห้อง ดังนั้น PGLs มีค่า  $4,000 \times 100 \times 12 = 4,800,000$  บาท

2. หา Effective Gross Income (EGLs) โดยบวกรายได้อื่น ๆ เช่น ค่าบริการซักรีด และค่าบริการอาหาร ต่อจากนั้นหักอัตราพักว่างพร้อมทั้งหนี้สูญออกจาก PSLs

3. หา Net Operating Income (NOIs) โดยหักค่าใช้จ่ายคงที่และค่าใช้จ่ายดำเนินงานออกจาก EGLs

สรุปขั้นตอน 1-3 ได้ดังนี้

$$\text{PGLs} + \text{รายได้อื่น ๆ} - \text{อัตราว่างและหนี้สูญ} = \text{EGLs}$$

$$\text{EGLs} - \text{ค่าใช้จ่ายคงที่} - \text{ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน} = \text{NOIs}$$

4. หาข้อมูลเปรียบเทียบ โดยสำรวจทรัพย์สินคล้ายคลึงกันที่มีการซื้อขายในช่วงเวลาใกล้เคียง ข้อมูลสำคัญที่ต้องการทราบ คือ ราคาซื้อขาย (Pc) ต่อจากนั้นประเมิน NOL ของทรัพย์สินเปรียบเทียบ (NOLs)

$$5. \text{Capitalization Rate} = \text{NOIs}/Pc$$

$$6. \text{มูลค่าของทรัพย์สิน} = \text{NOIs}/\text{Capitalization Rate}$$

## ตัวอย่างโจทย์

นายสมหวังได้รับมอบหมายให้ประเมินราคาอพาร์ทเมนต์ที่รื่นรมย์ ซึ่งมีห้องพักปรับอากาศ 20 ห้อง ค่าเช่าห้องละ 4,000 บาทต่อเดือน ห้องพักรวม 10 ห้อง ค่าเช่าห้องละ 3,000 บาท ต่อเดือน อพาร์ทเมนต์นี้มีรายรับจากร้านอาหาร เดือนละ 20,000 บาท ซักอบรีด เดือนละ 10,000 บาท อัตราว่างและหนี้สูญเฉลี่ย 5% ค่าใช้จ่ายคงที่ประกอบด้วยค่าเบี้ยประกันปีละ 20,000 บาท ภาษีโรงเรือนปีละ 10,000 บาท ค่าใช้จ่ายดำเนินงานประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปีละ 80,000 บาท เงินเดือนพนักงาน 180,000 บาทต่อปี สาธารณูปโภค 360,000 บาทต่อปี ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 48,000 บาทต่อปี

จากการศึกษาข้อมูลเปรียบเทียบ นายสมหวัง ทราบว่าได้มีอพาร์ทเมนต์ รมเย็น เพิ่งทำการซื้อขายในช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกันในราคา 6,000,000 บาท อพาร์ทเมนต์รมเย็น ประกอบไปด้วยห้องปรับอากาศ 40 ห้อง ค่าเช่าห้อง 4,000 บาทต่อเดือน มีรายรับจากบริการซักผ้าเดือนละ 15,000 บาท และร้านอาหารเดือนละ 30,000 บาท อัตราว่างและหนี้สูญเฉลี่ย 7% ค่าใช้จ่ายคงที่ปีละ 50,000 บาท ค่าใช้จ่ายดำเนินงานปีละ 1 ล้านบาท

จากข้อมูลข้างต้นจงหาราคาประเมินของอพาร์ทเมนต์ รมเย็น

### คำตอบ

การวิเคราะห์ข้อมูลอพาร์ทเมนต์ รมเย็น

ห้องปรับอากาศ 20 ห้อง ค่าเช่า 4,000.-บาทต่อเดือน	=	960,000	บาท/ปี
ห้องธรรมดา 10 ห้อง ค่าเช่า 3,000.-บาทต่อเดือน	=	<u>360,000</u>	บาท/ปี
PGIs	=	1,320,000	บาท/ปี
ร้านอาหารเดือนละ 20,000.-บาท	=	240,000	บาท/ปี
ซักอบรีดเดือนละ 10,000.-บาท	=	<u>120,000</u>	บาท/ปี
รวม	=	1,680,000	บาท/ปี
หัก อัตราว่างและหนี้สูญ 5%	=	<u>84,000</u>	บาท/ปี
EGIs	=	<u>1,596,000</u>	บาท/ปี..1
ค่าใช้จ่ายคงที่			
ค่าเบี่ยประกัน ปีละ	=	20,000	บาท
ภาษีโรงเรือน ปีละ	=	10,000	บาท
รวม	=	<u>30,000</u>	บาท....2
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน			
ภาษีเงินได้ ปีละ	=	80,000	บาท
เงินเดือนพนักงาน	=	180,000	บาท
สาธารณูปโภค	=	360,000	บาท
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอุปกรณ์	=	<u>48,000</u>	บาท
รวม	=	668,000	บาท....3
NOIs = (1) - (2) - (3)	=	<u>898,000</u>	บาท

การวิเคราะห์ข้อมูลอพาร์ทเมนต์พร้อมเย็น

ห้องปรับอากาศ 40 ห้อง ค่าเช่าห้องละ 4,000 บาท/เดือน

PGIs	=	1,920,000	บาท/ปี
บริการซักรีดเดือนละ 15,000 บาท	=	180,000	บาท/ปี
ร้านอาหารเดือนละ	=	<u>360,000</u>	บาท/ปี
รวม	=	2,460,000	บาท/ปี
หัก อัตราว่างและหนี้สูญ 7%	=	<u>172,000</u>	บาท/ปี
EGIc	=	<u>2,288,000</u>	บาท/ปี
ค่าใช้จ่ายคงที่ปีละ	=	50,000	บาท/ปี
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานปี	=	<u>1,000,000</u>	บาท/ปี
ละ			
NOIc	=	<u>1,238,000</u>	บาท/ปี

อพาร์ทเมนต์ พร้อมเย็นราคาซื้อขาย (Pc) = 6,000,000 บาท

Capitalization rate = NOIc / Pc = 1,238,000 / 6,000,000 = 0.21

เนื่องจาก NOIc = 898,000

และเนื่องจาก Market Value = NOIc / Capitalization rate

ราคาประเมินของทรัพย์สินอพาร์ทเมนต์ = 898,000 / 0.21 = 4,276,190

บาท

**ภาคผนวก ข**

การประเมินราคาของราชการการ



## บทสรุปวิเคราะห์วิธีการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดิน

บทสรุปวิเคราะห์การประเมินนี้ จะกล่าวสรุปในประเด็นต่าง ๆ ที่เป็นทั้งข้อดี และข้อเสีย และปัญหาที่พบในการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน เป็นการประเมินราคาที่ดินของหน่วยงานรัฐ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งนับว่าเป็นวิธีการที่เหมาะสมวิธีหนึ่งในปัจจุบัน การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด จะต้องใช้ความละเอียดและความระมัดระวังในการเก็บข้อมูล รวมทั้งการวิเคราะห์ทั้งด้านข้อมูลปัจจัยและราคา และตลอดจนการคำนวณเปรียบเทียบราคาตลาด คือ การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขายของแปลงที่ดินและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน เพื่อหาราคาแปลงที่ดินที่ต้องการ

ข้อดี คือ เป็นวิธีที่ง่ายวิธีหนึ่งที่นิยมใช้กันมากในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการซื้อขาย วิธีนี้เป็นการประเมินราคาทางตรงและมีเหตุผล เพราะเป็นการประเมินโดยใช้การเปรียบเทียบราคาที่ดินจากข้อมูลซื้อขายที่เป็นราคาตลาดในแต่ละบริเวณ ในกรณีที่มีข้อมูลซื้อขายในละแวกใกล้เคียงกับแปลงที่ดินที่ต้องการประเมินราคา ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก็ตาม การคำนวณเปรียบเทียบราคาที่ดินจะทำได้ง่ายกว่าในกรณีที่ไม่มีข้อมูลการซื้อขายในละแวกข้างเคียง ทั้งนี้เนื่องจากการเปรียบเทียบราคาที่ดินสามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้แล้วสำหรับการประเมินราคาที่ดิน

ข้อเสีย คือ ในกรณีที่บริเวณละแวกข้างเคียงไม่มีข้อมูลการซื้อขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบในการประเมินราคาที่ดิน ก็จะทำให้การประเมินเป็นไปค่อนข้างยาก แต่ก็สามารถใช้วิธีการนำราคาซื้อขายที่ดินของแปลงที่ดินในบริเวณที่ไกลออกไปมาพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน โดยการกำหนดปัจจัยและจัดลำดับความสำคัญด้วยการให้ค่าน้ำหนักคะแนน วิธีการนี้อยู่ในขั้นตอนที่ยากและต้องดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูลก่อนทำการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งนับว่าเป็นขั้นตอนที่ยากและต้องใช้วิจรรย์ญาณของผู้ประเมินประกอบ อย่างไรก็ตามขั้นตอนนี้เป็นเพียงการสร้างหลักเกณฑ์ที่จะนำไปสู่การคำนวณเปรียบเทียบราคาที่ดินในพื้นที่ที่จะทำการประเมินราคาที่ดิน

ปัญหาทางปฏิบัติของการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินในปัจจุบันยังประสบปัญหาต่าง ๆ ซึ่งมีผลทำให้ราคาประเมินที่ดินในเขตจังหวัดชุมพรบางบริเวณไม่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยสภาพแวดล้อมตามการพัฒนาในพื้นที่นั้น ๆ ปัญหาดังกล่าวพอสรุปได้ดังนี้

1. ความยุ่งยากในขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน ถึงแม้ว่าการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจะเป็นวิธีที่ง่ายและนิยมใช้ทั่วไปทั้งภาครัฐและเอกชนในปัจจุบัน แต่ในกระบวนการประเมินเพื่อให้ได้ราคาที่เป็นที่ยอมรับได้ ยังต้องมีขั้นตอนการประเมินที่ละเอียดและหลักเกณฑ์ที่ดีพอ นับตั้งแต่การเก็บรวบรวมข้อมูลแปลงที่ดิน การวิเคราะห์และเปรียบเทียบราคาที่ดินซึ่งประเด็นดังกล่าวนี้เป็นจุดที่สร้างความยุ่งยากในการประเมิน โดยเฉพาะเป็นการประเมินในพื้นที่บริเวณกว้างและมีแปลงที่ดินเป็นจำนวนมาก

2. ความยุ่งยากในการใช้วิจารณ์ญาณของผู้ประเมิน การประเมินราคาที่ดินแม้จะได้มีหลักเกณฑ์เพื่อถือปฏิบัติ แต่ในบางขั้นตอนยังต้องประสบปัญหาในเรื่องของการพิจารณา การวิเคราะห์และตัดสินใจ เช่น ระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีประเมินราคาตามแนวทางการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สินของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ.2530 ซึ่งตามแนวทางการดังกล่าวในขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ปัจจัย ได้กำหนดให้ต้องทำการสำรวจข้อมูลปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน โดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนิน ซึ่งปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาตามแบบสำรวจมีดังนี้

2.1 ลักษณะที่ตั้งที่ดิน แสดงให้เห็นถึงทำเลที่ตั้งที่ดี โดยเน้นการคมนาคมทางบก โดยรถยนต์และทางน้ำโดยเรือ ซึ่งพิจารณาดังนี้ ติดถนน ติดถนนซอยรถยนต์เข้าถึงได้ ติดถนนซอยรถยนต์เข้าไม่ถึง ติดคลอง ไม่มีทางเข้าออก โดยให้คะแนน 4,3,2,1,0 ตามลำดับ

2.2 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ความสำคัญกับปัจจัยไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท์ ทางเท้า โดยพิจารณาว่ามีครบถ้วนทุกปัจจัยหรือไม่ หากมีไม่ครบถ้วน ค่าคะแนนก็จะลดลงตามลำดับจนกระทั่งไม่มีคะแนนในกรณีที่ขาดทุกปัจจัย ซึ่งกำหนดค่าคะแนนไว้ 4,3,2,1,0 ตามลำดับ

2.3 การคมนาคมขนส่ง พิจารณาความสะดวกในการเดินทาง ได้แก่ รถประจำทาง รถรับจ้าง หรือการเดินเท้า โดยให้ค่าคะแนน 3.5,2.5,1.5,0 ตามลำดับ

2.4 ผิวดิน พิจารณาลักษณะผิวดิน ดังนี้ คอนกรีตหรือยางมะตอย ลูกกรงหรือกรวดหินดิน และไม่มีผิวดิน ให้ค่าคะแนน 3,2,1,0 ตามลำดับ

2.5 ความสูงต่ำของที่ดินกับระดับถนนหรือซอย โดยกำหนดระดับที่ดิน สูงกว่าถนน เสมอถนน ต่ำกว่าถนน 30 ซม. และเป็นบ่อลึก ให้ค่าคะแนน 2.5,1.5,0.5,0 ตามลำดับ

2.6 ความสะดวกสบายในการเข้าถึงแปลงที่ดิน วัดความสะดวกสบายโดยกำหนด  
 ดังนี้สะดวกสบายมาก (หมายถึงตลอด 24 ชม.) สะดวกเฉพาะกลางวัน และไม่สะดวก ให้ค่า  
 คะแนน 2.5,1.5,0 ตามลำดับ

2.7 การอยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือ ชลประทาน กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่  
 เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (100-200 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้  
 ค่าคะแนน 2.5,1.5,0.5,0 ตามลำดับ

2.8 ปัญหาน้ำท่วมขัง กำหนดเป็น น้ำไม่ท่วม ท่วมเฉพาะฤดูฝน ท่วมเกือบตลอดปี  
 ให้ค่าคะแนน 2.5,1.5,0 ตามลำดับ

2.9 ทำเลที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักเป็น 4  
 ประเภท ได้แก่ พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้  
 ให้ค่าคะแนน 5,4,3,2,0 ตามลำดับ

2.10 ความนิยมของชุมชน พิจารณาตามการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่  
 ดังนี้แหล่งธุรกิจการค้า แหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งอุตสาหกรรม แหล่งเกษตรกรรม และการใช้ประโยชน์  
 ที่ดินไม่ได้ ให้ค่าคะแนน 5,4,3,2,0 ตามลำดับ

2.11 ที่จอดรถ กำหนดดังนี้ จอดรถยนต์ได้ จอดไม่ได้ ให้ค่าคะแนน 5,0 ตามลำดับ

2.12 ข้อเสียเปรียบ กำหนดดังนี้ ไม่มีข้อเสียเปรียบ มีข้อเสียเปรียบ เช่น ใกล้ป่าช้า  
 เหมรุ ไฟฟ้าแรงสูง ทางสามแพร่ง ให้ค่าคะแนน 0,-3 ตามลำดับ

2.13 สภาพคลองซื้อขายเปลี่ยนมือได้ กำหนดดังนี้ มีผู้ต้องการซื้อ (3 รายขึ้นไป)  
 ให้ค่าคะแนน 3.5,2.5,0 ตามลำดับ

2.14 แนวโน้มความเจริญหรือการพิจารณา กำหนดดังนี้ มีแนวโน้มความเจริญ  
 (75% ขึ้นไป) มีแนวโน้มความเจริญปานกลาง มีแนวโน้มความเจริญน้อย (ไม่เกิน 25%) ให้ค่า  
 คะแนน 3.5,2.5,1 ตามลำดับ

2.15 รายได้ที่เจ้าของได้จากที่ดินหรือโรงเรือน กำหนดดังนี้ ตลอดปี บางฤดูกาล ไม่  
 มีรายได้ ให้ค่าคะแนน 3,2,0 ตามลำดับ

2.16 การอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ไม่เกิน 100  
 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5,1.5,0.5,0 ตาม  
 ลำดับ

2.17 การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า กำหนดระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5,1.5,0 ตามลำดับ

2.18 การอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร กำหนดระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5,1.5,0.5,0 ตามลำดับ

2.19 การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5,1.5,0.5,0 ตามลำดับ

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

2.21 ข้อบังคับทางกฎหมาย ได้แก่ พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ร.บ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎระเบียบต่าง ๆ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากมีกฎหมายฉบับใดฉบับหนึ่งบังคับใช้ จะให้ค่าคะแนน 0 หากไม่ต้องบังคับด้วยกฎหมายข้างต้น ให้ค่าคะแนน 5

2.22 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน กำหนดเป็น 3 ระดับ ดังนี้ ความปลอดภัยดี (มีตำรวจ เเวรยาม ดับเพลิง) ปานกลาง น้อย ให้คะแนน 3.5,2.5,0

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

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

2.25 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

2.26 การอยู่ใกล้ศาสนสถาน 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

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

2.28 สภาพแวดล้อมที่น่าพึงพอใจ กำหนดดังนี้ ทัศนียภาพสวยงาม ทัศนียภาพปานกลาง ทัศนียภาพไม่สวยงาม ให้ค่าคะแนน 3,2,0 ตามลำดับ

**ภาคผนวก ค.**

การกระจายราคาของที่ดินในจังหวัดชุมพร

## ลักษณะการกระจายของราคาที่ดินในเขตต่าง ๆ ของจังหวัดชุมพร

### 1. ลักษณะการกระจายของราคาที่ดินในอำเภอเมือง

จะเห็นว่าราคาที่ดิน ร้อยละ 17.59 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 101-500 บาท รองลงมาได้แก่ร้อยละ 12.38 อยู่ในช่วงร้อยละ 7,501-10,500 บาท ตามลำดับ ส่วนราคาที่ดินที่สูงที่สุด ได้แก่ ร้อยละ 1.63 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 45,501 – 52,500 บาท ดังตารางที่ 5.12

ตารางที่ 5.12 แสดงการกระจายของราคาที่ดินอำเภอเมือง

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	5	1.63	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	7	2.28	
5	27,501 – 33,000	5	1.63	
6	22,501 - 27,500	9	2.93	
7	18,001 – 22,500	9	2.93	
8	14,001 – 18,000	22	7.17	
9	10,501 – 14,000	15	4.89	
10	7,501 – 10,500	38	12.38	
11	5,001 – 7,500	34	11.07	
12	3,001 – 5,000	32	10.42	
13	1,501 – 3,000	16	5.21	
14	501 – 1,500	36	11.73	
15	101 – 500	54	17.59	
16	1 – 100	25	8.14	
รวม		307	100.00	

## 2 ลักษณะการกระจายราคาที่ดินอำเภอหลังสวน

จะเห็นว่า ราคาที่ดินร้อยละ 34.63 อยู่ในช่วงราคา ตารางวาละ 101 – 500 บาท รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 22.93 อยู่ในช่วงราคา ตารางวาละ 501 – 1,500 บาท ส่วนราคาสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 0.50 ราคาตารางวาละ 14,001-18,000 บาท ดังตารางที่ 5.13

ตารางที่ 5.13 แสดงการกระจายของราคาที่ดินอำเภอหลังสวน

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	0	0	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	0	0	
5	27,501 – 33,000	0	0	
6	22,501 - 27,500	0	0	
7	18,001 – 22,500	0	0	
8	14,001 – 18,000	1	0.50	
9	10,501 – 14,000	0	0	
10	7,501 – 10,500	8	3.90	
11	5,001 – 7,500	5	2.44	
12	3,001 – 5,000	26	12.68	
13	1,501 – 3,000	26	12.68	
14	501 – 1,500	36	22.93	
15	101 – 500	47	34.63	
16	1 – 100	71	10.24	
รวม		205	100.00	



### 3.ลักษณะการกระจายราคาที่ดินอำเภอละแม

จะเห็นว่าราคาที่ดินร้อยละ 48.28 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 101 – 500 บาท รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 27.59 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 1 – 100 บาท ส่วนราคาสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 10.34 ราคาตารางวาละ 1,501-3,000 บาท ดังตารางที่ 5.14

ตารางที่ 5.14 แสดงลักษณะการกระจายของราคาที่ดินอำเภอละแม

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	0	0	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	0	0	
5	27,501 – 33,000	0	0	
6	22,501 - 27,500	0	0	
7	18,001 – 22,500	0	0	
8	14,001 – 18,000	0	0	
9	10,501 – 14,000	0	0	
10	7,501 – 10,500	0	0	
11	5,001 – 7,500	0	0	
12	3,001 – 5,000	0	0	
13	1,501 – 3,000	3	10.34	
14	501 – 1,500	4	13.79	
15	101 – 500	14	48.28	
16	1 – 100	8	27.59	
รวม		29	100.00	

#### 4 ลักษณะการกระจายราคาที่ดินอำเภอพะโต๊ะ

จะเห็นว่าราคาที่ดินร้อยละ 64 จะอยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 1 – 100 บาท และรองลงมาได้แก่ ร้อยละ 32 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 101 – 500 บาท ส่วนราคาสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 4 ราคาตารางวาละ 501-1,500 บาท ดังตารางที่ 5.15

ตารางที่ 5.15 แสดงลักษณะการกระจายของราคาที่ดินอำเภอพะโต๊ะ

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	0	0	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	0	0	
5	27,501 – 33,000	0	0	
6	22,501 - 27,500	0	0	
7	18,001 – 22,500	0	0	
8	14,001 – 18,000	0	0	
9	10,501 – 14,000	0	0	
10	7,501 – 10,500	0	0	
11	5,001 – 7,500	0	0	
12	3,001 – 5,000	0	0	
13	1,501 – 3,000	0	0	
14	501 – 1,500	1	4	
15	101 – 500	8	32	
16	1 – 100	16	64	
รวม		25	100.00	

## 5 ลักษณะการกระจายของราคาที่ดินอำเภอปะทิว

จะเห็นว่า ราคาที่ดินร้อยละ 44.44 อยู่ในช่วงตารางวาละ 101-500 บาท รองลงมา ได้แก่ ร้อยละ 29.37 อยู่ในช่วงตารางวาละ 1-100 บาท ส่วนราคาสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 3.17 ราคาตารางวาละ 1,501-3,000 บาท ดังตารางที่ 5.16

ตารางที่ 5.16 แสดงลักษณะของราคาที่ดินอำเภอปะทิว

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	0	0	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	0	0	
5	27,501 – 33,000	0	0	
6	22,501 - 27,500	0	0	
7	18,001 – 22,500	0	0	
8	14,001 – 18,000	0	0	
9	10,501 – 14,000	0	0	
10	7,501 – 10,500	0	0	
11	5,001 – 7,500	0	0	
12	3,001 – 5,000	0	0	
13	1,501 – 3,000	4	3.17	
14	501 – 1,500	29	23.02	
15	101 – 500	56	44.44	
16	1 – 100	37	29.37	
รวม		126	100.00	

## 6 ลักษณะการกระจายของราคาที่ดินอำเภอท่าแพะ

จะเห็นว่าราคาที่ดินร้อยละ 37.25 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 1 – 100 บาท รองลงมา ได้แก่ร้อยละ 31.37 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 101 – 500 บาท ส่วนราคาสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 3.93 ราคาตารางวาละ 1,501-3,000 บาท ดังตารางที่ 5.17

ตารางที่ 5.17 แสดงลักษณะการกระจายของราคาที่ดินอำเภอท่าแพะ

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	0	0	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	0	0	
5	27,501 – 33,000	0	0	
6	22,501 - 27,500	0	0	
7	18,001 – 22,500	0	0	
8	14,001 – 18,000	0	0	
9	10,501 – 14,000	0	0	
10	7,501 – 10,500	0	0	
11	5,001 – 7,500	0	0	
12	3,001 – 5,000	0	0	
13	1,501 – 3,000	2	3.93	
14	501 – 1,500	14	27.45	
15	101 – 500	16	31.37	
16	1 – 100	19	37.25	
รวม		51	100.00	

## 7 ลักษณะการกระจายราคาที่ดินอำเภอทุ่งตะโก

จะเห็นว่าราคาที่ดินร้อยละ 50.91 อยู่ในช่วงตารางวาละ 101 – 500 บาท และรองลงมาได้แก่ ร้อยละ 25.45 อยู่ในช่วงตารางวาละ 501-1,500 บาท ส่วนราคาสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 3.64 ราคาตารางวาละ 3,001-5,000 บาท ดังตารางที่ 5.18

ตารางที่ 5.18 แสดงลักษณะการกระจายของราคาที่ดินอำเภอทุ่งตะโก

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	0	0	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	0	0	
5	27,501 – 33,000	0	0	
6	22,501 - 27,500	0	0	
7	18,001 – 22,500	0	0	
8	14,001 – 18,000	0	0	
9	10,501 – 14,000	0	0	
10	7,501 – 10,500	0	0	
11	5,001 – 7,500	0	0	
12	3,001 – 5,000	2	3.64	
13	1,501 – 3,000	1	1.82	
14	501 – 1,500	14	25.45	
15	101 – 500	28	50.91	
16	1 – 100	10	18.18	
รวม		55	100.00	

### 8. ลักษณะการกระจายราคาที่ดินอำเภอสวี

จะเห็นว่า ราคาที่ดินร้อยละ 33.01 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 1 – 100 และ 101-500 บาท รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 21.36 อยู่ในช่วงราคาตารางวาละ 501-1,500 บาท ส่วนราคาสูงสุดได้แก่ ร้อยละ 13.62 ราคาตารางวาละ 1,501-3,000 บาท ดังตารางที่ 5.19

ตารางที่ 5.19 แสดงลักษณะการกระจายของราคาที่ดินอำเภอสวี

ช่วงของราคา	ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	หมายเหตุ
1	52,501 – 60,000	0	0	
2	45,501 – 52,500	0	0	
3	39,001 – 45,500	0	0	
4	33,001 – 39,000	0	0	
5	27,501 – 33,000	0	0	
6	22,501 - 27,500	0	0	
7	18,001 – 22,500	0	0	
8	14,001 – 18,000	0	0	
9	10,501 – 14,000	0	0	
10	7,501 – 10,500	0	0	
11	5,001 – 7,500	0	0	
12	3,001 – 5,000	0	0	
13	1,501 – 3,000	13	13.62	
14	501 – 1,500	22	21.36	
15	101 – 500	34	33.01	
16	1 – 100	34	33.01	
รวม		103	100.00	

## ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ	นายสันติพงษ์ พรหมชาติ
วัน เดือน ปีเกิด	13 เมษายน 2514
สถานที่เกิด	อำเภอละแม จังหวัดชุมพร
ที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 185/53 หมู่ที่ 7 หมู่บ้านละแมเมืองใหม่ ตำบลละแม อำเภอละแม จังหวัดชุมพร 86170
วุฒิการศึกษา	ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ.2536-2545 พนักงานประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ตำแหน่งและสถานที่ทำงาน	พ.ศ.2545-ปัจจุบัน ประกอบธุรกิจส่วนตัว