

ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร
ในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์

นางสาวจุรรัตน์ ทรภีสิงห์




การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

พ.ศ. 2562

**Factors Determining Price of Allocated Land
in Mueang Surin District, Surin Province**

Miss Churarat Thorapeesing



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Economics in Business Economics

School of Economics

Sukhothai Thammathirat Open University

2019

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ	ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร ในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์
ชื่อและนามสกุล	นางสาวจุรารัตน์ ทรภีสิงห์
วิชาเอก	เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ
สาขาวิชา	เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.สมบัติ พันทวีศิษฏ์

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อ 9 กรกฎาคม 2563

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สมบัติ พันทวีศิษฏ์)



กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. มนูญ โต้ะยามา)



(รองศาสตราจารย์ ดร.อภิญา วนเศรษฐ์)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

ชื่อการศึกษา คั่นคว้ออิสระ ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร ในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์
จังหวัดสุรินทร์

ผู้ศึกษา นางสาวจรรยารัตน์ ทรภีสิงห์ รหัสนักศึกษา 2586001147 ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.สมบัติ พันธวิศิษฎ์ ปีการศึกษา 2562

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) คุณลักษณะของที่ดินจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ 2) ปัจจัยกำหนดราคาประเมินที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์

วิธีการศึกษา โดยการเก็บข้อมูลประชากร โครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ศึกษา จำนวน 40 โครงการ และกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 โครงการ โดยวิธีสุ่มเลือก เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือ แบบบันทึกการสำรวจข้อมูลภาคสนาม โครงการจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ โดยทำการวิเคราะห์เพื่อเลือกปัจจัยที่กำหนดราคาที่ดิน ด้วยวิธีวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ ระยะเวลาการศึกษาเดือนตุลาคม 2562 ถึงเดือนตุลาคม 2563 รวม 12 เดือน

ผลการศึกษาพบว่า 1) คุณลักษณะของที่ดินจัดสรรในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ร้อยละ 90 คเป็นโครงการบ้านจัดสรรที่เหลือเป็นโครงการที่ดินจัดสรรเพียงอย่างเดียว โดยโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ร้อยละ 83.33 ตั้งอยู่บนถนนสายหลักและเป็นโครงการที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก ร้อยละ 80 2) ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรรที่มีนัยสำคัญระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ประกอบด้วยขนาดโครงการ คุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการและระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียนในพื้นที่ โดยขนาดโครงการที่ใหญ่ขึ้น จะทำให้ราคาที่ดินจัดสรรเพิ่มขึ้น 37 บาทต่อตารางวา คุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีขึ้น จะทำให้ราคาที่ดินจัดสรรเพิ่มขึ้น 59 บาทต่อตารางวา และระยะห่างจากโรงเรียนเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคาที่ดินลดลง 165 บาทต่อตารางวา

คำสำคัญ ที่ดินจัดสรร ราคาประเมิน จังหวัดสุรินทร์

Independent Study title: Factors Determining Price of Allocated Land
in Mueang Surin District, Surin Province

Author: Miss Churarat Thorapeesing; **ID:** 2586001147; **Degree:** Master of Economics;

Independent Study advisor: Dr. Sombat Pantisit, Associate Professor; **Academic year :** 2019

Abstract

The objective of this study is to study 1) characteristics of land allocated in the area. Muang Surin District 2) Determining factors for the appraisal of land in the area Mueang Surin District.

The study method was by collecting is 40 project and data on the samples of 30 land allocation projects in the study area by randomly selecting 75% of the total land allocated projects in the area. by doing an analysis to select the factors that determine the land price by multiple regression analysis method. Study period from October 2019 to October 2020, is total 12 months.

The results of the study showed that 1) The majority of allocated land in the study area, 90 percent of them were housing projects, the rest were allocated land projects alone. The majority of allocated land projects, 83.33%, are located on the main road and 80% are small land projects. The quality of the project facilities and the distance from the project site to the local schools One level of the larger project size will increase the allocated land price by 37 baht per square wah. One level of improved quality of facilities will increase the price of allocated land by 59 baht per square wah. And the distance from the school increases by 1 meter, it will reduce the land price by 165 baht per square

Keywords: Land for sale, appraisal price, Surin province

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก
รองศาสตราจารย์ ดร. สมบัติ พันธิษณุ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและติดตาม
การศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้อย่างใกล้ชิดตลอดมานับตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งสำเร็จเรียบร้อย
สมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์และเจ้าหน้าที่สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราชเพื่อนักศึกษาและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการศึกษาค้นคว้าอิสระ
ครั้งนี้ทุกท่านที่ได้กรุณาให้การสนับสนุนช่วยเหลือ และให้กำลังใจตลอดมา

จุรรัตน์ ทรภีสิงห์

ตุลาคม 2563



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์การวิจัย	3
กรอบแนวคิดการวิจัย	4
สมมุติฐานการวิจัย	5
ขอบเขตของการวิจัย	5
นิยามศัพท์เฉพาะ	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	7
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน	7
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการประเมินราคา	17
ระเบียบและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร	23
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	29
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา	38
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	38
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	39
การเก็บรวบรวมข้อมูล	39
การวิเคราะห์ข้อมูล	39

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	44
ส่วนที่ 1 ผลการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มสถิติเชิงพรรณนา	44
ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของที่ดินจัดสรร	49
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ	56
สรุปผลการศึกษา	56
อภิปรายผล	58
ข้อเสนอแนะ	59
บรรณานุกรม	61
ภาคผนวก	64
ก ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา	65
ข ผลการศึกษา	69
ประวัติผู้ศึกษา	76



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 จำนวนเอกสารสิทธิ	17
ตารางที่ 3.1 สรุปรูปตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา	42
ตารางที่ 4.1 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก	44
ตารางที่ 4.2 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง	45
ตารางที่ 4.3 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า	46
ตารางที่ 4.4 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน	46
ตารางที่ 4.5 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล	47
ตารางที่ 4.6 คุณลักษณะด้านการบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวก	48
ตารางที่ 4.7 ความกว้างของผิวจราจร	49
ตารางที่ 4.8 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไป	50
ตารางที่ 4.9 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร	53



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 (ก)และ(ข)ภาพแสดงการเปรียบเทียบ	3
ภาพที่ 1.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา	4
ภาพที่ 2.1 แบบจำลองการใช้ที่ดินแบบวงแหวน	11
ภาพที่ 2.2 แบบจำลองการใช้ที่ดินแบบภาคส่วน	12
ภาพที่ 2.3 แบบจำลองการใช้ที่ดินหลายศูนย์กลาง	13
ภาพที่ 2.4 แบบจำลองการใช้ที่ดินแบบมณฑล	14
ภาพที่ 2.5 ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน	22



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบัน “ที่ดิน” เป็นทั้งเศรษฐกิจและเป็นทุนซึ่งหมายความว่า ที่ดินเป็นทรัพย์สิน ที่มีมูลค่าในตัวเอง สามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนเป็นเงินได้ สามารถนำไปจำนองกับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินมาลงทุนในกิจการต่างๆ ได้ ในขณะที่เดียวกันที่ดินก็เป็นปัจจัยการผลิตที่สามารถนำไปใช้ปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ ทำธุรกิจเชิงพาณิชย์ และอุตสาหกรรมได้ตามความเหมาะสม เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น มีการย้ายถิ่นฐานจากพื้นที่ชนบทสู่เมืองไปพร้อมกับการปรับเปลี่ยนเชิงโครงสร้างและการเติบโตของเศรษฐกิจ ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดิน ก็เพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว พร้อมกันนี้รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินก็เปลี่ยนไป จากอดีตที่แต่เดิมใช้ที่ดินเพียงเพื่อความต้องการปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิต แต่ในปัจจุบันมีความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับอุตสาหกรรม การผลิต เพื่อเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ เพื่อธุรกิจการท่องเที่ยว และเพื่อการอยู่อาศัย และกิจกรรมสันทนาการต่างๆ ที่ตอบรับกับรูปแบบการบริโภคที่หลากหลาย

สำหรับประเทศไทยซึ่งได้ประสบปัญหาภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจไทยในปีพ.ศ. 2540 โดยหนึ่งในสาเหตุสำคัญ คือการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับสภาพคล่องจากกระแสเงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศที่ไหลเข้าสู่ระบบการเงินไทยอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วและไม่สอดคล้องกับราคาพื้นฐานที่ควรจะเป็น จนส่งผลให้เกิดภาวะฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ตามมา ในขณะที่ในปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวเร็วเกินไปจากปริมาณอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในขณะที่อุปสงค์มีปริมาณค่อนข้างจำกัด ประกอบกับหนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจึงจำเป็นที่ภาครัฐจะต้องวิเคราะห์และติดตามโอกาสและความเสี่ยงที่อาจจะเกิดภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย

การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคาซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า ณ เวลาที่กำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน หรือเป็นการประมาณหรือหามูลค่าของทรัพย์สินเพื่อ

ไปใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ โดยนำวิธีทางด้านวิชาการมาใช้สนับสนุนหรือชี้ให้เห็นถึงความน่าเชื่อถือของราคาประเมินที่กำหนดขึ้น

การประเมินราคา ถือได้ว่าเป็นทั้งศาสตร์ (Science) และศิลป์ (Arts) (จूरีย์ วิสุทธิ, 2541) ซึ่งต้องใช้หลักวิชาต่างๆ เข้ามาช่วยในการคำนวณ เช่น หลักการทางสถิติ หลักทางเศรษฐศาสตร์ พร้อมทั้งต้องใช้ดุลยพินิจในการตีราคาทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์จากตัวแปรต่างๆ เป็นองค์ประกอบ

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ และ ทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยดำเนินการดังนี้ (คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักประเมิน, 2562)

ด้านการประเมินราคาที่ดิน แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

1) รายบล็อก (ประเมินราคาที่ดินเป็นกลุ่มตามแนวถนน ซอยฯ) (ได้ยกเลิกไปแล้ว)

2) รายแปลง (ประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงเป็นราคาต่อตารางวา ปัจจุบันประกาศใช้รายแปลงพร้อมกันทั่วประเทศ)

ด้านการประเมินราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดราคาโรงเรือนตามแบบมาตรฐานจำนวน 36 แบบ

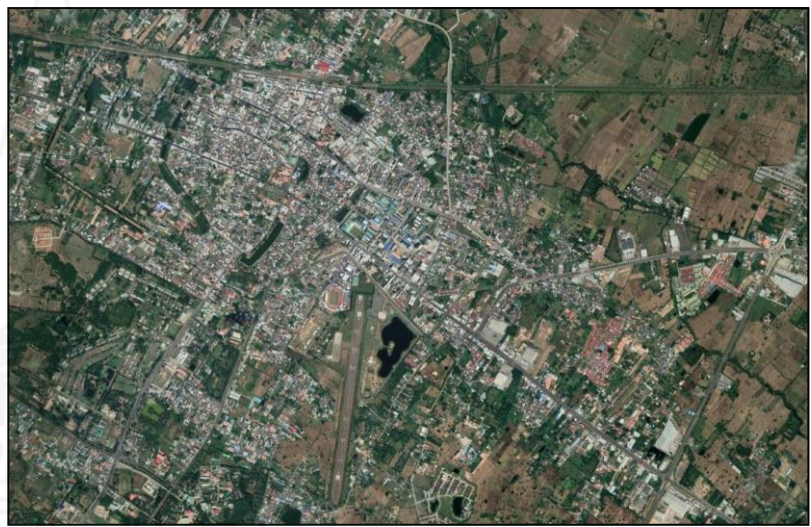
ด้านการประเมินราคาห้องชุด ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีรายได้ วิธีต้นทุน

ปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินได้เป็นที่สนใจ และแพร่หลายมากขึ้นประชาชนให้ความสนใจ เพราะการประเมินราคาทรัพย์สินนำมาใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐาน ในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ

การกำหนดราคาประเมินที่ดิน ได้มีการปรับปรุงอยู่เสมอ แต่ก็ไม่ทันกับความเจริญก้าวหน้าในการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้มีความสำคัญสูงสุดเพื่อการบริหารจัดการเรื่องภาษีธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และความเป็นธรรมในสังคมซึ่งยังต้องใช้ที่ดินเป็นเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้นทุกขณะ โดยแนวโน้มความหนาแน่นของประชากรในเมืองเพิ่มขึ้นเนื่องจากการอพยพเคลื่อนย้าย และกระจายตัวอาศัยในพื้นที่เมืองการพัฒนาพื้นที่ในเมืองเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ เพิ่มการจ้างงาน และเพิ่มที่อยู่อาศัย เมื่อความหนาแน่นของประชากรในเมืองหนาแน่นขึ้น จึงเกิดการพัฒนาด้านโดยเริ่มจากการก่อสร้าง หรือพัฒนาระบบสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการต่างๆ ถึงแม้ว่าระบบเศรษฐกิจจะมีวิวัฒนาการไปอย่างไรก็ตามที่ดินยังคงไว้ซึ่งความสำคัญในฐานะที่เป็นปัจจัยพื้นฐานของระบบเศรษฐกิจ แต่เนื่องจากที่ดินมี

ขนาดคงที่และจำกัด จึงต้องมีการจัดสรรที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพ ทั้งนี้การจัดสรรที่ดินต้องเป็นที่ยอมรับและมีแนวทางปฏิบัติที่สามารถนำมาใช้ในการปฏิบัติงานได้จริง

ปัจจุบันจังหวัดสุรินทร์มีการขยายตัวของประชากร และความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในเขตรอบนอกเทศบาลเมืองสูง ทำให้เกิดการจ้างงาน ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้นจึงมีอำนาจในการซื้อมากขึ้นจากการขยายตัวดังกล่าวทำให้เกิด โครงการที่ดินจัดสรรใหม่ๆเกิดขึ้นในบริเวณรอบนอกตามแนวเขตของถนนหลัก ถนนเลียบเมือง รวมทั้งตามโซนศูนย์การค้าต่างๆ เป็นสาเหตุให้ราคาที่ดินจัดสรรเพิ่มขึ้นตามไปด้วย



ภาพที่ 1.1 (ก) ภาพแสดงการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2543

ภาพที่ 1.1 (ข) ภาพแสดงการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2563

ภาพที่ 1.1(ก)และ(ข) ภาพแสดงการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ ระหว่างปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2563

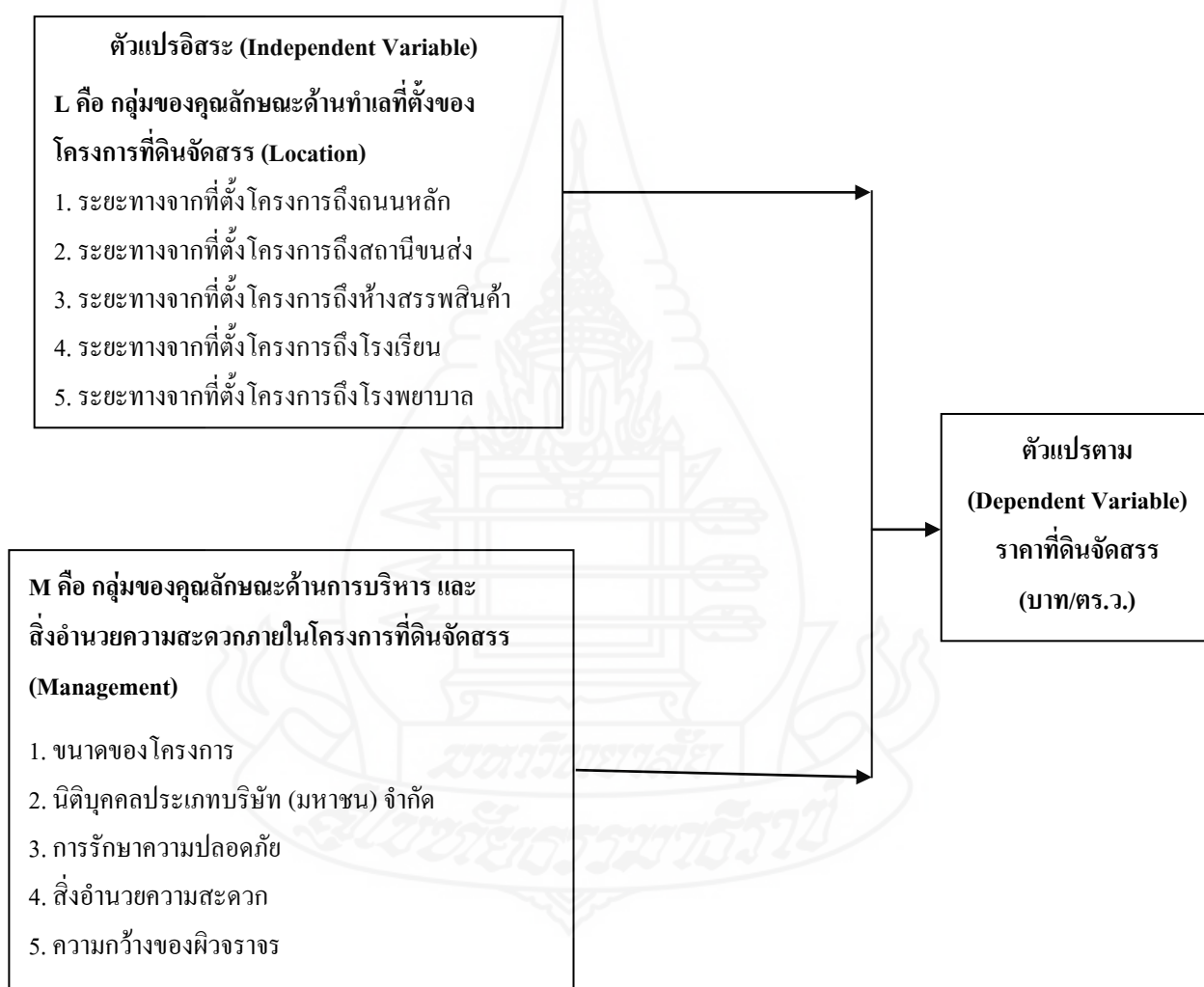
จากความสำเร็จเป็นมาดังกล่าวทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินที่ดินจัดสรร ในเขตพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ โดยมุ่งศึกษาในเรื่องของปัจจัยด้านการกำหนดราคาประเมินที่ดิน โดยคาดหวังงานศึกษาค้นคว้าอิสระนี้จะเป็นประโยชน์ต่องานด้านการปรับปรุงการประเมินราคาที่ดินของภาครัฐและเอกชนต่อไป

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

- 2.1. ศึกษาคุณลักษณะของที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ
- 2.2. ศึกษาปัจจัยกำหนดราคาประเมินที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ

3. กรอบแนวคิดการวิจัย

กรอบแนวคิดในการวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องถึงปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่ดินจัดสรร โดยปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆของแปลงที่ดินที่จะทำการศึกษา ประกอบด้วย คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ และกลุ่มของคุณลักษณะด้านการบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ดินจัดสรร



ภาพที่ 1.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา

4. สมมติฐานการวิจัย

- 4.1 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.2 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.3 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.4 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.5 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล มีความสัมพันธ์ในทิศทางที่ไม่แน่นอนกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.6 ขนาดของโครงการ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.7 นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.8 การรักษาความปลอดภัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.9 สิ่งอำนวยความสะดวก มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร
- 4.10 ความกว้างผิวจราจร มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกกับราคาที่ดินจัดสรร

5. ขอบเขตของการวิจัย

- 5.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ งานวิจัยนี้ศึกษาที่ดินจัดสรรของธุรกิจเอกชนที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินของเอกชนในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ จำนวน 30 โครงการ
- 5.2 ขอบเขตด้านประเด็นเนื้อหา ศึกษาครอบคลุมประเด็นด้านคุณลักษณะของที่ดินที่เป็นปัจจัยกำหนดราคาที่ดินที่กำหนดจากด้านผู้ประกอบการ
- 5.3 กรอบระยะเวลาที่ศึกษา อยู่ในช่วงเดือนมีนาคม 2563 ถึงเดือนกันยายน 2563

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

6.1. **ที่ดินจัดสรร** หมายถึง ที่ดินที่ได้ทำการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมหรือหลายแปลงเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน เพื่อทำการกำหนดราคาประเมินที่ดิน

6.2. **ราคาประเมิน** หมายถึง การประเมินราคาที่ดินโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาตลาดของที่ดิน ราคาเสนอขาย และการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยต่างๆที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดิน

6.3. **จังหวัดสุรินทร์** หมายถึง จังหวัดหนึ่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่างหรือ "อีสานใต้" มีชื่อเสียงด้านการเลี้ยงช้าง การทอผ้าไหม ข้าวหอมมะลิสุรินทร์ มีผู้คนหลายเผ่าพันธุ์ และภาษา อาทิ เขมร กูย และลาว มีอาณาเขตติดต่อกับทิศเหนือติดกับจังหวัดร้อยเอ็ดและจังหวัดมหาสารคาม ทิศตะวันออกติดกับจังหวัดศรีสะเกษ ทิศใต้ติดกับกัมพูชา และทิศตะวันตกติดกับจังหวัดบุรีรัมย์

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 7.1 ทำให้ทราบถึงคุณลักษณะของที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ
- 7.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยกำหนดราคาประเมินที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ
- 7.3 หน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินสามารถนำผลการศึกษาไปใช้ในการปรับปรุงแนวทางและวิธีการประเมินราคาที่ดิน

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การประเมินราคาหรือการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจ และเป็นปัจจัยพื้นฐานในการลงทุนด้านต่างๆ ตลอดจนใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหากิน มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินขึ้นอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ เป็นปัจจุบัน และใกล้เคียงกับความเป็นจริง หรือราคาปกติในตลาดนั้นเป็นประโยชน์อย่างสูงทั้งต่อภาครัฐและภาคเอกชน

การศึกษาวิจัยเรื่องปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร ในเขตพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ ในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดประเด็นในการทบทวนวรรณกรรมแนวความคิดทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แยกเป็น 4 หัวข้อ ดังต่อไปนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการประเมินราคา
3. ระเบียบและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในหัวข้อนี้จะกล่าวถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดิน เป็นความต้องการของมนุษย์ซึ่งมีอยู่อย่างไม่จำกัดกับทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัยเพื่อการเกษตร แหล่งน้ำ อุตสาหกรรมป่าไม้ พาณิชยกรรม และโรงงานอุตสาหกรรม

เศรษฐศาสตร์ที่ดิน เป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินของมนุษย์ซึ่งมีอยู่อย่างไม่จำกัดกับทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดไม่สามารถสร้างเพิ่มตามความต้องการของมนุษย์ได้ โดยมนุษย์ใช้ประโยชน์จากที่ดินในรูปแบบที่หลากหลายไม่เฉพาะแค่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย มนุษย์ยังใช้ที่ดินเพื่อสนองความต้องการด้านอื่นๆ เช่น การใช้เป็นปัจจัยการผลิตในการปลูกผลผลิตทางการเกษตร ใช้ที่ดินในการก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า ห้างสรรพสินค้าใช้ที่ดินในการสร้างสวนสาธารณะเพื่อใช้พักผ่อน ใช้ที่ดินสร้างถนนหนทางเพื่อการคมนาคมขนส่ง

ตลอดจนใช้ที่ดินเพื่อให้เอกชนเช่าเพื่อดำเนินธุรกิจ เป็นต้น จะเห็นได้ว่าที่ดินนอกจากเป็นปัจจัยในการผลิตแล้วที่ดินยังเป็นทรัพย์สินที่แสดงถึงความมั่งคั่งของผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ดินเกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นปัจจัยในการกำหนดมูลค่าที่ดิน ที่ดินถือเป็นพื้นที่หรืออาณาเขตซึ่งมีคุณค่าในการใช้สอยหรืออยู่อาศัย ที่ดินอาจจะเป็นทุนประเภทหนึ่งในแง่ที่ว่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์ได้นั้นเกิดจากการที่มนุษย์ใช้ทุนและเทคโนโลยีปรับปรุงให้ทรัพยากรที่ดินดีขึ้น เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าและบริการ และที่สำคัญที่ดินยังเป็นสินค้าอุปโภค ซึ่งผู้บริโภคสามารถที่จะได้รับความพึงพอใจจากการใช้ที่ดิน เช่น การใช้ที่ดินเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยที่นักเศรษฐศาสตร์ที่ดินในแต่ละยุคก็ได้ใช้ทฤษฎีที่หลากหลายในการศึกษาทรัพยากรที่ดิน (ทองโรจน์ อ่อนจันทร์, 2530)

ที่ดิน (Land) เป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัดเมื่อเทียบกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากร ที่ดินนอกจากจะเป็นแหล่งที่มาของปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต ซึ่งเป็นเครื่องคำนวณเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และวัฒนธรรมแล้วยังเป็นปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดความเจริญรุ่งเรืองของมนุษยชาติมาตลอดระยะเวลาอันยาวนาน (กรมพัฒนาที่ดิน, 2531 อ้างอิงถึงใน ปิยกุล, 2553, หน้า 102)

การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ที่ดินเพื่อบำบัดความต้องการของมนุษย์ เช่น ทำการเกษตร แหล่งน้ำ ที่อยู่อาศัย และใช้เป็นพื้นที่ป่าโดยมีขนาดของที่ดินในการใช้ประโยชน์ต่างๆ กันไป (บุญเกียรติ, 2535, หน้า 25-27)

การใช้ที่ดิน หรือการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การนำที่ดินมาเพื่อบำบัดความต้องการของมนุษย์ในด้านต่างๆ เช่น เกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย เป็นต้น

สรุปได้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันหรืออนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์ในด้านต่างๆ เช่น เกษตรกรรม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงมีความเปลี่ยนแปลงจากรูปแบบของการใช้ประโยชน์ตามความต้องการของผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ เช่น การเปลี่ยนพื้นที่ป่าไม้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม หรือเป็นแหล่งน้ำ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย หรือเป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยที่หลากหลาย ได้แก่ ปัจจัยทางกายภาพ ชีวภาพ ปัจจัยทางด้านนโยบายของรัฐ และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นต้น

1.1 อุปสงค์ที่ดิน (Demand for land)

อุปสงค์ที่ดิน (Demand) หมายถึง ความต้องการที่จะนำที่ดินเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในรูปแบบต่างๆ เช่น สร้างที่อยู่อาศัย โรงงาน โรงแรม สนามฟุตบอล โรงเรียน ถนน หรือสาธารณสถานต่างๆ เป็นต้น (Charles Abrams, 1971) ทั้งนี้การใช้ประโยชน์จากที่ดินในเขตเมืองจะแตกต่างจากการใช้ที่ดินในชนบท กล่าวคือ การใช้ที่ดินในชนบทจะมุ่งใช้ที่ดินเพื่อผลิตผลทางการเกษตร เช่น การเพาะปลูกและการเลี้ยงสัตว์ ทั้งนี้โดยทั่วไป การใช้ที่ดินในเขตเมืองจะแบ่งเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้ (นิพนธ์ วิเชียรน้อย, 2552)

1.1.1 การใช้ที่ดินเป็นถนน

1.1.2 การใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย

1.1.3 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ประกอบการค้าหรือย่านการค้า

1.1.4 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

1.1.5 การใช้ที่ดินเป็นสาธารณสถาน เช่น สถาบันทางการศึกษา ศาสนสถาน การสาธารณสุข โภค สถานที่ราชการ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น

การใช้ที่ดินในเขตเมืองที่ได้แบ่งประเภทดังกล่าวข้างต้นนี้ ที่ดินแต่ละประเภทจะต้องมีการกำหนดลงไปว่าจะใช้กี่เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ทั้งหมดในเขตเมืองนั้นๆ ทั้งนี้เพื่อเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในความรับผิดชอบของตนสำหรับประเทศไทย ซึ่งความต้องการที่ดินของผู้ประกอบการนั้น โดยทั่วไปมักจะใช้ข้อมูลส่วนเพิ่ม (Marginal product) ของปัจจัยที่ดินมาประกอบการตัดสินใจเพื่อซื้อ กล่าวคือ ที่ดินผืนใดที่มีผลผลิตส่วนเพิ่มสูง ก็ย่อมจะสร้างผลตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้สูง อุปสงค์ของที่ดินและผืนนั้นก็ย่อมจะสูงตามไปด้วย ดังนั้นราคาของที่ดินแต่ละผืนที่ผู้ประกอบการเต็มใจจ่าย จึงมักจะขึ้นอยู่กับรายรับส่วนเพิ่มที่จะได้รับการนำที่ดินผืนดังกล่าวขึ้นไปประกอบธุรกรรมทางเศรษฐกิจ

1.2 อุปทานที่ดิน (Supply of land)

อุปทานของที่ดิน (Supply of land) หมายถึง ปริมาณของที่ดินที่มีการเสนอขายหรือให้เช่า ณ ระดับราคา และค่าเช่าต่างๆ ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะสำคัญ 4 ประการดังนี้

1.2.1 ปริมาณรวมคงที่ (Fixed supply) แต่ปริมาณการใช้งานไม่คงที่ กล่าวคือ ที่ดินที่อยู่ในระบบเศรษฐกิจจะมีปริมาณคงที่ไม่สามารถสร้างเพิ่มเติมได้ แต่ปริมาณความต้องการใช้งานของที่ดินสามารถที่จะเปลี่ยนแปลงได้ นั่นคือเมื่อราคาของการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ตามก็จะทำให้เกิดแรงจูงใจสำหรับเปลี่ยนแปลงที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์นั้นๆ ทั้งนี้ (David Ricardo, 1817) ได้ให้ความเห็นว่าความผันผวนของราคา

ที่ดินนั้นสามารถเกิดจากลักษณะของทรัพยากรที่อยู่ในดิน เช่น แร่ธาตุต่างๆ และ (Von Thunen, 1966) เห็นว่าความผันผวนของราคาที่ดินเกิดขึ้นเพราะความแตกต่างของทำเลที่ตั้ง

1.2.2 ที่ดินมีคุณลักษณะหลากหลาย (Heterogeneous product) คุณลักษณะของที่ดินนั้น นอกจากการพิจารณาประมาณหรือขนาดแล้ว ยังหมายรวมถึงคุณสมบัติ ด้านอื่นๆ ในทางกายภาพ เช่น คุณภาพของที่ดิน ตลอดจนรูปทรงและความเรียบความชันของที่ดิน เป็นต้น ซึ่งมักส่งผลให้การนำไปใช้ประโยชน์แตกต่างกัน และที่สำคัญคือไม่มีที่ดินผืนใดมีความเหมือนกันในทุกประการและนำมาใช้ทดแทนกันได้โดยสมบูรณ์

1.2.3 ที่ดินเคลื่อนย้ายไม่ได้ (Immovable) ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์เคลื่อนย้ายไม่ได้ทำให้ปัจจัยที่เกี่ยวกับ "ทำเลที่ตั้ง" ของที่ตั้งหนึ่งๆ มีนัยต่อการกำหนดราคา คือ (นิรันดร์ วิทเวศวร, 2552)

1) **ทำเลต่างกัน** บ่งชี้ระดับความสามารถในการเข้าถึงสถานที่ต่างๆ (Accessibility) ต่างกันไป

2) **ทำเลต่างกัน** แสดงว่าสิ่งปลูกสร้างแวดล้อม (neighborhood) ต่างกัน นอกจากนั้นแล้วยังบ่งชี้ถึงคุณภาพของสิ่งแวดล้อมที่ต่างกัน เช่น คุณภาพ น้ำ อากาศ เป็นต้น

3) **ทำเลต่างกัน** บ่งชี้ความแตกต่างของสิ่งอำนวยความสะดวก (Amenities) ที่อยู่ในบริเวณที่ดินตั้งอยู่

4) **ที่ดินมีความคงทนถาวร (Durable)** ที่ดินมีสภาพคงทนถาวรไม่มีวันเสื่อมสลายได้ ทำให้ผู้ที่ถือครองที่ดินสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินผืนนั้นได้ตลอดอายุในการครอบครอง

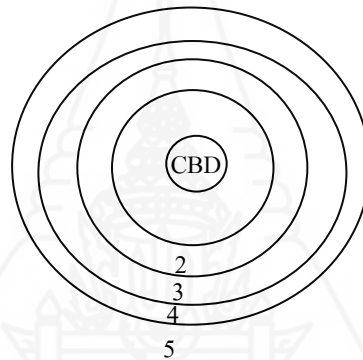
1.3 การกำหนดแบบแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

การกำหนดแบบแผนการใช้ที่ดินอย่างง่ายโดยทั่วไปมักจะใช้หลักการ "highest bidder is the winner" นั่นคือผู้ที่เสนอราคาสูงสุดจะเป็นผู้ชนะและได้ที่ดินไปครอบครองและนำไปใช้ประโยชน์ ซึ่งในแต่ละพื้นที่มักจะมีความต้องการที่ดินไปเพื่อประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในรูปแบบต่างๆ กันออกไป ไม่ว่าจะเป็นการสร้างอาคารสำนักงาน สร้างโรงงานอุตสาหกรรม สร้างที่อยู่อาศัย รวมไปถึงเพื่อการเกษตร ซึ่งแต่ละกิจกรรมก็จะมีต้นทุนการผลิตและรายรับที่แตกต่างกัน จึงทำให้ผู้ที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นนั้นแตกต่างกัน กระบวนการเสนอซื้อที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในลักษณะเช่นนี้ทำให้การกำหนดการใช้ที่ดินเกิดขึ้นได้พร้อมๆ กับการกำหนดราคาที่ดินผืนนั้นๆ อย่างไรก็ตาม แบบแผนการใช้ที่ดินดังกล่าวก็สามารถเปลี่ยนแปลงได้ กล่าวคือ หากเศรษฐกิจมีการเจริญเติบโตมากขึ้นความต้องการพื้นที่เพื่อใช้ในการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมหรืออาคารสำนักงานก็จะเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลทำให้มี

การเสนอซื้อในพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยหรือพื้นที่ของการเกษตรในราคาที่สูง จนเกิดแรงจูงใจเพื่อขาย ซึ่งพื้นที่การเกษตรหรือที่อยู่อาศัยบางส่วนก็จะถูกเปลี่ยนประเภทการใช้งานมาเป็น โรงงาน อุตสาหกรรม ดังนั้น เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินก็จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างของเมืองไปโดยปริยาย

1.4 รูปแบบของการใช้ที่ดินกับโครงสร้างเมือง

1.4.1 แบบจำลองการใช้ที่ดินแบบวงแหวน (*Concentric ring model*) โครงสร้างเมืองวงแหวนในแบบจำลอง (Burgess, 1925) ได้อธิบายโดยใช้การสังเกตการณ์การใช้ที่ดินของเมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา แล้วพบว่าแต่ละวงแหวนนั้นจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกัน ดังนี้



ภาพที่ 2.1 แบบจำลองการใช้ที่ดินแบบวงแหวน

โซน 1 คือ CBD (Central Business District) หรือ ศูนย์กลางธุรกิจ/ศูนย์กลางเมือง ซึ่งจะเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจสำคัญๆ เช่น ธนาคาร โรงแรม ศูนย์การค้า เป็นต้น ราคาที่ดิน ในบริเวณดังกล่าวจะมีราคาค่อนข้างสูง บริเวณพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และไม่มีที่อยู่อาศัยอยู่เลย

โซน 2 คือ พื้นที่รอยต่อที่อยู่ล้อมรอบ CBD ซึ่งมักจะเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างเสื่อมโทรม โดยมากจะเป็นบ้านพักของผู้ที่ทำงานอยู่ใน CBD ที่มีรายได้ไม่มากพอที่จะจ่ายค่าเดินทาง ที่อยู่อาศัยในแถบนี้ส่วนใหญ่จะเป็นห้องเช่า หรือห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย เป็นต้น

โซน 3 คือ เป็นพื้นที่บ้านพักของแรงงานที่พอจะมีรายได้สำหรับค่าที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้น รวมไปถึงค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางที่เพิ่มขึ้น แต่ก็ยังมีข้อจำกัดในเรื่องของรายได้ที่ยังมีไม่มากพอดังนั้นจึงจำเป็นที่จะต้องมีการพึ่งพาการใช้บริการขนส่งมวลชนเพื่อการเดินทางอยู่

โซน 4 คือ พื้นที่ของที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นสำหรับผู้ที่มีรายได้มากขึ้นกว่า โซน 3

โซน 5 คือ พื้นที่ที่อยู่ไกลออกจากศูนย์กลางเมืองมาก ซึ่งมักจะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้อาจสูงประกอบกับมียานพาหนะส่วนตัวไว้ใช้ในการเดินทาง

ทั้งนี้อาจมีคำถามว่าทำไมคนที่มียรายได้อาจสูงจึงต้องไปอยู่อาศัยในพื้นที่นอกเมือง (Burgess, 1925) ได้อธิบายเพิ่มเติมในกรณีนี้ว่า พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้อาจสูงนั้นจะใช้กระบวนการคัดกรอง(Filtering) นั่นคือ คนส่วนใหญ่จะมีพฤติกรรมที่จะสมาคมกับคนที่มีความสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมที่ใกล้เคียงกันนั่นเอง ดังนั้นเมื่อใดก็ตามที่มีการขยับเข้ามาพักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงของผู้ที่มีรายได้น้อย ผู้ที่มีรายได้อาจสูงก็จะขยับออกไปยังพื้นที่อื่นมากขึ้น

1.4.2 แบบจำลองการใช้ที่ดินแบบภาคส่วน (Sectoral model) การใช้ประโยชน์จากที่ดินในแบบจำลองนี้มีความคล้ายคลึงกับแบบจำลองแบบวงแหวน ซึ่งที่อยู่อาศัยที่ดีและมีราคาแพงจะตั้งอยู่ในพื้นที่ชายขอบของเมือง เพราะว่าผู้อาศัยมีความสามารถที่จะรับภาระต้นทุนการเดินทาง รวมไปถึงต้นทุนที่อยู่อาศัยได้ (Hoyt, 1939) ดังนั้น เมื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจเริ่มมีมากขึ้นเมืองมีการเจริญเติบโตมากขึ้น อาณาเขตของที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพงก็จะขยับออกไปเรื่อยๆ ทั้งนี้การขยายตัวของเมืองหรือการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยของผู้คนมักจะเกิดขึ้นตามเส้นทางการคมนาคมหลักๆ ซึ่งการตัดสินใจย้ายไปอยู่อาศัยนอกเมืองในปริมาณที่มากขึ้นจะทำให้พื้นที่ภายในเมืองถูกละเลยและถูกเปลี่ยนแปลงให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับคนมีรายได้น้อย รูปแบบของที่พักอาศัยจึงมักเป็นห้องเช่าหรือแฟลต เป็นต้น



ภาพที่ 2.2 แบบจำลองการใช้ที่ดินแบบภาคส่วน

โซน 2 คือ สถานที่ประกอบกิจกรรมการผลิตและศูนย์กลางค้าส่งสินค้า

โซน 3 คือ บริเวณที่พักอาศัยราคาถูกลง สำหรับแรงงานที่มีรายได้น้อยและที่สามารถเดินทางได้สะดวก

โซน 4 คือ บริเวณที่พักอาศัยที่มีราคาปานกลาง

โซน 5 คือ บริเวณที่พักอาศัยที่มีราคาสูง

ทั้งนี้ กระบวนการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยในรูปแบบดังกล่าวมักจะเกิดขึ้นอย่างช้าๆ เพราะการย้ายถิ่นฐานที่อยู่อาศัยมีต้นทุนที่สูง รวมไปถึงมีความเหนียวที่เกิดจากปัจจัยต่างๆ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมประกอบกับผู้ที่อยู่อาศัยต้องการคงสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มไว้ (นิธินันท์ วิสเวสวร, 2552) จึงทำให้การใช้ประโยชน์จากพื้นที่เป็นไปอย่างล่าช้า

1.4.3 แบบจำลองหลายศูนย์กลาง (Multiplenuclei model) แบบจำลองนี้อธิบายว่าเมืองต่างๆ สามารถที่จะมีศูนย์กลางย่อยอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะเมืองใหญ่ๆ ก็มักจะพบว่ามีศูนย์กลางย่อยๆ เยอะมาก ศูนย์กลางเหล่านี้ อาจเกิดจากการรวมตัวของชุมชนหนึ่งๆ นิคมอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า แหล่งสำนักงานเพื่อความบันเทิงต่างๆ ซึ่งดึงดูดให้มีความเจริญในพื้นที่บริเวณรอบศูนย์กลางย่อยนั้นตามมา เช่น กรุงเทพฯ ก็จะมีศูนย์กลางย่อยๆ เกิดขึ้นมากมายตามความเจริญของเมืองที่ขยายตัวออกไป ทั้งนี้ (Harris and Ullman, 1954) เห็นว่าบทบาทสำคัญของคำว่าเมืองคือ เมืองเป็นศูนย์กลางการให้บริการต่างๆ แก่พื้นที่ใกล้เคียง และยังทำหน้าที่เป็นจุดเชื่อมต่อของภาคการคมนาคม นอกจากนั้นเมืองยังเป็นแหล่งกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะภาคบริการในรูปแบบต่างๆ อีกด้วย



โซน 1 คือ CBD (Central Business District) หรือ ศูนย์กลางธุรกิจ/ศูนย์กลางเมือง

โซน 2 คือ แหล่งผลิตสินค้าอุตสาหกรรมเบา

โซน 3 คือ บริเวณที่พักอาศัยราคาถูก สำหรับแรงงานที่มีค่าแรงต่ำ

โซน 4 คือ บริเวณที่พักของผู้มีรายได้ปานกลาง

โซน 5 คือ บริเวณที่พักของผู้มีรายได้สูง

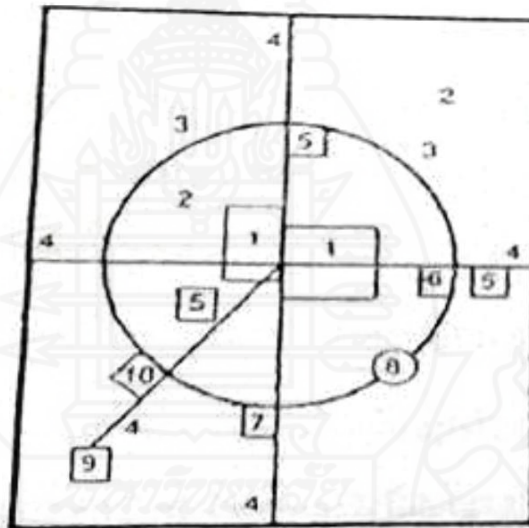
โซน 6 คือ แหล่งผลิตสินค้าอุตสาหกรรมหนัก

โซน 7 คือ ศูนย์กลางย่อย ซึ่งอาจเป็นศูนย์กลางย่อยทางธุรกิจซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัยสำนักงาน บริษัท ศูนย์การประชุม เป็นต้น

โซน 8 และ 10 คือ โซนที่พักอาศัยชานเมืองสำหรับผู้ที่มีรายได้สูง และมีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยและค่าเดินทางได้ ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้ในอนาคตสามารถพัฒนาเป็นตัวเมืองย่อยต่อไปได้

โซน 9 คือ นิคมอุตสาหกรรม

1.4.4 แบบจำลองเมืองแบบมณฑล (Peripheral model) ปัจจุบันการกระจายตัวทางด้านเศรษฐกิจและการพัฒนาของเมืองมีเงื่อนไขและข้อจำกัดมากมายไม่ว่าจะเป็นนโยบายของภาครัฐ ผังเมือง โครงสร้างของเมือง เป็นต้น จนเมืองไม่อาจมีลักษณะที่เป็นแบบวงแหวนหรือแบบภาคส่วนได้ รูปแบบโครงสร้างของเมืองแบบ (Peripheral model) หรือแบบมณฑล จึงถูกพัฒนาขึ้นมาเพื่อใช้ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมืองในปัจจุบัน



ภาพที่ 2.4 แบบจำลองแบบมณฑล

โซน 1 คือ พื้นที่ศูนย์กลางเมือง มีลักษณะไม่เป็นวงกลม รวมถึงมีขนาดที่ไม่เท่ากัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่างที่เป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดิน เช่น โครงสร้างของสาธารณูปโภค เส้นทางการคมนาคมขนส่งรวมทั้งศักยภาพของการรวมตัวกันของกลุ่มธุรกิจ ส่งผลทำให้การพัฒนาพื้นที่มีความเจริญที่ไม่เท่ากัน

โซน 2 คือ พื้นที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง (Suburban residential area) ซึ่งมีการกระจายตัวอยู่ใกล้พื้นที่ส่วนที่หนึ่ง นอกจากนั้นแล้วยังมีบางส่วนของที่ตั้งอยู่ไกลออกไปนอกวงแหวน

โซน 3 คือ บริเวณที่พักของผู้มีรายได้ปานกลาง

โซน 4 คือ เส้นทางหลักสำหรับเข้าออกศูนย์กลางเมือง (Radial highway)

โซน 5 คือ ศูนย์การค้าขนาดกลาง

โซน 6 คือ นิคมอุตสาหกรรม

โซน 7 คือ อุทยานวิทยาศาสตร์ หรือพิพิธภัณฑ์และแหล่งเรียนรู้

โซน 8 คือ ถนนวงแหวนรอบเมือง

โซน 9 คือ สนามบิน ซึ่งสามารถดึงดูดให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่นๆ เข้ามาเปิดในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น โรงแรม ศูนย์การค้า ศูนย์การประชุม จนสามารถพัฒนาเป็น Airport complex ได้

โซน 10 คือ พื้นที่ส่วนราชการ หรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นสถานที่ทำงานของคนในบริเวณนั้น โครงสร้างเมืองแบบมณฑล (Peripheral model) มีคุณลักษณะสำคัญคือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมต่างๆ สามารถเดินทางจากที่พักมาสู่สถานที่ปลายทางที่ต้องการได้โดยไม่ต้องเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง ทำให้ลดบทบาทความสำคัญของศูนย์กลางเมืองลง และเมืองมีแนวโน้มที่จะกระจายความเจริญไปสู่ภายนอกมากขึ้น ซึ่งหากมีการบริหารจัดการที่เหมาะสม จะทำให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ (นิรันดร์ วิตเวศวร, 2552)

1.5 ทำเลที่ตั้งที่ดิน เนื่องจากคุณสมบัติประการหนึ่งของที่ดินคือไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ทำให้ที่ดินแต่ละแปลง แต่ละพื้นที่มีลักษณะเฉพาะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งของที่ดิน (Location) ทำให้มูลค่าที่ดินบริเวณหนึ่งมีค่าแตกต่างไปจากแปลงที่ดินที่มีที่ตั้งอีกบริเวณหนึ่ง แม้ว่าเนื้อที่และสภาพทางกายภาพจะคล้ายคลึงกัน ที่ดินที่มีที่ตั้งอยู่ใกล้ตลาด ใกล้ชุมชน จะมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินที่ตั้งอยู่ห่างไกลออกไป นอกจากนี้ที่ดินที่ตั้งอยู่ในที่ต่างกันยังส่งผลให้ที่ดินถูกนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์แตกต่างกัน เช่น ที่ดินที่อยู่ห่างไกลมักจะถูกนำไปใช้ในการเกษตร การเพาะปลูก ส่วนที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนจะถูกนำไปใช้ในการสร้างบ้านเรือน ที่อยู่อาศัย ย่านชุมชน หรือโรงงาน เป็นต้น ลักษณะดังกล่าวส่งผลต่อค่าเช่าที่ดินและมูลค่าที่ดิน ดังนั้น การศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่ตั้งจึงมีความจำเป็นสำหรับราคาประเมินที่ดิน เนื่องจากทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อมูลค่าที่ดิน ซึ่งจะนำไปสู่ความเข้าใจเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดิน (การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดชุมพร, สันติพงษ์ พรหมชาติ, หน้า 11-12)

1.5.1 หลักการใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินของมนุษย์มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยการเปลี่ยนแปลงจากการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งเป็นอีกประเภทหนึ่ง โดยพื้นที่ป่าพื้นที่เกษตรและที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปเพราะการเพิ่มของประชากร ได้แบ่งชนิดการใช้ที่ดินสามารถแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 2 ประเภท คือ

1) การใช้ที่ดินในชนบท ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร เช่น ที่นา ที่ปลูกพืชไร่ ที่ปลูกผลไม้ และ ไม้ยืนต้น ที่ป่า เป็นต้น

2) การใช้ที่ดินในเมือง เนื่องจากกิจกรรมในเมืองมีหลากหลายประเภท ดังนั้นการใช้ที่ดินในเมืองจึงมีมากกว่าการใช้ที่ดินแบบชนบท ในพื้นที่ที่มีขนาดเท่ากันในเขตชนบทอาจใช้ทำการเพาะปลูกเพียงอย่างเดียวแต่ในเขตเมืองอาจมีการใช้ที่ดินหลายประเภท

สรุปได้ว่า การใช้ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเกือบตลอดเวลา ที่ดินมักจะถูกเปลี่ยนจากการใช้ประเภทหนึ่งเป็นอีกประเภทหนึ่ง ส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงนี้เป็นผลจากการขยายหรือการเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีผลกระทบต่อพื้นที่ในเขตรอบนอกของเมือง โดยมีการเปลี่ยนแปลงจากการใช้ที่ดินแบบชนบท (เช่น พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ป่าไม้ ฯลฯ) เป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง นอกจากนี้ยังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินภายในเขตเมืองด้วยโดยมีการจัดรูปแบบใหม่ของการใช้ที่ดินที่มีอยู่ ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่สลับซับซ้อน และพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินประเภทใดนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยทางกายภาพ สังคม การเมืองและเทคโนโลยี

1.5.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย การใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทยจากอดีตจนถึงปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้พื้นที่มาเป็นลำดับ จากพื้นที่ป่าไม้มาเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง และอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามลักษณะการใช้ที่ดินที่พบเห็นอยู่ในทุกภูมิภาคของประเทศไทยนั้น เกิดจากการที่ราษฎรในแต่ละภูมิภาคได้บุกเบิกเปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามต้องการ ที่มีมาตั้งแต่อดีตในทางวิชาการ จะเรียกการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามกาลเวลาว่า วิวัฒนาการการใช้ที่ดินซึ่งแตกต่างกันไปตามประเพณี วัฒนธรรม และความต้องการของราษฎรในแต่ละภูมิภาค วิวัฒนาการการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นไปตามอำเภอใจของราษฎรแทบทั้งสิ้น นอกจากประเทศที่พัฒนาแล้ว ซึ่งจะมีกฎระเบียบต่างๆ ในการใช้ที่ดินบังคับใช้ได้เท่านั้น การใช้ที่ดินจึงมีลักษณะเป็นไปอย่างมีแบบแผน

1.5.3 การถือครองที่ดิน การใช้ที่ดินประเภทต่างๆ โดยเฉพาะที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรนั้นจะต้องมีการออกเอกสารสิทธิการถือครองที่ดิน สำหรับประเทศไทยเริ่มการออกเอกสารสิทธิครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2444 และจนถึงเดือนธันวาคม 2560 พบว่า มีการออกเอกสารสิทธิแล้ว 37,122,765 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 128,626,635 ไร่ 2 งาน 2.86 ไร่ หรือประมาณ ร้อยละ 40.11 ของพื้นที่ประเทศ โดยมีการออกเอกสารสิทธิในรูปแบบโฉนดมากที่สุด รองลงมา คือ น.ส.3 ก น.ส.3 และใบจอง ตามลำดับ

ตารางที่ 2.1 จำนวนเอกสารสิทธิที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่เริ่มออกโฉนดครั้งแรก 2444 ถึงเดือนธันวาคม 2560

ประเภท	จำนวนเอกสารสิทธิ (แปลง)	จำนวนเนื้อที่		
		ไร่	งาน	วา
โฉนด	32,938,313	103,210,230	2	41.54
น.ส.3 ก	3,013,265	14,699,946	1	33.58
น.ส.3	1,017,390	9,320,312	2	95.72
ใบจอง	153,797	1,396,145	3	31.85
รวม	37,122,765	128,626,635	2	2.68

2. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับราคาที่ดินและการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย

2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับราคาที่ดิน มีงานวิจัยเกี่ยวกับการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญคือแบบจำลอง ฮีดอนิก (Hedonic Pricing Model, HPM) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าทางอสังหาริมทรัพย์ ผ่านปัจจัยทางกายภาพของโครงการโดย วิเคราะห์จากคุณลักษณะ 3 กลุ่ม ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมและโครงสร้างภายในโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลต่อการคาดการณ์ราคาขายสำหรับงานวิจัยที่กล่าวถึงประกอบไปด้วยตัวแปร ดังต่อไปนี้

2.1.1 **ด้านลักษณะทางกายภาพ** ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกและขนาดพื้นที่ ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดโครงการ จำนวนชั้น อายุอาคาร

2.1.2 **คุณลักษณะสภาพแวดล้อม** ได้แก่ วิว

2.1.3 **คุณลักษณะทำเลที่ตั้ง** ได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟ ระยะทางจากแปลงที่ดิน ถึงศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า

2.1.4 **คุณลักษณะด้านสาธารณูปโภค** ได้แก่ สวนสาธารณะ การรักษาความปลอดภัย ฟิตเนส

2.1.5 **คุณลักษณะด้านการเข้าถึง** เช่น ความกว้างของผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดิน

2.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ การตัดสินใจ (Decision Making) เป็นกระบวนการในการเลือกที่จะกระทำการใดสิ่งหนึ่งจากทางเลือกต่างๆที่มีอยู่ ซึ่งผู้บริหารมักจะต้องตัดสินใจในทางเลือกต่างๆของสินค้าและบริการอยู่เสมอ โดยที่เขาจะเลือกสินค้าหรือบริการตามข้อมูลและข้อจำกัดของสถานการณ์การตัดสินใจจึงเป็นกระบวนการที่สำคัญและอยู่ในจิตใจของผู้บริโภค (นิตยาพร เสมอใจ, 2550 หน้า 46) สำหรับการตัดสินใจซื้อในงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนี้ ประกอบด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้

2.2.1 ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการบริการ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ปัจจัยด้านคุณภาพ และปัจจัยด้านความปลอดภัย

2.2.2 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ภาพลักษณ์ตราสินค้า การออกแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก

2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่ดิน การประเมินราคาที่ดินประกอบด้วยปัจจัยหลายด้านเพื่อนำมาใช้ในการกำหนดราคาที่ดิน ได้แก่

2.3.1 ปัจจัยประเภทถนน ได้แก่ เส้นทางคมนาคมตัดผ่าน ทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงชนบท

2.3.2 ปัจจัยด้านน้ำ เช่น คลองชลประทาน คลองสาธารณะ

2.3.3 ปัจจัยด้านสาธารณสุข เช่น โรงพยาบาล โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบล

2.4 การประเมินราคาในประเทศไทย การประเมินราคาได้มีขึ้นในประเทศไทยนานแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2418 ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยมีการออกสำรวจที่นาประเมินผลผลิตแล้วจัดทำบัญชีรายละเอียดของที่นา แล้วเรียกเก็บอากรค่านา เพื่อนำมาใช้ในการกิจการของรัฐเพื่อส่วนรวมหรือเพื่อนำเข้าท้องพระคลัง

ปลายปี พ.ศ. 2497 ได้มีประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น การซื้อขายแลกเปลี่ยน การให้มรดก ฯลฯ ขึ้นไว้ด้วย โดยให้เรียกค่าธรรมเนียมในอัตราต่างๆ ซึ่งคิดจากมูลค่าของที่ดินหรือจำนวนมูลทรัพย์และหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

ปี 2518 แนวคิดในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินราคาจึงได้เป็นรูปเป็นร่างขึ้นมามากขึ้น โดยการผลักดันของ Mr.S.H.Robertson ผู้เชี่ยวชาญกองทุนการเงินระหว่างประเทศของธนาคารโลก ได้เข้ามาปฏิบัติงานที่กระทรวงการคลัง ซึ่งได้เสนอให้มีการจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในประเทศไทย

ในปี 2519 สมาคมการค้าที่ดินเคหะและการก่อสร้าง ซึ่งมีคุณสุขุม ธีระวัฒน์ดำรงตำแหน่งนายกสมาคม และยังเป็นอดีตนายกหัวหน้าคณะผู้แทนไทยในสหพันธ์ที่ดินโลก (International Real Estate Association) ได้ให้ข้อเสนอแนะและช่วยจัดวางโครงการหลักสูตรปริญญาโทด้านเคหะการขึ้น ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเสนอให้มีวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในหลักสูตรดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ ยังได้ช่วยจัดวางหลักสูตรปริญญาตรีด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Business) ในคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งได้มีการบรรจุวิชาการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาที่สำคัญวิชาหนึ่ง

ปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินได้แพร่หลายมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งนับแต่ปี พ.ศ. 2530 ซึ่งเศรษฐกิจของประเทศมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว และต่อเนื่องมาถึงการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้กำหนดให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนต้องจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับกรณีที่มีมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน นั้นอาจไปมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ลงทุน ได้แก่ กรณีบริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซื้อขายจากผู้ที่เกี่ยวข้อง กรณีมีการใช้ที่ดิน/อาคารเป็นหลักประกันการออกและเสนอขายหุ้นกู้ มีประกัน และกรณีการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยในการประเมินราคาทรัพย์สินในกรณีดังกล่าวกำหนดให้ต้องกระทำโดยผู้ประเมินราคาที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

2.4.1 ความหมายของการประเมินราคา การประเมินราคาที่ดิน หมายความว่า การประเมินราคาที่ดินของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ (คู่มือการประเมินราคาที่ดิน, สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน, 2562)

นักวิชาการที่เกี่ยวข้องทางด้านประเมินราคาหลายท่าน ได้นิยามความหมายของการประเมินราคาทรัพย์สินไว้หลายท่าน ดังนี้

ศิริ เกวลินสฤกษ์ อดีตรับติกรมที่ดิน ได้ให้คำนิยามของคำว่าราคาประเมินราคาทรัพย์สินไว้ว่า “การประเมินราคาคือกระบวนการสืบหาข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินวิเคราะห์ และกำหนดค่าออกมาเป็นตัวเงิน ณ วันที่ประเมิน” (ศิริ เกวลินสฤกษ์ “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน” ใน Housing and Real Estate Financing, ม.ป.ท., ม.ป.ป.), หน้า 17

การประเมินราคาก็คือการประมาณการของมูลค่า ซึ่งมูลค่าก็หมายถึง คุณค่า หรือประโยชน์ของบางสิ่งบางอย่างต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง สำหรับวัตถุประสงค์บางอย่าง ถึงแม้ว่ามูลค่าจะมีได้หลายรูปแบบ วัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ของการประเมินราคา ก็คือ การประมาณราคาของบางสิ่งบางอย่างที่ขายได้ (ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สุทธาศิน, 2538) หน้า1-2

ความหมายของการประเมินราคาตามนิยามของ ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ ได้กล่าวไว้ว่า “การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การให้ความคิดเห็นทางด้านมูลค่าแก่ทรัพย์สิน(เป็นเม็ดเงิน)ว่าจะมีมูลค่าเป็นเท่าใด ถ้ามีการซื้อ - ขาย - จำนอง - เวนคืน เป็นต้น ณ วัน เดือน ปี ที่กำหนด” (ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ. “รายงานการสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็น เรื่อง “ความจำเป็นในการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา” บรรยาย ณ ห้องสายทิพย์ 4 โรงแรมอิมพีเรียล คิวรี่ส์ ปาร์ค, 8 กันยายน 2538)

The American Institute of Real Estate Appraiser กำหนดนิยามของการประเมินราคาไว้ว่า “การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า” (นิพัทธ์ จิตรประสงค์) “รายงานสัมมนา กลุ่มย่อย ครั้งที่ 3 เรื่อง ลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ด้วยกลยุทธ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์. หน้า1”

ดังนั้น กล่าวโดยสรุปคือ การประเมินราคาทรัพย์สิน คือ การประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินหรือการคาดคะเนผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตของทรัพย์สินนั้น

2.4.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินราคา การประเมินราคามีเป้าหมายเพื่อทราบมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินในแต่ละช่วงเวลาและในสภาวะการณ์ที่แตกต่างกันออกไป โดยทั่วไป วัตถุประสงค์ของการประเมินราคาประกอบด้วย

- 1) เพื่อช่วยการตัดสินใจซื้อขาย เช่า และให้เช่า
- 2) เพื่อช่วยกำหนดมูลค่าของหลักประกันในการกู้ยืมเงิน
- 3) ประเมินมูลค่าหลักประกันซ้ำในกรณีที่จะพิจารณาเปลี่ยนแปลง

วงเงินกู้ยืม

- 4) เพื่อช่วยกำหนดมูลค่าเมื่อจำทำการรวมหรือควบกิจการ
- 5) เพื่อการแบ่งมรดกระหว่างทายาท
- 6) เพื่อจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- 7) เพื่อการบัญชี
- 8) เพื่อการประกันภัย

9) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่จะนำไปประเมินขายเนื่องจากถูก
บังคับคดีหรือเลิกกิจการ

10) เพื่อกำหนดภาษีอากร

11) เพื่อช่วยกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่รัฐชดเชยเมื่อทำการเวนคืนที่ดิน

12) เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับบริษัท (การรวมกัน การชำระบัญชี และ
การล้มละลาย)

2.4.3 กระบวนการประเมินราคา กระบวนการประเมินราคา คือ การ
กำหนดปัญหาแล้ววางแผนเพื่อแก้ปัญหานั้น โดยการเก็บรวบรวมข้อมูล ประมวลผลข้อมูล วิเคราะห์
และตีความ เพื่อแปลงเป็นมูลค่าโดยประมาณหรือราคาประเมิน

กระบวนการประเมินราคา นับว่าเป็นวิธีที่มีระบบสำหรับตอบคำถามลูกค้า
เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นรูปแบบของกิจกรรมประเมินราคา ภาพสะท้อนของการเข้าใจ
เกี่ยวกับมูลค่าและวิธีการที่ใช้ในการประเมินราคา ประกอบด้วยขั้นตอนหลักๆ ดังนี้

1) การจัดเตรียมข้อมูล

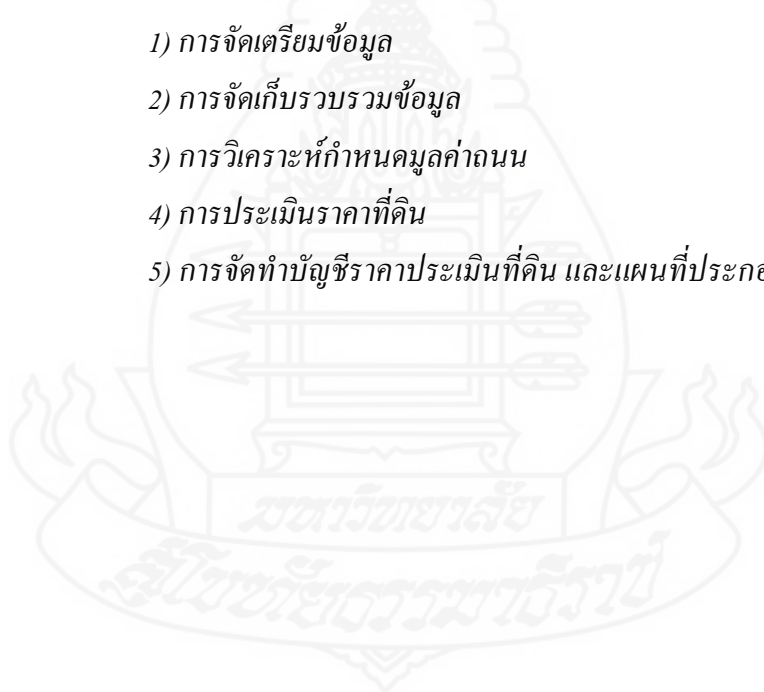
2) การจัดเก็บรวบรวมข้อมูล

3) การวิเคราะห์กำหนดมูลค่าถนัด

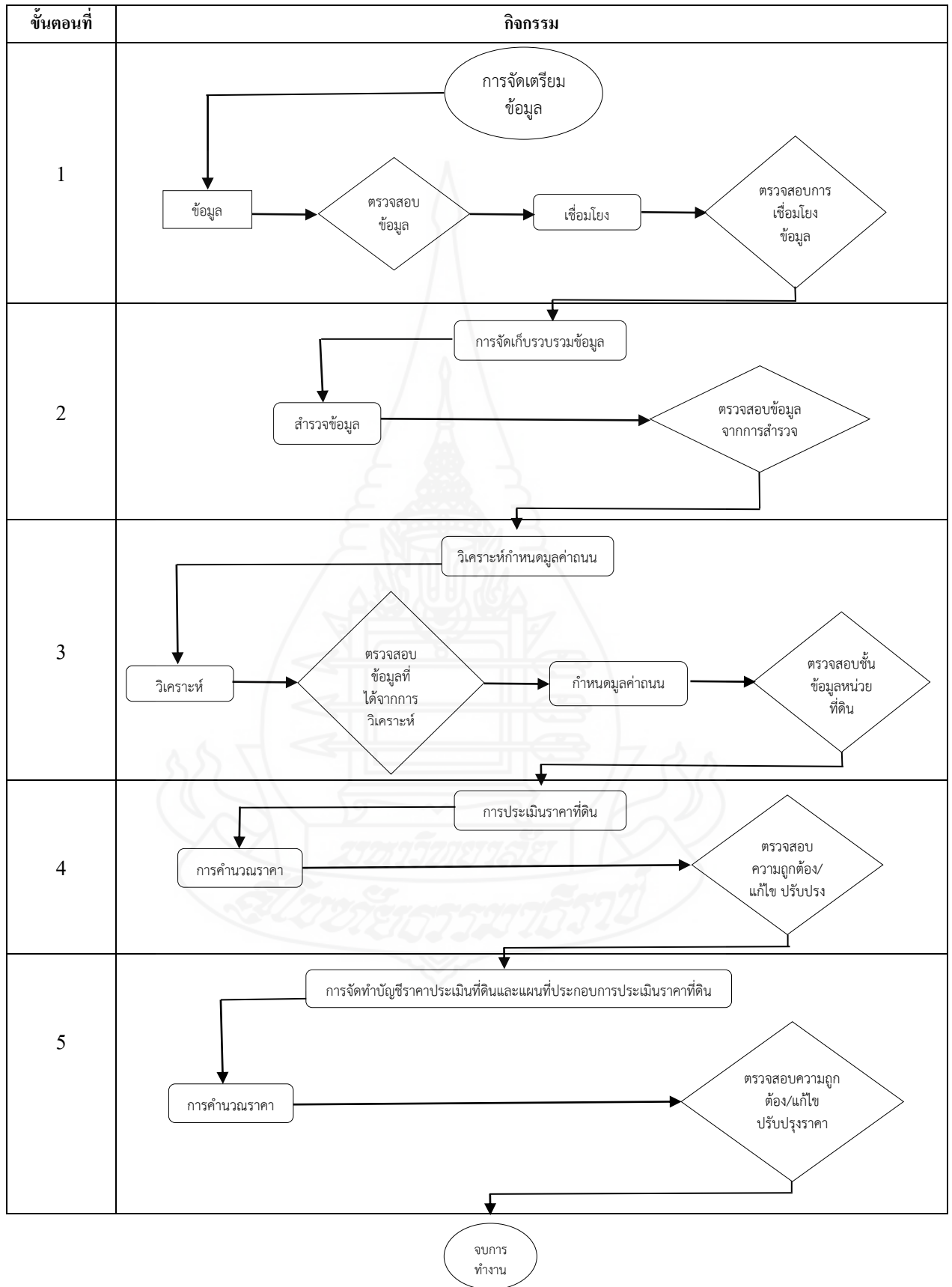
4) การประเมินราคาที่ดิน

5) การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคา

ที่ดิน



แผนภูมิแสดงขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน



ภาพที่ 2.5 ขั้นตอนการประเมินราคาที่ดิน

2.4.4 วิธีการประเมินราคา มี 3 วิธีได้แก่

- 1) **วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด** หมายความว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนำข้อมูลราคาซื้อขายในท้องตลาดของทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบกัน หรือใช้ข้อมูลตัวแทนของทรัพย์สินเป็นข้อมูลราคาตลาด และอาจนำปัจจัยที่สำคัญต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาทรัพย์สินมาวิเคราะห์เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินนั้น
- 2) **วิธีต้นทุนทดแทน** หมายความว่า วิธีการประมาณราคาจากปริมาณงานก่อสร้าง วัสดุ ค่าจ้าง แรงงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง
- 3) **วิธีรายได้** หมายความว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดโดยการพิจารณาและวิเคราะห์ราคาจากค่าเช่าตลาดที่มีลักษณะ ประเภท หรือการใช้ประโยชน์ที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน

3. ระเบียบและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

การจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

3.1 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

3.1.1 การยื่นหลักฐาน บุคคลที่ทำการจัดสรรที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังนี้ (มาตรา 23 และมาตรา 24)

1) **โฉนดที่ดิน**หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

2) **ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์** หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จาก

ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการ สาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่โดยประมาณ

4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และ กำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ

5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

7) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

10) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและ ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

3.1.2 การดำเนินการของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรณีผู้ขอไปรับอนุญาตให้ทำ การจัดสรรที่ดินยังไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือ ดำเนินการยังไม่เสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตจัดหา ธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันว่า หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ ได้รับอนุญาต หรือเชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำ ประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญา ค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการ ต่างๆให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกัน โดยไม่ชักช้าหากผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ (มาตรา 24)

ให้คณะกรรมการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เสร็จภายใน สี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ หาก ไม่เสร็จภายในกำหนดโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว (มาตรา 25)

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด (มาตรา 27)

เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้น ตั้งอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งใน โฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ (มาตรา 29)

3.2 การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

3.2.1 แบบ ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรนั้นต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด หากมิได้ทำตามแบบและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ (มาตรา 34)

3.2.2 การจดทะเบียน ผู้จัดสรรที่ดินต้องจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองหากไม่ปฏิบัติตามให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย (มาตรา 35)

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานที่แสดงว่าได้ชำระราคาพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อเจ้าพนักงานได้รับเอกสารและหลักฐานแล้ว ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหากที่ดินจัดสรรที่ได้มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจาก

บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (มาตรา 37)

3.2.3 กรณีมีการบังคับคดีที่ดินจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีแทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขายให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ นอกจากนี้หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าพนักงานได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน (มาตรา 41)

3.3 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นนั้นต่อไป นอกจากนี้ ผู้ต้องจัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคด้วย (มาตรา 43)

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว (มาตรา 44)

3.4 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 45 และมาตรา 47)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ สาธารณูปโภค กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร เรียกเก็บเงิน ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ บำรุงรักษาจากสมาชิก ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป เป็นต้น (มาตรา 48)

3.5 การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรร ที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ (มาตรา 54 และมาตรา 55)

ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรร ที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวัน นับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศ หากไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากมีการ คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการ จัดสรรที่ดิน แต่ถ้าผู้คัดค้านมิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาเมื่อ คณะกรรมการมีคำวินิจฉัยแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย (มาตรา 56)

3.6 คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อทำหน้าที่กำหนด นโยบายการจัดสรรที่ดิน ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการ เสนอ กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือ ผู้จัดสรรที่ดิน เป็นต้น นอกจากนี้ต้องจัดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด เพื่อทำ หน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และมีอำนาจออก ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พิจารณา เกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาต

ให้จัดสรรที่ดิน ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เป็นต้น (มาตรา 8 มาตรา 13 และมาตรา 14)

3.7 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุรินทร์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2558

3.7.1 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

3.7.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

3.7.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

3.7.4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 - 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของ ผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร

3.7.5 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

3.7.6 ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณ ประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุรินทร์

4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นุสรพร นัสบุสย (2561) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาเพื่อการตั้งราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหราในเขตกรุงเทพมหานคร : หน้า1-2) โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหรามีจำนวนเพิ่มขึ้นในปัจจุบันและพัฒนาเป็นอาคารสูงตามแนวรถไฟฟ้า งานวิจัยนี้ได้ประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาฮีดอนิก (Hedonic Pricing Model, HPM) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้านลักษณะทางกายภาพของโครงการ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกและขนาดพื้นที่ คุณลักษณะสภาพแวดล้อม และคุณลักษณะทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อการตั้งราคาขาย โครงการกรณีศึกษา คือโครงการที่มีระยะการเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้า(BTS) สายสีเขียวอ่อน ในระยะไม่เกิน 500 เมตร และเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหรา ในช่วงราคา 170,000 - 250,000 บาทต่อตารางเมตร ที่เปิดขายในช่วงปีพ.ศ. 2559-2561 กลุ่มประชากรที่ศึกษาอาคารชุดพักอาศัย 5 โครงการ ประกอบด้วยจำนวนห้องชุด 339 ห้อง โดยมีตัวแปรอิสระที่มีผลต่อราคาขายห้องชุด 27 ตัวแปร และศึกษาด้วยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (Pearson correlation) และการวิเคราะห์สมการถดถอย (Regression) ตามวิธีของแบบจำลองราคาฮีดอนิก ผลการศึกษาจากแบบจำลองราคาฮีดอนิก พบว่า ในด้านทำเลที่ตั้ง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายมากที่สุด คือ ตำแหน่งชั้นของห้องชุด ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า และการเชื่อมต่อของถนนในด้านสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่สำคัญ คือ วิถีทางทิศตะวันตก ในด้านพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ตัวแปรที่สำคัญ คือ จำนวนชั้นทั้งหมด ขนาดพื้นที่ออกกำลังกาย จำนวนที่จอดรถ ขนาดสวน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และขนาดระเบียง ผลจากการประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาในการทดสอบราคาขายของโครงการอื่น ในบริเวณพื้นที่กรณีศึกษาของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหราในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่า มีราคาขายใกล้เคียงกับราคาขายจริงโดยมีความแตกต่างอยู่ในช่วงร้อยละ 11.7 ผลของแบบจำลองราคาจากงานวิจัยนี้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการตั้งราคาขายและการออกแบบพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและสถาปนิกที่เกี่ยวข้องในสายงานอสังหาริมทรัพย์

สันติยา เอกอัคร และชูชีพ พิพัฒน์ศิริ (2548) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาในตลาดบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์และการประเมินคุณภาพของโครงการหลังการขาย “กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี” โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อ (1) ศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดราคาในตลาดบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์และการประเมินราคาแฝง (2) ประเมินการดัชนีราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ (3) ประเมินคุณภาพของโครงการบ้านจัดสรรประเภท

ทาว์นเฮาส์หลังการขายในจังหวัดปทุมธานี ครอบคลุมพื้นที่ 4 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองปทุมธานี ลำลูกกา รัษฎบุรี และคลองหลวง โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้มีการกำหนดตัวแปรในแบบจำลอง จำนวน 9 ตัวแปร แบ่งออกเป็น 4 กลุ่มคือ (1) กลุ่มของพื้นที่ดินและโครงสร้างบ้าน ได้แก่ ขนาดของแปลงที่ดิน จำนวนชั้น และการมีอ่างอาบน้ำ (2) กลุ่มของลักษณะเจ้าของโครงการ ได้แก่ ประเภทของผู้ประกอบการ (3) กลุ่มของสาธารณูปโภคภายในโครงการ ได้แก่ สวนสาธารณะ ภายในโครงการ (4) กลุ่มขนาดของโครงการ ได้แก่ โครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดใหญ่ โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแยกตามขนาดของโครงการ คือ เล็ก กลาง และใหญ่ แบบไม่เป็นสัดส่วน (Disproportional Stratified Random Sampling) จำนวน 420 ตัวอย่าง เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยประยุกต์ใช้แบบจำลองเชิงเศรษฐมิติของราคาบ้าน (Hedonic Housing Price Method) โดยใช้เทคนิคสมการถดถอยเชิงซ้อนในรูปแบบสมการกึ่งล็อก ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านทาว์นเฮาส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติและมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับราคา ได้แก่ ขนาดของแปลงที่ดิน จำนวนชั้น การมีอ่างอาบน้ำ การมีสวนสาธารณะ ภายในโครงการ ส่วนการประเมินราคาแฝงพบว่าทาว์นเฮาส์ในโครงการที่มีนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัดเป็นเจ้าของโครงการจะมีราคาสูงกว่าทาว์นเฮาส์ในโครงการที่บุคคลเป็นผู้จัดสรร ร้อยละ 12.42 และขนาดของโครงการทำให้ราคาทาว์นเฮาส์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยทาว์นเฮาส์ ที่มีลักษณะเหมือนกันทุกประการ ถ้าตั้งอยู่ในโครงการขนาดกลางจะมีราคาสูงกว่าโครงการขนาดเล็กร้อยละ 16.35 และถ้าตั้งอยู่ในโครงการขนาดใหญ่จะมีราคาสูงกว่าโครงการขนาดเล็กร้อยละ 11.47 สำหรับการประเมินดัชนีราคาบ้านทาว์นเฮาส์ในจังหวัดปทุมธานี พบว่า ระดับราคาปรับตัวสูงขึ้นจากปีฐาน (พ.ศ.2530) อย่างต่อเนื่องและระดับราคาค่อนข้างมีเสถียรภาพ ด้านดัชนีวัดคุณภาพของโครงการพบว่า โครงการขนาดเล็กจะมีคุณภาพดีกว่าโครงการขนาดกลาง และขนาดใหญ่ในทุกๆ ด้านที่ทำการประเมิน

อภิชาติ เผ่าภู(2558)ได้ทำการศึกษาเรื่อง สำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จากการขายตัวของโครงการรถไฟฟ้า ภูมิศึกษารถไฟฟ้าสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) สำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จากการขายตัวของโครงการรถไฟฟ้า ภูมิศึกษารถไฟฟ้าสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) วัตถุประสงค์ของการศึกษาในครั้งนี้เพื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้า ตั้งแต่ก่อนมีมติให้สร้างจนถึงปัจจุบัน และศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดิน กับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าและแนวโครงการรถไฟฟ้าตัดผ่าน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าที่จะมีการก่อสร้างโครงการต่อไปในอนาคต

โดยทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้ราคาประเมินที่ดินของภาครัฐ จากฐานข้อมูลราคาของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดินในพื้นที่ที่มีโครงการรถไฟฟ้า ในระหว่างปี พ.ศ. 2547-ปัจจุบัน การเก็บข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้จะทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่ม ตัวอย่างตามแนวรถไฟฟ้า MRTA ส่วนต่อขยายสายสีเขียวตั้งแต่คณะรัฐมนตรีให้มติเห็นชอบให้ ดำเนินการก่อสร้าง ปี 2551 จำนวนทั้งสิ้น 9 สถานี การศึกษาความสัมพันธ์ด้านราคาขาย โครงการ อาคารชุดเนื่องจากระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่แตกต่างกัน การศึกษาครั้งนี้ใช้เทคนิคแบบจำลอง ทางเศรษฐศาสตร์ที่มีชื่อว่า แบบจำลอง Hedonic Price Model โดยเลือกใช้รูปแบบเชิงเส้น ด้วยวิธีการวิเคราะห์สัมประสิทธิ์การถดถอยการศึกษาแบบจำลองความสัมพันธ์ระหว่างราคา ประเมินที่ดิน ราคาขายโครงการอาคารชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าพบว่าบริเวณพื้นที่ที่มี การก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าส่งผลให้มูลค่าที่ดินบริเวณพื้นที่ดังกล่าวสูงขึ้นอีกทั้งยัง ส่งผลถึงมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง แต่ผลการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) พบว่าตัวแปรด้านมูลค่าราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับตัวแปรด้านราคาขาย คอนโดมิเนียม ในรอบการประเมินที่ดินใน ปี พ.ศ. 2555-2558 (ค่าสหสัมพันธ์ = 0.793, Sig = 0.001) สำหรับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ด้านการวิเคราะห์ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า MRTA กับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าราคาประเมินที่ดินกลับพบว่า มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งมีความสัมพันธ์กันทางเส้นตรงในทิศทางตรงข้ามกันหรือแปรผกผันต่อกันกับการประเมินที่ดิน ในรอบปี พ.ศ. 2555-2558 (ค่าสหสัมพันธ์ = -0.599, Sig = 0.024) สำหรับการวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามด้วยวิธีแบบจำลองความต้องการคุณลักษณะ สินค้าพบว่า การเปลี่ยนแปลงด้านราคาขายคอนโดมิเนียมขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ. 2555-2558 ส่วนตัวแปรด้านระยะทาง สำหรับระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าไม่มีความสัมพันธ์กับการ เปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากผลการศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากการพัฒนาโครงการ ระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า กรณีศึกษาโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว แบริ่ง-สมุทรปราการ พบว่า การก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า นั้น ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน อีกทั้งโครงการ รถไฟฟ้านั้นต้องมีการวางแผนล่วงหน้าและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน จึงควรมี มาตรการในเรื่องของการกำหนดผังเมือง การควบคุมการก่อสร้างและการเวนคืนที่ดินให้เหมาะสม เพื่อให้พื้นที่บริเวณโดยรอบสถานีนั้นเป็นการใช้สอยแบบผสมผสานและใช้ประโยชน์ได้ดีที่สุด และสูงสุด (Highest and Best use) และไม่เป็นโอกาสให้นักลงทุนสามารถใช้โอกาสในการซื้อที่ดิน เพื่อการเก็งกำไรได้

บุหตัน กันทะวิไลและจิราคม สิริศรีสกุลชัย (2561) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic Pricing Method กรณีศึกษาแปลงที่ดิน ;หน้า1, เลขที่ชม.1723 ตำบลคอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ งานศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆ กับราคาบ้านของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่น ตำบลคอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งศึกษาถึงราคาจะซื้อขายในการพิจารณาในการ โอนสิทธิ์การเช่า โดยศึกษาจากรูปแบบที่เหมาะสมที่สุดมาเป็นตัวแทนในการพิจารณาจากวัตถุประสงค์ดังกล่าว งานศึกษานี้จึงได้อาศัยแนวคิดแบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของลักษณะหรือปัจจัยต่างๆ ของบ้านกับราคาบ้าน โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามโดยตรงจากเจ้าของบ้านในแต่ละหลัง จำนวน 237 หลัง เพื่อนำมาประมวลผลด้วยวิธี Regression Analysis ผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง ช่างค้นพบว่า บ้านในโครงการสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่นเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น หากมีเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้าง บ้านเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 7,991.47 บาท ถ้ามีบ้านติดวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,886,384 บาท ราคาเฉลี่ยของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่น ตำบลคอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ มีค่าเท่ากับ 5,273,955.51 บาทจากผลการศึกษาสามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของบ้านพัก ที่จะใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นในการโอนสิทธิ์การเช่าแปลงที่ดิน รวมทั้งเป็นประโยชน์กับหน่วยงานของรัฐบาล เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขในการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการที่จะมีต่อไปในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

กิตตินันท์ ปันติ (2560) การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินพื้นที่นอกเมืองในตำบลลำปางหลวง อำเภอเกาะคา จังหวัดลำปาง โดยใช้ข้อมูลภาคตัดขวางของแปลงที่ดินจำนวน 282 แปลง ในพื้นที่ตำบลลำปางหลวง อำเภอเกาะคา จังหวัดลำปาง ได้แก่ข้อมูลจดทะเบียนซื้อขายที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559 ลักษณะการเข้าถึงแปลงที่ดิน สภาพผิวการจราจรหนาแน่นแปลงที่ดิน ความกว้างของผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงจุดศูนย์กลางทางธุรกิจ ลักษณะรูปแปลงที่ดินขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดิน ลักษณะการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชีปีพ.ศ. 2555-2558 จากสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง สาขาเกาะคา การวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการประมาณค่าความสัมพันธ์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมิน

ที่ดินพื้นที่นอกเมือง ได้แก่ สภาพพื้นผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดินมีสภาพเป็นคอนกรีตหรือลาดยาง ความกว้างของพื้นผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมหรือหลายเหลี่ยม วัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินเชิงพาณิชย์กรรม และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชี ปีพ.ศ. 2555-2558 แปลงโดยปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อราคาประเมินที่ดินในทิศทางเดียวกันส่วนลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปทรงมีผลต่อราคาประเมินที่ดินในทิศทางเดียวกันนั้นไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ทั้งนี้เนื่องจากแปลงที่ดินที่มีลักษณะดังกล่าว มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและอยู่ในบริเวณที่เป็นพื้นที่สำคัญถือเป็นจุดศูนย์กลางทางธุรกิจของตำบลป่าพงหลวง จึงทำให้แปลงที่ดินรูปทรงดังกล่าวไม่เหมาะสมในการนำมาวิเคราะห์ปัจจัยเพื่อใช้อธิบายแปลงที่ดินในพื้นที่ที่ทำการศึกษาทั้งหมด สำหรับปัจจัยอื่นที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินในทิศทางตรงกันข้าม ได้แก่ ขนาดเนื้อที่แปลงที่ดิน ดังนั้นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดราคาและประเมินราคาที่ดินในขั้นตอนการพิจารณาการจัดกลุ่มที่ดินควรได้มีการคำนึงถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินพื้นที่นอกเมือง โดยเฉพาะปัจจัยสภาพพื้นผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดิน และปัจจัยความกว้างของผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดิน เพราะในปัจจุบันการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในพื้นที่นอกเมือง การจัดกลุ่มที่ดินพิจารณาเพียงแค่ว่าปัจจัยลักษณะการเข้าถึงแปลงที่ดิน กล่าวคือ กลุ่มที่ดินติดถนน กลุ่มที่ดินติดซอยทาง และกลุ่มที่ดินไม่มีทางเข้าออก การพิจารณาถึงปัจจัยสภาพพื้นผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดินและปัจจัยความกว้างของผิวการจราจรหน้าแปลงที่ดิน จะทำให้การจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินมีความละเอียดและเหมาะสมตามศักยภาพมากยิ่งขึ้น

จันทิมา บุญแจ่ม (2558) การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของบ้านจัดสรรที่มีผลต่อการกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตบางขุนเทียนกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งคำนวณหาราคาแฝงของปัจจัยหรือคุณลักษณะดังกล่าวด้วยวิธีการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสำรวจจำนวน 1,819 ตัวอย่าง ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติได้แก่ จำนวนชั้น อายุอาคาร เนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ตำแหน่งแปลงมุม ระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า ขนาดโครงการ การเป็นเจ้าของโดยนิติบุคคลประเภทบริษัท(มหาชน)จำกัด การมีสระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกาย และระบบการรักษาความปลอดภัย ของโครงการ ส่วนการประมาณค่าผลกระทบต่อราคาบ้านอันเนื่องมาจากปัจจัยด้านนามธรรมหรือการประเมินราคาแฝงพบว่า บ้านที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงมุมจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้ง อยู่ในตำแหน่งอื่น ร้อยละ 5.68 บ้านที่มีนิติบุคคลประเภท

บริษัท (มหาชน) จำกัดเป็นเจ้าของโครงการจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ร้อยละ 12.86 บ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายภายในโครงการ ร้อยละ 4.47 และบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยจะมีราคาแพงกว่า บ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่ไม่มีระบบการรักษาความปลอดภัยร้อยละ 9.88

วีณา ธีระ โสภณ (2558) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันที่มีการชะลอตัวลงจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ตกต่ำลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้บริการของผู้บริโภคที่มีการระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น อีกทั้งการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยยังถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นของชีวิต และยังเป็นเครื่องชี้วัดคุณภาพของชีวิต ฐานะทางสังคม จึงถือเป็นการลงทุนในระยะยาวที่ต้องประกอบจากปัจจัยทางด้านต่าง ๆ ในการพิจารณาเลือกซื้อ โครงการบ้านจัดสรรที่เหมาะสม และตรงกับความต้องการมากที่สุด การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด (4Ps) เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้ผู้ประกอบการเข้าใจพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และเพื่อนำผลจากการวิจัยไปเป็นแนวทางการวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดให้เข้ากับสถานะแข่งขันในตลาด และปรับปรุงรูปแบบสินค้าและบริการให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคได้มากที่สุด ผลการวิจัยพบว่าลักษณะประชากรศาสตร์รวมถึงพฤติกรรมของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีดังนี้ เป็นเพศหญิง ร้อยละ 58.4 ส่วนใหญ่อายุ 30-39 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพสมรส อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน/ลูกจ้าง รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 40,001-50,000 บาท วัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรคือ เพื่ออยู่อาศัยโดยตัวท่านเอง และครอบครัว รองมาคือเพื่อขายต่อหรือเก็งกำไรซื้อให้ญาติพี่น้อง หรือบุตร และเพื่อพักผ่อนชั่วคราว ตามลำดับ โดยผู้ซื้อทราบแหล่งข้อมูลบ้านจัดสรรมาจากแหล่งป้ายโฆษณาตามจุดต่าง ๆ รองมาคือ งานมหกรรม/บูธประชาสัมพันธ์ของโครงการเพื่อน/ญาติแนะนำหนังสือพิมพ์/นิตยสารข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตแผ่นพับ/ใบปลิวที่แจกข้อความทางโทรศัพท์ และโฆษณาผ่านทางโทรทัศน์/วิทยุ ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาในการพิจารณาก่อนการตัดสินใจซื้อมากกว่า 4 สัปดาห์ระดับราคาอยู่ในช่วง 5,000,001-6,000,000 บาท บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรมากที่สุดคือ ครอบครัว โดยเหตุผลสำคัญที่ใช้ประกอบการเลือกซื้อบ้านจัดสรรคือ ชื่อเสียงของโครงการ รองมาคือ ทำเลที่ตั้งเหมาะสม และการออกแบบของบ้าน ตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ

บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวน 5 ปัจจัย โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ จากมากไปน้อย คือ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการบริการ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ปัจจัยด้านคุณภาพ และปัจจัยด้านความปลอดภัย ตามลำดับ

วิภา ศรีเจริญ (2558) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจในเขตจังหวัดนนทบุรี การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ภาพลักษณ์ตราสินค้าการออกแบบ เพื่อนบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวก เครือข่ายสังคมออนไลน์ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจในจังหวัดนนทบุรี โดยใช้แบบสอบถามปลายปิดที่ผ่านการตรวจสอบความเชื่อมั่นและความตรงเชิงเนื้อหาในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจที่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร โดยเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี จำนวน 280 คน และสถิติเชิงอนุมานที่ใช้ทดสอบสมมติฐาน ได้แก่ การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุ 30–39 ปี มีการศึกษาอยู่ในระดับตรี มีอาชีพข้าราชการ และมีรายได้ส่วนบุคคลโดยเฉลี่ยต่อเดือน 20,001–30,000 บาท ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ภาพลักษณ์ตราสินค้า การออกแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจในเขตจังหวัดนนทบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดยร่วมกันพยากรณ์การตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจในจังหวัดนนทบุรีได้ คิดเป็นร้อยละ 85.70 ในขณะที่ปัจจัยด้านเพื่อนบ้านและด้านเครือข่ายสังคมออนไลน์ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจในเขตจังหวัดนนทบุรี

ปรีชา เปรมพินิจ (2555) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ระบบสารสนเทศเพื่อการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษา : เทศบาลตำบลท่าเยี่ยม อำเภอโขกษัย จังหวัดนครราชสีมา : การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างแบบจำลองประเมินราคาที่ดินด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ และจัดทำแผนที่จำแนกกลุ่มราคาที่ดินและบัญชีราคาที่ดินเป็นรายแปลงในเขตเทศบาลตำบลท่าเยี่ยม อำเภอโขกษัย จังหวัดนครราชสีมา ดำเนินการวิจัยโดยจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analytic Hierarchy Process:AHP) จำนวน 14 ปัจจัย ประกอบด้วย 1) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 24 2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2071 3) ทางหลวงชนบทหมายเลข นม.2045 4) ทางหลวงท้องถิ่นที่มีเสาไฟฟ้า 5) ทางหลวงท้องถิ่นที่ไม่มีเสาไฟฟ้า 6) ประปาหมู่บ้าน 7) คลองชลประทาน 8) ทางสาธารณะอื่น 9) คลองสาธารณะ 10)แม่น้ำมูล

11) โรงเรียนมัธยมศึกษา 12) โรงเรียนประถมศึกษา 13) โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบล
 14) สำนักงานเทศบาลตำบลท่าเยี่ยม แล้วคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ด้วยวิธีเมทริกซ์ จากนั้นนำค่าที่ได้ไปประมวลราคาที่ดิน ด้วยเครื่องมือ Model Builder ของโปรแกรม ArcGis และเปรียบเทียบจากราคาแบบสอบถามผลการวิเคราะห์ได้แบบจำลองประเมินราคาที่ดินด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ที่สามารถประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลงคราวละมากเปลี่ยนแปลงได้สะดวกและรวดเร็ว มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนลำดับความสำคัญของปัจจัยและค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัย เพื่อปรับปรุงราคาประเมินที่ดินให้เป็นปัจจุบันตามสภาพความเป็นจริง และได้จำแนกแผนที่กลุ่มราคาที่ดินและบัญชีราคาที่ดินรายแปลง โดยแผนที่จำแนกกลุ่มราคาที่ดินทำให้สามารถมองเห็นภาพรวมของกลุ่มราคาที่ดิน

1) ผลการสร้างแบบจำลองประเมินราคาที่ดินด้วยระบบสารสนเทศ พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินมาจาก 14 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยประเภทถนน โดยทางหลวงแผ่นดินทั้ง 2 สายคือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 24 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2071 มีผลต่อราคาที่ดินมากกว่า 1,000 บาท ต่อตารางวาซึ่งสอดคล้องกับการกำหนดราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยถนนมากที่สุด พิจารณาได้จากการที่กรมธนารักษ์ใช้ปัจจัยเพียงปัจจัยเดียวเป็นปัจจัยในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

2) ผลการจัดทำแผนที่จำแนกกลุ่มราคาที่ดินและบัญชีราคาที่ดินรายแปลง พบว่าราคาที่ดินต่อตารางวาในเขตเทศบาล ตำบลท่าเยี่ยม มีช่วงราคาอยู่ที่ 100 – 1,120 บาท โดยมีค่าเฉลี่ยตารางวาละ 501 บาท ซึ่งถือเป็นราคาอยู่ในเกณฑ์ปานกลางค่อนข้างต่ำ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ได้รับผลจากปัจจัยที่มีค่าสัมประสิทธิ์ปานกลาง และจำนวนของปัจจัยที่มีค่าสัมประสิทธิ์สูงมีปริมาณน้อย เมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่ ผลของราคาที่ดินรายแปลงที่ได้จากแบบจำลอง ค่อนข้างจะมีความขัดแย้งกับราคาที่ได้จากการคำนวณด้วยบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ เนื่องจากปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินของกรมธนารักษ์มีเพียงปัจจัยเดียวคือถนน และระยะที่ส่งผลต่อราคาที่ดินมีเพียงระยะ 40 เมตรเท่านั้น

พันทิวา พันธะสา (2559) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การประเมินมูลค่าที่ดิน โดยใช้เทคโนโลยีสารสนเทศภูมิศาสตร์ ภูมิศึกษา ตำบลท่าโพธิ์ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก : การซื้อ – ขายที่ดินในปัจจุบันนั้นส่วนมากจะเป็นการซื้อ – ขายที่ไม่ได้ผ่านนายหน้าและมักไม่ได้ผ่านการประเมินมูลค่าของที่ดินแปลงนั้น จึงทำให้เกิดความไม่ชัดเจนของมูลค่าที่ดินในแปลงนั้นๆ เป็นผลให้เกิดการซื้อ – ขายที่ดินที่ไม่สามารถกำหนดมูลค่าได้ตามเกณฑ์การประเมิน งานวิจัยชิ้นนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ที่มีผลต่อมูลค่าของที่ดินและประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศ

ภูมิศาสตร์ในการประเมินมูลค่าของที่ดิน จึงมีการดำเนินการวิจัยโดยการลงสำรวจแปลงที่ดินสุ่มในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 30 แปลง โดยมีการสัมภาษณ์เจ้าของแปลงที่ดินใน 3 หัวข้อหลักๆ ดังนี้ แนวโน้มในการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของราคาที่ดิน ทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินสุ่มตามปัจจัยเชิงพื้นที่ทั้ง 11 ปัจจัย และสัมภาษณ์เกี่ยวกับความนิยมซื้อขายที่ดินในพื้นที่ศึกษา และขั้นตอนต่อมาได้มีการศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินทั้งหมด 11 ปัจจัย นำปัจจัยเชิงพื้นที่ทั้ง 11 ปัจจัยมาจัดทำชั้นข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์โดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ผลของการศึกษางานวิจัยในครั้งนี้ จากการลงสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินสุ่ม 30 แปลงในครั้งนี้ต่างก็ให้สัมภาษณ์ว่าราคาที่ดินของตนมีราคาสูงขึ้นจากเดิมมากและมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นเรื่อยๆและจากการสัมภาษณ์เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งตามปัจจัยเชิงพื้นที่ 11 ปัจจัยนั้นพบว่า ที่ดินสุ่มทั้งหมด 30 แปลง มีคุณสมบัติตามปัจจัยที่ 1 คือมีถนนเข้าถึงทุกแปลง และในส่วนของការวิเคราะห์เชิงพื้นที่ทั้ง 11 ปัจจัย โดยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์โดยการวิเคราะห์เชิงพื้นที่นั้นแล้ว พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินนั้นเป็นปัจจัยที่ 1 ที่ตั้งของที่ดินที่มีเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน จากการวิเคราะห์เชิงพื้นที่จะเห็นได้ว่า โชนที่มีมูลค่าที่ดินสูงจะเป็นบริเวณใกล้ถนนสายหลัก ทางหลวงหมายเลข 117 ทางหลวงหมายเลข 126 ทางหลวงหมายเลข 1063 เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่วนปัจจัยที่มีผลที่จะทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้น้อยที่สุดคือปัจจัยที่ 7 สถานบริการต่างๆ (ปั้มน้ำมัน)

ผลของการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้ สามารถสรุปได้ว่าปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินที่ดิน ได้แก่

- 1.) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ระยะทาง ถนนสายหลัก ถนนสายรอง
- 2.) ปัจจัยด้านกายภาพ เช่น จำนวนชั้น ขนาดพื้นที่ออกกำลังกาย สวนสาธารณะ ความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

วิธีดำเนินการศึกษานี้ จะกล่าวถึงกระบวนการวิธีการดำเนินการศึกษาตั้งแต่การกำหนดแนวทางการศึกษา วิเคราะห์ตัวแปร ขั้นตอนและวิธีการเก็บข้อมูล การเรียบเรียงข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 แนวทางการศึกษา

ขั้นแรกของการศึกษา ได้แก่ ศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันเพื่อทราบว่าการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันมีกระบวนการและวิธีการอย่างไรเพื่อที่จะนำผลการศึกษาที่ได้มาใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาที่ดิน การศึกษาในขั้นตอนนี้ผู้ศึกษาจะทำการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินของภาครัฐเพียงอย่างเดียว โดยจะทำการศึกษาเฉพาะราคาประเมินที่ดินของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุรินทร์ สังกัดสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ในส่วนของการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีทำแบบสำรวจภาคสนาม ศึกษาจากเอกสาร และรายงานต่างๆ ซึ่งหน่วยงานต่าง ๆ ได้จัดทำขึ้น หรือรวบรวมไว้แล้ว

แนวทางการศึกษาการประเมินราคาที่ดินจัดสรรในเขตพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ เน้นการใช้ข้อมูลเชิงประจักษ์ เริ่มต้นจากการศึกษาวิเคราะห์และกำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องหรือผลกระทบต่อราคาที่ดิน กำหนดพื้นที่ศึกษาและคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง เก็บบันทึกข้อมูล พื้นที่ศึกษาในแต่ละพื้นที่มีการดำเนินกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับทรัพยากร ลักษณะภูมิประเทศ สภาพสังคม และเศรษฐกิจ และความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งในการศึกษาครั้งนี้เลือกพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ เนื่องจากสภาพพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินจากเดิมมากเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นในจังหวัด

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดหน่วยประชากรที่ศึกษาและกลุ่มตัวอย่างเป็น โครงการที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ ดังนี้

1.1 ประชากร ประกอบด้วย โครงการที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรร จำนวน 40 โครงการ ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์

1.2 กลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วย โครงการที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรร ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จำนวน 30 โครงการ โดยวิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง ตามขนาดโครงการขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่มีจำนวนแปลงที่ดิน ไม่เกิน 99 แปลง และ ตั้งแต่ 100 - 499 แปลง ส่วนโครงการขนาดใหญ่ ที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป ซึ่งในจังหวัดสุรินทร์ไม่มีโครงการขนาดใหญ่

2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษานี้ ได้ใช้แบบสำรวจข้อมูลภาคสนาม ประกอบไปด้วย ชื่อโครงการ ลักษณะโครงการ ราคาบาทต่อตารางวา ลักษณะ โครงสร้างบ้าน ทำเลที่ตั้งโครงการ และการบริหารจัดการ

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) ได้แก่ ข้อมูลที่เกี่ยวกับราคาที่ดินจัดสรร ลักษณะของการบริหารจัดการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ดินจัดสรร ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจข้อมูลภาคสนาม โดยใช้แบบสำรวจเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และทำการคัดเลือกตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (non probability sampling) โดยกำหนดจำนวนตัวอย่างจากประชากร คือ ที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในขอบเขตการศึกษา

3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาตลาดที่ดินจัดสรร จากเอกสาร รายงาน วารสาร ข่าวสาร การศึกษาบทความและงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลด้านสถิติที่มีการรวบรวมไว้ในแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินจัดสรร

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลได้ทำการวิเคราะห์ด้านคุณลักษณะของที่ดินจัดสรร ประกอบด้วย คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งและด้านการบริหารจัดการ ซึ่งประกอบไปด้วยตัวแปรต่างๆ เช่น ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง ขนาดของโครงการ เป็นต้น

การวิจัยครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์ข้อมูล 2 วิธี ดังนี้

4.1 การวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) เพื่ออธิบายลักษณะทั่วไปของ ท่าเลที่ตั้ง การบริหารจัดการและสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน โครงการที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ ที่เก็บรวบรวมได้ โดยนำเสนอเป็นตารางแจกแจงความถี่ (frequency) และค่าร้อยละ (percentage)

4.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (quantitative analysis) ทำการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของที่ดินจัดสรรที่เป็นตัวกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์

4.2.1 แบบจำลองและตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา อาไคเคะ (Akaike, 1973) ได้เสนอเกณฑ์ข้อสนเทศของ อาไคเคะ (Akaike's Information Criterion: AIC) หรือเกณฑ์ เอไอซี โดยตัวแบบที่ให้ค่า AIC น้อยที่สุด แสดงว่าตัวแบบนั้น เหมาะสมที่สุด ซึ่งเกณฑ์นี้ใช้ได้ดีเมื่อตัวอย่างมีขนาดใหญ่ แต่เมื่อตัวอย่างมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับจำนวนพารามิเตอร์ที่ต้องการประมาณจะทำให้ตัวแบบที่ได้รับการคัดเลือกมีจำนวนตัวแปรอิสระในตัวแบบมากเกินไป (Over-fit)

วิธีการทดสอบทางสถิติ ค่าสถิติที่ใช้ทดสอบความเป็นอิสระกันของความคลาดเคลื่อนคือ ค่าสถิติ Durbin-Watson โดยพิจารณาว่าค่าสถิติ Durbin Watson มีค่าแตกต่างไปจาก 2 มากหรือไม่ ถ้าค่าเข้าใกล้ 2 แสดงว่าความคลาดเคลื่อนแต่ละค่าเป็นอิสระกัน ถ้าค่าน้อยกว่า 1.5 วิ่งเข้าใกล้ 0 แสดงว่าความคลาดเคลื่อนแต่ละตัวยังมีความสัมพันธ์กันอย่างมากในเชิงบวกถ้าค่ามากกว่า 2.5 แสดงว่าความคลาดเคลื่อนแต่ละตัวมีความสัมพันธ์ในเชิงลบ ถ้ายังเข้าใกล้ 4 แสดงว่ายังมีความสัมพันธ์กันอย่างมากในเชิงลบ

4.2.2 แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา คือ แบบจำลองสมการถดถอยเชิงเส้น (Linear Regression Analysis) เมื่อกำหนดให้ตลาดประเภทที่ดินจัดสรรอยู่ในดุลยภาพ คือ การที่ผู้บริโภคทุกคนได้พิจารณาคุณลักษณะที่ดินจัดสรรที่มีอยู่ในตลาดและเลือกซื้อที่ดินจัดสรรที่ให้ความคุ้มค่าหรืออรรถประโยชน์ สูงสุด โดยฟังก์ชันที่เป็นตัวแทนแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย ต่างๆกับราคาที่ดินจัดสรร ซึ่งได้ถูกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลักๆ มีดังนี้

$$P = f(L, M) \quad (3.1)$$

โดยที่ P คือ ราคาของที่ดินจัดสรร (บาท/ตารางวา)

L คือ กลุ่มของคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง ของโครงการที่ดินจัดสรร
(Location)

M คือ กลุ่มของคุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวก
ภายในโครงการที่ดินจัดสรร (Management)

โดยในแต่ละกลุ่มคุณลักษณะประกอบด้วยปัจจัยตัวแปรต่างๆ ดังต่อไปนี้

กลุ่มของคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรร (Location : L)
ประกอบด้วย

Road	คือ ระยะทางจากที่ตั้ง โครงการถึงถนนหลัก (เมตร)
Bus_Terminal	คือ ระยะห่างจากที่ตั้ง โครงการถึงสถานีขนส่ง (เมตร)
Store	คือ ระยะห่างจากที่ตั้ง โครงการถึงห้างสรรพสินค้า (เมตร)
School	คือ ระยะห่างจากที่ตั้ง โครงการถึงโรงเรียน (เมตร)
Hospital	คือ ระยะห่างจากที่ตั้ง โครงการถึงโรงพยาบาล (เมตร)

กลุ่มของคุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
ที่ดินจัดสรร (Management) ประกอบด้วย

Size	คือ ขนาดของโครงการ (ยูนิต)
Public	คือ นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของ โครงการ เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อเป็น บริษัท (มหาชน) จำกัด มีค่าเป็น 0 เมื่อเป็นประเภทอื่น คือ การรักษาความปลอดภัยของโครงการ เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อมีการรักษาความปลอดภัยของโครงการ
Security	คือ การรักษาความปลอดภัยของโครงการ เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อมีการรักษาความปลอดภัยของโครงการ มีค่าเป็น 0 เมื่อไม่มีการรักษาความปลอดภัยของโครงการ

Facility	คือ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เป็นตัว แปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อมีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายอย่างใดอย่างหนึ่ง มีค่าเป็น 0 เมื่อไม่มีสระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย
Road_width	คือ สภาพความกว้างถนนของโครงการ (เมตร)

ตารางที่ 3.1 ตารางสรุปตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

ตัวแปร	สัญลักษณ์	หน่วย
1. ตัวแปรอิสระ (Independent Variables)		
คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ	L	
ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก	Road	เมตร
ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง	Bus_Terminal	เมตร
ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า	Store	เมตร
ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน	School	เมตร
ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล	Hospital	เมตร
คุณลักษณะด้านการบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวก	M	
ขนาดของโครงการ	Size	จำนวนแปลง
นิติบุคคลประเภทบริษัท(มหาชน)จำกัด *	Public	ใช่ = 1, ไม่ใช่ = 0
การรักษาความปลอดภัย*	Security	มี = 1, ไม่มี = 0
สิ่งอำนวยความสะดวก*	Facility	มี = 1, ไม่มี = 0
สภาพความกว้างถนนของโครงการ (เมตร)	Road_width	เมตร
2. ตัวแปรตาม (Dependent Variable)		
ราคาที่ดินจัดสรร	Price	บาท/ตารางวา

หมายเหตุ * คือ ตัวแปรหุ่น (Dummy Variable)

ในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดแบบจำลองแสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินจัดสรรและปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของที่ดินจัดสรรที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่ดินจัดสรร (L, M) ออกเป็น 3 แบบจำลอง เพื่อใช้ในการประมาณทางเศรษฐมิติ จากนั้นจะทำการทดสอบแบบจำลองตามตัวแปรที่

กำหนดตามแบบจำลองที่ 1 Linear Equation แบบจำลองที่ 2 Semi - log Equation และ แบบจำลองที่ 3 Double - log Equation จะทำการเลือกแบบจำลองที่มีค่า R- squared ดังนี้

แบบจำลองที่ 1 Linear Equation

$$P = a_0 + a_1 (\text{Road}) + a_2 (\text{Bus_Terminal}) + a_3 (\text{Store}) + a_4 (\text{School}) + a_5 (\text{Hospital}) + a_6 (\text{Size}) + a_7 (\text{Public}) + a_8 (\text{Security}) + a_9 (\text{Facility}) + a_{10} (\text{Road_width}) \quad (3.2)$$

แบบจำลองที่ 2 Semi - log Equation

$$\log(P) = a_0 + a_1 (\text{Road}) + a_2 (\text{Bus_Terminal}) + a_3 (\text{Store}) + a_4 (\text{School}) + a_5 (\text{Hospital}) + a_6 (\text{Size}) + a_7 (\text{Public}) + a_8 (\text{Security}) + a_9 (\text{Facility}) + a_{10} (\text{Road_width}) \quad (3.3)$$

แบบจำลองที่ 3 Double - log Equation

$$\log(P) = a_0 + a_1 \log(\text{Road}) + a_2 \log(\text{Bus_Terminal}) + a_3 \log(\text{Store}) + a_4 \log(\text{School}) + a_5 \log(\text{Hospital}) + a_6 \log(\text{Size}) + a_7 (\text{Public}) + a_8 (\text{Security}) + a_9 (\text{Facility}) + a_{10} \log(\text{Road_width}) \quad (3.4)$$

โดยในการแปรผล a_0 คือ ค่าระยะตัดแกน Y (Y-intercept) เป็นค่าที่เส้นตรงตัดแกน Y เมื่อค่า $X = 0$ ในกรณีนี้ หมายถึง ราคาของที่ดินจัดสรร เมื่อกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่ ในขณะที่ a_1 คือ ค่าความชัน (Slope) ของเส้นตรง เป็นค่าที่แสดงให้เห็นว่า เมื่อ X_1 เปลี่ยนไป 1 หน่วย P จะเปลี่ยนแปลงไปโดยเฉลี่ยเท่าใด หรือเรียกค่านี้ว่าสัมประสิทธิ์ความถดถอย (regression coefficient) ในที่นี้ค่าสัมประสิทธิ์อาจจะเปรียบเสมือนราคาที่ดินจัดสรรคุณลักษณะต่างๆของที่ดินจัดสรรที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินจัดสรร โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรหุ่น (Dummy) นั้นไม่สามารถอ่านค่าได้โดยตรงเนื่องจากมีลักษณะเป็น Dichotomous ซึ่งจำเป็นต้องแปลงค่าสัมประสิทธิ์ดังนี้

$$g = \exp(c) - 1$$

ถ้าทำเป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงสามารถทำได้โดย

$$100 \times g = 100 \times [\exp(c) - 1]$$



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจข้อมูลภาคสนาม โดยใช้แบบสำรวจทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่างที่ดินจัดสรร ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ จำนวน 30 โครงการ สามารถแบ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลออกได้เป็น 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ด้านคุณลักษณะของที่ดิน ในพื้นที่ที่ศึกษาเป็นผลการศึกษวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) อธิบายลักษณะทั่วไปของทำเลที่ตั้ง การบริหารจัดการและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ดินจัดสรร ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ ที่เก็บรวบรวมได้โดยนำเสนอเป็นตารางแจกแจงความถี่ (frequency) และค่าร้อยละ (percentage)

ส่วนที่ 2 เป็นผลการวิเคราะห์ปัจจัยและคุณลักษณะทั่วไปของที่ดินจัดสรร ที่เป็นตัวกำหนดราคาที่ดินจัดสรร ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ โดยวิธีการประมาณค่ากำลังสองน้อยที่สุด

ส่วนที่ 1 ผลการศึกษวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มสถิติเชิงพรรณนา

1.1 กลุ่มคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรร

ตารางที่ 4.1 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก (เมตร)

ระยะทาง (เมตร)	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
0 - 1,000 ม.	25.00	83.33
1,001 - 2,000 ม.	2.00	6.67
2,001 - 3,000 ม.	3.00	10.00
3,001 - 4,000 ม.	0.00	0.00
4,001 - 5,000 ม.	0.00	0.00
มากกว่า 5,000 ม.	0.00	0.00
รวม	30.00	100.00

จากตารางที่ 4.1 ผลการสำรวจข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ จำนวน 30 โครงการ พบว่า ระยะทางของโครงการที่มีระยะห่างจากโครงการถึงถนนหลักส่วนใหญ่มีระยะทางตั้งแต่ 0 – 1,000 เมตร จำนวน 25 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 83.33 รองลงมาคือระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร จำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 10.00 และระยะทางตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร จำนวน 2 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 6.67

ตารางที่ 4.2 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง (เมตร)

n=30

ระยะทาง (เมตร)	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
0 - 1,000 ม.	1	3.33
1,001 - 2,000 ม.	8	26.67
2,001 - 3,000 ม.	5	16.67
3,001 - 4,000 ม.	1	3.33
4,001 - 5,000 ม.	7	23.33
มากกว่า 5,000 ม.	8	26.67
รวม	30	100.00

จากผลการสำรวจจะเห็นว่าจำนวนของโครงการที่มีระยะทางของที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่งที่มีจำนวนโครงการมากที่สุดคือระยะทางตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร และระยะทางที่มากกว่า 5,000 เมตร จำนวนละ 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 26.67 รองลงมาคือระยะทางตั้งแต่ 4,001 – 5,000 เมตร จำนวน 7 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 23.33 และลำดับสุดท้ายจำนวน 5 โครงการ คือระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 16.67 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.3 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า (เมตร)

n=30

ระยะทาง (เมตร)	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
0 - 1,000 ม.	1	3.33
1,001 - 2,000 ม.	8	26.67
2,001 - 3,000 ม.	12	40.00
3,001 - 4,000 ม.	1	3.33
4,001 - 5,000 ม.	2	6.67
มากกว่า 5,000 ม.	6	20.00
รวม	30	100.00

จากผลการสำรวจพบว่าระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้าที่มีจำนวนโครงการมากที่สุดคือระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร จำนวน 12 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.00 รองลงมาคือระยะทางตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร จำนวน 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 26.67 และระยะทางที่มากกว่า 5,000 เมตร จำนวน 6 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00

ตารางที่ 4.4 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน (เมตร)

n=30

ระยะทาง (เมตร)	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
0 - 1,000 ม.	3	10.00
1,001 - 2,000 ม.	8	26.67
2,001 - 3,000 ม.	9	30.00
3,001 - 4,000 ม.	0	0.00
4,001 - 5,000 ม.	6	20.00
มากกว่า 5,000 ม.	4	13.33
รวม	30	100.00

จากผลการสำรวจข้อมูลพบว่าระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียนที่มีจำนวนโครงการมากที่สุด จำนวน 9 โครงการ คือระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 30.00 รองลงมาคือระยะทางตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร จำนวน 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 26.67 และระยะทาง 4,001 – 5,000 เมตร จำนวน 6 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00

ตารางที่ 4.5 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล (เมตร)

n=30		
ระยะทาง (เมตร)	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
0 - 1,000 ม.	0	0.00
1,001 - 2,000 ม.	2	6.67
2,001 - 3,000 ม.	13	43.33
3,001 - 4,000 ม.	0	0.00
4,001 - 5,000 ม.	8	26.67
มากกว่า 5,000 ม.	7	23.33
รวม	30	100.00

จากผลการสำรวจข้อมูลพบว่าระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาลที่มีจำนวนโครงการมากที่สุด จำนวน 13 โครงการ คือระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 43.33 รองลงมาคือระยะทางตั้งแต่ 4,001 – 5,000 เมตร จำนวน 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 26.67 และระยะทางที่มากกว่า 5,000 เมตร จำนวน 7 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 23.33 ตามลำดับ

1.2 คุณลักษณะด้านการบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ดินจัดสรร

ตารางที่ 4.6 คุณลักษณะด้านการบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ดินจัดสรร

n=30		
รายการ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาดของโครงการ (จำนวนแปลง)		
โครงการขนาดเล็ก (ไม่เกิน 99 แปลง)	24	80.00
โครงการขนาดกลาง (100-499 แปลง)	6	20.00
โครงการขนาดใหญ่ (ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป)	0	0.00
โครงการประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด(Public)	18	60.00
การรักษาความปลอดภัยของโครงการ (Security)	13	43.33
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ (Facility)	12	40.00

จากผลการศึกษาพบว่าโครงการจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างที่ดินจัดสรร ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ จำนวน 30 โครงการ พบว่าส่วนใหญ่เป็นที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดเล็ก (จำนวนแปลงจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง) มีจำนวน 24 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 80.00 รองลงมาคือที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดกลาง (จำนวนแปลงจำหน่าย 100 – 499 แปลง) มีจำนวน 6 โครงการ คิดเป็น ร้อยละ 20.00 และเมื่อพิจารณาข้อมูลด้านเจ้าของโครงการ การรักษาความปลอดภัยของโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ พบว่าที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่บริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ มีจำนวน 18 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00 ที่ดินจัดสรรที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยของโครงการ มีจำนวน 13 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 43.33 และที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ อาทิ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกายเป็นต้น มีจำนวน 12 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.00

ตารางที่ 4.7 ความกว้างของผิวจราจร (เมตร)

n=30		
ความกว้างผิวจราจร	จำนวน	ร้อยละ
0 - 6 ม.	20	66.67
7 - 10 ม.	10	33.33
มากกว่า 10 ม.	0	0.00
รวม	30	100.00

สำหรับรายละเอียดด้านความกว้างของผิวจราจรของโครงการที่ดินจัดสรร โดยเฉลี่ยแล้ว กว้างประมาณ 6 เมตร จำนวน 20 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 66.67 รองลงมาคือความกว้างตั้งแต่ 7 – 10 เมตร จำนวน 10 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 33.33 ส่วนความกว้างที่มากกว่า 10 เมตร ไม่ปรากฏ คิดเป็นร้อยละ 0.00

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของที่ดินจัดสรรที่เป็นตัวกำหนดราคาที่ดินจัดสรร

2.1. การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ ที่ได้จากการประมาณค่าแบบจำลองโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary least square method : OLS ทั้ง 3 รูปแบบสมการ ปรากฏผลดังนี้

ตารางที่ 4.8 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์

แบบจำลองที่ 1		แบบจำลองที่ 2		แบบจำลองที่ 3	
(Linear Equation)		(Semi-log Equation)		(Double-log Equation)	
Dependent Variable		Dependent Variable		Dependent Variable	
Price		Price		Price	
Constant	9718.834 (1.97)	Constant	9.181999 (16.16)	Constant	9.906412 (2.46)
Road	-1.906994 (-2.17)	Road	-0.000221 (-2.18)**	Log Road	-0.093561 (-1.576563)*
Bus_Terminal	0.342507 (0.40)	Bus_Terminal	-5.31E-05 (-0.54)	Log	-0.015316 (-0.054)
Store	0.062309 (0.06)	Store	-7.23E-05 (-0.63)	Log Store	-0.085775 (-0.42)
School	-3.052683 (-1.12)	School	-0.000505 (-1.60)*	Log School	-1.652582 (-2.22)**
Hospital	1.330655 (0.36)	Hospital	0.000515 (1.22)	Log Hospital	1.288552 (1.22)
Size	77.63118 (5.37)*	Size	0.005210 (3.12)***	Log Size	0.378418 (3.53)**
Public	-7.672.045 (-5.09)	Public	-0.649084 (-3.72)***	Public	-0.681649 (-4.15)**

ตาราง 4.8 (ต่อ)

แบบจำลองที่ 1		แบบจำลองที่ 2		แบบจำลองที่ 3	
(Linear Equation)		(Semi-log Equation)		(Double-log Equation)	
Dependent Variable		Dependent Variable		Dependent Variable	
Price		Price		Price	
Security	1107.581 (0.25)	Security	0.033787 (0.06)	Security	-0.060678 (-0.14)
Facility	3237.967 (0.77)	Facility	0.485935 (1.00)	Facility	0.599490 (1.47)*
Road_width	8.795973 (1.26)	Road_width	0.000479 (0.59)	LogRoad_width	0.364796 (0.63)
R2	0.731237		0.736218		0.761531
Adj R2	0.742415		0.597386		0.636021
F-statistic	9.358423		5.302925		6.067493
Akaike info criterion	19.10292		0.970791		0.869909
Durbin – Watson stat	2.026522		2.292325		2.025828

ที่มา. จากการคำนวณ

หมายเหตุ: ในวงเล็บคือค่า t

*** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01

** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1

จากตารางที่ 4.8 พบว่าในแบบจำลองที่ 1 (linear equation) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐาน ได้แก่ ตัวแปร Size Public และตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติได้แก่ ตัวแปร Road Bus_terminal Store School Hospital Security Facility และ Road_width ส่วนค่า Akaike info criterion มีค่าเท่ากับ 19.10292 มีค่ามากที่สุด และค่า Durbin – Watson มีค่าเท่ากับ 2.020522 ซึ่งมีค่าเข้าใกล้ 2

แบบจำลองที่ 2 (semi-log equation) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐาน ได้แก่ ตัวแปร Road School Size Public และตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญ

ทางสถิติ ได้แก่ Bus_terminal Store Hospital Security Facility และ Road_width ส่วนค่า Akaike info criterion มีค่าเท่ากับ 0.970791 และค่า Durbin – Watson มีค่าเท่ากับ 2.292325 ซึ่งมีค่าเข้าใกล้ 2 แบบจำลองที่ 3 (double-log equation) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมาย และทิศทางตรงตามสมมติฐาน ได้แก่ ตัวแปร Road School Size Public Facility และ Road_width ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งจากการเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์แบบจำลอง OLS ทั้ง 3 แบบจำลอง พบว่าแบบจำลองที่มีความเหมาะสมมากที่สุดคือ แบบจำลองที่ 3 ซึ่งเป็นแบบจำลอง Double-log Equation เนื่องจากมีค่า R^2 เท่ากับ 0.761531 ค่า Akaike info criterion และค่า Durbin – Watson เหมาะสมกับตัวแบบที่กำหนด และเป็นแบบจำลองที่ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีเครื่องหมาย และทิศทางตรงตามสมมติฐาน โดยมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ระดับ 0.05 และ ระดับ 0.10 ยกเว้นตัว Road School Size Public Facility และ Road_width ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนค่า Akaike info criterion มีค่าเท่ากับ 0.869909 และค่า Durbin – Watson มีค่าเท่ากับ 2.035828 ซึ่งมีค่าเข้าใกล้ 2 จากตารางที่ 4.8 แบบจำลองที่เลือกใช้คือแบบจำลองที่ 3 Double-log Equation สามารถสรุปได้ว่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ พบว่ามี 2 คุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาที่ดินจัดสรร (1) ทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรร (Location) ได้แก่ตัวแปร Road School (2) คุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ (Management) ได้แก่ Size Public และ Facility โดยตัวแปรอิสระที่เกี่ยวข้อง คุณลักษณะพื้นฐานทุกตัวแปรมีผลต่อการกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และมีค่า R^2 เท่ากับ 0.99 และ 0.95 หมายความว่า ตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินจัดสรรได้ร้อยละ 99 และ ร้อยละ 95



ตาราง 4.9 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรร ในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์

แบบจำลองที่ 3	
(Double-log Equation)	
Dependent Variable	
Price	
Constant	9.906412 (2.46)
Log Road	-0.093561 (-1.576563)*
Log Bus_Terminal	-0.015316 (-0.054)
Log Store	-0.085775 (-0.42)
Log School	-1.652582 (-2.22)**
Log Hospital	1.288552 (1.22)
Log Size	0.378418 (3.53)**
Public	-0.681649 (-4.15)**
Security	-0.060678 (-0.14)
Facility	0.599490 (1.47)*
LogRoad_width	0.364796 (0.63)

ตาราง 4.9 (ต่อ)

แบบจำลองที่ 3 (Double-log Equation)	
Dependent Variable	
Price	
R2	0.761531
Adj R2	0.636021
F-statistic	6.067493
Akaike info criterion	0.869909
Durbin – Watson stat	2.025828

จากตารางที่ 4.9 สรุปได้ว่า

1. ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก (Road) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินจัดสรร (P) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -0.093561 หมายความว่า โครงการที่มีระยะทางห่างจากถนนหลักเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะมีผลทำให้ราคาที่ดินจัดสรรลดลง 9.35 บาทต่อตารางวา เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆเป็นไปตามสมมติฐาน

2. ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน (School) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินจัดสรร (P) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -1.652582 หมายความว่าโครงการที่มีระยะทางห่างจากโรงเรียนเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะมีผลทำให้ราคาที่ดินจัดสรรลดลง 165 บาทต่อตารางวา เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐาน

3. ขนาดโครงการ (Size) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินจัดสรร (P) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.378418 หมายความว่า ขนาดของโครงการที่มีที่ดินจัดสรรขนาดใหญ่จะมีผลทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 37 บาทต่อตารางวา

4. นิติบุคคลประเภท บริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้า ของโครงการ (Public) ไม่เป็นไปตามสมมติฐาน เนื่องจากโครงการที่ดินจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ เป็นโครงการขนาดเล็ก ตัวแปรดังกล่าวจึงไม่เป็นผลในการกำหนดราคาที่ดินจัดสรร

5. **สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility)** มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินจัดสรร(P) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.599490 หมายความว่า โครงการที่ดินจัดสรรที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น การมีสระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกาย จะมีผลทำให้ราคาที่ดินจัดสรรเพิ่มขึ้น 59 บาทต่อตารางวา



บทที่ 5

สรุปการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

1 สรุปการศึกษา

จากการศึกษาปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) ศึกษาคุณลักษณะของที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ และ 2) ศึกษาปัจจัยกำหนดราคาประเมินที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ โดยการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ด้วยวิธีการถดถอยพหุคูณด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square: OLS) สรุปได้ ดังนี้

1.1 ผลการศึกษาคุณลักษณะของที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ

จากตารางที่ 4.1 – 4. 8 ผลการสำรวจข้อมูลคุณลักษณะของที่ดินจัดสรรด้านทำเลที่ตั้ง โครงการและกลุ่มคุณลักษณะด้านการบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ดินจัดสรรพบว่าระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก (เมตร) โครงการส่วนใหญ่ จำนวน 25 โครงการ ตั้งอยู่ห่างจากถนนหลักมีระยะทางตั้งแต่ 0 – 1,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 83.33 รองลงมาคือระยะทาง ตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร จำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 10.00 และจำนวน 2 โครงการ คือ ระยะทางตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 6.67 สำหรับระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง (เมตร) ที่มีจำนวนมากที่สุดมี 2 ช่วงๆ ละ 8 โครงการ คือระยะทางตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร และมากกว่า 5,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 26.67 รองลงมาคือระยะทางตั้งแต่ 4,001 – 5,000 เมตร จำนวน 7 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 23.33 และลำดับสุดท้ายคือระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร จำนวน 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 16.67 หากจะพิจารณาถึงระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า พบว่า ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ห่างห้างสรรพสินค้ามีระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร จำนวน 12 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.00 รองลงมาคือระยะทางตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร จำนวน 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 26.67 และระยะทางที่มากกว่า 5,000 เมตร จำนวน 6 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00 ส่วนระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียนพบว่ามีจำนวน 9 โครงการที่ตั้งอยู่ห่างจากโรงเรียนใน ระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 30.00 รองลงมาจำนวน 2 โครงการคือระยะทาง ตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 26.67 และลำดับสุดท้ายจำนวน 6 โครงการมีระยะทาง ตั้งแต่ 4,001 – 5,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 20.00 สำหรับระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล

(เมตร) มีจำนวนมากที่สุด 13 โครงการ คือระยะทางตั้งแต่ 2,001 – 3,000 เมตร คิดเป็นร้อยละ 43.33 รองลงมามีระยะทางตั้งแต่ 4,001 – 5,000 เมตร จำนวน 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 26.67 และระยะทางสุดท้ายตั้งแต่ 1,001 – 2,000 เมตร จำนวน 2 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 6.67

คุณลักษณะด้านการบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ดินจัดสรรผลการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่เป็นที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดเล็ก (จำนวนแปลงจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง) มีจำนวน 24 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 80.00 รองลงมาคือที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดกลาง (จำนวนแปลงจำหน่าย 100 – 499 แปลง) มีจำนวน 6 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20.00 และเมื่อพิจารณาข้อมูลด้านเจ้าของโครงการการรักษาความปลอดภัยของโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ พบว่าที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่บริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ มีจำนวน 18 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 60.00 ที่ดินจัดสรรที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยของโครงการ มีจำนวน 13 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 43.33 และที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ อาทิ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น มีจำนวน 12 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40.00 สำหรับรายละเอียดด้านความกว้างของผิวจราจรของโครงการที่ดินจัดสรรโดยเฉลี่ยแล้วกว้างประมาณ 6 เมตร จำนวน 20 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 66.67 รองลงมาคือความกว้างตั้งแต่ 7 – 10 เมตร จำนวน 10 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 33.33 ส่วนความกว้างที่มากกว่า 10 เมตร ไม่ปรากฏ คิดเป็นร้อยละ 0.00

1.2 ผลการศึกษาปัจจัยกำหนดราคาประเมินที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ฯ

จากผลการศึกษาปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในพื้นที่ อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ โดยใช้แบบจำลองการประมาณค่าแบบจำลองโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในเขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคุณลักษณะ พบว่าในกลุ่มของคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ได้แก่ ระยะทางจากที่ตั้งโครงการที่ดินจัดสรรถึงถนนหลัก ระยะทางจากที่ตั้งโครงการที่ดินจัดสรรถึงโรงเรียน ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และ 95 โดยโครงการที่มีระยะทางห่างจากถนนหลักและห่างจากโรงเรียนเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะมีผลทำให้ราคาที่ดินจัดสรรลดลงที่ราคา 9.35 และ 165 บาทต่อตารางวา ตามลำดับ ส่วนกลุ่มคุณลักษณะด้านการบริหารจัดการ ตัวแปรขนาดโครงการ (จำนวนแปลง) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยขนาดโครงการที่มีขนาดใหญ่ จะมีผลทำให้ราคาเพิ่มขึ้น 37 บาทต่อตารางวา และโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกจะมีผลทำให้ราคาเพิ่มขึ้น 59 บาทต่อตารางวา ส่วนนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัดเป็นเจ้าของโครงการ ตัวแปรดังกล่าวไม่มีผลต่อการกำหนดราคาที่ดินจัดสรร

2 อภิปรายผล

2.1 การศึกษาปัจจัยกำหนดราคาที่ดินจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ ประกอบด้วย 2 คุณลักษณะ คือ

2.1.1 ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า โรงเรียนและระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล

2.1.2 ด้านคุณลักษณะด้านการบริหารจัดการ ประกอบด้วยตัวแปร ขนาดโครงการนิติบุคคล การรักษาความปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกและความกว้างผิวจราจร

2.2 ลักษณะปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่ดินจัดสรรอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

2.2.1 สมการปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ประกอบด้วย ตัวแปรที่ส่งผลในทางเดียวกันคือระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน และตัวแปรที่ส่งผลในทางตรงกันข้าม เช่น ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงสถานีขนส่ง ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า โรงเรียนและระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล

2.2.2 สมการปัจจัยด้านด้านการบริหารจัดการ ประกอบด้วยตัวแปรที่ส่งผลในทางเดียวกันคือตัวแปรขนาดโครงการ ตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวก และตัวแปรที่ส่งผลในทางตรงกันข้ามคือตัวแปรด้านนิติบุคคล การรักษาความปลอดภัยสิ่งอำนวยความสะดวกและความกว้างผิวจราจร

2.3 ผลการศึกษาที่สอดคล้องกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.3.1 ระยะทางที่ตั้งจากโครงการถึงถนนหลัก มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ โครงการที่มีระยะทางห่างจากถนนหลักเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะผลทำให้ราคาที่ดินจัดสรรลดลง 9.35 บาทต่อตารางวา ซึ่งมีความสอดคล้องกับผลงานของนุสรพร นัสบุษย (2561) ได้ทำการศึกษาเรื่องการประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาเพื่อการตั้งราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหรารวมในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าในด้านทำเลที่ตั้ง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายมากที่สุด คือ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า อาจกล่าวได้ว่าการเดินทางโดยรถไฟฟ้ามีความสะดวกสบาย

2.3.2 ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือมีความสอดคล้องกับผลงานของจันทิมา บุญแจ่ม ได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรร โดยวิธี Hedonic Price กรณีศึกษา: เขตบางขุนเทียน

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า อาจกล่าวได้ว่าที่ตั้งโครงการจัดสรรใกล้สถานศึกษามีความสะดวกในการรับส่งบุตรหลาน

2.3.3 ขนาดโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งมีความสอดคล้องกับผลงานของสันติยา เอกอัคร และชูชีพ พิพัฒน์ศิริ(2548) ได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาในตลาดบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์และการประเมินคุณภาพของโครงการหลังการขาย “กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี” พบว่าปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคา ได้แก่ ขนาดของแปลงที่ดิน จำนวนชั้น การมีอ่างอาบน้ำ การมีสวนสาธารณะภายในโครงการ อาจกล่าวได้ว่าโครงการจัดสรรที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมีความจำเป็นต่อผู้รับบริการ

2.3.4 นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการไม่เป็นตามสมมุติฐาน ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผลงานของสันติยา เอกอัคร และชูชีพ พิพัฒน์ศิริ (2548) กล่าวคือทาวน์เฮาส์ในโครงการที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดเป็นเจ้าของโครงการจะมีราคาสูงกว่าทาวน์เฮาส์ในโครงการที่บุคคลเป็นผู้จัดสรรร้อยละ 12.42 ซึ่งอาจจะมีสาเหตุมาจากขนาดของโครงการที่ดินจัดสรรในจังหวัดสุรินทร์เป็นโครงการขนาดเล็กและอยู่ต่างจังหวัดด้วย

3 ข้อเสนอแนะ

3.1 ภาครัฐ สามารถนำผลการศึกษาคูณลักษณะและปัจจัยการกำหนดราคาที่ดินจัดสรรไปประกอบการประเมินราคาที่ดินจัดสรรในแต่ละพื้นที่ได้

3.2 ภาคเอกชน สามารถนำผลการศึกษาคูณลักษณะและปัจจัยการกำหนดราคาที่ดินจัดสรรไปประกอบการประเมินราคาที่ดินจัดสรรเพื่อการชุกรกรรมการเงินได้

3.3 ภาคประชาชน สามารถนำผลการศึกษาคูณลักษณะและปัจจัยการกำหนดราคาที่ดินจัดสรรไปประกอบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรได้

3.4 ข้อเสนอแนะและการศึกษาครั้งต่อไป

3.4.1 การศึกษาครั้งนี้ในการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ ปัจจัยตัวแปรที่ผู้วิจัยนำมาใช้ในการวิเคราะห์ ควรเป็นตัวแปรเชิงปริมาณที่มีการแจกแจงปกติ มีระดับ การวัด มีหน่วยเป็นจำนวน จะเหมาะสมกว่าตัวแปรหุ่น (dummy variables) ที่มีค่าระดับการวัดเป็น 0 หรือ 1 เนื่องจากการวัดตัวแปรหุ่นนั้นไม่สามารถบ่งบอกถึงจำนวนหรือปริมาณได้ เช่น สระว่ายน้ำควรมีการวัดเป็นปริมาตรเป็นลูกบาศก์เมตร มากกว่าการวัดด้วย 0 หรือ 1 คือ มี หรือ ไม่มี หากผู้วิจัย

สามารถแจกแจงตัวแปรเป็นปริมาณก็จะทำให้ค่าของตัวแปรเหล่านั้น สามารถนำมาวิเคราะห์และอธิบายผลได้อย่างถูกต้อง นอกจากนี้ผู้วิจัยสามารถเพิ่มปัจจัยตัวแปร สวนสาธารณะภายในโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญปัจจัยหนึ่งรวมไว้ในการศึกษาได้ด้วย

3.4.2 แบบจำลองที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างของที่ดินจัดสรรในพื้นที่เขตอำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ เป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิเคราะห์ ซึ่งผลจากการวิเคราะห์จะได้กลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินจัดสรรเฉพาะในพื้นที่ที่ทำการศึกษาเท่านั้น แต่หากจะนำผลการวิเคราะห์ครั้งนี้ไปใช้ในการกำหนดปัจจัยในพื้นที่กรณีศึกษาอื่นๆ เห็นควรมีการทดสอบแบบจำลองนี้กับพื้นที่อื่นๆที่มีสภาพทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกันเพื่อให้ทราบถึงปัจจัยของพื้นที่อื่นว่าเหมือนหรือแตกต่างกัน อย่างไร ซึ่งจะสามารถกำหนดปัจจัยหลักที่มีผลต่อราคาบ้านจัดสรรได้อย่างแม่นยำ

3.4.3 ผู้สนใจศึกษาวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเชิงเศรษฐศาสตร์ สามารถนำวิธีการศึกษา และแบบจำลองไปประยุกต์ใช้กับกรณีศึกษาอื่นๆได้ เช่น ในการศึกษาครั้งต่อไป อาจทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มตัวอย่างที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่นอกเขตอำเภอเมือง หรือที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากนี้ ในพื้นที่ต่างจังหวัดเพื่อจะทำให้ทราบถึงปัจจัยในการกำหนดราคาว่ามีความเหมือนหรือแตกต่างกับราคาที่ดินจัดสรรในจังหวัดสุรินทร์ อย่างไร และยังทำให้ผู้ที่สนใจจะซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวสามารถพิจารณาราคา และปัจจัย ต่างๆได้เพื่อทำการตัดสินใจซื้อได้อย่างเหมาะสมต่อไป





บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- จรรย์ วิสุมิ.(2541). *เอกสารประกอบการบรรยาย โครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน กรุงเทพมหานคร.*
- ชนิตา เอี่ยมสะอาด. (2558). *การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมของผู้บริโภค ในเขตกรุงเทพมหานคร. ในการประชุมวิชาการปัญญาภิวัฒน์ครั้งที่ 5. นนทบุรี: สถาบันการจัดการปัญญาภิวัฒน์.*
- ดวงมณี เลาวกุล.(2556). *การกระจุกตัวของความมั่งคั่งในสังคมไทย.ภายใต้โครงการสู่สังคมไทยเสมอภาค การศึกษาโครงสร้างความมั่งคั่ง และ โครงสร้างอำนาจเพื่อการปฏิรูป. สนับสนุนโดย สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษาและ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.พฤศจิกายน 2556.*
- นิพัทธ์ จิตรประสงค์.(ม.ป.ป.).*รายงานสัมมนากลุ่มย่อย ครั้งที่ 3 เรื่อง ลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ ด้วยกลยุทธ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์.*
- นุสรพร นัสบุสย.(2561). *การประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาเพื่อการตั้งราคาที่เหมาะสมในการพัฒนา โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหรานในเขตกรุงเทพมหานคร.*
- ประสิทธิ์ รัตนพิเศษ.(ม.ป.ป.). *รายงานการสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็น เรื่อง “ความจำเป็นในการ จัดทำฐานข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา,”* บรรยาย ณ ห้องสายทิพย์ 4 โรงแรม อิมพีเรียล คิวรัส ปาร์ค.8 กันยายน 2538.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์.(2538) *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน.กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สุชาติ.*
- ภัฏพเดช มาเจริญ.(2555). *ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดขอนแก่น*
- ศิริ เกวดินสฤษดิ์.(ม.ป.ป.).*ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน. ในHousing and Real Estate Financing.(ม.ป.ท.)*
- สันติพงษ์ พรหมชาติ.(2546). *การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน ในจังหวัดชุมพร.*
- วีณา ธีระโสภณ.(2558). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.*
- วีณา ศรีเจริญ.(2558). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการและพนักงาน รัฐวิสาหกิจ ในเขตจังหวัดนนทบุรี.*
- อภิชาติ เผ่าภู.(2558). *สำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของโครงการ รถไฟฟ้า:กรณีศึกษารถไฟฟ้าสายสีเขียว แบริ่ง – สมุทรปราการ.*
- คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน.(2562).*สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน:กรุงเทพมหานคร.*

หมู่บ้านกฤษณัย แลนด์ แอนด์ ปาร์ค.(ม.ป.ป.). *ความสุขพร้อมสรรพ เหนือมาตรฐาน.อำเภอเมือง
สุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์.* (แผ่นพับ).

หมู่บ้านสุรินทร์วิลเลจ บ้านคู่พัฒนา.(ม.ป.ป).อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์.(แผ่นพับ)

รวมข้อมูล โครงการใหม่ บ้านคอนโค ทาวน์เฮาส์ จังหวัดสุรินทร์.2562.

สืบค้นจาก [http:// www.home.co.th](http://www.home.co.th).





ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา



ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ID	ชื่อโครงการ	Land	In_land	Land_trd	In_Land_trd	Road	In_Road	Bus terminal	In_Bus termin
1	กฤษณีย์	21,500	9.975808214	10,000	9.2103404	1,000	6.9077553	3,000	8.00637
2	สุรินทวิไลเสท	19,000	9.852194258	9,400	9.1484650	1,000	6.9077553	3,000	8.00637
3	เดอะวิลล่าสุรินทร์	10,000	9.210340372	12,000	9.3926619	300	5.7037825	2,000	7.60090
4	เทพวิรุฬ	15,000.00	9.615805480	9,500	9.1590471	300	5.7037825	6,000	8.69951
5	โอयरินแพนโฮลีเฮาส์	10,000.00	9.210340372	8,000	8.9871968	300	5.7037825	5,000	8.51719
6	นลินโฮมเมืองสุรินทร์	7,500	8.922658300	5,000	8.5171932	300	5.7037825	5,000	8.51719
7	นาราภิรมย์	7,500	8.922658300	5,000	8.5171932	200	5.2983174	5,000	8.51719
8	ดีดีสแควร์	20,000	9.903487553	7,000	8.8536654	100	4.6051702	1,000	6.90776
9	หล้าศิริ	11,500	9.350102314	7,000	8.8536654	500	6.2146081	3,000	8.00637
10	แสนสิริ 1-5	7,500	8.922658300	10,500	9.2591305	500	6.2146081	3,000	8.00637
11	ธนาภิรมย์	7,500	8.922658300	10,000	9.2103404	100	4.6051702	4,000	8.29405
12	ภัทราภรณ์	7,500	8.922658300	12,000	9.3926619	300	5.7037825	2,000	7.60090
13	ไพศาลสิน 1-3	7,500	8.922658300	8,000	8.9871968	2,000	7.6009025	3,000	8.00637
14	วิชระเฮาส์	14,000	9.546812609	7,000	8.8536654	100	4.6051702	1,000	6.90776
15	กิลด์พลาซ่า	3,000	8.006367568	8,500	9.0478214	2,000	7.6009025	3,000	8.00637
16	สราญภิรมย์1-3	10,000	9.210340372	11,500	9.3501023	100	4.6051702	5,000	8.51719
17	ป่าสิริวิลล์	10,000	9.210340372	6,500	8.7795575	100	4.6051702	2,000	7.60090
18	ห้องฟ้าวิลล่า	10,000	9.210340372	11,500	9.3501023	100	4.6051702	2,000	7.60090
19	แสนสุข	10,000	9.210340372	11,000	9.3056506	500	6.2146081	3,000	8.00637
20	เดอะเชอเคิล	11,500	9.350102314	10,000	9.2103404	100	4.6051702	5,000	8.51719
21	รินรดา	21,000	9.952277717	6,000	8.6995147	100	4.6051702	5,000	8.51719
22	พรทิวแกรนด์	25,000	10.126631104	7,000	8.8536654	100	4.6051702	4,000	8.29405
23	รัตนทรัพย์	20,000	9.903487553	8,500	9.0478214	200	5.2983174	3,000	8.00637
24	พงษ์ไทย	6,500	8.779557456	8,000	8.9871968	1,000	6.9077553	8,000	8.98720
25	บุญศิริวิรัช	9,500	9.159047078	9,000	9.1049799	600	6.3969297	3,000	8.00637
26	นีโอแลนด์	10,000	9.210340372	9,400	9.1484650	100	4.6051702	3,000	8.00637
27	นีโอเพลส	17,500	9.769956160	6,500	8.7795575	1,000	6.9077553	2,000	7.60090
28	ศิริโล่ห์ทาวโฮม	7,000	8.853665428	8,500	9.0478214	3,000	8.0063676	2,000	7.60090
29	อัญพร2	3,500	8.160518247	6,500	8.7795575	100	4.6051702	2,000	7.60090
30	อัญพร(ศรีธนามิตร)	3,500	8.160518247	11,000	9.3056506	1,000	6.9077553	3,000	8.00637

ID	ชื่อโครงการ	Store	ln Store	School	ln School	Hospital	ln Hospital
1	กฤษณัย	1,000	6.907755	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
2	สุรินทร์วิลเลท	2,000	7.600902	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
3	เดอะวิลล่าสุรินทร์	2,000	7.600902	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
4	เทพวิรุฬ	3,000	8.006368	5,000	8.517193191	5,000	8.517193
5	ไอयरินแฟมอัสเฮาส์	1,000	6.907755	4,000	8.29404964	4,000	8.294050
6	นลินโฮมเมืองสุรินทร์	4,000	8.294050	4,000	8.29404964	4,000	8.294050
7	นาราภิรมย์	3,000	8.006368	4,000	8.29404964	4,000	8.294050
8	ดีดีสแควร์	1,000	6.907755	2,000	7.60090246	2,000	7.600902
9	หลักศิรี	7,000	8.853665	7,000	8.853665428	7,000	8.853665
10	แสนสิริ 1-5	3,000	8.006368	2,000	7.60090246	3,000	8.006368
11	ธนาภิรมย์	3,000	8.006368	2,000	7.60090246	3,000	8.006368
12	ภัทรารมย์	2,000	7.600902	2,000	7.60090246	2,000	7.600902
13	ไพศาลสิน 1-3	3,000	8.006368	2,000	7.60090246	3,000	8.006368
14	วัชรเฮาส์	1,000	6.907755	2,000	7.60090246	2,000	7.600902
15	กัลปพฤกษ์	2,000	7.600902	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
16	สราญภิรมย์1-3	3,000	8.006368	5,000	8.517193191	5,000	8.517193
17	ปาลีวิลล์	2,000	7.600902	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
18	ก้องฟ้าวิลล่า	2,000	7.600902	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
19	แสนสุข	3,000	8.006368	4,000	8.29404964	4,000	8.294050
20	เดอะเซอเคิล	3,000	8.006368	5,000	8.517193191	5,000	8.517193
21	รินรดา	3,000	8.006368	5,000	8.517193191	5,000	8.517193
22	พรทิวแกรนด์	600	6.396930	4,000	8.29404964	4,000	8.294050
23	รัตนทรัพย์	3,000	8.006368	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
24	พงษ์ไทย	5,000	8.517193	8,000	8.987196821	8,000	8.987197
25	บุญศิริรัษฎ์	1,000	6.907755	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
26	นีโอแลนด์	3,000	8.006368	4,000	8.29404964	4,000	8.294050
27	นีโอเพลส	3,000	8.006368	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
28	ศิริไลท์ทาวน์โฮม	3,000	8.006368	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
29	อัญพร2	3,000	8.006368	3,000	8.006367568	3,000	8.006368
30	อัญพร(ศรีธนามิตร)	3,000	8.006368	3,000	8.006367568	3,000	8.006368

ID	ชื่อโครงการ	Road width	ln Road width	Size	ln Size	Public	Security	Facility
1	กฤษณีย์	700	6.551080	225	5.416100402	1	1	1
2	สุรินทร์วิลเลจ	600	6.396930	36	3.583518938	0	1	1
3	เดอะวิลล่าสุรินทร์	1,000	6.907755	30	3.401197382	1	1	1
4	เทพวิรุฬ	800	6.684612	115	4.744932128	1	1	1
5	โอयरินแฟมอเลียฮาส	600	6.396930	88	4.477336814	1	1	1
6	นลินโฮมเมืองสุรินทร์	600	6.396930	21	3.044522438	1	1	1
7	นารากิรมย์	600	6.396930	21	3.044522438	1	1	1
8	ดีดีสแควร์	600	6.396930	170	5.135798437	1	1	1
9	หลีกศิริ	700	6.551080	136	4.912654886	1	1	1
10	แสนสิริ 1-5	800	6.684612	16	2.772588722	1	0	0
11	ธนาภิรมย์	800	6.684612	8	2.079441542	1	0	0
12	ภัทรารมย์	600	6.396930	11	2.397895273	1	0	0
13	ไพศาลสิน 1-3	800	6.684612	9	2.197224577	1	0	0
14	วัชรเฮาส์	800	6.684612	35	3.555348061	1	0	0
15	กัลปพฤกษ์	600	6.396930	7	1.945910149	0	0	0
16	สรานภิรมย์1-3	600	6.396930	20	2.995732274	0	0	0
17	ปาลีวิลล์	600	6.396930	20	2.995732274	0	0	0
18	กิ่งฟ้าวิลล่า	600	6.396930	23	3.135494216	0	0	0
19	แสนสุข	600	6.396930	15	2.708050201	0	0	0
20	เดอะเซอเคิล	600	6.396930	51	3.931825633	1	1	1
21	รินรดา	600	6.396930	176	5.170483995	1	1	1
22	พรทวีแกรนด์	800	6.684612	144	4.9698133	0	0	0
23	รัตนทรัพย์	600	6.396930	30	3.401197382	0	1	1
24	พงษ์ไทย	600	6.396930	39	3.663561646	0	1	0
25	บุญศิริรักรักษ์	600	6.396930	81	4.394449155	1	0	0
26	นีโอแลนด์	600	6.396930	58	4.060443011	0	0	0
27	นีโอเพลส	600	6.396930	79	4.369447852	0	0	0
28	ศิริไลท์ทาวน์โฮม	600	6.396930	13	2.564949357	0	0	0
29	ธันยพร2	700	6.551080	30	3.401197382	1	0	0
30	ธันยพร(ศรีธนามิตร)	600	6.396930	40	3.688879454	1	0	0

ที่มา : จากการสำรวจข้อมูลภาคสนาม

ภาคผนวก ข

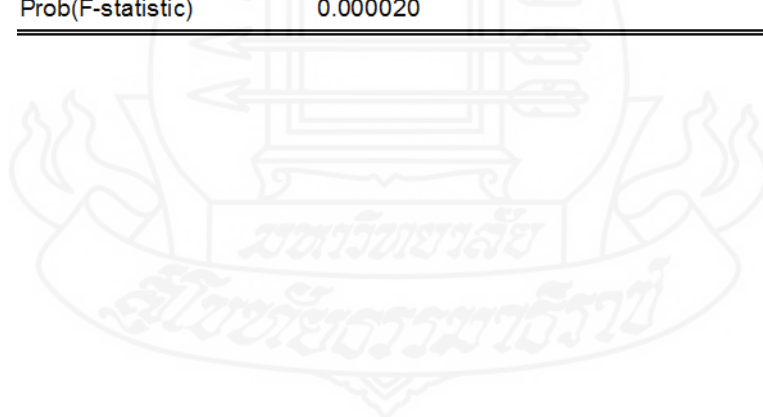
ผลการศึกษา



ผลการศึกษา

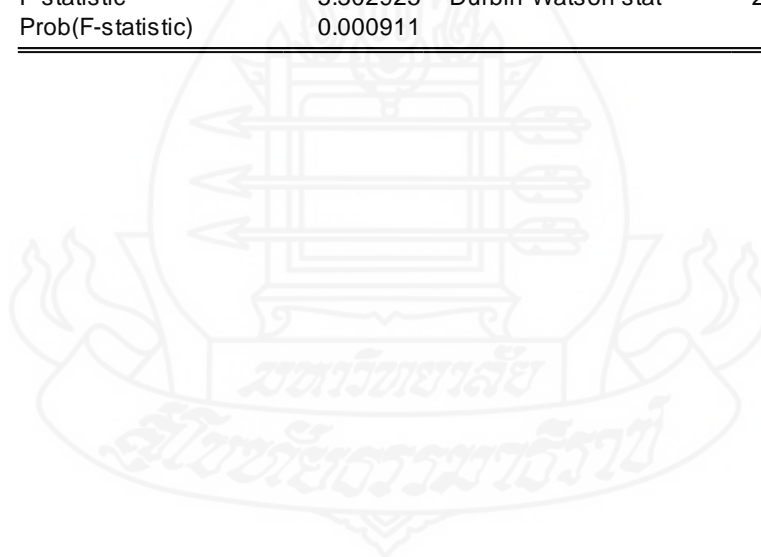
Dependent Variable: LAND
 Method: Least Squares
 Date: 03/14/20 Time: 14:13
 Sample (adjusted): 1 30
 Included observations: 30 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
ROAD	-1.906994	0.877924	-2.172164	0.0427
BUS_TERMINAL	0.342507	0.850152	0.402878	0.6915
STORE	0.062309	0.985780	0.063208	0.9503
SCHOOL	-3.052683	2.724816	-1.120326	0.2765
HOSPITAL	1.330655	3.648114	0.364751	0.7193
ROAD_WIDTH	8.795973	6.968706	1.262210	0.2221
SIZE	77.63118	14.43711	5.377198	0.0000
PUBLIC	-7672.045	1506.961	-5.091070	0.0001
SECURITY	1107.581	4301.687	0.257476	0.7996
FACILITY	3237.967	4193.755	0.772093	0.4496
C	9718.834	4917.330	1.976445	0.0628
R-squared	0.831237	Mean dependent var		11466.67
Adjusted R-squared	0.742415	S.D. dependent var		5839.717
S.E. of regression	2963.822	Akaike info criterion		19.10292
Sum squared resid	1.67E+08	Schwarz criterion		19.61669
Log likelihood	-275.5438	Hannan-Quinn criter.		19.26728
F-statistic	9.358423	Durbin-Watson stat		2.020522
Prob(F-statistic)	0.000020			



Dependent Variable: IN_LAND
 Method: Least Squares
 Date: 03/14/20 Time: 14:14
 Sample (adjusted): 1 30
 Included observations: 30 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
ROAD	-0.000221	0.000101	-2.180011	0.0420
BUS_TERMINAL	-5.31E-05	9.82E-05	-0.540479	0.5951
STORE	-7.23E-05	0.000114	-0.634703	0.5332
SCHOOL	-0.000505	0.000315	-1.602934	0.1254
HOSPITAL	0.000515	0.000421	1.221088	0.2370
ROAD_WIDTH	0.000479	0.000805	0.594887	0.5589
SIZE	0.005210	0.001668	3.123879	0.0056
PUBLIC	-0.649084	0.174084	-3.728558	0.0014
SECURITY	0.033787	0.496932	0.067990	0.9465
FACILITY	0.485935	0.484463	1.003037	0.3284
C	9.181999	0.568051	16.16404	0.0000
R-squared	0.736218	Mean dependent var		9.215822
Adjusted R-squared	0.597386	S.D. dependent var		0.539592
S.E. of regression	0.342381	Akaike info criterion		0.970791
Sum squared resid	2.227274	Schwarz criterion		1.484564
Log likelihood	-3.561872	Hannan-Quinn criter.		1.135152
F-statistic	5.302925	Durbin-Watson stat		2.292325
Prob(F-statistic)	0.000911			



Dependent Variable: IN_LAND

Method: Least Squares

Date: 03/16/20 Time: 16:44

Sample (adjusted): 1 30

Included observations: 30 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
LN_ROAD	-0.093561	0.059345	-1.576563	0.1314
LN_BUS_TERMINAL	-0.015316	0.282086	-0.054296	0.9573
LN_STORE	-0.085775	0.199903	-0.429081	0.6727
LN_SCHOOL	-1.652582	0.742310	-2.226269	0.0383
LN_HOSPITAL	1.288552	1.055811	1.220439	0.2372
LN_ROAD_WIDTH	0.364796	0.572888	0.636766	0.5319
LN_SIZE	0.378418	0.107083	3.533885	0.0022
PUBLIC	-0.681649	0.164052	-4.155087	0.0005
SECURITY	-0.060678	0.408763	-0.148443	0.8836
FACILITY	0.599490	0.405248	1.479317	0.1554
C	9.906412	4.026435	2.460343	0.0236
R-squared	0.761531	Mean dependent var	9.215822	
Adjusted R-squared	0.636021	S.D. dependent var	0.539592	
S.E. of regression	0.325539	Akaike info criterion	0.869909	
Sum squared resid	2.013543	Schwarz criterion	1.383681	
Log likelihood	-2.048630	Hannan-Quinn criter.	1.034269	
F-statistic	6.067493	Durbin-Watson stat	2.035828	
Prob(F-statistic)	0.000393			



ภาคผนวก ก
แบบบันทึกการสำรวจข้อมูลภาคสนาม
โครงการที่ดินจัดสรร ในพื้นที่อำเภอเมืองสุรินทร์
จังหวัดสุรินทร์

นางสาวจรรยารัตน์ ตรีสิทธิ์
ผู้วิจัย



แบบบันทึกการสำรวจ

ชุดที่.....

วันที่สำรวจ.....

ผู้สำรวจ.....

1. ชื่อโครงการ (Name of Project).....

ตั้งอยู่เลขที่..... ถนน.....

ตำบล.....อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์

2. ลักษณะของโครงการ (Project of Characteristics)

 บ้านจัดสรร ที่ดินจัดสรร

3. ราคา (Price)

3.1 ที่ดินพร้อมบ้าน.....บาท

3.2 ที่ดินเปล่า.....บาทต่อตารางวา

4. ลักษณะโครงสร้างของบ้าน (Structure)

4.1 จำนวนชั้น.....ชั้น

4.2 อายุอาคาร.....ปี

4.3 ขนาดของเนื้อที่ดิน.....ตารางวา

4.4 พื้นที่ใช้สอย.....ตารางเมตร

4.5 จำนวนห้องนอน.....ห้อง

4.6 จำนวนห้องน้ำ.....ห้อง

4.7 ตำแหน่งแปลงมุม 0) ไม่ใช่ 1) ใช่5. ทำเลที่ตั้งโครงการ (Location)

5.1 ระยะห่างจากถนนหลัก.....เมตร/กิโลเมตร

5.2 ระยะห่างจากสถานีขนส่ง.....เมตร/กิโลเมตร

5.3 ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า.....เมตร/กิโลเมตร

5.4 ระยะห่างจากโรงเรียน.....เมตร/กิโลเมตร

5.5 ระยะห่างจากโรงพยาบาล.....เมตร/กิโลเมตร

6. การบริหารจัดการ (Management)

6.1 ขนาดของโครงการ (จำนวนแปลงจำหน่าย).....แปลง

6.2 ประเภทของผู้จัดสรร นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด

0) ไม่ใช่ 1) ใช่

6.3 การรักษาความปลอดภัย ของโครงการ 0) ไม่มี 1) มี

6.4 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ 0) ไม่มี 1) มี

7. สาธารณูปโภค (Public utility)

7.1 ประปา 1) เทศบาล/อบต. 2) ภายในโครงการ 3) อื่นๆ.....

7.2 ที่ทิ้งขยะ 1) เทศบาล/อบต. 2) ภายในโครงการ 3) อื่นๆ.....

7.3 บ่อบำบัดน้ำเสีย 1) เทศบาล/อบต. 2) ภายในโครงการ 3) อื่นๆ.....

7.4 ท่อระบายน้ำ 1) เทศบาล/อบต. 2) ภายในโครงการ 3) อื่นๆ.....

8. สิ่งแวดล้อม (Environment)

8.1 ความร่มรื่นของหมู่บ้าน

ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้

8.2 เพื่อบ้าน

ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้

8.3 มลภาวะทางเสียง

ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้

*9. ปัจจัยที่มีผลต่อการสร้างโครงการจัดสรร.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ: แบบสอบถามเลือกใช้เฉพาะหัวข้อที่เกี่ยวกับงานวิจัย



ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นางสาวจุรรรัตน์ ทรภีสิงห์
วัน เดือน ปีเกิด	16 พฤษภาคม 2525
สถานที่เกิด	อำเภอห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา
ประวัติการศึกษา	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน นครราชสีมา พ.ศ.2549
สถานที่ทำงาน	สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุรินทร์
ตำแหน่ง	นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการ

