

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน
ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

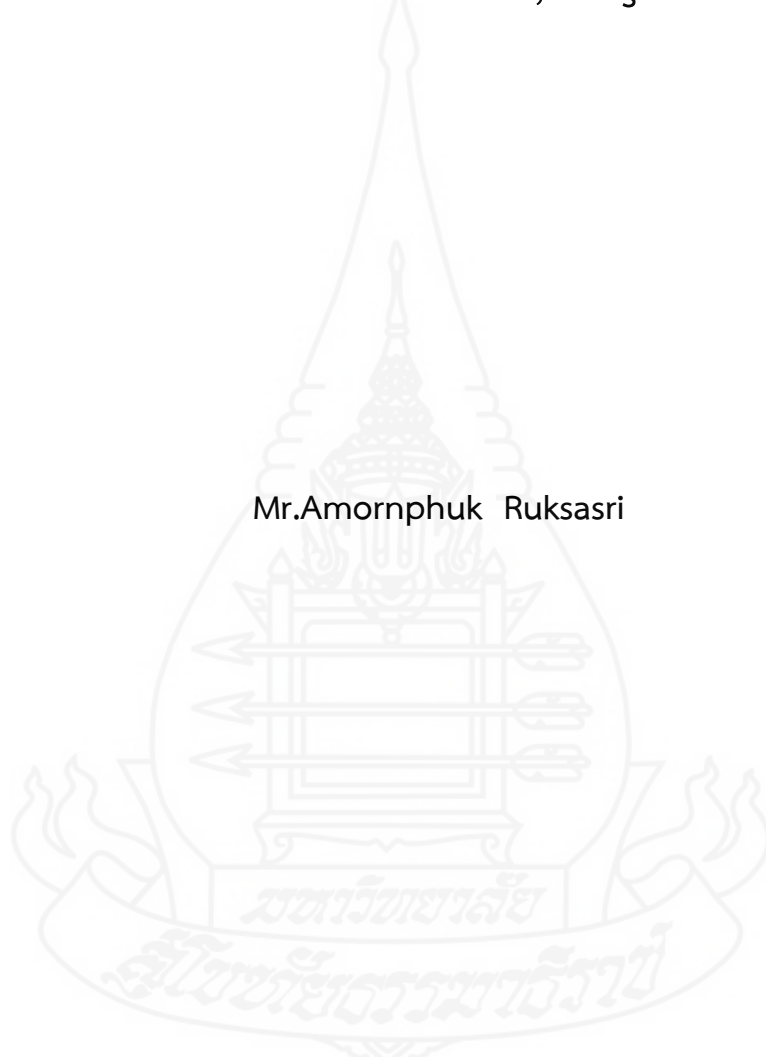
นายอมรภัค รักษาศรี

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2563

Factors Influencing Land Price Assessment
in Chatuchak District, Bangkok

Mr.Amornphuk Ruksasri



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Economics in Economic
School of Economics
Sukhothai Thammathirat Open University

2020

หัวข้อการศึกษาคั่นคว่ำอิสระ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร

ชื่อและนามสกุล

นายอมรภาค รักษาศรี

วิชาเอก

เศรษฐศาสตร์

สาขาวิชา

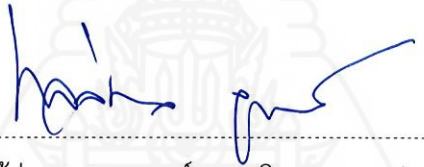
เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมพล จตุพร

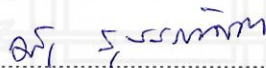
การศึกษาคั่นคว่ำอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564

คณะกรรมการสอบการศึกษาคั่นคว่ำอิสระ



ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมพล จตุพร)



กรรมการ

(อาจารย์ ดร.วสุ สุวรรณวิหค)



(อาจารย์ ดร.พัชรี ฝาสุข)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

ชื่อการศึกษา **คั่นคว่ำอิสระ** ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ผู้ศึกษา นายอมรรักษ์ รักษาตรี **รหัสนักศึกษา** 2626000117 **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมพล จตุพร **ปีการศึกษา** 2563

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน และ (2) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ประชากร คือ ข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนธันวาคม 2563 และสุ่มตัวอย่าง จำนวน 350 ข้อมูล ด้วยวิธีการสุ่มอย่างง่าย พร้อมทั้งวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ จำนวน ค่าเฉลี่ย ร้อยละ ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ

ผลการศึกษาพบว่า (1) ข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีรูปแบบที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม ร้อยละ 96 และรูปทรงอื่น ๆ ร้อยละ 4 เป็นแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน ร้อยละ 93 และติดถนน ร้อยละ 7 เป็นแปลงที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นๆ ร้อยละ 90 และใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม ร้อยละ 10 มีระยะความลึกของแปลงที่ดินเฉลี่ยเท่ากับ 26.35 เมตร มีความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินเฉลี่ยเท่ากับ 5.91 เมตร มีระยะห่างจากทางสรรพสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 2.06 กิโลเมตร มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเฉลี่ยเท่ากับ 1.03 กิโลเมตร มีระยะห่างจากโรงเรียนเฉลี่ยเท่ากับ 0.47 กิโลเมตร มีระยะห่างจากโรงพยาบาลเฉลี่ยเท่ากับ 1.62 กิโลเมตร มีระยะห่างจากวัดเฉลี่ยเท่ากับ 1.24 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเฉลี่ยเท่ากับ 4.93 กิโลเมตร (2) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ แปลงที่ดินที่ติดถนน การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม และความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ได้แก่ ระยะความลึกของแปลงที่ดิน ระยะห่างจากทางสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล

คำสำคัญ การประเมิน ราคาที่ดิน เขตจตุจักร

Independent Study title: Factors Influencing Land Price Assessment in Chatuchak District, Bangkok

Author: Mr.Amornphuk Ruksasri; **ID:** 2626000117; **Degree:** Master of Economics;

Independent Study advisor: Dr. Chalermpon Jatuporn, Assistant Professor; **Academic year:** 2020

Abstract

This study aims (1) to investigate the fundamental information related to the factors affecting the price assessment of land and (2) to analyze factors that affect the price assessment of land in Chatuchak District, Bangkok.

The population was the data within the land registration database in the period between January 2017 and December 2020. The 350 samples were drawn from this database by using a simple random sampling method and then were analyzed by the descriptive statistics and inferential statistics including the total number, average value, percentage, maximum, minimum, standard deviation, and multiple regression.

The results of the study revealed that (1) the fundamental information of factors determining the price assessment of land showed that the majority of the samples, 96 percent, had the rectangle shape of the land parcel and the others, 4 percent, had the other shapes. There were 93 percent of the parcels were without road access and 7 percent were with road access. There were 90 percent of parcels were for other usages and 10 percent were for commercial purpose. Also, the average parcel length was 26.35 meters, the average travel lane width was 5.91 meters, the average distance from the department store was 2.06 kilometers, the average distance from the sky train station was 1.03 kilometers, the average distance from school was 0.47 kilometers, the average distance from the hospital was 1.62 kilometers, the average distance from the temple was 1.24 kilometers, and the average distance from expressway entrance/exit was 4.93 kilometers. (2) The factors affecting the price assessment of land in Chatuchak District, Bangkok in a positive relationship were the land parcels with road access, commercial usage, and the travel lane width. The factors affecting the price assessment of land in Chatuchak District, Bangkok in a negative relationship were the land parcel length, the distance from the department store, distance from the sky train station, distance from school, and distance from the hospital.

Keywords: Assessment, Land price, Chatuchak district

กิตติกรรมประกาศ

การทำการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมพล จตุพร สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ที่ได้ให้ความกรุณาให้คำแนะนำและติดตามการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้อย่างใกล้ชิดตลอดมา นับตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ที่สละเวลาในการตรวจทานแก้ไขข้อบกพร่อง ตรวจทานความถูกต้องของภาษา และพิจารณาเนื้อหาของกรอบแนวคิดทางทฤษฎี ตลอดจนข้อสมมติฐานและข้อเสนอแนะ ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.วสุ สุวรรณวิหค กรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ ที่ได้กรุณาให้ข้อเสนอแนะแก้ไขต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการค้นคว้าอิสระฉบับนี้

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาขอขอบคุณคณาจารย์ สาขาเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช เพื่อนักศึกษาและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้ ได้สำเร็จสมบูรณ์ได้ด้วยดี อีกทั้งขอขอบพระคุณ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ที่ส่งเสริมและมอบโอกาสในการศึกษาหาองค์ความรู้เพิ่มเติม ขอขอบคุณกัลยาณมิตรทั้งหลายที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือด้วยดีและให้กำลังใจตลอดมา

อมรภัค รักษาศรี

ธันวาคม 2564

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	3
สมมติฐานการศึกษา.....	3
ขอบเขตในการศึกษา.....	3
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	6
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	6
ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน.....	6
อุปสงค์ที่ดิน.....	9
อุปทานที่ดิน.....	10
ทฤษฎีแนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง.....	11
ทฤษฎีขยายตัวของเมือง.....	12
ทฤษฎีอรรถประโยชน์.....	14
หลักการประเมินราคา.....	16
วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	17
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดิน.....	18
แนวคิด Hedonic Price Model.....	20
การวิเคราะห์ถดถอยและวิธีกำลังสองน้อยที่สุด.....	22

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การประเมินราคาที่ดินรายแปลง.....	22
สภาพพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร.....	25
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	27
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา.....	34
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	34
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	37
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	38
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	38
แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา.....	39
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	42
ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน.....	42
ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน.....	58
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	62
สรุปการศึกษา.....	62
อภิปรายผล.....	63
ข้อเสนอแนะ.....	65
บรรณานุกรม.....	66
ภาคผนวก	
ก ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน.....	71
ข ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมิน.....	73
ประวัติผู้ศึกษา.....	74

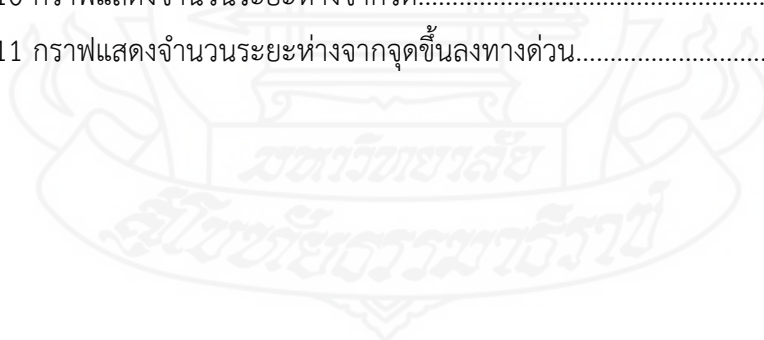
สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 การประเมินราคาที่ดินตามระยะความลึกของแปลงที่ดิน.....	24
ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของรูปแปลงที่ดิน.....	43
ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของระยะความลึกของแปลงที่ดิน.....	46
ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละที่ตั้งของแปลงที่ดิน.....	47
ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน.....	48
ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละความกว้างของแปลงที่ดิน.....	49
ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า.....	50
ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า.....	51
ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงเรียน.....	52
ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงพยาบาล.....	53
ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละระยะห่างจากวัด.....	54
ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน.....	56
ตารางที่ 4.12 แสดงเครื่องหมายและทิศทางของปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์.....	57
ตารางที่ 4.13 ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน..	58
ตารางที่ 4.14 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน.....	60



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการศึกษา.....	3
ภาพที่ 2.1 แสดงอาณาเขตและถนนสายสำคัญ เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร.....	26
ภาพที่ 3.1 แสดงข้อมูลการซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	34
ภาพที่ 3.2 แสดงข้อมูลการซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แยกตามแขวง.....	35
ภาพที่ 3.3 แสดงกลุ่มตัวอย่างของแปลงที่ดินที่ใช้ในการศึกษา.....	36
ภาพที่ 4.1 กราฟแสดงจำนวนของรูปแปลงที่ดิน.....	43
ภาพที่ 4.2 กราฟแสดงจำนวนของระยะความลึกของแปลงที่ดิน.....	46
ภาพที่ 4.3 กราฟแสดงจำนวนที่ตั้งของแปลงที่ดิน.....	47
ภาพที่ 4.4 กราฟแสดงจำนวนของการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน.....	48
ภาพที่ 4.5 กราฟแสดงจำนวนความกว้างของแปลงที่ดิน.....	49
ภาพที่ 4.6 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า.....	50
ภาพที่ 4.7 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า.....	52
ภาพที่ 4.8 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงเรียน.....	53
ภาพที่ 4.9 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงพยาบาล.....	54
ภาพที่ 4.10 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากวัด.....	55
ภาพที่ 4.11 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน.....	56



บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาประเมินที่ดินและการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินเปล่า ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร อาศัยหลักการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นแนวทางในการกำหนดปัจจัยที่ทำการศึกษา ทำการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาศึกษาความสัมพันธ์ต่อราคาที่ดินและทำการสร้างแบบจำลอง Hedonic Price เป็นเครื่องมือในการทำการศึกษาวิจัย แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

1. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน
2. อุปสงค์ที่ดิน
3. อุปทานที่ดิน
4. ทฤษฎีแนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง
5. ทฤษฎีการขยายตัวของความเป็นเมือง
6. ทฤษฎีอรรถประโยชน์
7. หลักการประเมินราคา
8. วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน
9. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดิน
10. แนวคิด Hedonic Price Model
11. การวิเคราะห์การถดถอยและวิธีกำลังสองน้อยที่สุด
12. การประเมินราคาที่ดินรายแปลง
13. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดทางทฤษฎี

1. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน

เศรษฐศาสตร์ที่ดิน เป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินของมนุษย์ซึ่งมีอยู่อย่างไม่จำกัด กับทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ไม่สามารถสร้างเพิ่มตามความต้องการของมนุษย์ได้ โดยมนุษย์ใช้ประโยชน์จากที่ดินในรูปแบบที่หลากหลายไม่เพียงแต่ใช้

เป็นที่อยู่อาศัย มนุษย์ยังใช้ที่ดินเพื่อสนองความต้องการด้านอื่น ๆ เช่นการใช้เป็นปัจจัยการผลิตในการปลูกผลผลิตทางการเกษตร ใช้ที่ดินในการก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า ใช้ที่ดินในการสร้างสวนสาธารณะ เพื่อใช้ในการพักผ่อน ใช้ที่ดินสร้างถนนเพื่อการคมนาคมขนส่ง ตลอดจนใช้ที่ดินเพื่อให้เอกชนเช่าเพื่อดำเนินธุรกิจ จะเห็นได้ว่าที่ดินนอกจากเป็นปัจจัยในการผลิตแล้ว ที่ดินยังเป็นทรัพย์สินที่แสดงถึงความมั่งคั่งของผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ดินเกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นปัจจัยในการกำหนดมูลค่าของที่ดิน ที่ดินอาจจะเป็นทุนประเภทหนึ่ง ในแง่ที่ว่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์ได้นั้นเกิดจากการที่มนุษย์ใช้ทุนและเทคโนโลยีปรับปรุงให้ทรัพยากรที่ดินดีขึ้น เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าและบริการ และที่สำคัญที่ดินยังเป็นสินค้าบริโภค ซึ่งผู้บริโภคสามารถที่จะได้รับความพึงพอใจจากการได้ใช้ที่ดิน เช่นการใช้ที่ดินเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ (ทองโรจน์ อ่อนจันทร์, 2530)

ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มนุษย์ใช้เป็นหนึ่งในปัจจัยการผลิตและเป็นสิ่งธรรมชาติที่เอื้ออำนวยประโยชน์ให้มนุษย์ และรวมถึงทุกสิ่งทุกอย่างที่อยู่ข้างในเนื้อดิน บนพื้นผิวดิน เหนือดิน ที่ดินจึงเป็นทั้งส่วนที่อยู่บนพื้นดินที่มีอยู่โดยธรรมชาติ ได้แก่ แร่ธาตุ น้ำมัน รวมทั้งสิ่งก่อสร้างถาวรวัตถุที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น บ้านเรือน ที่จอดรถ อาคารต่าง ๆ เป็นต้น และเนื่องจากโลกเรามีที่ดินอย่างจำกัด ทำให้มนุษย์จำเป็นต้องใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดในทางเศรษฐศาสตร์ ความหมายทั่ว ๆ ไปของที่ดิน อาจมีได้หลายประการดังนี้

1.1 ที่ดิน คือ ที่ว่างเปล่า เป็นที่ว่างที่เป็นพื้นผิวโลกซึ่งมีปริมาณคงที่เพิ่มขึ้นไม่ได้ ลดไม่ได้ พื้นผิวโลกนอกจากจะเป็นพื้นดินแล้ว ยังประกอบด้วยส่วนที่เป็นน้ำ เช่นแม่น้ำ ลำคลอง ทะเล ส่วนที่เป็นภูเขา ส่วนที่เป็นที่ราบ การมองที่ดินในแง่ขอบเขตที่ว่างยังครอบคลุมถึงส่วนที่ลึกของผิวดินลงไป เช่น เนื้อดิน ปีโตรเลียม แร่ธาตุต่าง ๆ รวมทั้งความว่างเปล่าที่อยู่เหนือที่ดิน

1.2 ที่ดิน คือ ที่ที่เป็นสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่เกิดขึ้นเอง รวมถึงสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ได้แก่ แสงแดด ฝน ลม หิมะ เป็นต้น และที่ดิน จะมีลักษณะเฉพาะทางธรรมชาติ เช่น ความสูงต่ำ สี และความอุดมสมบูรณ์ของดิน

1.3 ที่ดิน คือ ปัจจัยการผลิต เป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่งควบคู่กับแรงงาน ทุน และผู้ประกอบการ ที่ดิน เป็นปัจจัยการผลิตอาหาร พืช เส้นใยที่ใช้ทำเครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น

1.4 ที่ดิน คือ ของที่ใช้เป็นประโยชน์ได้ เช่นสถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ในที่นี้ที่ดินเป็นสิ่งที่ใช้เป็นที่ตั้งของตัวตึกเป็นของที่ใช้ประโยชน์

1.5 ที่ดินตามสถานที่ตั้ง เพราะที่ดินในท้องที่ต่าง ๆ กันมีความสำคัญ มีคุณค่าไม่เหมือนกัน เช่น ที่ในเมืองแพงกว่าที่ชานเมือง ที่ดินชานเมือง 100 ตารางวาเกือบไม่มีความหมาย อยู่ไกลทำอะไรไม่ได้ ที่ดินในเมือง 100 ตารางวามีความหมายมาก มีทั้งความสำคัญและมีมูลค่ามหาศาล สามารถจะใช้ที่ปลูกเป็นร้านค้า สำนักงาน หรือเป็นที่อยู่อาศัยก็ได้ผลผลิตทางการเกษตร ใช้ที่ดินในการก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า ใช้ที่ดินในการสร้างสวนสาธารณะเพื่อใช้ในการพักผ่อน ใช้ที่ดินสร้าง

ถนนเพื่อการคมนาคมขนส่ง ตลอดจนใช้ที่ดินเพื่อให้เอกชนเช่าเพื่อดำเนินธุรกิจ จะเห็นได้ว่าที่ดิน นอกจากเป็นปัจจัยในการผลิตแล้ว ที่ดินยังเป็นทรัพย์สินที่แสดงถึงความมั่งคั่งของผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ดินเกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นปัจจัยในการกำหนดมูลค่าของที่ดิน ที่ดินอาจจะเป็นทุนประเภทหนึ่ง ในแง่ที่ว่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์ได้นั้นเกิดจากการที่มนุษย์ใช้ทุนและเทคโนโลยีปรับปรุงให้ทรัพยากรที่ดินดีขึ้น เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าและบริการ และที่สำคัญที่ดินยังเป็นสินค้าบริโภค ซึ่งผู้บริโภคสามารถที่จะได้รับความพึงพอใจจากการได้ใช้ที่ดิน เช่นการใช้ที่ดินเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ (ทองโรจน์ อ่อนจันทร์, 2530)

ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มนุษย์ใช้เป็นหนึ่งปัจจัยการผลิตและเป็นสิ่งธรรมชาติที่เอื้ออำนวยประโยชน์ให้แก่มนุษย์ รวมถึงทุกสิ่งทุกอย่างที่อยู่ในเนื้อดิน บนพื้นผิวดิน เหนือดิน ที่ดินจึงเป็นส่วนที่อยู่บนพื้นดินที่มีอยู่โดยธรรมชาติ ได้แก่แร่ธาตุ น้ำมัน รวมทั้งสิ่งก่อสร้างถาวรวัตถุที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น บ้านเรือน ที่จอดรถ อาคารต่าง ๆ เป็นต้น และเนื่องจากโลกเรามีที่ดินอย่างจำกัด ทำให้มนุษย์จำเป็นต้องใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดในทางเศรษฐศาสตร์ ความหมายทั่ว ๆ ไปของที่ดิน อาจมีได้หลายประการดังนี้

1.1 ที่ดิน คือ ที่ว่างเปล่า เป็นที่ว่างที่เป็นพื้นผิวโลกซึ่งมีปริมาณคงที่เพิ่มขึ้นไม่ได้ ลดไม่ได้ พื้นผิวโลกนอกจากจะเป็นพื้นดินแล้ว ยังประกอบด้วยส่วนที่เป็นน้ำ เช่นแม่น้ำ ลำคลอง ทะเล ส่วนที่เป็นภูเขา ส่วนที่เป็นที่ราบ การมองที่ดินในแง่ขอบเขตที่ว่างยังครอบคลุมถึงส่วนที่ลึกของผิวดินลงไป เช่น เนื้อดิน ปีโตรเลียม แร่ธาตุต่าง ๆ รวมทั้งความว่างเปล่าที่อยู่เหนือที่ดิน

1.2 ที่ดิน คือ ที่ที่เป็นสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่เกิดขึ้นเอง รวมถึงสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ได้แก่ แสงแดด ฝน ลม หิมะ เป็นต้น และที่ดิน จะมีลักษณะเฉพาะทางธรรมชาติ เช่น ความสูงต่ำ สี และความอุดมสมบูรณ์ของดิน

1.3 ที่ดิน คือ ปัจจัยการผลิต เป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่งควบคู่กับแรงงาน ทุน และผู้ประกอบการ ที่ดิน เป็นปัจจัยการผลิตอาหาร พืช เส้นใยที่ใช้ทำเครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น

1.4 ที่ดิน คือ ของที่ใช้เป็นประโยชน์ได้ เช่นสถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ในที่นี้ที่ดินเป็นสิ่งที่ใช้เป็นที่ตั้งของตัวตึกเป็นของที่ใช้ประโยชน์

1.5 ที่ดินตามสถานที่ตั้ง เพราะที่ดินในท้องที่ต่าง ๆ กันมีความสำคัญ มีคุณค่าไม่เหมือนกัน เช่น ที่ในเมืองแพงกว่าที่ชานเมือง ที่ดินชานเมือง 100 ตารางวาเกือบไม่มีความหมาย อยู่ไกลทำอะไรไม่ได้ ที่ดินในเมือง 100 ตารางวามีความหมายมาก มีทั้งความสำคัญและมีมูลค่ามหาศาล สามารถจะใช้ที่ปลูกเป็นร้านค้า สำนักงาน หรือเป็นที่อยู่อาศัยก็ได้

1.6 ที่ดิน คือ ทรัพย์สินสมบัติโดยเฉพาะเป็นทรัพย์สินสมบัติของเจ้าของที่ดิน เพราะเป็นทรัพย์สินสมบัติที่กฎหมายคุ้มครอง ใครเป็นเจ้าของที่ดิน มีโฉนดที่ดิน ใครจะมาแย่งชิงหรือรื้อถอนไม่ได้ กฎหมายให้ความคุ้มครองเจ้าของที่ดินในแง่เป็นเจ้าของทรัพย์สินสมบัติ

1.7 ที่ดิน คือ ทุน ที่ดินเป็นทุนชนิดหนึ่ง นักเศรษฐศาสตร์บางคนแยกที่ดินออกจากทุน โดยให้คำจำกัดความของที่ดินว่า ที่ดินเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ และที่ดินมีความคงทนถาวร (ไกรสร คือประโคน, 2542: 7-9)

2. อุปสงค์ที่ดิน (Demand of Land)

อุปสงค์ที่ดิน หมายถึงความต้องการซื้อสินค้าและบริการของผู้ซื้อหรือผู้บริโภค ณ ระดับราคาต่าง ๆ กัน ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งและมีความสามารถที่จะซื้อด้วย อุปสงค์ของที่ดิน แบ่งออกได้เป็น

2.1 อุปสงค์ทางกายภาพของที่ดิน (Physical Demand for Land) ความต้องการที่ดินจำนวนหนึ่ง เช่น ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกที่อยู่อาศัย เพื่อสร้างโรงเรียน เพื่อสร้างโรงพยาบาล เพื่อสร้างห้างสรรพสินค้า เพื่อนำมาสร้างสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ อุปสงค์ทางกายภาพนี้มีความหมายน้อยมากเมื่อเทียบกับอุปสงค์ทางเศรษฐกิจ เพราะว่าอุปสงค์ทางกายภาพไม่ได้พิจารณาทางเศรษฐกิจไว้ด้วย เช่น ต้องการที่ดิน 10 ไร่ เพื่อสร้างที่จอดรถ โดยไม่พิจารณาถึงราคาที่ดินหรือราคาของค่าเช่าที่จอดรถ เป็นความต้องการที่ดินซึ่งกล่าวขึ้นมาลอย ๆ เนื่องจากความกระหายที่จะได้ที่ดิน (desire) ความต้องการที่ดินชนิดนี้อาจจะไม่เป็นผลจริง ๆ ขึ้นมา เมื่อมีราคาเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น ถ้าที่ดินนั้นราคาแพงมาก เช่นไร่ละ 2 ล้านบาท ความต้องการทางกายภาพของที่ดิน 10 ไร่ อาจจะไม่เกิดขึ้นก็ได้

2.2 อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic Demand for Land) ได้แก่ความต้องการที่ดิน เมื่อพิจารณาจากผลผลิตหรือราคาหรือค่าเช่าของที่ดินประกอบเข้าไปด้วย เช่น ถ้าราคาผลผลิตสูง (ราคาที่ดินต่ำ) อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดินก็จะสูง เช่นราคามันสำปะหลัง กิโลกรัม ละ 2 บาท อุปสงค์รวมของที่ดินสำหรับปลูกมันสำปะหลัง เท่ากับ 100 ไร่ ถ้าราคามันสำปะหลัง เพิ่มขึ้นเป็นกิโลกรัม ละ 3 บาท อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดินก็จะเพิ่มขึ้นเป็น 300 ไร่

ในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต ฉะนั้นเมื่ออุปสงค์ของที่ดินหรืออุปสงค์ของปัจจัยการผลิตจะเป็นอุปสงค์แบบต่อเนื่อง (Derived Demand) อุปสงค์แบบต่อเนื่องของที่ดินนั้นหมายความว่า ความต้องการที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับราคาผลผลิตนอกเหนือจากราคาที่ดิน หรือ ความต้องการที่ดินไม่ได้ขึ้นอยู่กับราคาที่ดินเพียงอย่างเดียว แต่จะขึ้นอยู่กับราคาผลผลิตว่าจะผลิตจากแห่งนั้นด้วย (ไกรสร คือประโคน, 2542: 16-17)

3. อุปทานของดิน (Supply of Land)

อุปทานของที่ดิน ที่ดินมีปริมาณจำกัดไม่สามารถงอกเงยเพิ่มพูนขึ้นมาใหม่ได้ เป็นสิ่งจำเป็นที่มนุษย์ต้องการนำมาใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด อุปทานของที่ดินมีขอบข่ายเกี่ยวกับปริมาณและคุณภาพของทรัพยากรที่ดินที่ให้ประโยชน์แก่มนุษย์ที่สะท้อนให้เห็นถึงราคาและความต้องการใช้ที่ดิน โดยปกติมนุษย์จะพยายามใช้ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแต่เพราะที่ดินมีมูลค่าและสามารถให้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นได้เมื่อมีการพัฒนา จึงเกิดการแข่งขันกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการครอบครอง ทำให้อุปทานของที่ดินเปลี่ยนแปลงไปซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้ (ไกรสร คือประโคน, 2542: 15-16)

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

3.1 ปัจจัยทางธรรมชาติ หมายถึงความไม่เท่าเทียมในเรื่องของความอุดมสมบูรณ์ ลักษณะภูมิอากาศ ที่ตั้งภูมิอากาศ ที่ตั้งภูมิศาสตร์ ซึ่งความแตกต่างดังกล่าว ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่แตกต่างกัน เช่น ที่ดินชายทะเล มีความเหมาะสม สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักผ่อน หรือพื้นที่ที่เป็นที่ราบ ใกล้แหล่งน้ำ จะใช้ที่ดินเพื่อการเพาะปลูก เป็นต้น

3.2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ จะมีบทบาทสำคัญเนื่องจากเมื่อมนุษย์ได้เข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดินแล้วจะก่อให้เกิดการแข่งขันในความต้องการใช้ที่ดินและนำไปสู่การมีราคาตลาดและมูลค่าที่ดิน โดยที่ดินจะถูกนำไปใช้ในกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิสูงสุด

3.3 สถาบัน ในที่นี้จะเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน และหมายถึงถึง ลักษณะขนบธรรมเนียมประเพณีวัฒนธรรม ซึ่งมีส่วนสำคัญในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในรูปแบบต่างๆ

3.4 เทคโนโลยี มีส่วนสำคัญต่อการขยายตัวหรือหดตัวต่อการใช้ที่ดิน เช่น ความก้าวหน้าในเรื่องการชลประทานจะส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของเนื้อที่เพื่อการเกษตรกรรม ความก้าวหน้าในเรื่องการขนส่งมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นต้น

4. ทฤษฎีแนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง (Location Theory)

ที่ตั้งของที่ดินหรือความยากง่ายที่จะเข้าถึงที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ มีบทบาทสำคัญในการกำหนดว่า ที่ดินแปลงนั้นเหมาะสมที่จะนำไปใช้ประโยชน์อะไรบ้าง ประการแรก ที่ดินแปลงไหนมีทำเลดี ผู้ลงทุนมีความมั่นใจ และกล้าที่จะลงทุน ทำให้เกิดประโยชน์จากที่ดินแปลงนั้น ประการที่สอง ปัญหาเรื่องการคมนาคมขนส่ง ที่ดินที่อยู่ห่างไกลตลาดหรือแหล่งชุมชนมีปัญหาด้านการขนส่ง ทำให้ใช้เวลาและมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการขนส่ง ประการที่สาม การลงทุนในที่ดินถึงจุดอิ่มตัว จะทำให้ผลได้ลดน้อยถอยลงตามหลักของการลดน้อยถอยลง ทำให้ผู้ลงทุนขยับขยายเนื้อที่ดินนั้นออกไป หรือหาแหล่งใหม่ในการลงทุนเพื่อไม่ให้เกิดการลดน้อยถอยลง

ที่ดินทำเลที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจเกิดประโยชน์ดังนี้ ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ประหยัดเวลาในการขนส่ง ทำให้ประสิทธิภาพการผลิตสูง ช่วยทำให้ต้นทุนการผลิตลดลง เมื่อมีการลงทุนในจุดใดจุดหนึ่งมากขึ้น ทำให้ผลได้เริ่มลดน้อยถอยลง เนื่องจากการลงทุนเริ่มอิ่มตัว ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนมีราคาสูง เนื่องจากมีคนต้องการมาก มีการแข่งขันกันเพื่อการเป็นเจ้าของที่ดิน สาเหตุที่มีคนต้องการมาก เพราะที่ดินทำเลดีจะถูกนำไปใช้ในกิจการที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด เมื่อที่ดินให้ผลตอบแทนสูงขึ้น จะทำให้ผู้ซื้อกล้าเสนอราคาสูงขึ้นตาม ทำให้ราคาของที่ดินซึ่งมีทำเลดีสูงขึ้นเรื่อย ๆ ที่ดินทำเลหนึ่ง ๆ อาจมีลักษณะของย่านธุรกิจแบบหนึ่ง เช่น ย่านการค้า ย่านที่อยู่อาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านการเกษตร เป็นต้น ย่านธุรกิจต่าง ๆ ทำให้เกิดความเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจหลายอย่าง เช่น ธุรกิจการค้า การขาย การขนส่ง และการจ้างงาน เป็นต้น

ทฤษฎีแหล่งที่ตั้งเป็นทฤษฎีที่ใช้อธิบายการเลือกพื้นที่ เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ที่แตกต่างกันออกไป โดยเริ่มจากแนวคิดที่ตั้งที่ดีที่สุด ควรเป็นที่ตั้งที่มีการเสียต้นทุนที่ใช้ในการผลิตต่ำที่สุดและได้กำไรสูงสุด ซึ่งแนวคิดดังกล่าวช่วยส่งเสริมให้ผู้ประกอบการใช้ตัดสินใจในการเลือกพื้นที่เพื่อใช้ในการประกอบกิจการต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่

ทฤษฎีของวอนทูเนน Von Thunen's Model (อ้างในไกรสร คือประโคน, 2542: 39-47) เป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน โดยแต่ละวงแหวนก็มีการใช้พื้นที่แตกต่างกันไป

วงแหวนเขตที่ 1 ใช้ทำสวนดอกไม้ สวนผัก เลี้ยงโคนม เลี้ยงไก่ไข่ เป็นงานละเอียดเกษตรกรต้องเข้าไปดูแลบ่อย

วงแหวนเขตที่ 2 จะต้องผลิตพวกไม้ใหญ่ คนในหมู่บ้านมีความจำเป็นต้องใช้ฟืน ใช้สร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากไม้ดังกล่าวเป็นของหนักและกินเนื้อที่ ถ้าผลิตจะเสียค่าขนส่งแพง

วงแหวนเขตที่ 3 ปลูกพืชไร่ประเภทมีน้ำหนักรากและกินเนื้อที่ในการขนส่ง เช่น มันฝรั่ง พืชหัวต่าง ๆ แครอท

วงแหวนเขตที่ 4 เหมาะสำหรับปลูกพืชรากได้แก่ ข้าวสาลี ข้าวบาเลย์ ข้าวมอลท์

วงแหวนเขตที่ 5 เหมาะสำหรับใช้เป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์แบบทุ่งกว้าง ใช้เป็นที่เลี้ยงวัว เลี้ยงแกะ

วงแหวนเขตที่ 6 จะเป็นป่า เหมาะสำหรับเป็นที่ล่าสัตว์

ลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เนื่องจากเส้นทางขนส่งดีขึ้น มีทางรถไฟ ทางรถยนต์ การคมนาคมและขนส่งสะดวกขึ้นมาก ต้นทุนการขนส่งไม่ต่างกันมากนัก ทำให้การเกษตรสามารถทำได้มากแห่งไม่จำกัดเฉพาะแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยลักษณะการใช้ที่ดินที่ควรจะเป็นนั้น ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาดจะต้องถูกนำมาใช้ในการผลิตพืชและผลิตภัณฑ์เกษตรซึ่งเน่าเสียได้ง่าย หรือไม่ก็มีน้ำหนักรากมากใช้พื้นที่ในการขนส่งมาก เพราะระยะทางยิ่งไกลค่าใช้จ่ายในการขนส่งก็จะยิ่งสูงขึ้นตามระยะทางที่ดินที่อยู่ไกลออกไปจะเสียเปรียบในแง่เศรษฐกิจ ซึ่งทำให้จำเป็นต้องใช้ในการผลิตของซึ่งเสียค่าขนส่งต่ำเมื่อระบบขนส่งได้รับการพัฒนาให้ดีขึ้น เกษตรกรที่อยู่ใกล้เมืองจะต้องได้เปรียบกว่ากลุ่มที่อยู่ไกลออกไป

5. ทฤษฎีการขยายตัวของความเป็นเมือง

วิลสัน และ ชูลซ์ (อ้างในปฐม ทรัพย์เจริญ, 2563: 160 - 167) รูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองแตกต่างกัน กระบวนการทางนิเวศวิทยานำมาอธิบายการขยายตัวของความเป็นเมืองมี 4 ทฤษฎี

5.1 ทฤษฎีรูปดาว (Star Theory) ริชาร์ด เอ็ม ฮูลด์ เมืองจะขยายตัวออกจากศูนย์กลางไปตามเส้นทางการคมนาคมขนส่ง ซึ่งทำให้เกิดเป็นรูปคล้ายดาวหรือแมงกะพรุน

ทฤษฎีนี้เป็นที่นิยมกันก่อนจะมีรถยนต์ส่วนตัวใช้ รูปแบบเมืองแบบนี้เป็นสิ่งธรรมดาในช่วงที่ใช้การคมนาคมขนส่งมวลชน เช่น การเดินทางโดยรถไฟ ประชาชนมักสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นในบริเวณที่ไปยังสถานีรถไฟได้สะดวก

5.2 ทฤษฎีรูปวงกลม (Concentric Zone Theory) เออร์เนสต์ ดับบิว บูร์เกสส์ และ โรเบิร์ต อี พาร์ค การขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีรูปวงกลมเปรียบเสมือนการโยนก้อนหินลงในน้ำเป็นรัศมีวงกลมจากเขตศูนย์กลาง และแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็น 5 เขต

เขตที่ 1 เขตศูนย์กลางของเมือง (The Central Business District : C.B.D) ประกอบด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ โรงแรม ธนาคาร และสำนักงานทางเศรษฐกิจ การปกครอง ภูมิหาย เป็นต้น เป็นเขตที่มีอยู่ใจกลางเมือง

เขตที่ 2 เขตผ่านหรือเขตเสื่อมโทรม (The Zone in Transittion) เป็นเขตที่มีธุรกิจและอุตสาหกรรมตั้งอยู่หนาแน่น อาคารต่าง ๆ ก็ทรุดโทรม และไม่มีใครสนใจที่จะปรับปรุงแก้ไขให้สะอาดงดงามขึ้น จึงกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมไป

เขตที่ 3 เขตคนงาน (The Zone of Wokingmens' homes) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกรรมกร

เขตที่ 4 เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นกลาง (The Middle Class Zone) เป็นมนุษย์เงินเดือน มีรายได้แน่นอนแต่ละเดือน เป็นชนชั้นที่พร้อมจะสร้างฐานะ มีที่พักอาศัยประเภทห้องชุด บ้านเดี่ยว

เขตที่ 5 เขตที่พักอาศัยชนชั้นสูง (The commuters' zone) เป็นบริเวณที่อยู่รอบนอกสุด เรียกว่า บริเวณชานเมือง ชนชั้นสูงมีรายได้เพียงพอที่จะซื้อหารถยนต์ส่วนบุคคล รวมถึงการคมนาคมที่สามารถกำหนดเวลาการเดินทางได้ ทำให้ไปตั้งถิ่นฐานห่างจากศูนย์กลางเมือง

5.3 ทฤษฎีรูปพาย (Sector Theory) โฮเมอร์ ฮอยต์ ได้แบ่งเมืองออกเป็นส่วนต่าง ๆ กิจกรรมและส่วนต่าง ๆ ของเมือง ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปวงกลมซ้อนกันเสมอไป เช่น บริเวณเขตอุตสาหกรรมอาจเจริญหรือขยายตัวตามแนวทางรถไฟ เป็นแนวตรง เริ่มต้นจากจุดศูนย์กลางเมือง แล้วขยายเป็นแนวยาวออกสู่ชานเมือง ทำให้ส่วนต่าง ๆ ที่ประกอบเข้าเป็นเมือง เหมือนพัดลม ส่วนลักษณะเด่นที่ปรากฏในแต่ละเขตเป็นเช่นเดียวกันกับทฤษฎีรูปวงกลม

ทฤษฎีนี้คล้ายกับการนำทฤษฎีรูปวงกลมทับซ้อนลงบนทฤษฎีรูปดาว ส่วนที่แตกต่างกัน คือ เส้นทางคมนาคมในทฤษฎีรูปพาย เป็นเส้นตรงมากกว่าทฤษฎีรูปดาว เป็นเหตุมาจากการตัดเส้นทางของถนนที่ใช้ในการคมนาคมในปัจจุบันมีความเจริญทางเทคโนโลยีที่ผันธรรมชาติได้มาก ส่วนทฤษฎีรูปดาว เส้นทางคมนาคมมักทับซ้อนกับเส้นทางเดินทางในอดีต

5.4 ทฤษฎีหลายจุดศูนย์กลาง (Multiple-nuclei Theory) ชวนซี ดี.แฮร์ริส และเอ็ดวาร์ด แอล.อัลล์แมน ศูนย์กลางของเมืองใหญ่ ๆ นั้นมิได้เกิดขึ้นมากจากการขยายตัวโดยรอบจากศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว จึงไม่เหมาะที่จะนำมาอธิบายการขยายตัวของเมืองในปัจจุบัน เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เช่น การเพิ่มขึ้นของประชากรทั้งแบบธรรมชาติและการย้ายถิ่นเข้ามาทำงานของชาวชนบท อีกทั้งการขยายเส้นทางคมนาคมเป็นไปอย่างรวดเร็วทั้งทางน้ำ ทางรถไฟ ทางอากาศ โดยเฉพาะทางรถยนต์ และการขนส่งมวลชนในรูปรถไฟไฟฟ้าใต้ดิน รถไฟฟ้าลอยฟ้า และการวางผังเมืองที่สามารถกำหนดให้สถานที่ตั้งเมืองบริเวณใดบริเวณหนึ่งมีความเจริญเติบโตจากเหตุปัจจัยอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น เขตอุตสาหกรรมขนาดย่อม ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ บริเวณตลาดเพื่อการค้าส่ง ค้าปลีก

6. ทฤษฎีอรรถประโยชน์

ในการสร้างแบบจำลองความต้องการคุณลักษณะของตัวสินค้า (Hedonic Price Model) สามารถสร้างได้จากทฤษฎีอรรถประโยชน์ (Utility Theory) ของผู้บริโภครซึ่ง (Ladd and Suvannunt, 1976) ได้พัฒนาให้อยู่ในรูปแบบจำลอง hedonic price โดยกำหนดการตั้งราคาสินค้าตามความพอใจของผู้บริโภคที่ได้รับจากคุณลักษณะต่าง ๆ ของสินค้านั้น ๆ ดังนั้นราคาของผู้บริโภคเต็มใจจ่ายจึงเกิดจากความพึงพอใจในคุณลักษณะต่าง ๆ ที่ประกอบกันขึ้นของสินค้านั้น ๆ และให้อรรถประโยชน์ที่ผู้บริโภคจะได้รับจากการบริโภคคุณลักษณะที่ j จากสินค้าทุกชนิดรวมกัน (X_j) ดังสมการที่ 1

$$U = u(X_1, X_2, X_3, \dots, X_m) \quad (1)$$

ปริมาณการบริโภคทั้งหมดของคุณลักษณะที่ j ใด ๆ มาจากการบริโภคสินค้าทุกชนิดรวมกันดังสมการที่ 2

$$X_j = f(Q_1, Q_2, \dots, Q_n, X_{1j}, X_{2j}, \dots, X_{nj}) \quad (2)$$

โดยที่ X_{ij} เป็นปริมาณคุณลักษณะ j ของการบริโภคสินค้า i โดย $i = 1, 2, \dots, n$ และ $j = 1, 2, \dots, m$

Q_i คือ ปริมาณบริโภคสินค้า i

เนื่องจาก X_j ขึ้นกับ Q_i และ X_{ij} ดังนั้นสมการอรรถประโยชน์สามารถเขียนใหม่ได้ดังสมการที่ 3

$$U = u(Q_1, Q_2, \dots, Q_n, X_{11}, X_{12}, \dots, X_{1m}, X_{21}, X_{22}, \dots, X_{nm}) \quad (3)$$

ในการหาค่าสูงสุดของอรรถประโยชน์ (Maximize Utility) จากการบริโภคสินค้าภายใต้ข้อจำกัดเรื่องรายได้หรืองบประมาณการบริโภคสินค้า (Budget : B) ที่มีอยู่จำกัดดังสมการที่ 4

$$B = \sum_{i=1}^n P_i Q_i \quad (4)$$

โดยที่ P_i คือราคาสินค้า i

และสมการ Lagrangian สามารถเขียนได้ สมการที่ 5

$$L = u(X_1, X_2, \dots, M_x) - \lambda \sum P_i Q_i - B \quad (5)$$

เนื่องจาก X_j เป็นฟังก์ชันของ Q_i ดังนั้นเมื่อหาอนุพันธ์สมการที่ 5 เปรียบเทียบกับ Q_i จะได้สมการที่ 6

$$\frac{\partial L}{\partial Q_i} = \sum_{j=1}^m \left(\frac{\partial U}{\partial X_j} \right) \left(\frac{\partial X_j}{\partial Q_i} \right) - \lambda P_i = 0 \quad (6)$$

ทั้งนี้ค่า λ คือ อรรถประโยชน์ส่วนเพิ่มรายได้ หรือก็คือ $\frac{\partial U}{\partial B}$ ดังนั้นเมื่อแทนค่าของ λ ลงในสมการที่ 6 และแก้สมการเพื่อหาค่า P_i จะพบว่า

$$P_i = \sum_{j=1}^m \left(\frac{\partial X_j}{\partial Q_i} \right) \left(\frac{\partial U / \partial X_j}{\partial U / \partial B} \right) \quad (7)$$

โดยที่ $\frac{\partial X_j}{\partial Q_i}$ คือ ผลประโยชน์ส่วนเพิ่มของคุณลักษณะที่ j จากสินค้าที่ i

$\frac{\partial U}{\partial X_j}$ คือ อรรถประโยชน์ส่วนเพิ่มคุณลักษณะที่ j

$\frac{\partial U}{\partial B}$ คือ อรรถประโยชน์ส่วนเพิ่มของรายได้

$\left(\frac{\partial U / \partial X_j}{\partial U / \partial B} \right)$ คือ ราคาแฝง หรือ Marginal Implicit Price ของคุณลักษณะที่ j

เมื่อกำหนดงบประมาณเท่ากับรายได้

ดังนั้นเมื่อพิจารณาสินค้าเพียงชนิดเดียวจะพบว่า ราคาของสินค้า (P) จะสามารถคำนวณได้จากผลรวมของอรรถประโยชน์ส่วนเพิ่มของคุณลักษณะที่ j (หรือ X_j ซึ่งกำหนดให้มีค่าคงที่) คูณด้วยราคาแฝงของคุณลักษณะที่ j (หรือ P_j ซึ่งมีค่าคงที่) หรือก็คือ

$$P = \sum_{j=1}^m X_j P_j + \varepsilon \quad (8)$$

โดยที่ X_j คือจำนวนคุณลักษณะที่ j ซึ่งได้จากการบริโภคสินค้าชนิดหนึ่งและสามารถสังเกตค่าได้

P_j คือ ตัวแปรที่ไม่สามารถสังเกตหรือวัดค่าได้ ซึ่งเป็นค่าสัมประสิทธิ์ของสมการถดถอยที่ต้องการประมาณการ

E คือ ค่าความคาดเคลื่อนของราคา

สมการที่ 8 คือ แบบจำลอง Hedonic Price ซึ่งอยู่ในรูปความสัมพันธ์เชิงเส้นตรง ซึ่งควรจะมีค่าคงที่อยู่ด้วยในกรณีที่สินค้ามีมูลค่าที่บ่งบอกถึงเอกลักษณ์เฉพาะตัวของสินค้านั้น ๆ ถ้าหากสินค้าใดไม่มีเอกลักษณ์เฉพาะ ค่าคงที่นี้ก็ไม่น่าควรมีความสำคัญทางสถิติ (อารี วิบูลย์พงศ์, 2549)

7. หลักการประเมินราคา

การประเมินราคาทรัพย์สิน (Appraisal/Valuation) คือ การออกความเห็นหรือการประมาณการ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ที่มีอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินและยังหมายถึงความถี่กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย ตัวอย่าง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องการทราบราคาประเมินของทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นราคาเสนอขาย ขณะที่ภาครัฐนำไปใช้เป็นฐานข้อมูลในการเก็บภาษี บริษัทต้องการใช้เป็นข้อมูลในการประกันภัยทรัพย์สินนั้น ๆ (ไพโรจน์ ชิงศิลป์, 2538: 23 - 27)

การประเมินราคาทรัพย์สิน หมายถึง การกำหนด การกะประมาณราคาทรัพย์สินโดยผู้ที่มีความรู้ ประสบการณ์หรือวิชาชีพ เป็นที่ยอมรับว่าทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง มีราคาเท่าใด โดยการประเมินราคานั้นเป็นการกำหนดมูลค่าโดยประมาณของทรัพย์สินนั้น ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งและมูลค่าส่วนใหญ่ที่นำมาประเมินราคาเป็นการกะประมาณจากราคาตลาดที่มีการซื้อขายกันอย่างเป็นธรรม

การประเมินราคา หมายถึง ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคาเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า

สรุปได้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สิน หมายถึง การกำหนดมูลค่าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินอื่นๆ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยผู้รู้หรือผู้มีประสบการณ์ในวิชาชีพ อาศัยข้อมูลราคาตลาดในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้หลักพื้นฐานหรือกฎเกณฑ์ที่สอดคล้องกับความเป็นจริง เพื่อตอบสนองความต้องการของบุคคลที่ได้รับประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินและนำราคาประเมินนั้นไปใช้ประโยชน์ต่อไป ซึ่งหลักสำคัญในการประเมินราคามีดังนี้

7.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน (Demand and Supply) อุปสงค์แสดงให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้าและปริมาณความต้องการซื้อ จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกัน

ข้าม อุปทานแสดงให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้าและปริมาณการเสนอขาย มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกัน

7.2 หลักการเปลี่ยนแปลง (Change) คือ การที่มูลค่าของทรัพย์สินไม่คงที่เสมอไป สามารถเปลี่ยนแปลงได้เสมอ โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ผังเมือง สภาพเศรษฐกิจและสังคม การเมือง เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้สามารถส่งผลให้มูลค่าของทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา

7.3 หลักการทดแทน (Substitution) ในกรณีที่ทรัพย์สินมีคุณภาพและคุณลักษณะที่ใกล้เคียงกัน สามารถนำมาทดแทนกันได้ โดยพิจารณาเปรียบเทียบจากวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีอยู่ 3 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุน และวิธีรายได้

7.4 หลักการใช้ประโยชน์ (Consistent Use) พิจารณาถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ใช้ทำเกษตรกรรม หรือปล่อยไว้เป็นที่ว่าง เพื่อประเมินและดูแนวโน้มมูลค่าในอนาคตของทรัพย์สินนั้น

7.5 หลักความสมดุล (Balance) ในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้น จะต้องมีความพอดี ไม่มากเกินไปหรือน้อยเกินไปเพราะจะส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้น

7.6 หลักการคาดคะเน (Anticipation) มูลค่าและการใช้ประโยชน์จากอดีตจนถึงปัจจุบันสามารถนำมาคาดคะเนแนวโน้มผลประโยชน์ในอนาคตได้ แต่การใช้หลักการนี้มีความเสี่ยงและไม่แน่นอน จึงต้องมีการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นอย่างดี

7.7 หลักการแข่งขัน (Competition) การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการแข่งขัน มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งถ้ามีการแข่งขันมากเกินไปอาจส่งผลให้มูลค่าของทรัพย์สินต่ำกว่าความเป็นจริงได้

7.8 หลักการเกื้อหนุน (Contribution) มูลค่าของทรัพย์สินอาจเพิ่มขึ้นได้จากปัจจัยต่างๆ ที่ช่วยเกื้อหนุนเช่น บ้านที่มีรั้วรอบขอบชิด มีสัญญาณกันขโมย มีที่จอดรถ

8. วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาขึ้นอยู่กับรูปแบบของทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการประเมินราคา โดยแนวปฏิบัติของการประเมินราคามีอยู่ 3 วิธี ดังนี้ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน, 2562)

8.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีนี้เป็นวิธีการที่ง่ายและเปรียบเทียบโดยตรงเพื่อที่จะให้มูลค่าออกมาเลยทีเดียว โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่ในชุมชนนั้น ๆ ถ้ามีข้อมูลการซื้อขายตลาดที่

เพียงพอ ซึ่งการซื้อขายก็ต้องต่างวาระ และสถานที่จึงต้องทำการปรับแก้ส่วนต่าง ๆ ของข้อมูล เพื่อที่จะเปรียบเทียบได้กับข้อมูลที่กำลังประเมินราคา ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

8.2 วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการคาดคะเนรายได้ตามกระบวนการ เพื่อที่จะให้ได้จำนวนเงินทุนของการลงทุนที่สามารถหารรายได้สุทธิ จำนวนเงินทุน ซึ่งแปลงมาจาก รายได้นี้ มีผลจากการคาดคะเนรายรับต่อปี แล้วหักด้วยสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ตลอดอายุของทรัพย์สิน

$$\text{มูลค่าทรัพย์สิน} = \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี}}{\text{อัตราผลตอบแทน}}$$

8.3 วิธีต้นทุน (Cost Approach) วิธีนี้หาได้จากการคิดของต้นทุนทดแทนใหม่ของ ทรัพย์สิน แล้วก็คำนวณค่าเสื่อมราคาแล้วนำไปหักออก ก็จะได้มูลค่าตามสภาพของทรัพย์สินแล้วบวก ด้วยมูลค่าของที่ดินก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

ต้นทุนทดแทนใหม่ (ต้นทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน)		120,000
หัก	ค่าเสื่อมสภาพภายนอก	27,000
	ความล้าสมัยในแง่ประโยชน์ใช้สอย	12,000
	ความล้าสมัยทางเศรษฐกิจ	7,000
รวม	ค่าเสื่อมสะสมทั้งหมด	<u>46,000</u>
	มูลค่าของการพัฒนาทรัพย์สิน หักค่าเสื่อมแล้ว	74,000
บวก	มูลค่าที่ดิน	<u>200,000</u>
	มูลค่าทรัพย์สินจากวิธีต้นทุน	<u>274,000</u>

9. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดิน

ปัจจัยหลักที่เป็นตัวกำหนดราคาของที่ดินแต่ละแปลง ทำให้ราคาของที่ดินสูงต่ำแตกต่างกัน มีองค์ประกอบหลักๆ ที่ค่อนข้างเป็นมาตรฐาน เข้าใจง่าย สามารถนำมาเป็นแนวทางในการ กำหนดราคาในการซื้อขายให้เหมาะสมกับความต้องการได้ ประกอบด้วย 9 ปัจจัย ดังนี้ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน, 2562)

9.1 รูปร่างของที่ดิน ในกรณีที่ดิน 2 แปลง มีเนื้อที่เท่ากัน และอยู่ในทำเลเดียวกัน แปลง ที่จะขายได้ราคาสูงกว่าส่วนมากก็คือแปลงที่มีความยาวของด้านที่ติดถนน หรือ เรียกว่า หน้าที่ดิน ติด กับด้านที่เป็นถนนเป็นระยะทางที่ยาวกว่า เนื่องจากส่วนที่ ติดถนนสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ มากกว่าเนื้อที่ด้านอื่นๆ ที่ไม่ติดถนน

9.2 ปริมาณเนื้อที่ของที่ดิน ที่ดินแปลงใหญ่นั้นบางคนอาจจะมองว่าเวลาขายย่อมทำเงินได้สูงกว่าเนื้อที่น้อย เช่น ที่ดิน 5 ไร่ ย่อมมีมูลค่าสูงกว่าที่ดิน 1 ไร่ เพราะมี เนื้อที่มากกว่า แต่ในความเป็นจริงแล้ว ที่ดินแปลงที่มีขนาดเล็กอาจมีราคาต่อหน่วยที่ขายได้สูงกว่าก็เป็นได้ เช่น ราคาหน่วยต่อตารางวาของที่ดินแปลงเล็กสูงกว่าราคาต่อหน่วยตารางวาของแปลงใหญ่ ทั้งนี้เนื่องมาจากเวลาที่เราจะเสนอขายที่ดินแปลงใหญ่ ใช้เงินจำนวนมากกว่า โอกาสที่จะขายก็จะยากกว่าการขายที่ดินแปลงเล็ก การซื้อที่ดินแปลงเล็กทำได้ง่ายกว่าเพราะราคาไม่สูงมาก เปลี่ยนมือเร็ว สามารถธุรกิจได้ง่าย ง่ายต่อการตัดสินใจซื้อ ซึ่งก็คล้ายๆ กับการซื้อของแบ่งขายเป็นชิ้นกับซื้อของยกชุด ซึ่งของแบ่งขายจะมีราคาขายต่อหน่วยสูงกว่าการซื้อจำนวนมากๆ ที่ดินเองก็เป็นเช่นนั้นด้วยเช่นกัน

9.3 สภาพของที่ดิน ที่ดินแปลงที่ได้รับการปรับที่ มีการถมแล้ว ดูเรียบร้อยย่อมสามารถขายได้ราคาสูงกว่าที่ดินที่ดูกร้าง ที่ดินที่มีการปรับแต่งให้ดูดีและเมื่อซื้อแล้วสามารถใช้งานได้เลยย่อมส่งผลต่อราคาทำให้สามารถขายได้ในราคาที่สูงกว่า

9.4 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม เรื่องนี้เป็นเรื่องส่งผลต่อราคาที่ดินมาก ที่ดินในบริเวณย่านธุรกิจใจกลางเมือง ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินในต่างจังหวัด หรือต่างอำเภออย่างเทียบกันไม่ได้ ราคาที่แตกต่างกันนี้มาจาก ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม ของที่ดินแปลงนั้นๆ ซึ่งมันมีปัจจัยที่ต้องนำมาพิจารณาประกอบมากมาย เช่น ที่ดินย่านการค้าเหมือนกัน แต่แปลงหนึ่งอยู่ติดย่านที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม ย่อมมีราคาถูกกว่า หรือแม้แต่ที่ดินการเกษตร ที่ดินที่อยู่ติดกับทางน้ำ มีระบบชลประทานดี ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ไม่ติดกับแหล่งน้ำ

9.5 ความสะดวกในการเดินทาง หรือการคมนาคม ที่ดินแปลงที่อยู่ใกล้เส้นทางสายหลัก เข้าถึงง่ายเดินทางสะดวก ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ในซอย ที่ดินติดถนนลาดยางหรือคอนกรีต ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินถนนทางลูกรัง เรื่องนี้แม้แต่ราคาประเมินของธนาคารหรือทางราชการก็ต่างกัน ความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่ดิน จึงมีความสำคัญมากด้วย

9.6 ภาระผูกพันของที่ดิน หมายถึง ภาระที่มีอยู่บนที่ดินผืนนั้นๆ แม้จะมีการซื้อขาย เปลี่ยนมือเปลี่ยนเจ้าของ อาทิเช่น ที่ดินที่ติดสัญญาเช่าผูกพันอยู่ ผู้ซื้อที่ดินรายใหม่ที่ได้มาย่อมไม่สามารถเข้ามาใช้งานที่ดินแปลงนั้นได้อย่างเต็มที่เนื่องจากมีสัญญาอยู่ก็ย่อมทำให้ราคาที่ดินลักษณะนี้มีราคาต่ำกว่าที่ดินที่ไม่ติดภาระแล้ว

9.7 การใช้งานทำประโยชน์บนที่ดิน การใช้ที่ดินแปลงนั้นๆ ทำสิ่งทีก่อให้เกิดประโยชน์ หรือทำให้เกิดรายได้ เช่น ที่ดินทางการเกษตร ที่มีการเพาะปลูกพืชลงไปแล้วย่อมสามารถขายได้ในราคาที่สูงกว่าที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการปลูก

9.8 ข้อกฎหมายที่มีผลกับที่ดิน และการเวนคืน เรื่องนี้จะมีผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินแปลงนั้นๆ เมื่อมีการออกกฎหมาย เช่น พ.ร.บ.ผังเมือง พ.ร.บ.ควบคุม ความสูงของอาคาร ประกาศของกระทรวง ซึ่งเป็นข้อจำกัดบังคับไว้ทำให้ไม่สามารถ ใช้งานที่ดินได้ตามประสงค์อย่างเต็มที่ หรือ

ที่ดินที่กำลังถูกประกาศเวนคืน ตามกฎหมาย ย่อมเป็นที่ดินที่มีข้อจำกัด ใช้งานได้ยาก และอาจมีความยุ่งยากตามมา ทำให้ที่ดินลักษณะนี้มีราคาต่ำกว่าที่ดินที่ไม่ติดปัญหาต่างๆ ด้านกฎหมายเหล่านี้

9.9 ประเภทของสิทธิครอบครองที่ดิน คือ การออกหนังสือรับรองสิทธิ การใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงนั้นๆ เพราะที่ดินบางประเภทยังไม่ได้ให้สิทธิรับรอง การครอบครองอย่างแน่นอน เช่น เป็นที่ดินที่เป็นสิทธิครอบครองแบบ ส.ค. 1 (ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน) ย่อมมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่เป็นสิทธิแบบ น.ส. 3 และที่ดินแบบ น.ส. 3 ก็ย่อมมีราคาซื้อขายที่ต่ำกว่า โฉนด อันนี้เป็นเรื่องของสิทธิบนที่ดินแปลงนั้นๆ แตกต่างกัน

10. แนวคิด Hedonic Price Model

ในทางเศรษฐศาสตร์ Hedonic Price Model คือแบบจำลองทางสถิติที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อใช้หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้า (price) กับคุณลักษณะต่าง ๆ ของตัวสินค้า (characteristics or attributes) โดยคุณลักษณะต่าง ๆ ในที่นี้จะหมายถึงคุณลักษณะที่มีอยู่ในตัวสินค้า และคุณลักษณะภายนอกที่เกี่ยวข้องกับสินค้าด้วย (โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์, 2555) ซึ่งสินค้าแต่ละชนิดจะมีความหลากหลายหรือแตกต่างกันไปตามคุณลักษณะภายในของตัวสินค้านั้น ๆ เช่น ราคารถยนต์จะเป็นเท่าไรก็ขึ้นอยู่กับขนาดของเครื่องยนต์ (กิโล CC) ประเภทของเครื่องยนต์ (ดีเซล เบนซิน) ระบบการจ่ายน้ำมัน (คาร์บิวเรเตอร์ หัวฉีด) และระบบเกียร์ (ธรรมดา ออโต้) เป็นต้น แต่มีสินค้าบางชนิดที่นอกจากจะขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของตัวสินค้าแล้ว ยังขึ้นอยู่กับคุณลักษณะภายนอกที่เกี่ยวข้องกับสินค้านั้นด้วย ตัวอย่างเช่น ราคาบ้านจะเป็นเท่าไร นอกจากจะขึ้นอยู่กับลักษณะบ้าน เช่น จำนวนพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ หรือวัสดุตกแต่งภายใน แล้วยังขึ้นอยู่กับคุณลักษณะภายนอกที่เกี่ยวข้องกับบ้านด้วย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง เช่น ติดถนนหลักหรือระยะทางใกล้ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากสนามบินสภาพแวดล้อมชุมชนบริเวณใกล้เคียง ทักษะคุณภาพ คุณภาพอากาศ คุณภาพน้ำ ระดับเสียงรบกวน เป็นต้น ซึ่งคุณลักษณะภายนอกบางอย่างจะส่งผลให้ราคาบ้านสูงขึ้นกว่าปกติ และคุณลักษณะภายนอกบางอย่างจะส่งผลให้ราคาบ้านต่ำกว่าปกติได้

นักเศรษฐศาสตร์หลายท่านได้นำแบบจำลอง Hedonic Price Model มาประยุกต์ใช้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัย เพื่อหาระดับราคาที่เหมาะสมของที่อยู่อาศัย หรือเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่อยู่อาศัยกับคุณลักษณะต่าง ๆ อันเป็นองค์ประกอบของที่อยู่อาศัยนั้น ตลอดจนการหาสมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยกับระดับราคาที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่เหมาะสม โดยคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกออกเป็นกลุ่มได้อย่างหลากหลาย แต่โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม จะถูกจำแนกคุณลักษณะที่เกี่ยวข้องออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ ได้แก่

1. คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน (Structural: S)
2. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง (Location: L)
3. คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของบ้าน (Neighborhood: N)

ซึ่งคุณลักษณะทั้ง 3 กลุ่มนี้ จะรวมคุณลักษณะในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพเข้าไว้ด้วยกันทั้งหมด ดังนั้น เราสามารถหาความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยกับคุณลักษณะต่างๆ ได้ดังนี้

$$P = f(S, L, N)$$

ความแตกต่างของราคาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยโดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่

1. คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน เช่น เนื้อที่ของที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ จำนวนห้องครัว วัสดุตกแต่งภายใน เป็นต้น
2. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ติดแม่น้ำ ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับย่านใจกลางเมือง ความสะดวกสบายในการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน เช่นรถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน หรือความสะดวกสบายในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยไปยังสถานที่ต่าง ๆ เช่นที่ทำงาน โรงเรียน ย่านธุรกิจ ศูนย์การค้า เป็นต้น
3. คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของบ้าน เช่นสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปไร้ซึ่งมลภาวะทางอากาศ ทางเสียง และทางน้ำ อาทิเช่น บริเวณพื้นที่ของบ้านไม่อยู่ในบริเวณที่ใกล้กับถนนใหญ่ซึ่งมีการจราจรติดขัดอยู่ตลอดเวลา หรือไม่อยู่ในใกล้สนามบิน หรือไม่อยู่ในบริเวณที่เกิดน้ำท่วมเป็นประจำ หรือไม่อยู่ในใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น นอกจากนี้ถ้าเป็นบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร สิ่งอำนวยความสะดวกรูปแบบต่าง ๆ ที่ถูกจัดรวบรวมไว้ภายในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬาประเภทต่าง ๆ และอื่น ๆ สิ่งเหล่านี้จะจัดอยู่ในกลุ่มคุณลักษณะสภาพแวดล้อมของบ้านด้วย เพราะสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่เกือบทุกโครงการจัดสรรได้จัดไว้เพื่อความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านและคุณลักษณะต่างๆ เหล่านี้อาจสัมพันธ์กันโดยคุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้านในแต่ละตัว อาจส่งผลกระทบต่อราคาผ่านทางราคาแฝง (implicit price) ของคุณลักษณะดังกล่าว

11. การวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis) และวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square: OLS)

การวิเคราะห์การถดถอย เป็นการศึกษาเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของตัวแปร วัตถุประสงค์หลักของการวิเคราะห์การถดถอย คือการประมาณค่าของตัวแปรตัวหนึ่ง ซึ่งเรียกว่าตัวแปรตาม นิยมเขียนแทนด้วย Y โดยอาศัยความรู้จากตัวแปรอื่น ๆ ซึ่งเรียกว่าตัวแปรอิสระ นิยมเขียนตัวแปร X ถ้าใช้ตัวแปร X ตัวแปรเดียวในการประมาณค่า Y และความสัมพันธ์ของ Y และ X เป็นเชิงเส้นตรง เรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นอย่างง่าย (Simple Linear Regression) และกรณีถ้าใช้ตัวแปร X มากกว่าหนึ่งตัวในการประมาณค่า Y และความสัมพันธ์ของ Y และ X เรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) โมเดลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ ใช้ในการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร Y กับตัวแปร X_1, X_2 เมื่อตัวแปรที่มีความสัมพันธ์แบบเส้นตรง ดังสมการ

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + e$$

วิธีกำลังสองน้อยที่สุด เป็นการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงเส้นตรง ที่ทำให้ผลบวกกำลังสองของความคลาดเคลื่อนมีค่าต่ำที่สุด ซึ่งวิธีกำลังสองน้อยที่สุดเป็นวิธีที่ไม่ได้นำค่าสหสัมพันธ์เชิงพื้นที่มาพิจารณาในแบบจำลอง สำหรับเงื่อนไขของการประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดนั้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดว่ามีความเป็นเส้นตรงหรือเป็นฟังก์ชันเชิงเส้นตรงของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม และเป็นตัวประมาณค่าที่ไม่มีความเอนเอียง นั่นคือ ค่าคาดหวังของค่าประมาณพารามิเตอร์ที่ได้จะมีค่าเท่ากับค่าพารามิเตอร์และมีความแปรปรวนต่ำสุดในการประมาณค่าที่ไม่เอนเอียงอื่น ๆ โดยหลักเกณฑ์ของการประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดคือ การหาตัวประมาณพารามิเตอร์ที่ทำให้ผลบวกกำลังสองของค่าความคลาดเคลื่อน (Sum Square Error) มีค่าต่ำสุด (Pedhazur, 1982)

12. การประเมินราคาที่ดินรายแปลง

กระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เป็นการจัดลำดับการปฏิบัติงานในกิจกรรมการประเมินราคาที่ดินรายแปลงประกอบด้วยขั้นตอนหลัก ๆ ดังนี้ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน, 2562)

12.1 การจัดเตรียมข้อมูล

การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการประเมินราคาที่ดิน ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินมีแหล่งข้อมูลมาจาก 3 แหล่ง คือ

12.1.1 ข้อมูลของกรมธนารักษ์ ได้แก่

- ระวังแผนทีระบบพิภักตฉาก ยูทีเอ็ม/ดิจิทัล ทีมีราคาประเมินที่ดินในรบบบัญชีปัจจุบัน
- ระวังแผนทีรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. 3 ก.)/ดิจิทัล ทีมีราคาประเมินที่ดินในรบบบัญชีปัจจุบัน
- บัญชีกำหนดมูลค่าถนน ในรบบบัญชีปัจจุบัน จัดเก็บในรูปแบบ Microsoft Excel
- ชั้นข้อมูลหน่วยที่ดิน เป็นชั้นข้อมูลของหน่วยที่ดินที่ตรงกับบัญชีกำหนดมูลค่าถนนรบบบัญชีปัจจุบัน
- ชั้นข้อมูลเส้นความลึกของแปลงที่ดิน เป็นชั้นข้อมูลของความลึกแปลงที่ดินในบัญชีราคาประเมินที่ดิน

12.1.2 ข้อมูลจากกรมที่ดิน เป็นข้อมูลทีกรมธนารักษ์ได้รับข้อมูลมาจากกรม

ที่ดินตามบันทึกข้อตกลง ในการขอใช้ข้อมูลระหว่างกรมธนารักษ์กับกรมที่ดิน ได้แก่

- ระวังแผนทีระบบพิภักตฉาก ยูทีเอ็ม/ดิจิทัล
- ระวังแผนทีรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. 3 ก.)
- ข้อมูลทะเบียนที่ดิน
- ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน

12.1.3 ข้อมูลจากแหล่งอื่นๆ ได้แก่

- ภาพถ่ายดาวเทียม
- ข้อมูลเสนอขาย ในเบื้องต้นสามารถหาได้จากอินเทอร์เน็ต
- ข้อจำกัดของพื้นที่ดำเนินการ เช่น กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ

ข้อมูลดังกล่าวข้างต้น เป็นฐานข้อมูลเบื้องต้นที่จะนำมาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน โดยนำข้อมูลเหล่านี้มาตรวจสอบก่อนที่จะนำไปใช้ในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูล

12.2. การจัดเก็บรวบรวมข้อมูล

จะต้องดำเนินการจัดเก็บข้อมูลแปลงที่ดิน ปัจจัยตัวแปรต่าง ๆ เพื่อใช้ประกอบในการวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดิน ตรวจสอบและสอบถามความถูกต้องของข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน รวมถึงจัดเก็บลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่ดินและข้อมูลแปลงที่ดินที่มีการเสนอขายในพื้นที่ดำเนินการ เพื่อให้ทราบถึงสภาพข้อเท็จจริงของข้อมูลต่าง ๆ ณ วันที่เข้าทำการสำรวจข้อมูล ในการสำรวจข้อมูลจะนำระวังแผนทีดิจิทัล/ระวังแผนทีระบบพิภักตฉาก ยูทีเอ็ม/ระวังแผนทีรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก) ที่ได้จากขั้นตอนการจัดเตรียมข้อมูลไปทำการสำรวจข้อมูลทางกายภาพของแปลงที่ดินและสำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินเป็นรายถนน ซอย ทาง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ราคา วิเคราะห์สภาพพื้นที่ จัดกลุ่มการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงพิจารณาประเมิน

ราคาที่ดินนั้นๆ เพื่อให้การประเมินราคาที่ดินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง โดยจะจัดเก็บข้อมูลตามแบบสำรวจปัจจัย/ตัวแปรที่ดิน ที่ใช้บันทึกข้อมูล

12.3. การวิเคราะห์กำหนดมูลค่าถนน

ข้อมูลราคาซื้อขายที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินนั้น จะเป็นข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินเปล่าเพียงอย่างเดียวเท่านั้น หากข้อมูลที่ได้มาเป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะต้องหักมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและค่าเสื่อมราคาออกจากราคาซื้อขายรวมก่อน ซึ่งการหักมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจะต้องพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไปตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่และข้อมูลที่นำมาใช้ สำหรับการคำนวณราคาสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มาคำนวณราคาสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างตามระเบียบคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ หากราคาสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้ไม่เหมาะสม ให้คำนวณราคาสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ราคาสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และหักค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างนั้นตามตารางค่าเสื่อมของสมาคมฯ

12.4. การประเมินราคาที่ดิน

การประเมินราคาที่ดิน คือ การประเมินราคาที่ดินทุกแปลงที่ปรากฏรูปแปลงและเลขที่ดินบนระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็มและระวางแผนที่ น.ส. 3 ก. ในพื้นที่ดำเนินการ สิ่งที่ต้องพิจารณาในการคำนวณราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง ประกอบด้วย มูลค่าถนนของหน่วยที่ดินที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่ ระยะความลึกแปลงที่ดิน รูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน และราคาประเมินที่ดินไม่มีทางเข้าออก

การนำข้อมูลความลึกแปลงที่ดินมาปรับลดตามสัดส่วนความลึก หมายถึง การพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินเปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของมูลค่าถนนที่กำหนดไว้ โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง

ตารางที่ 2.1 สรุปการประเมินราคาที่ดินตามระยะความลึกของแปลงที่ดิน

ช่วงที่	ความลึก (เมตร)	ค่าในการคำนวณ (%)
1	1 – 40	100.00
2	41 – 80	87.50
3	81 – 120	75.00
4	121 - 160	62.50
5	161 - 200	53.75
6	201 – 240	46.88
7	มากกว่า 241	41.07

12.5. การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน

12.5.1 จัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน นำข้อมูลจากตารางคำนวณราคาประเมินที่ดินที่ได้ตรวจสอบความถูกต้องทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว มาจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินให้ตรงตามรูปแบบ และจัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินที่ดิน เพื่อเตรียมเสนอการประกาศใช้บัญชีราคาประเมินที่ดิน โดยมีประธานคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เป็นผู้ลงนามประกาศใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินและจัดทำแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน ตามรูปแบบระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม

12.5.2 ตรวจสอบการจัดพิมพ์บัญชีราคาประเมินที่ดิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน โดยทำการตรวจสอบ ดังนี้

- 1) จำนวนแปลงที่ดินที่ประกาศแบบเรียงเลขที่โฉนด และแบบไม่มีเลขที่โฉนดเรียงตามเลขที่ดิน ระวางในระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม/ระวางรูปถ่ายทางอากาศ มีจำนวนเท่าไร
- 2) แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน ปรากฏรูปแปลงและเลขที่ดินที่มีราคาประเมินที่ดิน แสดงบนแผนที่ของแต่ละแปลงครบถ้วน ชัดเจน และแสดงหน่วยที่ดิน รหัสถนน มูลค่าถนน ระยะความลึกมาตรฐาน ครบถ้วนทุกหน่วยที่ดินในแผนที่แผ่นนั้น
- 3) แผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน เป็นแผนที่ที่ลงรายละเอียดของราคาประเมินที่ดินไว้ในแปลงที่ดินแต่ละแปลง ตามรูปแปลงที่ปรากฏในแผนที่ ซึ่งผู้ใช้สามารถดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินในแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน ประกอบด้วย เลขที่ดิน (เลขไทย ใช้สีดำ) ราคาประเมินที่ดิน (เลขอารบิก ใช้สีแดง) แสดงบนแผนที่ของแต่ละแปลง ครบถ้วน ชัดเจน และแสดงข้อมูลหน่วยที่ดิน รหัสถนน มูลค่าถนน ระยะความลึกมาตรฐาน (ใช้สีน้ำเงิน) แสดงขอบเขตโครงการหมู่บ้านจัดสรร (ใช้สีน้ำเงิน) และแสดงขอบเขตของแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ใช้สีน้ำเงิน)

สภาพพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เขตจตุจักรอยู่ในกลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ มีขนาดพื้นที่ 32.91 ตารางกิโลเมตร ซึ่งถือเป็นแหล่งการค้าบริการ และแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการคมนาคม สะดวก มีร้านค้า โรงแรม ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา และโรงพยาบาลมากมาย ตั้งอยู่บริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือฝั่งพระนคร พื้นที่โดยทั่วไป เป็นที่ราบ มีคลองสายเล็ก สายน้อยหลายสาย มีประชากรจากการสำรวจเมื่อเดือนธันวาคม 2563 จำนวน 156,659 คน (ชาย

73,167 คน, หญิง 83,492 คน) ได้แบ่งเขตพื้นที่เป็น 5 แขวง ได้แก่ แขวงลาดยาว แขวงเสนานิคม แขวงจอมพล แขวงจันทรเกษม และแขวงจตุจักร มีอาณาเขตพื้นที่

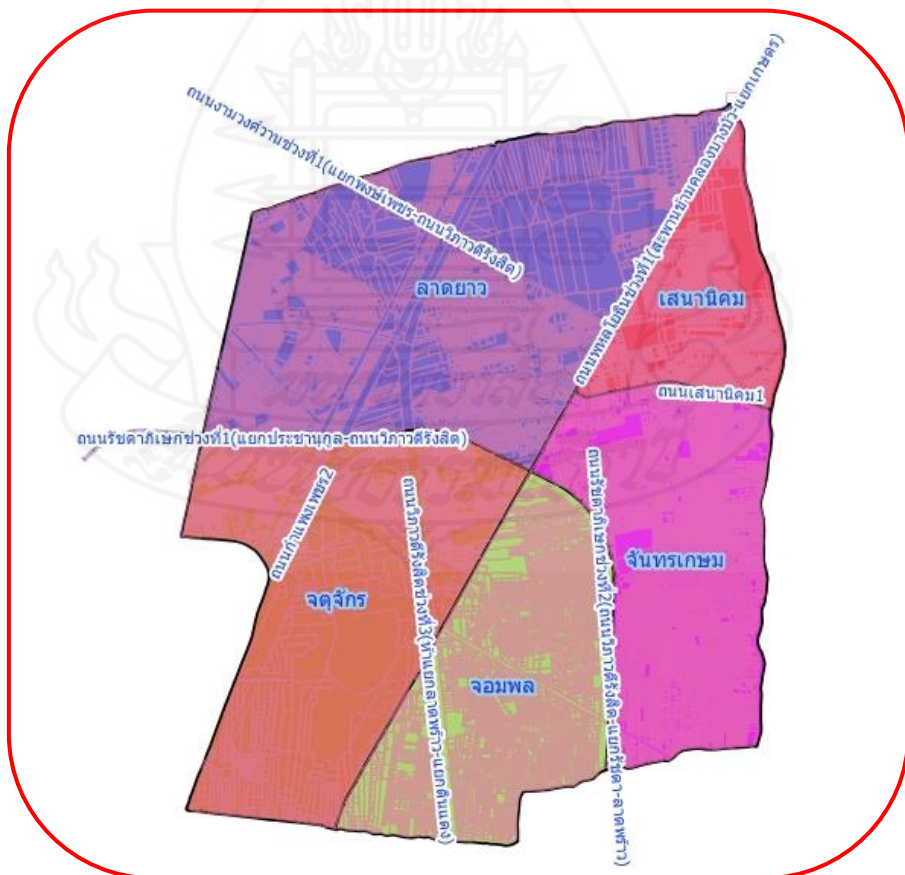
ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตหลักสี่ มีคลองบางเขนเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตลาดพร้าว และเขตบางเขน มีคลองบางบัวและคลองลาดพร้าวเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตห้วยขวาง เขตดินแดง และเขตพญาไท มีคลองน้ำแก้ว คลองพระยาวิหก และคลองบางซื่อเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตบางซื่อ มีทางรถไฟสายเหนือ และคลองประปาเป็นเส้นแบ่งเขต การคมนาคม ในเขตจตุจักรมีถนนสายหลัก ได้แก่

1. ถนนพหลโยธิน
2. ถนนวิภาวดีรังสิต
3. ถนนรัชดาภิเษก
4. ถนนงามวงศ์วาน
5. ถนนลาดพร้าว
6. ถนนกำแพงเพชร



ภาพที่ 2.1 แสดงอาณาเขตและถนนสายสำคัญ เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วิไลวรรณ สิริโรจนพุดิ (2558) การประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดหัวหินโดยแบบจำลองราคาแบบฮีดอนนิค เพื่อศึกษาคุณลักษณะที่มีผลต่อราคาคอนโดมิเนียม และประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดหัวหิน จากราคาคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในการศึกษาครั้งนี้ได้มีการกำหนดตัวแปรในแบบจำลอง จำนวน 9 ตัวแปร แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ 1) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม ได้แก่ ระยะห่างจากชายหาดหัวหิน วิวทะเล ตำแหน่งชั้นของห้อง ตำแหน่งห้องมุม และ 2) ปัจจัยด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม ได้แก่ พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ จำนวนห้องทั้งหมดในโครงการ พื้นที่ของห้อง จำนวนห้องนอน การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธีการสุ่มเลือกกลุ่มตัวอย่างคอนโดมิเนียมในพื้นที่หัวหินฝั่งทะเล จำนวน 20 โครงการ โดยในแต่ละโครงการจะสุ่มตัวอย่างชั้นละเท่า ๆ กัน แบ่งเป็น 8 คุณลักษณะ จาก 127 ตัวอย่าง เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยแบบจำลอง Hedonic Price Model ทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์และความมีนัยสำคัญทางสถิติของแต่ละตัวแปรโดยวิธีการวิเคราะห์สมการถดถอย ผลการศึกษาพบว่า แบบจำลองที่ Log-Linear Equation เหมาะสมในการวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมที่มีผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดหัวหิน สามารถอธิบายราคาคอนโดได้ร้อยละ 84.32 และอีกร้อยละ 15.68 เกิดจากปัจจัยอื่นๆ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติและมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับราคา จำนวน 6 ตัวแปร ได้แก่ 1)พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 2)พื้นที่ของห้องคอนโดมิเนียม 3)จำนวนห้องนอน 4)วิวทะเล 5)การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ และ 6)ตำแหน่งห้องมุม ในส่วนของการประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดหัวหิน จากราคาคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดหัวหิน พบว่า ห้องคอนโดมิเนียมที่อยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นวิวทะเล มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ และอยู่ในตำแหน่งห้องมุม จะมีราคาแพงกว่าห้องที่ไม่มีคุณลักษณะดังกล่าว

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2558) ศึกษาเกี่ยวกับการพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างแบบพยากรณ์มูลค่าที่ดินสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ทำการศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาประกาศขายที่ดินเปล่าที่มีคุณลักษณะแตกต่างกัน ทั้งทำเลที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน จากกลุ่มผู้ประกาศขายที่ดินหรือข้อมูลที่มีการซื้อขายที่ดินแล้ว จำนวน 100 ราย ภายในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ทำการทดสอบแบบจำลองทางสถิติเพื่อพยากรณ์มูลค่าที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่การศึกษา การวิเคราะห์ได้กำหนดตัวแปรด้านกายภาพทั้งหมด 12 ตัวแปร ซึ่งเป็นปัจจัยตั้งต้นได้แก่ 1)ขนาดเนื้อที่ 2)หน้ากว้างแปลงที่ดิน 3)รูปร่างแปลงที่ดิน 4)การใช้ประโยชน์

ที่ดิน 5)ความลึกของแปลงที่ดิน 6)ด้านติดถนน 7)ระยะห่างจากถนน 8)ความกว้างของถนน 9)ลักษณะผิวจราจร 10)สาธารณูปโภค 11)ระยะห่างจากชุมชน และ12)การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน และกำหนดให้ราคาที่เสนอขายหรือราคาซื้อขายเป็นตัวแปรตาม โดยใช้ข้อมูลที่วิเคราะห์ด้วยสมการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ เพื่อให้ได้แบบจำลองทางสถิติที่สามารถใช้ในการพยากรณ์มูลค่าของราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษาดังกล่าว ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยของตัวแปรอิสระทั้งหมด พบว่า ปัจจัยสำคัญที่สุดที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหรือประกาศขายที่ดิน จำนวน 6 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยด้านระยะห่างจากชุมชน ขนาดเนื้อที่ การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน ความกว้างถนน และลักษณะผิวจราจรของถนนหน้าที่ดิน สมการถดถอยสามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาซื้อขายที่ได้ร้อยละ 92 ในขณะที่อีกร้อยละ 8 เกิดจากปัจจัยอื่น

จันทิมา บุญแจ่ม และถวิล นิลใบ (2560) ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price กรณีศึกษา: พื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ ในพื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสำรวจ จำนวน 1,819 ตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ผลต่อการกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ จำนวนชั้น อายุอาคาร เนื้อที่ดินที่ใช้ก่อสร้างบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ตำแหน่งแปลงมุม ระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า ขนาดโครงการ การเป็นเจ้าของโดยนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด การมีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายและระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ พบว่าบ้านที่มีที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงหัวมุมจะมีราคาสูงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งอื่น ๆ ร้อยละ 5.68 บ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ จะมีราคาแพงกว่าบ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดเป็นเจ้าของโครงการ ร้อยละ 12.86 บ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ไม่มีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 4.47 และบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่ไม่มีระบบการรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 9.88

บุหลิน กันทะวิไล และจิราคม สิริศรีสกุลชัย (2560) ศึกษาการประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุ โดยวิธี Hedonic Price Modle กรณีศึกษาแปลงที่ดิน เลขที่ชม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่าง ๆ กับราคาบ้านของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งศึกษาถึงราคาจะซื้อจะขายในการพิจารณาในการโอนสิทธิ์การเช่า โดยศึกษาจากรูปแบบที่เหมาะสมที่สุดมาเป็นตัวแทนในการพิจารณา การศึกษานี้อาศัยแนวคิดแบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของลักษณะ

หรือปัจจัยต่าง ๆ ของบ้านกับราคาบ้าน โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามโดยตรงจากเจ้าของบ้านในแต่ละหลัง จำนวน 237 หลัง เพื่อนำมาประมวลผลด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอย ผลการศึกษาพบว่า บ้านในโครงการสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่น เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น หากมีเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้านเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 7,991.47 บาท ถ้ามีบ้านติดวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,886,384 บาท ราคาเฉลี่ยของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพ และหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ มีค่าเท่ากับ 5,273,955.51 บาท

ปิยพร พรศักดิ์ (2560) ศึกษาปัจจัยกำหนดราคาประเมินที่ดินโดยวิธี Hedonic Price Model กรณีศึกษาแปลงที่ดินในกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและตัวแปรต่าง ๆ ที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน และนำไปใช้ในการประเมินราคาที่ดิน ในพื้นที่เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจภาคสนาม และทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างจำนวน 738 ตัวอย่าง เพื่อศึกษาคุณลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านที่ตั้งแปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านขนาดและพื้นที่ผิวจราจร และคุณลักษณะการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน โดยเก็บข้อมูลในพื้นที่เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร และเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ประกอบด้วยข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชี พ.ศ.2559-2562 และระวางแผนที่ระบบพิกัดฉากยูทีเอ็ม เพื่อคุณลักษณะรูปแปลงที่ดิน และวิเคราะห์ความถี่ของแปลงที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญและมีผลทำให้ราคาประเมินแตกต่างกัน โดยผลการศึกษาพบว่าแบบจำลองรูปแบบเส้นตรง เป็นแบบจำลองที่มีความเหมาะสมสำหรับการกำหนดราคาประเมินที่ดิน ส่วนใหญ่พบว่าปัจจัยเกี่ยวกับที่ดินติดถนน สภาพผิวจราจร การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินมีความเหมาะสมที่สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ถึงร้อยละ 74 โดยมีค่า F statistic เท่ากับ 129.59 ณ ระดับความเชื่อมั่นทางสถิติที่ร้อยละ 99 ซึ่งสามารถนำไปใช้ประโยชน์สำหรับสร้างแบบจำลองการกำหนดราคาประเมินที่ดินได้

มนัสวี อยู่นาน (2561) ทำการศึกษาการสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร โดยวิธีการประมาณค่าแบบกำลังสองน้อยที่สุด วิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร ในเขตบางรัก เขตสาทร เขตปทุมวัน เขตวัฒนา และเขตคลองเตย โดยใช้ข้อมูลซื้อขายที่ดินในกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2556-2562 วิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยพหุคูณ ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามคือราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร และตัวแปรอิสระ จำนวน 21 ปัจจัย ซึ่งเป็นปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านพื้นที่โดยรอบ โดยการรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจำนวน 143 ข้อมูล จากข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินจากฐานข้อมูลบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม

2556 ถึงปี 2562 และข้อมูลราคาเสนอขายที่ดินปี 2562 โดยนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาแบ่งแบบสุ่ม ออกเป็นสองชุดข้อมูล ชุดแรกทำการพัฒนาตัวแบบ ชุดที่สองทำการทดสอบความแม่นยำ จากการ วิเคราะห์ถดถอยพหุคูณด้วยข้อมูลชุดแรก ผลการศึกษาพบว่า แม้หลายปัจจัยจะมีระดับความสัมพันธ์ กับราคาที่ดินระดับปานกลาง แต่เนื่องจากปัจจัยมีระดับความสัมพันธ์กันเองสูงจึงได้ตัวแบบพยากรณ์ ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปัจจัยจำนวน 6 ปัจจัย คือ ระยะห่างจากศูนย์การค้า ความกว้างของเขตทาง ระยะห่างจากตลาด ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย และระยะห่างจากรถไฟฟ้า เป็นตัวแบบที่เหมาะสมที่สุด สามารถอธิบาย ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับราคาที่ดิน สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ร้อยละ 58.2 ในขณะที่อีกร้อยละ 41.8 เกิดจากปัจจัยอื่น โดยความกว้างของเขตทาง ระยะห่างจากตลาด และ ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคาที่ดินเปล่า ส่วนระยะห่างจาก ศูนย์การค้าระยะห่างจากสวนสาธารณะ และระยะห่างจากรถไฟฟ้า มีความสัมพันธ์แบบผกผันกับ ราคาที่ดินเปล่า

วรารกร ลิขิตอนุภาค และคณะ (2562) ศึกษาแบบจำลองการประมาณราคาที่ดินขนาด เล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยใช้แบบจำลองราคาเฮโดนิค มาใช้ในการวิเคราะห์ ตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาประกาศขายที่ดินขนาดเล็กในช่วงเดือนมกราคม พ.ศ. 2561 จำนวน 8 เขต ประกอบด้วย เขตสะพานสูง เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง เขตประเวศ เขตสวนหลวง และเขตคันนายาว จำนวน 92 ข้อมูล ทำการวิเคราะห์แบบจำลองทั้งสิ้น 4 แบบ จากนั้นเลือกสมการที่มีความเหมาะสมที่สุดเป็นผลสรุปการวิจัย ซึ่งพบว่าแบบจำลองแบบ ln-ln มีความเหมาะสมที่สุด โดยมี 5 ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินขนาดเล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของ กรุงเทพมหานครเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ 1) ระยะทางจากตำแหน่งที่ตั้งที่ดินไปยังบริเวณที่ ที่ดินในกรุงเทพมหานครมีมูลค่ามากที่สุด 2) ระยะทางจากตำแหน่งที่ดินไปยังถนนสายหลัก 3) ลักษณะผิวถนนของถนนหน้าที่ดิน 4) ไม่มีข้อจำกัดของผังเมืองในการสร้างที่อยู่อาศัย และ 5) ที่ดิน อยู่ติดถนนซอยหลัก มีค่า Adjusted R-squared (สัมประสิทธิ์ตัวกำหนดปรับค่าแล้ว) เท่ากับ 0.821 หมายถึงตัวแปรอิสระหรือแบบจำลองสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ถึงร้อยละ 82.1. ในขณะที่อีกร้อยละ 17.9 เกิดจากปัจจัยอื่น ซึ่งไม่รวมไว้ในแบบจำลอง นอกจากนี้ยังนำแบบจำลอง ที่ได้ไปทดสอบความน่าเชื่อถือด้วยวิธีการ Pair sample t-test และ Theil U ซึ่งผลการทดสอบ สามารถยอมรับได้ทั้งสองวิธี

Xiao et al. (2017) ศึกษาปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยในกรุงปักกิ่ง: โดยใช้ Hedonic Price Model ด้วยข้อมูลแบบเปิด โดยที่มาของการศึกษาเกิดจากการที่ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตเมือง หลวงของประเทศจีนขยายตัวอย่างมากในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุนอกจากการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจและนโยบายการเคหะที่อาจกระตุ้นฟองสบู่สังหาริมทรัพย์แล้ว ปัจจัยที่มีส่วนทำให้เกิด ความแตกต่างเชิงพื้นที่ของราคาบ้านสามารถกำหนดได้ด้วยค่าสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณ

ใกล้เคียงของชุมชน เช่น การเข้าถึงศูนย์กลางธุรกิจและการคมนาคมขนส่ง ฮับ การศึกษาในอดีตได้ใช้รูปแบบการกำหนดราคาแบบเฉพาะเจาะจงเพื่อวัดมูลค่าของสิ่งอำนวยความสะดวกที่สัมพันธ์กับตัวแปรเชิงโครงสร้าง ตำแหน่ง และสภาพแวดล้อม ซึ่งการศึกษาเหล่านี้ถูกจำกัดด้วยอุปสรรคระเบียบวิธีสองประการ คือ ประการแรกเกี่ยวข้องกับความยากในการรวบรวมข้อมูลในภูมิภาคที่มีการควบคุมและจำกัดชุดข้อมูลเชิงพื้นที่อย่างเข้มงวด ส่วนอุปสรรคประการที่สองคือผลกระทบของความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ซึ่งมีอยู่ในการวิเคราะห์แบบเฮโดนิค การศึกษานี้กำหนดให้กรุงปักกิ่ง ประเทศจีนเป็นกรณีศึกษา แก้ปัญหาที่เกิดจากการศึกษาในอดีตสองประการข้างต้นโดย 1) รวบรวมข้อมูลที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในเมืองในแง่ของจุดที่น่าสนใจ ผ่านการรวบรวมข้อมูลเว็บบนแพลตฟอร์มการเข้าถึงแบบเปิด และ 2) กำหนดผลกระทบของความสัมพันธ์เชิงพื้นที่โดยใช้วิธี Eigenvector Spatial Filtering (ESF) การศึกษานี้กำหนดตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านแบ่งเป็น 4 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยด้านโครงสร้าง ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และระยะเวลา ทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยกับตัวแปรอิสระต่างๆ โดยใช้แบบจำลองกำลังสองน้อยที่สุด และแบบจำลอง ESF สำหรับการวิเคราะห์แบบ Hedonic Price ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรอิสระที่นำมาใช้ในแบบจำลองกำลังสองน้อยที่สุด สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยได้ร้อยละ 84 ส่วนแบบจำลอง ESF ตัวแปรดังกล่าวสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยได้ถึงร้อยละ 88 จากแบบจำลองที่ใช้ทำการศึกษายังพบว่า ตัวแปรผลกระทบของสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณใกล้เคียงที่มีต่อราคาที่อยู่อาศัยมีหลากหลาย กล่าวคือ ในขณะที่ความใกล้ชิดกับสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่าง เช่น ที่จอดรถสะดวก มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับกับราคาที่อยู่อาศัย แต่ตัวแปรด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาที่อยู่อาศัย การค้นพบแบบผสมผสานนี้จะมีการหารือเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลยุทธ์การวางแผนชุมชนในกรุงปักกิ่ง การศึกษานี้แสดงตัวอย่างการใช้ชุดข้อมูลการเข้าถึงแบบเปิดเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัย ผลลัพธ์ที่ได้จากแบบจำลองนี้สามารถให้ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับสาเหตุของการแบ่งส่วนที่อยู่อาศัยในเมืองต่างๆ ของจีน ซึ่งจะช่วยกำหนดกลยุทธ์การวางผังเมืองที่มีประสิทธิภาพและนโยบายที่อยู่อาศัยที่เท่าเทียมกัน

Yalcin and Mert (2018) ศึกษาการสร้างแบบจำลองราคา โดยลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลกระทบต่อราคาห้องพักในพื้นที่อันตัลยา ที่ตั้งอยู่ในภาคใต้ของตุรกี บนชายฝั่งทะเลเมดิเตอร์เรเนียน ประเทศตุรกี ข้อมูลตัวอย่างโรงแรม 1,444 แห่งในเมืองอันตัลยา โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price การศึกษาการกำหนดราคาเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในด้านเศรษฐศาสตร์ ผู้บริโภคสามารถประเมินราคาของสินค้าและบริการเปรียบเทียบซึ่งกันและกัน เพื่อให้ตรงกับคุณภาพและราคา ในภาคการท่องเที่ยวมีลักษณะหลายอย่างส่งผลต่อราคาห้องพักแบบจำลองราคาเชิงเปรียบเทียบอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างราคาห้องพักกับลักษณะเด่นของโรงแรมเมืองอันตัลยา เป็นพื้นที่ศึกษา มีนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศจำนวนมาก ปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่

ส่งผลต่อจำนวนลูกค้าในภาคการท่องเที่ยวคือราคาห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และที่ตั้งของโรงแรม ดังนั้นจำเป็นต้องมีการศึกษาราคาห้องพัก ลักษณะเด่น สถานที่ ระยะทางไปสถานที่ท่องเที่ยว และคุณลักษณะของสถานที่โดยรอบ โดยเฉพาะบริเวณชายฝั่งและบริเวณใกล้เคียงชายหาด ตัวแปรอธิบายแบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยเชิงพื้นที่ (Spatial Lag) อธิบายได้ร้อยละ 55 ของความผันแปรของราคาห้องพักของสิ่งอำนวยความสะดวกที่พัก ตัวแปรที่มีความสำคัญต่อราคาห้องพัก ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก การเปลี่ยนแปลงราคาในสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียง มีสระว่ายน้ำ กลางแจ้ง มีสแน็กบาร์ ชายหาดส่วนตัว บริการซักรีด จำนวนห้อง บริการนวด ระดับมาตรฐานของโรงแรม คุณลักษณะส่งผลเสียต่อราคาห้องพัก ได้แก่ ประเภทห้องพัก ระยะห่างจากชายหาด บริการการสื่อสาร ห้องอาหาร และความสามารถในการใช้ภาษาของพนักงานโรงแรม ตัวแปรที่พบว่าไม่มีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาห้องพักโดยการวิเคราะห์การถดถอยแบบขั้นบันได การมีสนามกอล์ฟและห้องซาวน่า ตัวแปรระยะห่างไปยังชายหาด

Thi Nguyen (2020) การศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่มีส่วนในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ในเมืองโฮจิมินห์และฮานอย ประเทศเวียดนาม โดยได้ประยุกต์ใช้ Hedonic Price Model ซึ่งมีตัวแปรทั้งหมดในการศึกษาจำนวน 8 ตัวแปร ได้แก่ ขนาดของบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ระยะทางจากใจกลางเมือง แบบบ้าน บ้านที่มีสวน สระน้ำภายในบ้าน ระยะทางใกล้สาธารณูปโภค และโครงสร้างของบ้าน และกำหนดรูปแบบความสัมพันธ์ของราคาและคุณลักษณะต่าง ๆ ในรูปแบบของกำลังสองน้อยที่สุด การประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด โดยใช้ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่มีการจดทะเบียนซื้อขายจำนวน 205 ตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงเส้นตรง เพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ โดยผลจากการศึกษาพบว่า ตัวแปรสองตัวไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ คือจำนวนห้องน้ำ และสระว่ายน้ำ ส่วนปัจจัยที่เหลือได้แก่ ขนาดของบ้าน จำนวนห้องนอน ระยะทางจากใจกลางเมือง แบบบ้าน ระยะทางใกล้สาธารณูปโภค และโครงสร้างของบ้านมีผลต่อการกำหนดราคาบ้านในเมืองโฮจิมินห์ และเมืองฮานอย ในประเทศเวียดนาม สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ถึงร้อยละ 86 ในขณะที่อีกร้อยละ 14 เกิดจากปัจจัยอื่นซึ่งไม่ได้รวมไว้ในแบบจำลอง โดยที่มีค่า F statistic เท่ากับ 276.08 ณ ระดับความเชื่อมั่นทางสถิติที่ร้อยละ 99

NGUYEN et al. (2020) การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาอพาร์ทเมนต์ในนครโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price Model แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่คุณลักษณะทำเลที่ตั้งและระยะทาง เช่นระยะทางจากโครงการถึงศูนย์กลางธุรกิจ ระยะทางที่สะดวกที่สุดสำหรับยานพาหนะประเภทต่าง ๆ ระยะทางห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะทางห่างจากโรงเรียน ระยะทางห่างจากโรงพยาบาล คุณลักษณะโครงสร้าง เช่นจำนวนห้องนอนและห้องสุขา และการตกแต่งภายในอพาร์ทเมนต์ และคุณลักษณะสภาพแวดล้อม หากโครงการมีสาธารณูปโภคในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส โรงอาหาร เป็นต้น โดยเก็บรวบรวมจากจำนวนอพาร์ทเมนต์ จำนวน 339 ตัวอย่าง

ในรูปแบบของกำลังสองน้อยที่สุด การประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงเส้นตรง เพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ โดยผลจากการศึกษาพบว่าปัจจัยสำคัญ 5 ประการที่ส่งผลกระทบต่อราคาอพาร์ทเมนต์ที่ราคาสูง ได้แก่ พื้นที่ใช้สอยภายในห้อง ห้องน้ำและห้องนอน ชั้นอพาร์ทเมนต์ ราคาอ้างอิง และการตกแต่งภายในอพาร์ทเมนต์ ตัวแปรอิสระหรือแบบจำลองสามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาอพาร์ทเมนต์ได้ถึงร้อยละ 86.3 ในขณะที่อีกร้อยละ 13.7 เกิดจากปัจจัยอื่น



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตในทางเศรษฐศาสตร์ ในภาคเกษตรใช้ที่ดินเพื่อการเพาะปลูก และเลี้ยงสัตว์ ในภาคอุตสาหกรรมใช้ที่ดินเป็นที่ก่อตั้งโรงงานเพื่อผลิตสินค้าและบริการสนองความต้องการของผู้บริโภค หากประเทศใดมีทรัพยากรธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ก็จะเป็นแหล่งวัตถุดิบในการผลิตมีโอกาสในการพัฒนาประเทศมีความมั่งคั่งได้อย่างรวดเร็ว และที่ดินมีความสำคัญก่อให้เกิดปัจจัยการดำรงชีวิตขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ซึ่งประกอบด้วย อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค หรือเรียกว่าปัจจัยสี่ ที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร เป็นการผสมผสานของการใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางบก เนื่องจากมีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าวของบริษัทขนส่งมวลชนกรุงเทพ และบริษัทรถไฟฟ้ามหานคร เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทาง อยู่ใกล้แหล่งการค้าและยังมีอุทยานสวนจตุจักร ซึ่งรวมตัวกันของสวนจตุจักร สวนวชิรเบญจทัศ และสวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ บนพื้นที่ประมาณ 727 ไร่ หรือเรียกได้ว่าเป็นปอดของคนกรุงเทพมหานคร เป็นสวนสาธารณะที่อยู่ใจกลางเมือง เป็นเขตที่มีความเจริญและพื้นที่สีเขียวอยู่ด้วยกัน

ที่ดิน เปรียบเสมือนสินค้าทางเศรษฐศาสตร์คือ ที่ดินมีจำกัด แต่ประชากรในประเทศเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เมื่อคนมากขึ้นความต้องการที่ดินก็เพิ่มขึ้นตาม แล้วจะผลิตที่ดินเพิ่มขึ้นก็ได้ ดังนั้นราคาที่ดินมักไม่ค่อยลง และเริ่มมีบทบาททางเศรษฐกิจมากขึ้น เนื่องจากมีคนเริ่มใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์หลาย ๆ อย่างแตกต่างกัน ซึ่งแต่ละคนย่อมต้องการผลตอบแทนที่สูงกว่า จึงเริ่มมีการตีมูลค่าให้กับที่ดินนั้น ๆ และยิ่งที่ดินให้ผลผลิตที่ได้รับผลตอบแทนมากเท่าไร มูลค่าของที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้นเท่านั้น ข้อดีของที่ดินก็คือไม่ต้องเสียค่าดูแลรักษา ปล่อยทิ้งไว้มูลค่าของที่ดินก็ไม่ลดลง มูลค่าของที่ดินแต่ละที่จะมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ของที่ดิน

ด้วยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 และมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากเป็นกฎหมายที่มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจที่เป็นปัจจุบัน เพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคม เช่น บุคคลที่มีทรัพย์สินมาก ก็ต้องเสียภาษีมากกว่าบุคคลที่มีทรัพย์สินที่น้อยกว่า ทำให้เกิดความเป็นธรรม รวมทั้งช่วยกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินรวมทั้งการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากขึ้น โดยให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นเป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินราคาที่ดินเป็นภารกิจหลักด้านหนึ่งของกรมธนารักษ์ โดยมีกองประเมินราคาทรัพย์สินและกองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบ มีขั้นตอนการดำเนินงานที่มีมาตรฐาน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างเป็นระบบ ณ เวลาที่ได้กำหนดไว้ โดยทั่วไปการประเมินราคาที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นฐานข้อมูลในการคิดอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินของทุกแปลงจึงสำคัญมากและต้องมีความถูกต้องเป็นธรรมและประหยัด ช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดทำราคาประเมินของภาครัฐ

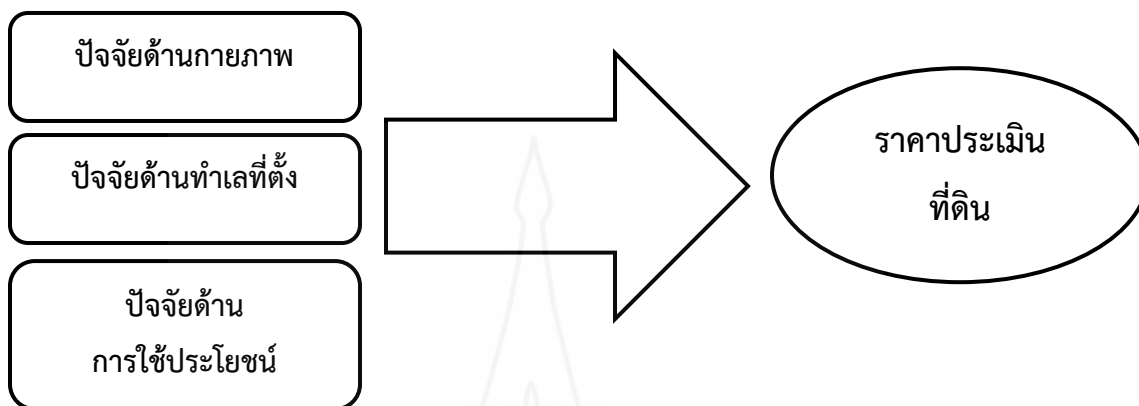
การประเมินราคาที่ดินที่กรมธนารักษ์ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการคำนวณด้วยมือที่เปลี่ยนแปลงตามมูลค่าถนนของแปลงที่ดินตั้งอยู่ เนื่องจากเข้าใจง่าย และข้อมูลที่ได้อิงคราะห์แล้วนั้นสามารถเป็นตัวแทนตามหลักการทดแทนของทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน การประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีนี้ต้องใช้บุคลากร ระยะเวลา และงบประมาณจำนวนมาก ผู้ศึกษาจึงมีแนวคิดในการนำปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินที่ดินมากำหนดเป็นแบบจำลองความต้องการคุณลักษณะของตัวสินค้า (Hedonic Price Model) ในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เนื่องจากพื้นที่เขตจตุจักรเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยด้านต่าง ๆ อย่างรวดเร็ว ด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน การศึกษาครั้งนี้โดยประยุกต์ใช้แบบจำลองที่ใช้ในการกำหนดราคาประเมินเพื่อลดขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป

2. วัตถุประสงค์ในการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

2.2 เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

3. กรอบแนวคิดในการศึกษา



4. สมมติฐานในการศึกษา

- 4.1 ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินมีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน
- 4.2 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินมีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน
- 4.3 ปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินมีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน

5. ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2560 ถึงเดือนธันวาคม 2563 ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่ดิน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้

- 5.1 ลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน และ ระยะเวลาถือครองแปลงที่ดิน
- 5.2 ลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน เช่น แปลงที่ดินติดถนนใหญ่ ความกว้างผิวจราจร หน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน
- 5.3 ลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน เช่น การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

6.1 การประเมินราคาที่ดินรายแปลง หมายถึง การกำหนดราคาประเมินที่ดินแต่ละแปลง โดยไม่รวมสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินอื่น ๆ โดยกำหนดราคาเป็นบาทต่อตารางวา เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

6.2 การประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง หมายถึง การประเมินราคาที่ดินจำนวนมากแปลงในช่วงเวลาเดียวกัน โดยใช้วิธีการตามมาตรฐาน และวิเคราะห์ตามกระบวนการประเมินราคา ซึ่งจะได้ความเป็นธรรมของการประเมินราคาที่ดินทั้งหมด

6.3 ราคาที่ดิน หมายถึง ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายที่ดินตกลงกันด้วยความสมัครใจ ทั้งนี้ไม่ใช่ราคาตลาดผูกขาด ราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ

6.4 บัญชีราคาประเมินที่ดิน หมายถึง บัญชีราคาประเมินที่ดิน โดยให้หมายความรวมถึงแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน และบัญชีราคาประเมินที่ดินอื่น ๆ ที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐกำหนด

6.5 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หมายถึง การประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนำราคาซื้อขายในท้องตลาดของทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบกัน จะมีมูลค่าเท่ากับหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้าย ๆ หรือเหมือนกัน ทรัพย์สินดีกว่าราคาย่อมแพงกว่า ทรัพย์สินที่ด้อยกว่าราคาย่อมถูกกว่า

6.6 วิธีต้นทุน หมายถึง การประมาณราคาจากปริมาณงานก่อสร้าง วัสดุอุปกรณ์ ค่าจ้างแรงงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง

6.7 วิธีรายได้ หมายถึง การประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดราคา โดยการพิจารณาและวิเคราะห์ราคาจากค่าเช่าตลาดที่มีลักษณะ ประเภท หรือการใช้ประโยชน์ที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน

6.8 ข้อมูลราคาตลาด หมายถึง ข้อมูลราคาจากผู้ซื้อและผู้ขายมีความพึงพอใจในการซื้อขายกัน ในท้องตลาดที่ใช้สนับสนุนการประเมินราคาที่ดิน เช่น ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียน ข้อมูลเสนอขาย ข้อมูลสอบสวน ข้อมูลค่าเช่า เป็นต้น

6.9 ข้อมูลทะเบียนที่ดิน หมายถึง รายละเอียดของโฉนดที่ดินที่ประกอบด้วย ชื่อจังหวัด ชื่ออำเภอ ชื่อตำบล เลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่หน้าสำรวจ เลขระวาง เลขที่ดิน มาตรฐาน และเนื้อที่ รวมถึงรายละเอียดของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ที่ประกอบด้วย ชื่อจังหวัด ชื่ออำเภอ ชื่อตำบล ชื่อระวางรูปถ่ายทางอากาศหมายเลขระวาง แผนที่ เลขที่ น.ส. 3 ก. เลขที่ดิน และเนื้อที่

6.10 ข้อมูลทะเบียนซื้อขายจดทะเบียน หมายถึงข้อมูลทะเบียนที่ดินที่มีข้อมูลราคาซื้อขาย และวันที่ การจดทะเบียนซื้อขาย

6.11 ความลึกมาตรฐาน หมายความว่า ความลึกเฉลี่ยหรือความลึกส่วนใหญ่ของที่ดินในแต่ละถนนที่สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

6.12 สถานศึกษา หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้า เพดาน ผนัง เพื่อเป็นสถานที่พัฒนาเด็กเล็ก หรือสถานที่ศึกษาของโรงเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชน ที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการให้ความรู้ด้านศึกษา

6.13 สถานพยาบาล หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก และมีพื้นที่สำหรับผู้มาใช้บริการ ประกอบด้วย ห้องตรวจผู้ป่วย ห้องฉุกเฉิน ห้องเอ็กซเรย์ ห้องจ่ายยา ห้องแลป ห้องสำนักงานสำหรับแพทย์และผู้ช่วยแพทย์ หอผู้ป่วยใน ฯลฯ สำหรับการปฐมพยาบาล การรักษาตามพระราชบัญญัติการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมาย

6.14 ห้างสรรพสินค้า หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ

7. ประโยชน์คาดว่าจะได้รับ

7.1 ทำให้ทราบถึงข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

7.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

7.3 ทำให้หน่วยงานภาครัฐบาลและภาคเอกชน นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาไปเป็นข้อมูลประกอบการวางแผนนโยบายการจัดการด้านสาธารณประโยชน์และประกอบการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจของตน

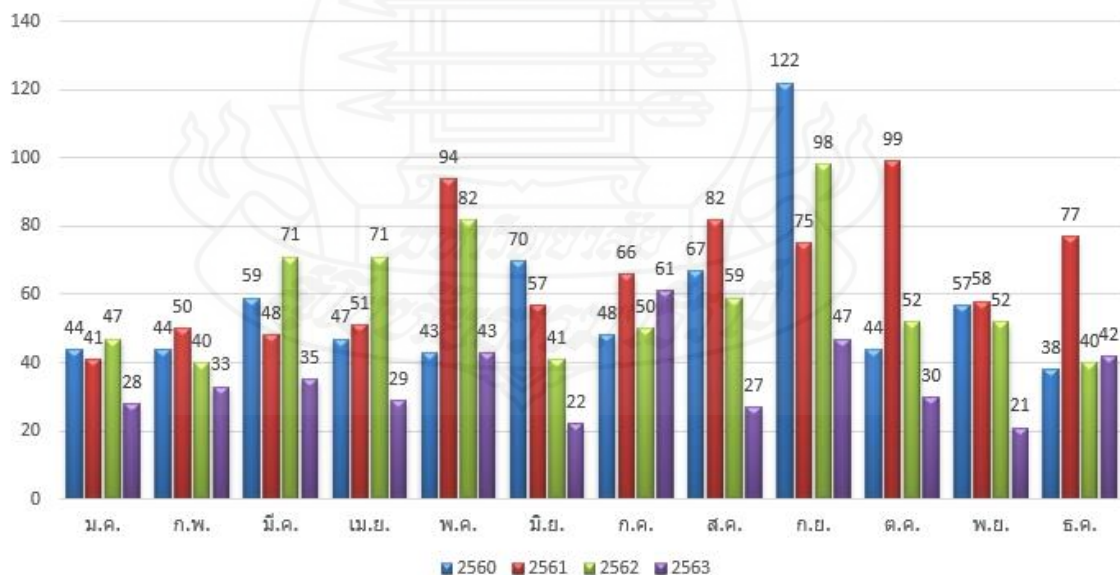
บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

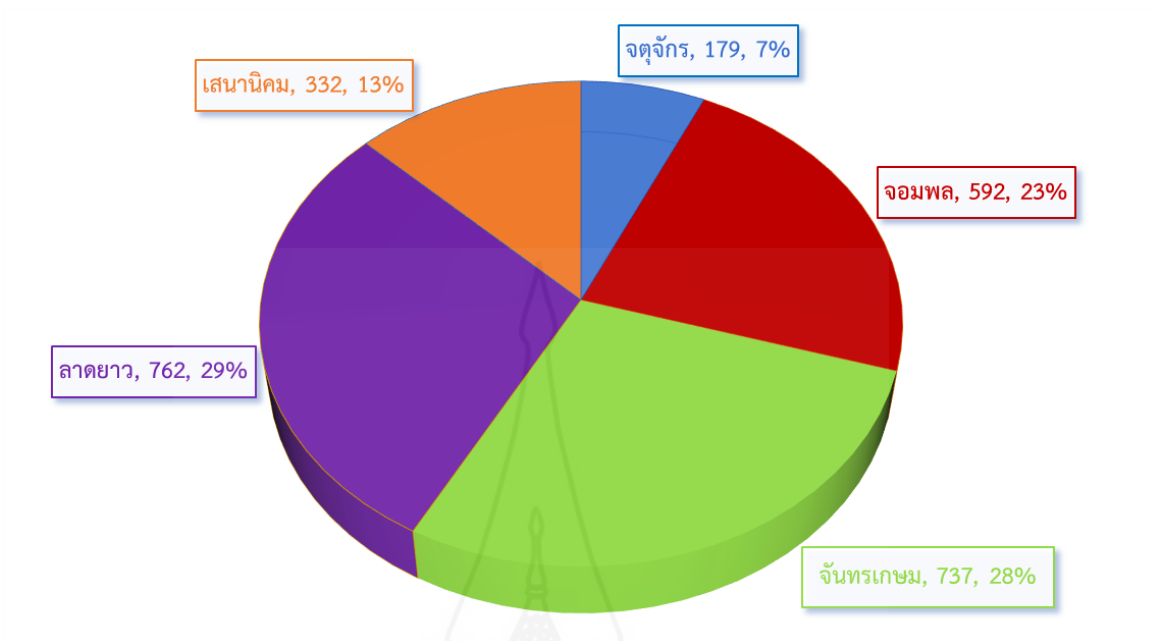
การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน และวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งวิเคราะห์ด้วยแบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการศึกษาหาความสัมพันธ์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา ขั้นตอนการสร้างแบบจำลองและวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาคือ ข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ.2560 ถึงเดือนธันวาคม 2563 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร จำนวน 2,602 แปลง



ภาพที่ 3.1 แสดงข้อมูลการซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ย้อนหลัง 4 ปี



ภาพที่ 3.2 แสดงข้อมูลซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแยกตามแขวง

กลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ศึกษาครั้งนี้คำนวณโดยใช้สูตรของ Taro Yamane

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n คือกลุ่มตัวอย่างที่จะใช้

N คือประชากรทั้งหมด

e คือความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ที่ร้อยละ 5

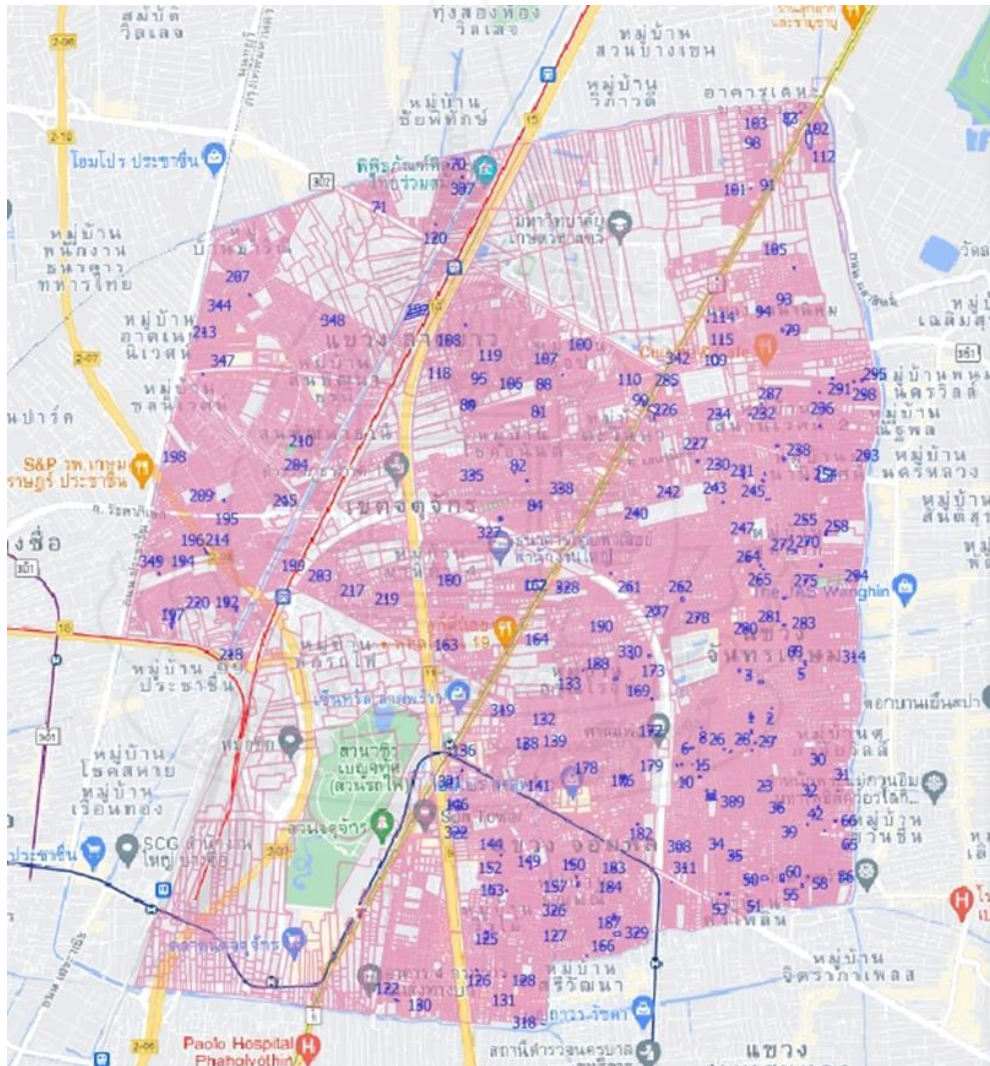
$$n = \frac{2,602}{1 + (2,602)(0.05)^2}$$

$$n = \frac{2,602}{7.505} = 346.702 \text{ หรือ } 350 \text{ แปลง}$$

ดังนั้นขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ย้อนหลัง 4 ปี ระหว่างปี พ.ศ. 2560 – 2563 จำนวน 350 แปลง จากการคัดกรองข้อมูลพื้นฐานของตัวอย่าง ดังนี้

1.1 ตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในรายการ ระบาย แผ่น เลขที่ดิน ว่ามีรายการแปลงที่ดินซ้ำกันหรือไม่ ถ้าปรากฏมีรายการแปลงที่ดินซ้ำกันแสดงว่ามีการซื้อขาย หลายครั้งในแปลงเดียวกัน ควรคำนึงถึงแปลงที่ดินที่มีข้อมูลการจดทะเบียนวัน เดือน ปีที่เป็นปัจจุบันมากที่สุด ในกรณีที่ดินมีการซื้อขายครั้งสุดท้ายมีราคาซื้อขายต่ำกว่าการซื้อขายในครั้งแรกให้ใช้ข้อมูล ราคาซื้อขายที่ใกล้เคียงกับข้อมูลราคาซื้อขายโดยทั่วไปในบริเวณเดียวกัน

1.2 แสดงให้เห็นถึงตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของข้อมูลที่ดิน ที่มีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม และมีข้อมูลของสารบัญแปลงที่ดินครบถ้วนสมบูรณ์



ภาพที่ 3.3 แสดงกลุ่มตัวอย่างของแปลงที่ดินที่ใช้ในการศึกษา

2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในครั้งนี้ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ GRET (Gnu Regression, Econometrics and Time-series Library) และใช้แนวคิดการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เป็นเทคนิคทางสถิติที่ใช้ในการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยกำหนดให้ตัวแปรหนึ่งเป็นตัวแปรที่ทราบค่า เรียกว่าตัวแปรอิสระ ในขณะที่อีกตัวแปรหนึ่งเป็นตัวแปรที่ต้องการประมาณค่า เรียกว่าตัวแปรตาม ด้วยการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) คือ ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน ซึ่งในแต่ละปัจจัยจะประกอบด้วยตัวแปรต่าง ๆ

ประกอบด้วย ตัวแปรที่นำมาศึกษาทั้งหมด 3 กลุ่ม 11 ตัวแปร เป็นข้อมูลปฐมภูมิ กองประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งได้จากการออกสำรวจแปลงที่ดินเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

2.1 คุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน

2.1.1 รูปแปลงที่ดิน

2.1.2 ระยะระยะความลึกของแปลงที่ดิน

2.2 คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

2.2.1 แปลงที่ดินติดถนน

2.2.2 ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน

2.2.3 ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

2.2.4 ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

2.2.5 ระยะห่างจากโรงเรียน

2.2.6 ระยะห่างจากโรงพยาบาล

2.2.7 ระยะห่างจากวัด

2.2.8 ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน

2.3 คุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์

2.3.1 การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ ราคาประเมินที่ดิน ราคาที่ดินทั้งแปลงหารด้วยจำนวนเนื้อที่ดินรวมทั้งแปลงเป็นราคาบาทต่อตารางวา

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)

ข้อมูลระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน วัดระยะห่างโดยใช้ Application Google maps และ โปรแกรม Qgis ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์หรือ Geographic Information System (GIS) คือกระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลในเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ที่ใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่

3.2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Second data)

รวบรวมข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของกรมที่ดิน ระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วย วัน เดือน ปีที่จดทะเบียน ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน ข้อมูลลักษณะทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน เช่น แปลงที่ดินติดถนน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน และลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

โดยการกำหนดแบบจำลอง Hedonic Price เพื่อหาความสัมพันธ์ของการกำหนดราคาประเมินที่ดินกับคุณลักษณะ และปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ คุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน และระยะความลึกของแปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน เช่น แปลงที่ดินติดถนนความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และคุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยสร้างแบบจำลองการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้น (Regression Analysis)

การศึกษาในครั้งนี้ใช้ข้อมูล 2 ประเภท ได้แก่ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Data) และข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Data)

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ หมายถึงข้อมูลที่แสดงคุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง เช่น แปลงที่ดินติดถนน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน และคุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน

2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ หมายถึงข้อมูลที่อยู่ในรูปของตัวเลข (Numerical Data) ที่แสดงถึงปริมาณ อาจเป็นค่าที่ไม่ต่อเนื่อง (Discrete) คือราคาที่เป็นจำนวนเต็มหรือจำนวนนับ หรือเป็นค่าที่ต่อเนื่อง (Continuous) คือค่าที่มีจุดทศนิยมได้ เช่นระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพและสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน ในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ใช้แนวคิดการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม และตัวแปรอิสระมากกว่า 1 ตัวแปร

5. แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับราคาประเมินที่ดิน ปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ คุณลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน และระยะความลึกของแปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน เช่น แปลงที่ดินติดถนน การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และคุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ โดยมีรูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ดังนี้

$$LP = f(\text{Shape, Length, Road, Com, Width, Department store, Train, School, Hospital, Temple, Express way})$$

$$LP = \alpha + \beta_1 S + \beta_2 L + \beta_3 R + \beta_4 C + \beta_5 W + \beta_6 De + \beta_7 T + \beta_8 Sc + \beta_9 H + \beta_{10} Tem + \beta_{11} Ex + \varepsilon_i$$

โดยกำหนดให้

LP	= ราคาประเมินที่ดิน (บาท ต่อ ตารางวา)
Shape	= รูปแปลงที่ดินปกติ เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อมีรูปแปลงสี่เหลี่ยม และมีค่าเป็น 0 เมื่อมีรูปแปลงเป็นแบบอื่น ๆ
Length	= ระยะระยะความลึกของแปลงที่ดิน (เมตร)
Road	= แปลงที่ดินติดถนน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อเป็นแปลงที่ดินติดถนน และมีค่าเป็น 0 เมื่อเป็นแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน
Com	= การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อมีการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม และมีค่าเป็น 0 เมื่อมีการใช้ประโยชน์อื่น ๆ
Width	= ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน (เมตร)
Department store	= ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (กิโลเมตร)
Train	= ระยะห่างจากสถานีรถไฟ (กิโลเมตร)
School	= ระยะห่างจากโรงเรียน (กิโลเมตร)
Hospital	= ระยะห่างจากโรงพยาบาล (กิโลเมตร)
Temple	= ระยะห่างจากวัด (กิโลเมตร)
Express way	= ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน (กิโลเมตร)

6. สมมติฐานการศึกษา

ข้อมูลที่รวบรวมได้ทั้งหมดในการศึกษาครั้งนี้ จำนวนทั้งสิ้น 350 ตัวอย่าง เพื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน แปลงที่ดินติดถนน ความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟ ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และคุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ เช่น การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม ในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีสมมติฐานในการศึกษา ดังนี้

รูปแปลงที่ดินปกติ (Shape) คือแปลงที่ดินเป็นรูปแปลงสี่เหลี่ยมจะมีราคาประเมินสูงกว่าที่ดินที่เป็นรูปแปลงทรงอื่น ๆ

แปลงที่ดินติดถนน (Road) คือที่ดินติดถนนจะมีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน

การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน (Com) คือการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินเป็นพาณิชยกรรมจะมีราคาประเมินจะสูงกว่าการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินเป็นอย่างอื่น

ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน (Width) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาประเมิน

ระยะความลึกของแปลงที่ดิน (Length) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (Department store) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

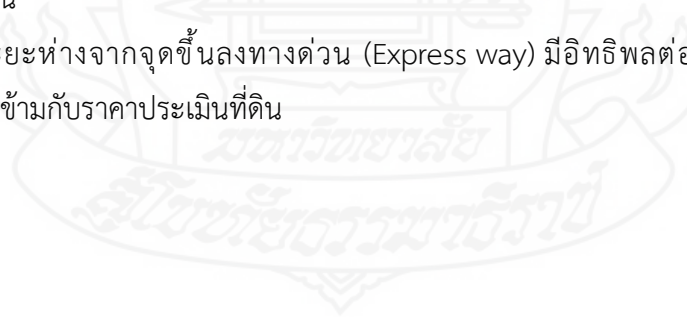
ระยะห่างจากสถานีรถไฟ (Train) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

ระยะห่างจากโรงเรียน (School) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

ระยะห่างจากโรงพยาบาล (Hospital) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

ระยะห่างจากวัด (Temple) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน (Express way) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน



บทที่ 4

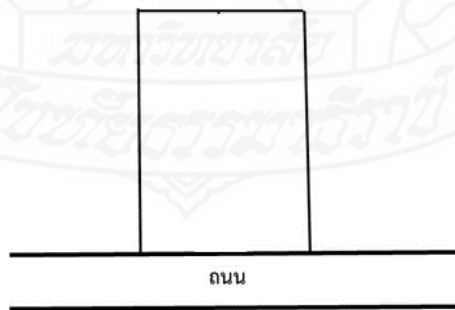
ผลการศึกษา

จากการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยได้ใช้แนวความคิดการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ มาศึกษาข้อมูลราคาที่ดิน โดยการจัดเก็บข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่สามารถระบุพิกัดและตำแหน่งที่ดิน ได้ จำนวน 350 แปลง

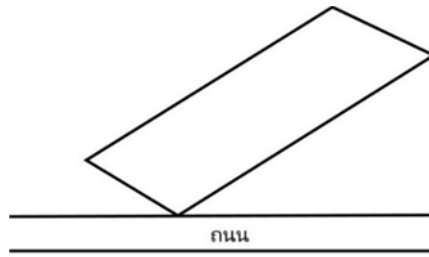
1. ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน

1.1. **รูปลักษณะของแปลงที่ดิน** หากแปลงที่ดินมีลักษณะปกติที่เป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือสี่เหลี่ยมผืนผ้ามูลค่าจะสูง หากมีรูปแปลงไม่เหมาะสม เช่น เป็นสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู หรือลักษณะเว้าแหว่ง ฯลฯ มูลค่าจะลดลง

กรณีรูปแปลงที่ดินปกติ คือ แปลงที่ดินที่สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด เช่น แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม

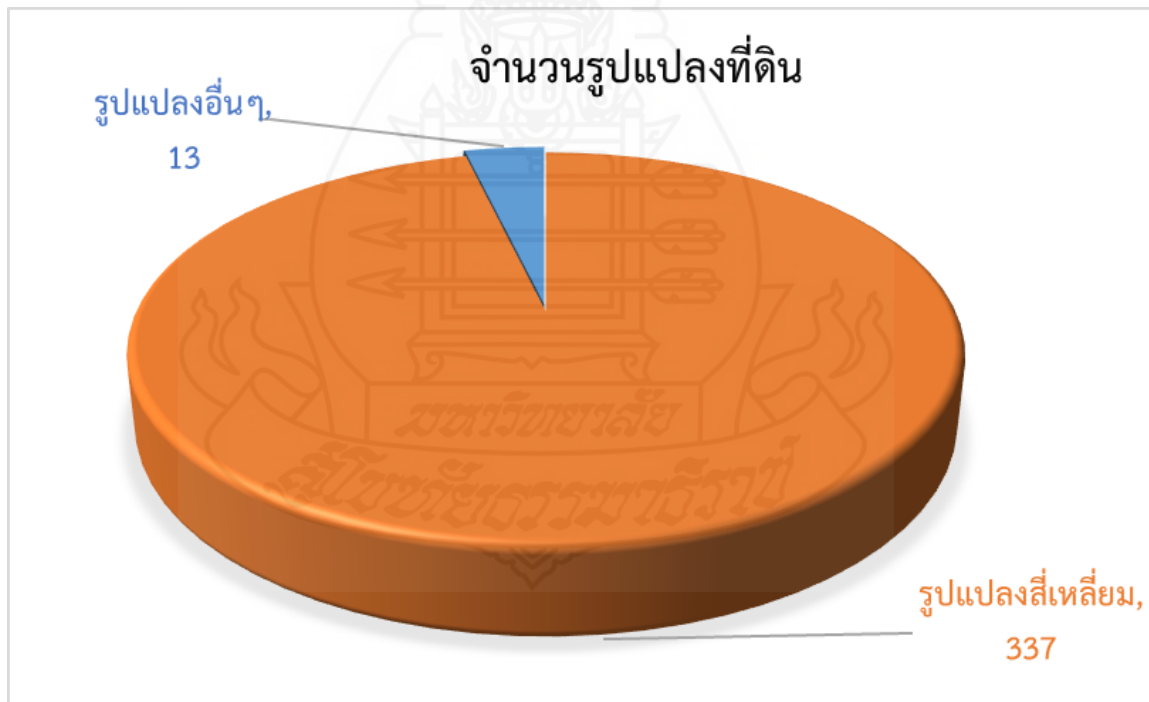


กรณีรูปแปลงที่ดินไม่ปกติ คือ แปลงที่ดินไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด เนื่องจากข้อจำกัดเรื่องรูปแปลงที่ดิน



ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละของรูปแปลงที่ดิน

รูปแปลงที่ดิน	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
รูปแปลงสี่เหลี่ยม	337	96.29
รูปแปลงอื่นๆ	13	3.71
รวม	350	100

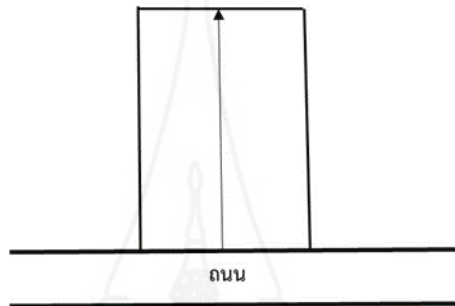


ภาพที่ 4.1 กราฟแสดงจำนวนของแปลงที่ดิน

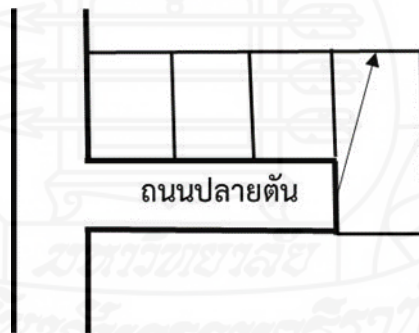
จากตารางที่ 4.1 แปลงที่ดินที่เป็นรูปแปลงสี่เหลี่ยม มีจำนวน 337 แปลง คิดเป็นร้อยละ 96.29 ส่วนแปลงที่ดินที่มีรูปทรงอื่น ๆ มีจำนวน 13 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.71

1.2. **ระยะความลึกของแปลงที่ดิน** คือ ระยะความลึกที่วัดจากกึ่งกลางแปลงที่ดินด้านหน้าติดถนน จนถึงสุดแปลงที่ดินที่กึ่งกลางแปลง ส่วนกรณีรูปแปลงไม่ปกติให้พิจารณาวัดระยะความลึกตามหลักเกณฑ์

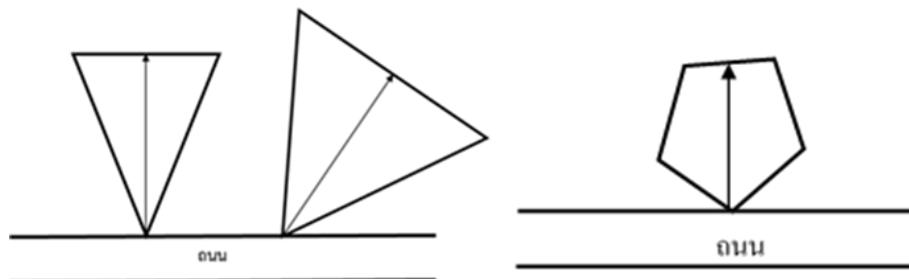
การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติทั่วไป ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนไปจนถึงสุดแปลงที่ดินบริเวณกึ่งกลางแปลง



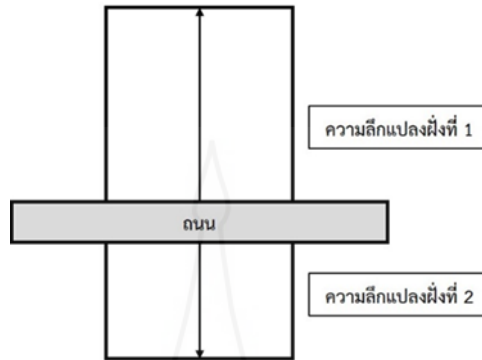
การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนนปลายตัน ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางปลายถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงที่ดินด้านที่ได้ระยะความลึกมากที่สุด



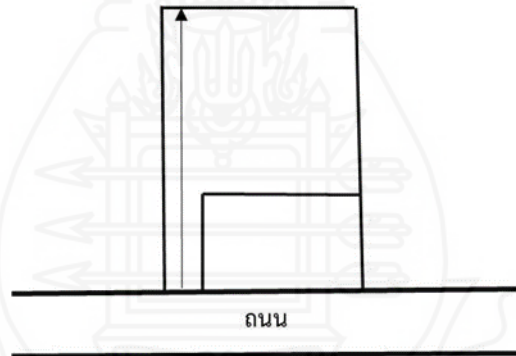
การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีมุมของแปลงที่ดินติดถนน ให้วัดระยะความลึกจากมุมที่ติดถนนจนถึงกึ่งกลางแปลงที่ดินส่วนที่มีระยะความลึกมากที่สุด



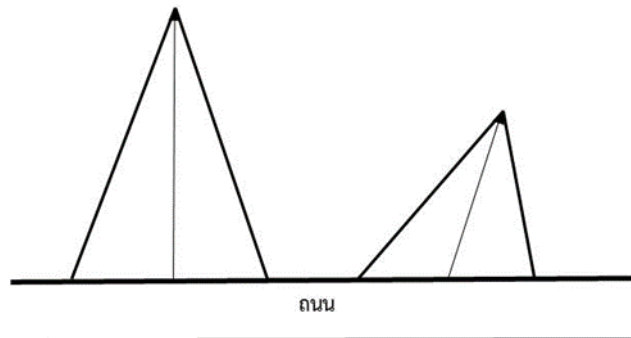
การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินที่มีถนนตัดผ่านแปลง ให้วัดระยะระยะความลึกของแปลงที่ดินในแต่ละฝั่งถนน



การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปทรง ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนจนสุดแปลงที่ดิน โดยวัดเป็นแนวตั้งฉากกับถนน

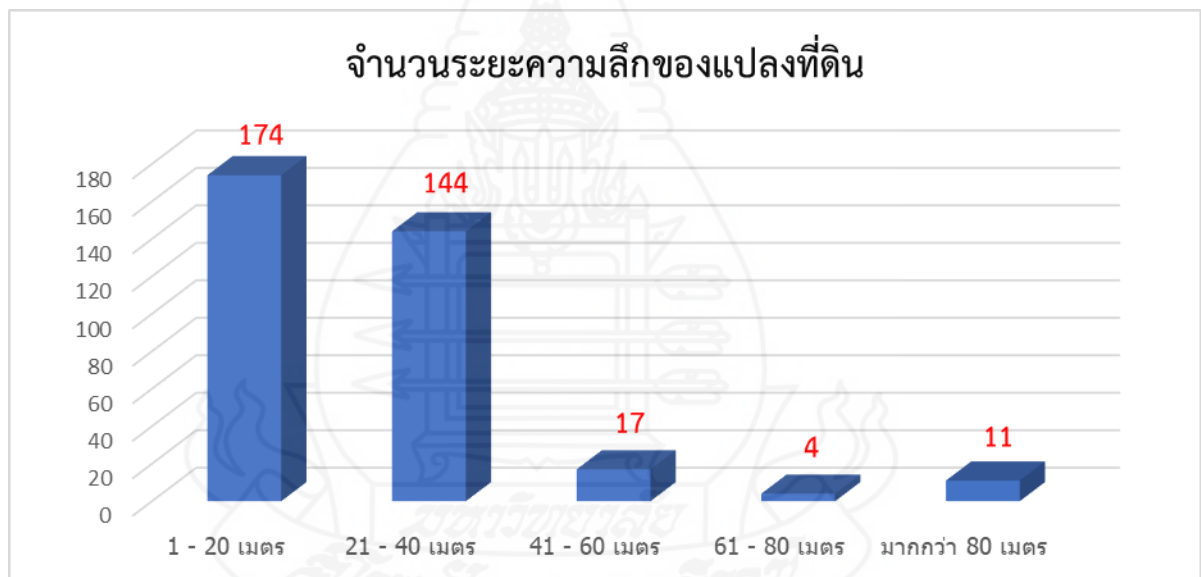


การวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน ให้วัดระยะความลึกจากกึ่งกลางแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนไปจนสุดปลายสามเหลี่ยมของแปลงที่ดิน



ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของระยะความลึกของแปลงที่ดิน

ระยะความลึกของแปลงที่ดิน	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
1 – 20 เมตร	174	49.71
21 – 40 เมตร	144	41.14
41 – 60 เมตร	17	4.85
61 – 80 เมตร	4	1.14
มากกว่า 80 เมตร	11	3.14
รวม	350	100



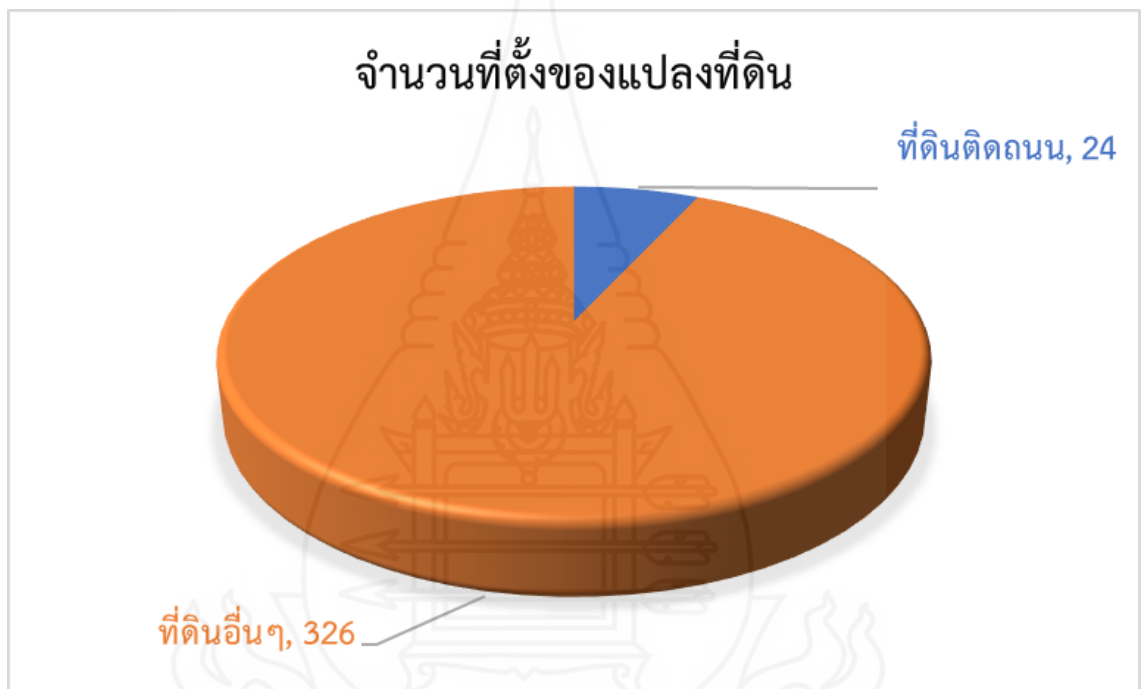
ภาพที่ 4.2 กราฟแสดงจำนวนของความลึกแปลงที่ดิน

จากตารางที่ 4.2 แปลงที่ดินที่มีระยะความลึกระหว่าง 1 – 20 เมตร มีจำนวน 174 แปลง คิดเป็นร้อยละ 49.71 แปลงที่ดินที่มีระยะความลึกระหว่าง 21 – 40 เมตร มีจำนวน 144 แปลง คิดเป็นร้อยละ 41.14 แปลงที่ดินที่มีระยะความลึกระหว่าง 41 – 60 เมตร มีจำนวน 17 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.85 แปลงที่ดินที่มีระยะความลึกระหว่าง 61 – 80 เมตร มีจำนวน 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.14 และแปลงที่ดินที่มีระยะความลึกมากกว่า 80 เมตรขึ้นไป มีจำนวน 11 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.14

1.3. ทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน หากที่ดินอยู่ติดหรือใกล้ถนน (ถนนหลวง ถนนสายหลัก สายรอง ขยาย) มูลค่าก็จะสูงกว่าแปลงที่ดินที่ไม่ติดหรือใกล้ถนน

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนและร้อยละที่ตั้งของแปลงที่ดิน

ที่ดินติดถนน	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
ที่ดินติดถนน	24	6.86
ที่ดินอื่นๆ	326	93.14
รวม	350	100



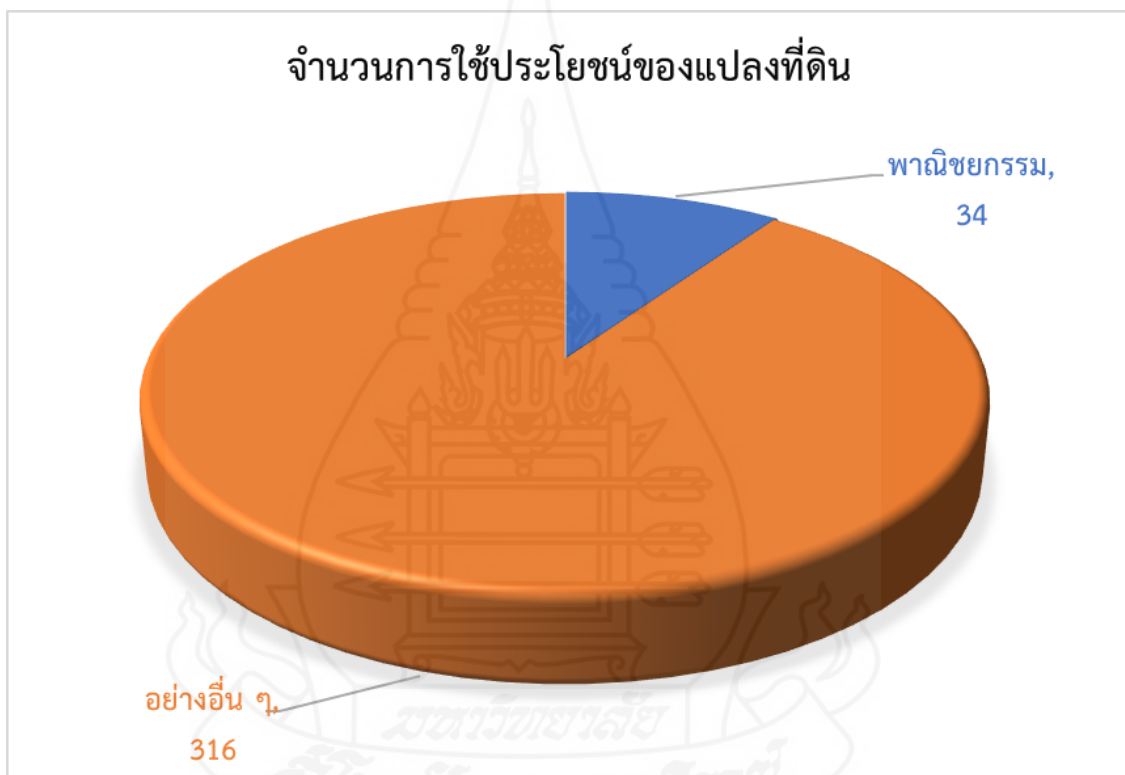
ภาพที่ 4.3 กราฟแสดงจำนวนที่ตั้งของแปลงที่ดิน

จากตารางที่ 4.3 จำนวนแปลงที่ดินที่ติดถนน มีจำนวน 24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 6.86 ส่วนแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน มีจำนวน 326 แปลง คิดเป็นร้อยละ 93.14

1.4. การใช้ประโยชน์ หมายถึง การใช้ประโยชน์ในภาพรวมของหน่วยที่ดินนั้นโดยพิจารณาจากสภาพการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ของแต่ละหน่วยที่ดิน เช่น พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ เกษตรกรรม และอุตสาหกรรม

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน

การใช้ประโยชน์	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
พาณิชยกรรม	34	9.71
อย่างอื่น ๆ	316	90.29
รวม	350	100



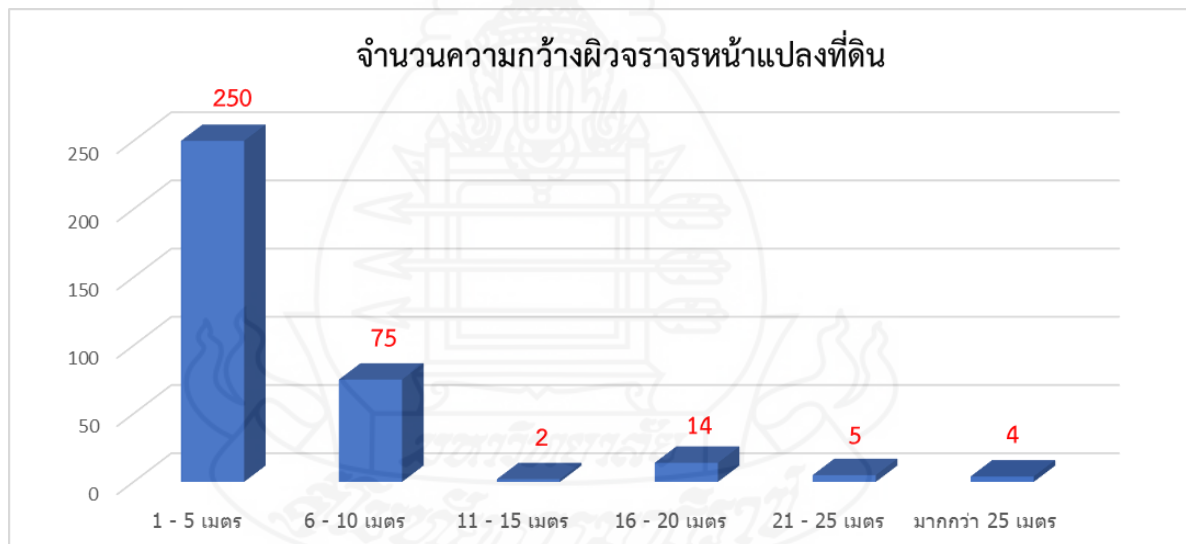
ภาพที่ 4.4 กราฟแสดงจำนวนการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน

จากตารางที่ 4.4 แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม มีจำนวน 34 แปลง คิดเป็นร้อยละ 9.71 ส่วนแปลงที่ดินที่ใช้เป็นประโยชน์เป็นอย่างอื่น มีจำนวน 316 แปลง คิดเป็นร้อยละ 90.29

1.5. ความกว้างผิวจราจร หมายถึง ความกว้างที่แท้จริงของผิวจราจรของหน่วยที่ดินซึ่งจะ
ได้จากการสำรวจ โดยบันทึกหน่วยเป็นเมตร

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละความกว้างของแปลงที่ดิน

ความกว้างผิวดิน	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
1 - 5 เมตร	250	71.43
6 - 10 เมตร	75	21.43
11 - 15 เมตร	2	0.57
16 - 20 เมตร	14	4.00
21 - 25 เมตร	5	1.43
มากกว่า 25 เมตร	4	1.14
รวม	350	100



ภาพที่ 4.5 กราฟแสดงจำนวนความกว้างผิวดินหน้าแปลงที่ดิน

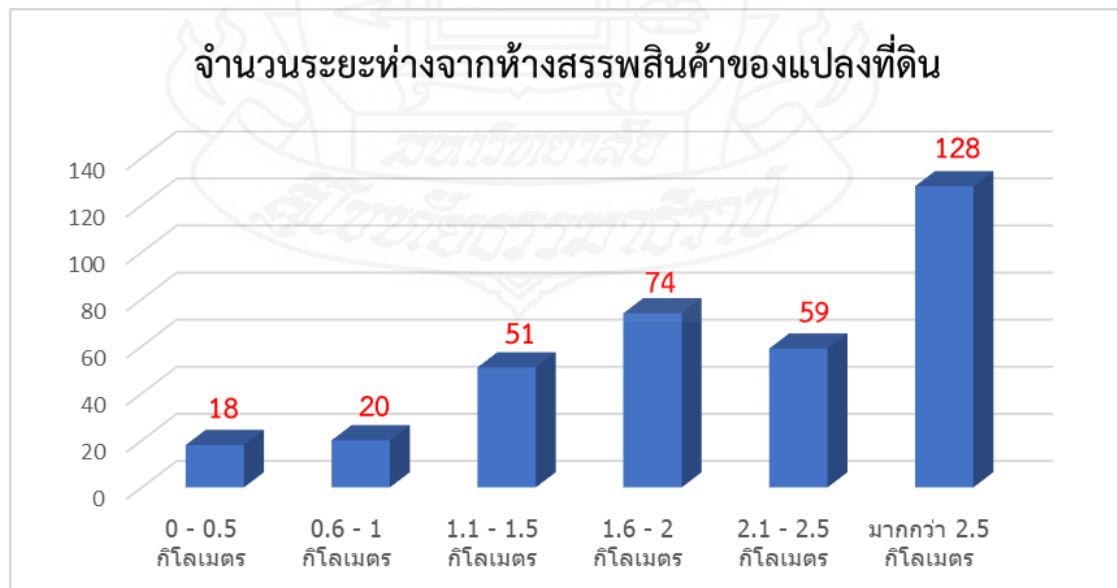
จากตารางที่ 4.5 แปลงที่ดินที่มีความกว้างผิวดินหน้าแปลงที่ดินระหว่าง 1 – 5 เมตร มีจำนวน 250 แปลง คิดเป็นร้อยละ 71.43 แปลงที่ดินที่มีความกว้างผิวดินหน้าแปลงที่ดินระหว่าง 6 – 10 เมตร มีจำนวน 75 แปลง คิดเป็นร้อยละ 21.43 แปลงที่ดินที่มีความกว้างผิวดินหน้าแปลงที่ดินระหว่าง 11 – 15 เมตร มีจำนวน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.57 แปลงที่ดินที่มีความกว้างผิวดินหน้าแปลงที่ดินระหว่าง 16 – 20 เมตร มีจำนวน 14 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4 แปลงที่ดินที่มีความกว้างผิวดินหน้าแปลงที่ดินระหว่าง 21 – 25 เมตร มีจำนวน 5 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.43 และแปลงที่ดินที่มี

ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินมากกว่า 25 เมตรขึ้นไป มีจำนวน 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.14 ของแปลงที่ดินที่ทำการศึกษา

1.6. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งแปลงที่ดินถึงที่ตั้งห้างสรรพสินค้าในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้าแปลงที่ดินอยู่ใกล้ศูนย์การค้าจะมีราคาที่สูงกว่าแปลงที่ดินที่อยู่ไกลห้างสรรพสินค้า

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
0 - 0.5 กิโลเมตร	18	5.14
0.6 - 1 กิโลเมตร	20	5.71
1.1 - 1.5 กิโลเมตร	51	14.57
1.6 - 2 กิโลเมตร	74	21.14
2.1 - 2.5 กิโลเมตร	59	16.86
มากกว่า 2.5 กิโลเมตร	128	36.57
รวม	350	100



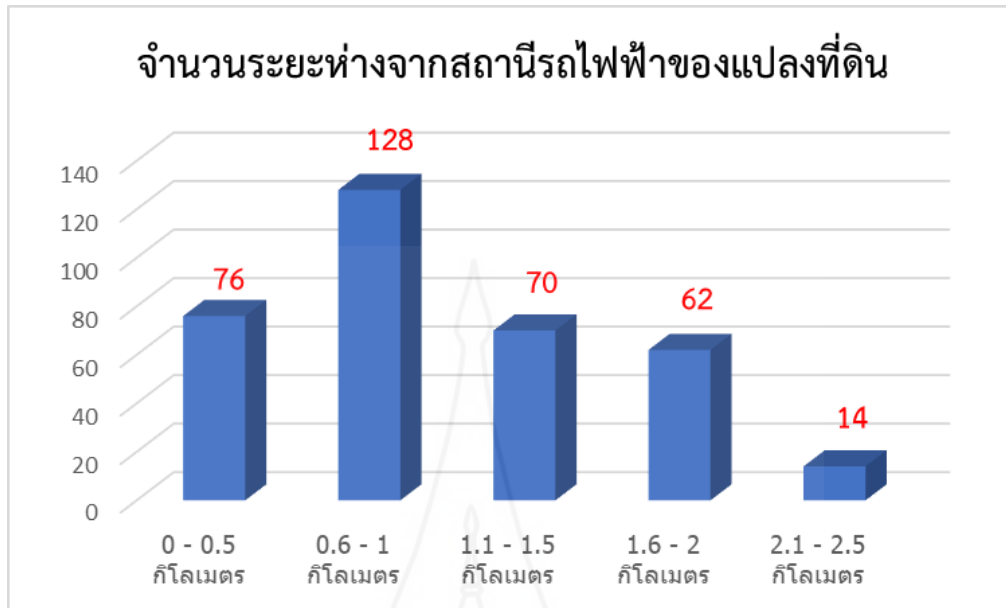
ภาพที่ 4.6 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

จากตารางที่ 4.6 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 0 – 0.5 กิโลเมตร มีจำนวน 18 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.14 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 0.6 – 1 กิโลเมตร มีจำนวน 20 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.71 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 1.1 – 1.5 กิโลเมตร มีจำนวน 51 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.57 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 1.6 – 2 กิโลเมตร มีจำนวน 74 แปลง คิดเป็นร้อยละ 21.14 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 2.1 – 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 59 แปลง คิดเป็นร้อยละ 16.86 และแปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้ามากกว่า 2.5 กิโลเมตรขึ้นไป มีจำนวน 128 แปลง คิดเป็นร้อยละ 36.57

1.7. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งแปลงที่ดินถึงที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้าในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้าแปลงที่ดินอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าจะมีราคาที่สูงกว่าแปลงที่ดินที่อยู่ไกลสถานีรถไฟฟ้า

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
0 - 0.5 กิโลเมตร	76	21.71
0.6 - 1 กิโลเมตร	128	36.57
1.1 - 1.5 กิโลเมตร	70	20.00
1.6 - 2 กิโลเมตร	62	17.71
2.1 - 2.5 กิโลเมตร	14	4.00
รวม	350	100



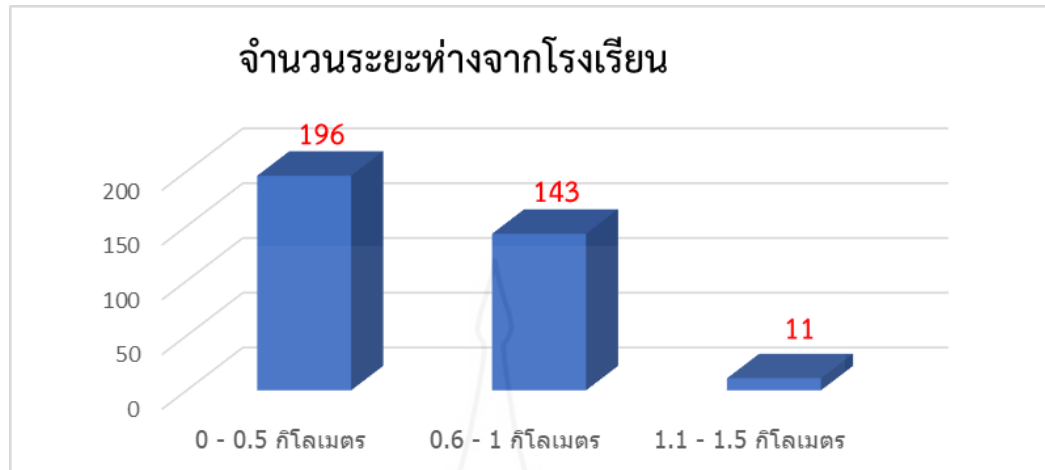
ภาพที่ 4.7 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

จากตารางที่ 4.7 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟาระหว่าง 0 – 0.5 กิโลเมตร มีจำนวน 76 แปลง คิดเป็นร้อยละ 21.71 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟาระหว่าง 0.6 – 1 กิโลเมตร มีจำนวน 128 แปลง คิดเป็นร้อยละ 36.57 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟาระหว่าง 1.1 – 1.5 กิโลเมตร มีจำนวน 70 แปลง คิดเป็นร้อยละ 20 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟาระหว่าง 1.6 – 2 กิโลเมตร มีจำนวน 62 แปลง คิดเป็นร้อยละ 17.71 และแปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟาระหว่าง 2.1 – 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 14 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4

1.8. ระยะห่างจากโรงเรียน พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งแปลงที่ดินถึงที่ตั้งโรงเรียนในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้าแปลงที่ดินอยู่ใกล้โรงเรียนจะมีราคาที่สูงกว่าแปลงที่ดินที่อยู่ไกลโรงเรียน

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงเรียน

ระยะห่างจากโรงเรียน	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
0 - 0.5 กิโลเมตร	196	56.00
0.6 - 1 กิโลเมตร	143	40.86
1.1 - 1.5 กิโลเมตร	11	3.14
รวม	350	100



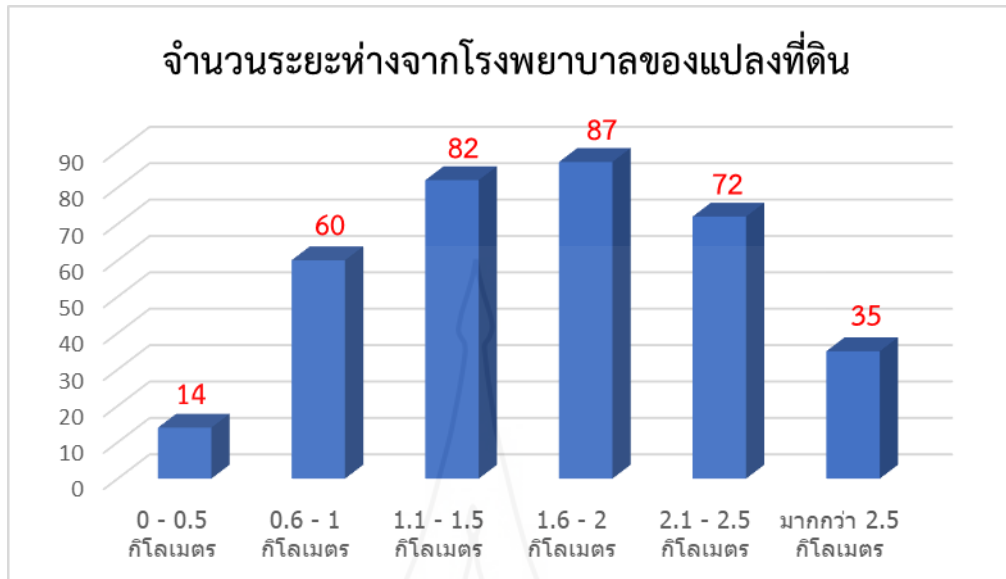
ภาพที่ 4.8 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงเรียน

จากตารางที่ 4.8 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงเรียนระหว่าง 0 – 0.5 กิโลเมตร มีจำนวน 196 แปลง คิดเป็นร้อยละ 56 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงเรียนระหว่าง 0.6 – 1 กิโลเมตร มีจำนวน 143 แปลง คิดเป็นร้อยละ 40.86 และแปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงเรียนระหว่าง 1.1 – 1.5 กิโลเมตร มีจำนวน 11 แปลง คิดเป็น 3.14

1.9. ระยะห่างจากโรงพยาบาล พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งแปลงที่ดินถึงที่ตั้งโรงพยาบาลในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้าแปลงที่ดินอยู่ใกล้โรงพยาบาลจะมีราคาที่สูงกว่าแปลงที่ดินอยู่ไกลโรงพยาบาล

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงพยาบาล

ระยะห่างจากโรงพยาบาล	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
0 - 0.5 กิโลเมตร	14	4.00
0.6 - 1 กิโลเมตร	60	17.14
1.1 - 1.5 กิโลเมตร	82	23.43
1.6 - 2 กิโลเมตร	87	24.86
2.1 - 2.5 กิโลเมตร	72	20.57
มากกว่า 2.5 กิโลเมตร	35	10.00
รวม	350	100



ภาพที่ 4.9 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงพยาบาล

จากตารางที่ 4.9 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 0 – 0.5 กิโลเมตร มีจำนวน 14 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 0.6 – 1 กิโลเมตร มีจำนวน 60 แปลง คิดเป็นร้อยละ 17.14 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 1.1 – 1.5 กิโลเมตร มีจำนวน 82 แปลง คิดเป็นร้อยละ 23.43 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 1.6 – 2 กิโลเมตร มีจำนวน 87 แปลง คิดเป็นร้อยละ 24.86 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างระหว่าง 2.1 – 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 72 แปลง คิดเป็นร้อยละ 20.57 และแปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลมากกว่า 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 35 แปลง คิดเป็นร้อยละ 10

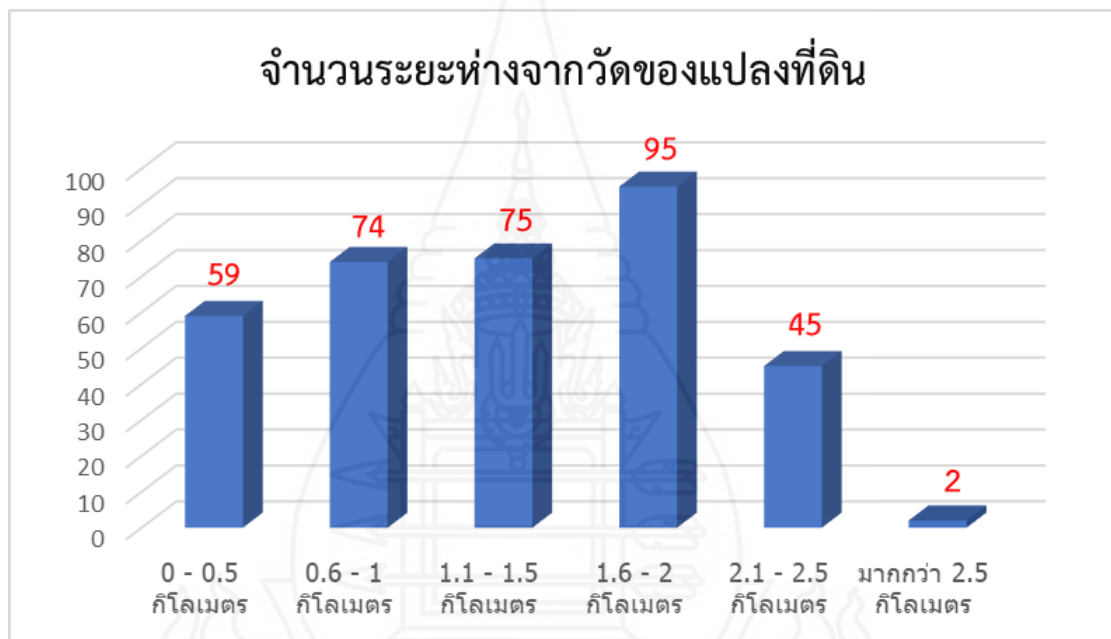
1.10. ระยะห่างจากวัด พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งแปลงที่ดินถึงที่ตั้งวัดในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากวัดตามข้อเท็จจริง ถ้าแปลงที่ดินอยู่ใกล้วัดจะมีราคาที่สูงกว่าแปลงที่ดินอยู่ไกลวัด

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากวัด

ระยะห่างจากวัด	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
0 - 0.5 กิโลเมตร	59	16.86
0.6 - 1 กิโลเมตร	74	21.14
1.1 - 1.5 กิโลเมตร	75	21.43
1.6 - 2 กิโลเมตร	95	27.14

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

ระยะห่างจากวัด	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
2.1 – 2.5 กิโลเมตร	45	12.86
มากกว่า 2.5 กิโลเมตร	2	0.57
รวม	350	100

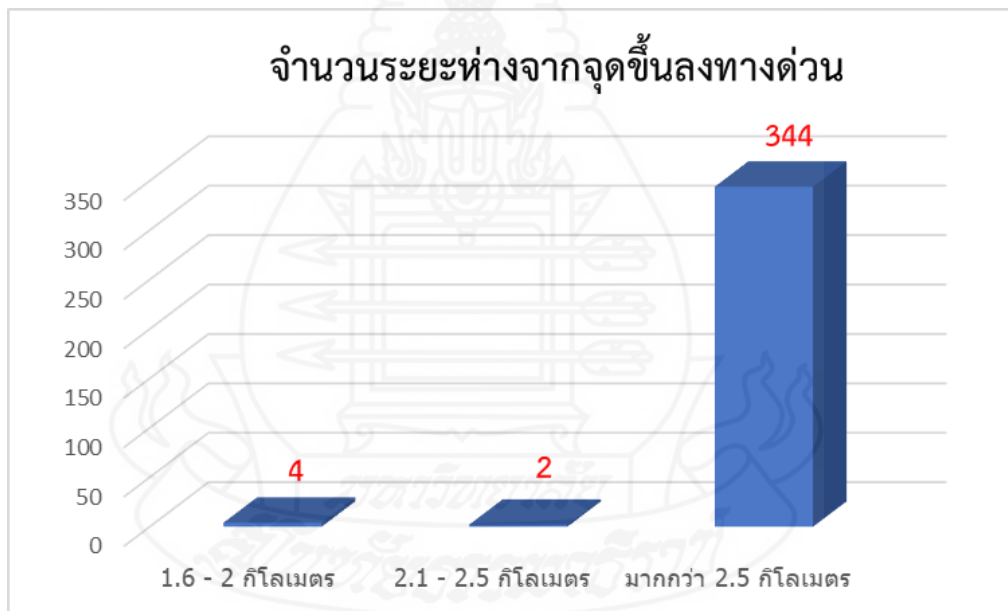


ภาพที่ 4.10 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากวัด

จากตารางที่ 4.10 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากวัดระหว่าง 0 – 0.5 กิโลเมตร มีจำนวน 59 แปลง คิดเป็นร้อยละ 16.86 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากวัดระหว่าง 0.6 – 1 กิโลเมตร มีจำนวน 74 แปลง คิดเป็นร้อยละ 21.14 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากวัดระหว่าง 1.1 – 1.5 กิโลเมตร มีจำนวน 75 แปลง คิดเป็นร้อยละ 21.43 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากวัดระหว่าง 1.6 – 2 กิโลเมตร มีจำนวน 95 แปลง คิดเป็นร้อยละ 27.14 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากวัดระหว่าง 2.1 – 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 45 แปลง คิดเป็นร้อยละ 12.86 และแปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากวัดมากกว่า 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.57

1.11. ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งแปลงที่ดินถึงที่ตั้งด่านเก็บเงินค่าผ่านทางพิเศษในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้าแปลงที่ดินอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนจะมีราคาที่สูงกว่าแปลงที่ดินอยู่ไกลจุดขึ้นลงทางด่วน ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน

ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
1.6 - 2 กิโลเมตร	4	1.14
2.1 - 2.5 กิโลเมตร	2	0.57
มากกว่า 2.5 กิโลเมตร	344	98.29
รวม	350	100



ภาพที่ 4.11 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน

จากตารางที่ 4.11 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนระหว่าง 1.6 – 2 กิโลเมตร มีจำนวน 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.14 แปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนระหว่าง 2.1 – 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.57 และแปลงที่ดินที่มีระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนมากกว่า 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 344 แปลง คิดเป็น 98.29

ความสัมพันธ์คุณลักษณะต่าง ๆ ของแปลงที่ดินที่ทำการศึกษาซึ่งส่งผลต่อราคาประเมินที่ดิน โดยที่ประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. คุณลักษณะด้านกายภาพแปลงที่ดิน ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน และ ระยะความลึกของแปลงที่ดิน
2. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ ที่ตั้งของแปลงที่ดิน ความกว้างผิวจราจร หน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน
3. คุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้แก่ การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน

ตาราง 4.12 แสดงเครื่องหมายทิศทางของปัจจัย/ตัวแปร ที่นำมาวิเคราะห์

ลำดับ	ตัวแปร	ความหมาย	ทิศทาง
1	Shape	รูปแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม	ตามราคา (+)
2	Length	ระยะระยะความลึกของแปลงที่ดิน	ตรงข้ามราคา (-)
3	Road	แปลงที่ดินติดถนน	ตามราคา (+)
4	Com	การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน	ตามราคา (+)
5	Width	ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน	ตามราคา (+)
6	Department store	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	ตรงข้ามราคา (-)
7	Train	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS , MRT	ตรงข้ามราคา (-)
8	School	ระยะห่างจากโรงเรียน	ตรงข้ามราคา (-)
9	Hospital	ระยะห่างจากโรงพยาบาล	ตรงข้ามราคา (-)
10	Temple	ระยะห่างจากวัด	ตรงข้ามราคา (-)
11	Express way	ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน	ตรงข้ามราคา (-)

จากตารางที่ 4.12 ปัจจัยเชิงปริมาณที่มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยระยะความลึกของแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ,MRT ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และปัจจัยเชิงคุณภาพที่มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินที่ดิน ได้แก่ รูปแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม แปลงที่ดินที่ติดถนน และการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม

2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน

การศึกษานี้ได้นำข้อมูลปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน จำนวน 11 ตัวแปร ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน แปลงที่ดินติดถนน ความกว้างจากรจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS และ MRT, ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด, ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน มาทำการศึกษาของความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน จากค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ (coefficient) และมีนัยสำคัญของตัวแปรต่าง ๆ จากค่าสถิติทดสอบ (t-statistic) ซึ่งทำการศึกษาโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ตาราง 4.13 ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดิน

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม LP		
	coefficient	standard error	t-ratio
constant	88173.3***	13333.2	6.613
Shape	8308.7	6316.14	0.1892
Length	-292.009***	105.609	-2.765
Road	35310.3***	13294.9	0.0083
Com	42412.9***	8238.47	5.148
Width	4379.51***	983.418	4.453
Department store	-11688.3***	3091.08	-3.781
Train	-10511.6***	3080.33	-3.412
School	-11218.1**	5681.76	-1.974
Hospital	-6954***	1983.59	-3.506
Temple	-385.498	2537.03	-0.1519
Expressway	292.342	1871.14	0.1562
R-squared		0.779	
Adjusted R-squared		0.772	
F (11,338)		46.092	
P-value (F)		1.24e-60	

การวิเคราะห์ในครั้งนี้ได้ทำการตัดตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ตัวแปรรูปแปลงที่ดิน ตัวแปรระยะห่างจากวัด และตัวแปรระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และทำการตรวจสอบตัวแปรว่ามี ปัญหาตัวแปรอิสระที่อยู่ในสมการถดถอยเชิงเส้นมีความสัมพันธ์ระหว่างกันสูง (Multicollinearity) ด้วยค่าสถิติที่ใช้ในการตรวจสอบ Variance inflation factor (VIF) ได้ผลดังนี้

- ตัวแปร Length	มีค่า VIF = 1.349
- ตัวแปร Road	มีค่า VIF = 3.570
- ตัวแปร Com	มีค่า VIF = 2.118
- ตัวแปร Width	มีค่า VIF = 4.028
- ตัวแปร Department store	มีค่า VIF = 1.636
- ตัวแปร Train	มีค่า VIF = 1.440
- ตัวแปร School	มีค่า VIF = 1.198
- ตัวแปร Hospital	มีค่า VIF = 1.396

จากค่าสถิติ VIF ของตัวแปรอิสระดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า สมการถดถอยเชิงเส้นที่ใช้ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์จากตัวแปรเหล่านี้ไม่มีปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้น สูงเกินไป เนื่องจากค่าสถิติ VIF ของตัวแปรอิสระมีค่าไม่เกิน 10 (Gujarati and Porter, 2009)

จากนั้นได้ทำการตรวจสอบแบบจำลองว่ามีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ (Heteroskedasticity) หรือไม่เป็น (Homoskedasticity) ทดสอบโดยวิธี Breusch – Pagan test for heteroskedasticity พบปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ เนื่องจากสถิติ LM test ให้ค่า p-value น้อยกว่า 0.05 จึงปฏิเสธสมมติฐานหลัก โดยสมมติฐานหลักคือไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ (No Heteroskedasticity) สรุปได้ว่าแบบจำลองนี้มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่

ซึ่งผู้ศึกษาได้แก้ปัญหาดังกล่าวด้วยวิธี White's Heteroscedasticity-Consistent Variances and Standard Errors (Robust Standard error) ซึ่งจะทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ในสมการถดถอยเชิงเส้นมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น แล้วจึงทำการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินจากค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ และความมีนัยสำคัญของตัวแปรต่าง ๆ จากค่าสถิติทดสอบ t (t-statistic) ซึ่งทำการศึกษาโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ได้ผลการวิเคราะห์ตามตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 แสดงผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม LP		
	coefficient	standard error	t-ratio
constant	96336***	8720.79	11.65
Length	-304.704***	100.108	-3.044
Road	34922.4***	13218.1	2.642
Com	42207.7***	8092.39	5.216
Width	4424.93***	987.202	4.482
Department store	-10965.4***	1812.51	-6.050
Train	-10592.8***	2728.83	-3.882
School	-10970.6**	5154.65	-2.128
Hospital	-7330.95***	1872.33	-3.915
R-squared		0.778	
Adjusted R-squared		0.773	
F (8,341)		60.352	
P-value (F)		8.45e-61	

จากผลการทดสอบข้อมูลตามตารางที่ 4.14 สามารถแสดงได้ตามรูปแบบจำลอง ดังนี้

$$\widehat{LP} = 96339 - 304.704(\text{Length}) + 34922.4(\text{Road}) + 42207.7(\text{Com}) + 4424.93(\text{Width}) - 109(\text{Department}) - 10592.8(\text{Train}) - 10970.6(\text{School}) - 7330.95(\text{Hospital})$$

$$\text{S.E.} \quad (8720.79)^{***} \quad (100.108)^{***} \quad (13218.1)^{***} \quad (8092.39)^{***} \quad (987.202)^{***} \\ (1812.51)^{***} \quad (2728.83)^{***} \quad (5154.65)^{**} \quad (1872.33)^{***}$$

$$R^2 = 0.778 \quad F(8,341)149.738 \quad (p\text{-value} < 0.001)$$

หมายเหตุ : *** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01

** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10

ค่าในวงเล็บ คือ ค่า standard error

ผลการจากทดสอบการประมาณค่า สมการสามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับราคาประเมินที่ดิน มีความเหมาะสมที่สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ร้อยละ 78 ในขณะที่อีกร้อยละ 22 เกิดจากปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

1. แปลงที่ดินติดถนนจะมีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน 34,992 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
2. แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมจะมีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น 42,208 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
3. ถ้าความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น 4,425 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
4. ถ้าระยะระยะความลึกของแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 305 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
5. ถ้าระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 10,965 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
6. ถ้าระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS, MRT เพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 10,593 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
7. ถ้าระยะห่างจากโรงเรียนเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 10,970 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
8. ถ้าระยะห่างจากโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 7,331 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้

บทที่ 5

สรุปการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินที่ดินและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร กับปัจจัยคุณลักษณะด้านกายภาพที่ดิน ปัจจัยคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน และปัจจัยคุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน โดยอาศัยข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในระหว่างเดือนมกราคม 2560 ถึงเดือนธันวาคม 2563 มาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับปัจจัยคุณลักษณะทั้ง 3 ด้าน

1. สรุปการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ โดยใช้แนวความคิดวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ เพื่อต้องการหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน และความสัมพันธ์ระหว่างราคาประเมินที่ดินกับปัจจัยต่าง ๆ ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยทำการศึกษาถึงคุณลักษณะต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อราคาประเมินที่ดิน ทั้งคุณลักษณะทางด้านกายภาพ มีจำนวนตัวแปร 2 ตัวแปร ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน และระยะความลึกของแปลงที่ดิน คุณลักษณะทางด้านทำเลที่ตั้ง มีจำนวนตัวแปร 8 ตัวแปร ได้แก่ แปลงที่ดินติดถนน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS, MRT ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และคุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ มีจำนวนตัวแปร 1 ตัวแปร ได้แก่ การใช้แปลงที่ดินเป็นพาณิชยกรรม รวมตัวแปรที่ทำการศึกษทั้งสิ้นจำนวน 11 ตัวแปร

จากการวิเคราะห์ได้ทำการตัดตัวแปรออกจำนวน 3 ตัวแปร คือ รูปร่างแปลงที่ดิน ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน เนื่องจากตัวแปรทั้งสามไม่มีนัยสำคัญทางสถิติจะส่งผลต่อค่าประมาณได้มีความไม่เหมาะสมและมีความคลาดเคลื่อน จึงทำให้เหลือตัวแปรที่จะทำการวิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงเส้นทั้งสิ้น 8 ตัวแปร ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้ แปลงที่ดินที่ติดถนน

การใช้ประโยชน์แปลงที่ดิน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะความลึกแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS, MRT ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล ของแปลงที่ดินที่มีข้อมูลทะเบียนซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวน 350 แปลงระหว่างปี พ.ศ.2560 - 2563 เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

จากนั้นจึงทำการศึกษาความมีนัยสำคัญและความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้ง 8 ตัวแปร ที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน พบว่าตัวแปรที่มีนัยสำคัญและมีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับราคาประเมินที่ดิน ประกอบด้วยตัวแปรต่าง ๆ ดังนี้ แปลงที่ดินติดถนน การใช้แปลงที่ดินเป็นพาณิชย์กรรม ความกว้างจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS, MRT ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล

โดยตัวแปรข้างต้นมีความสัมพันธ์กับราคาประเมินที่ดิน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดังนี้ แปลงที่ดินติดถนน การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม และความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินที่ดิน ส่วนความลึกของแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS, MRT ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

ผลประโยชน์จากการศึกษาครั้งนี้คือการแสดงให้เห็นความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะกองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ สามารถที่จะนำผลการศึกษาในครั้งนี้มาเป็นแนวทางในการหามูลค่าราคาประเมินที่ดินเขตอื่น ๆ ที่มีลักษณะและสภาพใกล้เคียงกับพื้นที่ที่ได้ทำการศึกษา ตลอดจนสร้างความเป็นธรรมให้ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่มีความเหมาะสมตามศักยภาพ

2. อภิปรายผล

ในงานศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน แบ่งเป็น 3 คุณลักษณะ ได้แก่ คุณลักษณะด้านกายภาพ คุณลักษณะด้านทำเลที่ดิน และคุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ มีดังนี้

คุณลักษณะด้านกายภาพ ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน มีรูปแปลงมาตรฐาน มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับราคาประเมินที่ดิน ยิ่งทำให้ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น เนื่องจากสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้มากขึ้น และความลึกของแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน ถ้าความลึกของแปลงที่ดินมีระยะความลึกมาก ยิ่งทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง

คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน ได้แก่ แปลงที่ดินติดถนน ความกว้างจราจรหน้าแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินที่ดิน แปลงที่ดินอยู่ติดถนน และความกว้างจราจรหน้าแปลงที่ดินกว้างมาก ทำให้ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงได้ง่ายตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ การเข้าถึงห้างสรรพสินค้า การเข้าถึงสถานีรถไฟฟ้า BTS ,MRT การเข้าถึงโรงเรียน การเข้าถึงโรงพยาบาล การเข้าถึงวัด และการเข้าถึงจุดขึ้นลงทางด่วน มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน โดยยิ่งระยะห่างจากที่ตั้งแปลงที่ดินมากจะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลงเนื่องจากทำให้ผู้ที่อาศัยขาดความสะดวกสบาย

คุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้แก่ การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับการประเมินราคาที่ดิน ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม ราคาประเมินที่ดินจะสูงกว่าแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น ตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทุนทรัพย์ กรมธนารักษ์

สำหรับการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price กับเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณตัดปัจจัยที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติออก ได้แก่ ปัจจัยรูปแปลงที่ดิน ปัจจัยระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน สามารถอภิปรายผลได้ดังต่อไปนี้

คุณลักษณะด้านกายภาพที่ดิน ได้แก่ ระยะความลึกของแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยแปลงที่ดินมีความลึกมากจะทำให้ราคาประเมินที่ดินถูกกว่าแปลงที่ดินมีความลึกไม่มาก คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ แปลงที่ดินติดถนน และความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับราคาประเมินที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยแปลงที่ดินที่อยู่ติดถนน และความกว้างผิวจราจรกว้างจะได้ราคาประเมินสูงกว่าแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน และความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินไม่กว้าง การเข้าถึงห้างสรรพสินค้า การเข้าถึงสถานีรถไฟฟ้า BTS, MRT การเข้าถึงโรงเรียน และการเข้าถึงโรงพยาบาล มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยยิ่งห่างจากที่ตั้งแปลงที่ดินเท่าไร จะทำให้ราคาประเมินลดลง

คุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ ได้แก่การใช้ประโยชน์แปลงที่ดินเป็นพาณิชยกรรม มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับราคาประเมินที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยแปลงที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมจะมีราคาสูงกว่าแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น

ซึ่งผลการศึกษาคั้งนี้สอดคล้องกับงานศึกษาของมนัสวี อยู่นาน (2561) อธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ร้อยละ 58.2 ในขณะที่อีกร้อยละ 41.8 เกิดจากปัจจัยอื่น ซึ่งงานของผู้ศึกษา อธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ร้อยละ 78 ในขณะที่อีกร้อยละ 22 เกิดจากปัจจัยอื่น ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อจำกัดแต่ละพื้นที่ โดยมีปัจจัยในการประเมินราคาที่ดินที่แตกต่างกัน ปัจจัยคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง

ได้แก่ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล โดยยิ่งห่างจากที่ตั้งของแปลงที่ดินเท่าไรยิ่งทำให้ราคาที่ดินลดลงเนื่องจากทำให้ขาดความสะดวกสบายในการเดินทาง มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ และความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ยิ่งความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินมากยิ่งขึ้นส่งผลให้ที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนา ระยะความลึกของแปลงที่ดิน และแปลงที่ดินติดถนน โดยยิ่งใกล้ที่ตั้งของแปลงที่ดินมาก ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเนื่องจากทำให้สะดวกในการเข้าถึงแปลงที่ดินตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทุนทรัพย์ กรมธนารักษ์

3. ข้อเสนอแนะ

จากข้อสรุปการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร สามารถนำมาเป็นข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. จากการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน และใช้แบบจำลอง Hedonic Price พบว่าคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีผลต่อการประเมินราคาที่ดิน รัฐบาลควรให้การสนับสนุนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้มีคุณภาพยิ่งขึ้น
2. การประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ใช้วิธีการประเมินราคาที่ดินแบบภาพรวม โดยการคำนวณราคาแปลงที่ดินจากมูลค่าของถนนที่แปลงที่ดินตั้งอยู่ ทำให้ราคาแปลงที่ดินที่อยู่ถนนเส้นเดียวกันได้ราคาเท่ากัน โดยไม่ได้ใช้ระยะห่างจากปัจจัยต่าง ๆ มาใช้คำนวณราคาที่ดินแต่ละแปลง
3. การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะพื้นที่เท่านั้น การจะนำไปใช้ในพื้นที่อื่น ๆ อาจจะต้องศึกษาปัจจัยของตัวแปรอื่น ๆ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของแต่ละพื้นที่ ทำให้มีปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประเมินราคาที่ดินที่ไม่เหมือนกัน



บรรณานุกรม

มหาวิทยาลัย

สกลนครราชภัฏ

บรรณานุกรม

- กระทรวงการคลัง. (2562). กรมธนารักษ์. *โครงการฝึกอบรมหลักสูตรการเสริมความรู้ทางด้านกฎหมาย
อสังหาริมทรัพย์เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ราชการของกรมธนารักษ์* กรุงเทพมหานคร:
สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน.
- ไกรสร คือประโคน. (2542). *เศรษฐศาสตร์ที่ดิน*. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัย
รามคำแหง.
- จันทิมา บุญแจ่ม. (2560). *การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรร โดยวิธี Hedonic Price กรณีศึกษา
: เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร*. (รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ เศรษฐศาสตร์มหา
บัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์. (2555). *ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร* (รายงาน
การศึกษาค้นคว้าอิสระ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
กรุงเทพมหานคร.
- ทองโรจน์ อ่อนจันทร์. (2530). *เศรษฐศาสตร์เกษตร* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช
- บุหลัน กันทะวิไล, และ จิราคม สิริศรีสกุลชัย. (2558). *การประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic
Pricing Method: กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ชม. 1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอมะเริ่ม จังหวัด
เชียงใหม่*. กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.
- ปฐุม ทรัพย์เจริญ. (2563). *สังคมวิทยาเมือง*. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ปิยพร พรศักดิ์ดา. (2559). *แบบจำลองการกำหนดราคาประเมินที่ดินโดยวิธี Hedonic Pricing Model:
กรณีศึกษาแปลงที่ดินในกรุงเทพมหานคร* (รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ เศรษฐศาสตร์มหา
บัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2538). *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร : ศุภาสิน.
- มนัสวี อยู่น่าน. (2561). *การสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร
โดยวิธี MLR* (รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์).
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.

- วรากร ลิขิตอนุภาค, และ ศรัณยพงศ์ เตชโรจนภาคิน. (2562). แบบจำลองการประมาณราคาที่ดินขนาด เล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร. *Veridian E-Journal Silpakorn University*, 12(4), 1425-1435.
- วิไลวรรณ สิริโรจนพุด. (2558). การประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดหัวหินโดยแบบจำลองราคา แบบฮีดอนิค. *วารสารเศรษฐศาสตร์และกลยุทธ์การจัดการ*, 2(1), 1-10.
- สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, อิศเรศ วีระประจักษ์, การุณย์ เดชพันธุ์. (2559). การพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. *วารสารสำนักบัณฑิตอาสาสมัคร*, 12(2), 111-132.
- สมชัย อิศวิลานนท์. (2540). *เศรษฐศาสตร์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม:หลักและทฤษฎี*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สำนักงานเขตจตุจักร. (2564). *แผนปฏิบัติการประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2564*. สืบค้นจาก <https://webportal.bangkok.go.th/upload/user/00000053/ITA/O10/O10-2564.PDF>
- อารี วิบูลย์พงศ์. (2549). *เศรษฐมิติประยุกต์สำหรับการตลาดเกษตร*. (พิมพ์ครั้งที่ 2) เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- Nguyen, M. L. (2020). The Hedonic Pricing Model Applied to the Housing Market. *International Journal of Economics and Business Administration*, 8(3), 416-428.
- Nguyen, H. M. Phan, H. Q. Tran, T. V. & Tran, T. K. V. (2020). The Hedonic Method in Evaluating Apartment Price: A Case of Ho Chi Minh City, Vietnam. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 7(6), 517-524.
- Yalcin, F., & Mert, M. (2018). Determination of Hedonic Hotel Room Prices with Spatial Effect in Antalya. *Economia Sociedad y Territorio*, 18(58), 697-734.
- Xiao, Y. Chen, X. Li, Q. Yu, X. Chen, J. & Guo, J. (2017). Exploring Determinants of Housing Prices in Beijing: An Enhanced Hedonic Regression with Open Access POI Data. *International Journal of Geo-Information*, 6(11), 1-12.



ภาคผนวก

มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

สืบช่วยธรรมมาภิบาล

ภาคผนวก ก

ผลการศึกษาปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาประเมินที่ดิน



Model 1: OLS, using observations 1-350

Dependent variable: LP

	<i>Coefficient</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-ratio</i>	<i>p-value</i>	
const	88173.3	12577.4	7.010	<0.0001	***
Shape	8308.70	6352.72	1.308	0.1918	
Length	-292.009	56.0686	-5.208	<0.0001	***
Road	35310.3	8475.55	4.166	<0.0001	***
Com	42412.9	5586.57	7.592	<0.0001	***
Width	4379.51	521.595	8.396	<0.0001	***
Department store	-11688.3	3367.10	-3.471	0.0006	***
Train	-10511.6	2724.58	-3.858	0.0001	***
School	-11218.1	4958.79	-2.262	0.0243	**
Hospital	-6954.00	2146.92	-3.239	0.0013	***
Temple	-385.498	2723.67	-0.1415	0.8875	
Express way	292.342	1756.91	0.1664	0.8679	
Mean dependent var	70472.75	S.D. dependent var		44406.82	
Sum squared resid	1.52e+11	S.E. of regression		21183.51	
R-squared	0.779612	Adjusted R-squared		0.772440	
F(11, 338)	108.6963	P-value(F)		7.1e-104	
Log-likelihood	-3976.866	Akaike criterion		7977.731	
Schwarz criterion	8024.026	Hannan-Quinn		7996.158	

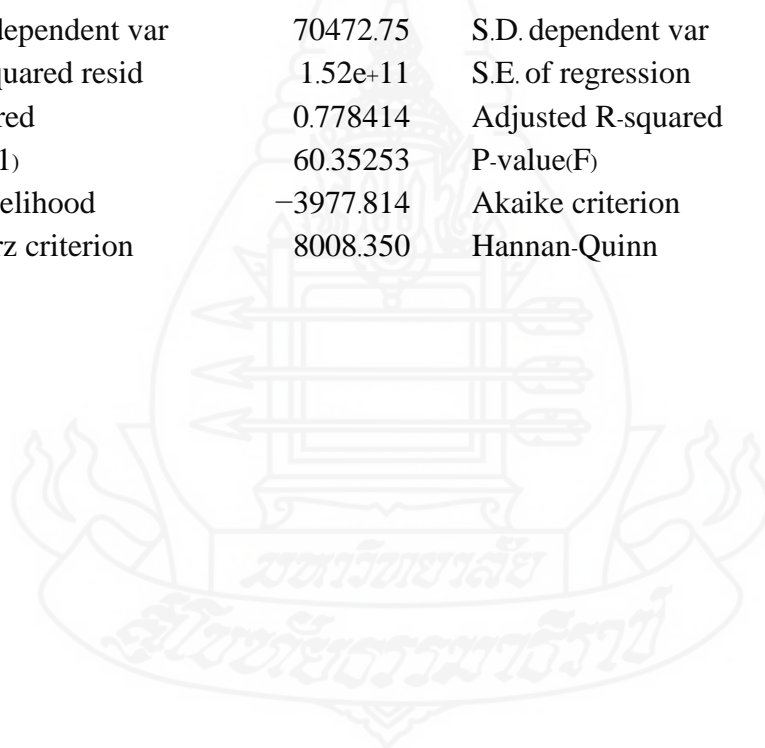
ภาคผนวก ข

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน



Model 2: OLS, using observations 1-350
 Dependent variable: LP
 Heteroskedasticity-robust standard errors, variant HC1

	<i>Coefficient</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-ratio</i>	<i>p-value</i>	
const	96336.0	8270.79	11.65	<0.0001	***
Length	-304.704	100.108	-3.044	0.0025	***
Road	34922.4	13218.1	2.642	0.0086	***
Com	42207.7	8092.39	5.216	<0.0001	***
Width	4424.93	987.202	4.482	<0.0001	***
Department store	-10965.4	1812.51	-6.050	<0.0001	***
Train	-10592.8	2728.83	-3.882	0.0001	***
School	-10970.6	5154.65	-2.128	0.0340	**
Hospital	-7330.95	1872.33	-3.915	0.0001	***
Mean dependent var	70472.75	S.D. dependent var		44406.82	
Sum squared resid	1.52e+11	S.E. of regression		21147.37	
R-squared	0.778414	Adjusted R-squared		0.773216	
F(8, 341)	60.35253	P-value(F)		8.45e-61	
Log-likelihood	-3977.814	Akaike criterion		7973.629	
Schwarz criterion	8008.350	Hannan-Quinn		7987.449	



ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายอมรภัค รักษาศรี
วัน เดือน ปีเกิด	1 กุมภาพันธ์ 2516
สถานที่เกิด	อำเภอเมือง จังหวัดเลย
ประวัติการศึกษา	เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2541
สถานที่ทำงาน	กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กรุงเทพมหานคร
ตำแหน่ง	นักประเมินราคาทรัพย์สินปฏิบัติการ

