

มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา
บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไฟรชัล จำกัด



นายกฤษฎา เพ็ชรประยูร

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-1884-5

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LAND VALUE IN ASSET VALUATIONS FOR HOUSING : A CASE STUDY OF
JUSTICE PROPERTY AND APPRAISAL COMPANY LIMITED



Mr.Krisada Petchprayoon

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2002

ISBN 974-17-1884-5

กฤษฎา เพ็ชรประยูร : มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา บริษัท
 จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปพร้าเชลล์ จำกัด (LAND VALUE IN ASSET VALUATIONS FOR
 HOUSING : A CASE STUDY OF JUSTICE PROPERTY AND APPRAISAL COMPANY
 LIMITED) อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุญชัย สุรพลชัย, 137 หน้า.
 ISBN 974-17-1884-5

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ทั่วไปเพื่อศึกษามูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และมีวัตถุประสงค์เฉพาะคือ เพื่อศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมระหว่างการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านทางที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เพื่อศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่มีการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน และเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างคือ ลูกค้ารายย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบการขอสินเชื่อ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปพร้าเชลล์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 จากจำนวนประชากรทั้งหมดที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 964 ราย ด้วยการสุ่มตัวอย่างแบบอาศัยความน่าจะเป็น แบบแบ่งชั้นภูมิอย่างไม่มีสัดส่วน การคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างใช้สูตรของ Taro Yamane ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 282 ราย นำค่าปัจจัยต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ข้างต้นมาใช้ในการวิเคราะห์หาค่าสถิติคือ มีเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ แบบบันทึกรายการของกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมาทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าสถิติคือ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน และการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน

ผลการวิจัยพบว่า

1. ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อตารางวา มีลักษณะของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่มีระดับความสำคัญเรียงตามลำดับดังนี้ (1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครโดยเขตเมืองชั้นในมีระดับความสำคัญกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง (2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรร (3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านทางที่ดินซึ่งอยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร (4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินที่มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน

2. ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อตารางวา ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน โดยลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะโครงการจัดสรรทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยวซึ่งเจ้าของดำเนินการก่อสร้างเอง

3. แนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นตามไปด้วย

ซึ่งผลการวิจัยนี้สามารถนำไปประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เกิดความเหมาะสมกับมูลค่าที่ดิน นอกจากนี้ยังสามารถนำวิธีการทางสถิติที่พัฒนาขึ้นในการศึกษาค้นคว้าประยุกต์ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน เพื่อให้มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยมีความถูกต้อง แม่นยำ และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ภาควิชา เหนหนาว ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา เหนหนาว ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

ปีการศึกษา 2545 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

447 41072 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : LAND VALUE / ASSET VALUATIONS FOR HOUSING

KRISADA PETCHPRAYOON : LAND VALUE IN ASSET VALUATIONS FOR HOUSING : A CASE STUDY OF JUSTICE PROPERTY AND APPRAISAL COMPANY LIMITED. THESIS ADVISOR : ASSISTANT PROFESSOR DR. SAOWALUCK LERTBUT SURAPOLCHAI, 137 pp. ISBN 974-17-1884-5

The general purpose of this study was to research into the land value in asset evaluations for housing in the Bangkok Metropolitan area. The specific purposes were to study such common predictors affecting the price per square wah of a piece of land. These include the demarcation of Bangkok, the development of land for housing, the distance from the main road to the housing areas, the shape of the land, the level of the land compared to the road running in front of the land and the public utilities in the areas. In addition, the study compared the land value per square wah between the land demarcated by the Bangkok Metropolitan area and the land developed for various types of housing. The study also investigated the relationship between the land value per plot and the building value.

The samples were retail customers of the Government Housing Bank. Their pieces of land were appraised for housing by the Justice Property and Appraisal Company Limited from June 1, 2001 to May 31, 2002. Based on the disproportional stratified random sampling, the samples were chosen from the 964 customers. Taro Yamane's formula was used to calculate the size of the samples. The result was 282 customers. The aforementioned factors were used to analyze the data. The tools were the samples' records analyzed by frequency, percentage, mean, standard deviation, multiple regression analysis, one-way analysis of variance, independent samples test and Pearson product moment correlation coefficient.

It was found that

1. The order of importance of factors affecting the land value per square wah was (1) the location (inner city was more important than urban fringe.), (2) the land developed by a real estate agent, (3) the land which was over 20 centimeters higher than the road running in front of it and (4) the land equipped with electricity, a water supply, a drainage system and street light.

2. The division of Bangkok into inner city, urban fringe and suburb could differentiate the land value. Moreover, the land developed by a real estate company cost more than that developed by the land owner.

3. According to asset evaluations for housing, the land value per plot was related to the building value. In other words, when the land value was high, the building value was high too.

The results could be incorporated when the assets for housing was appraised or used to analyze the use of land for housing in line with the land value. Moreover, the statistical methods used in this study could be applied to the analysis of land value so that the actual land value could be obtained.

Department Housing Student 's signature

Field of Study Housing Advisor 's signature

Academic Year 2002 Co-Advisor 's signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ด้วยความกรุณาจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ เสาวลักษณ์ เลิศบุญชัย สุรพลชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำปรึกษา แนะนำ ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์สายสุดา สมชิต กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำปรึกษา แนะนำด้านการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ รองศาสตราจารย์ชวลิต นิตยะ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต อาจารย์กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ร่วมเป็นคณะกรรมการสอบ พร้อมทั้งกรุณาให้คำแนะนำเพิ่มเติมในการสอบวิทยานิพนธ์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน พ.ศ.2546 และอาจารย์ทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้ ตลอดเวลาที่ผู้วิจัยศึกษาอยู่จนกระทั่งสำเร็จการศึกษา

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณการสนับสนุนการศึกษาจาก คุณพ่อ คุณแม่ เป็นอย่างสูง รวมทั้งกำลังใจจากน้องสาว คุณชุตติมา เพ็ชรประยูร คุณชนัดดา เพ็ชรประยูร และทุก ๆ คนในครอบครัว ตลอดจนความช่วยเหลือจากเพื่อนนิสิตปริญญาโท สาขาเคหการ

กฤษฎา เพ็ชรประยูร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 สมมติฐานของการวิจัย	2
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	3
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย	3
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย	8
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	13
1.8 สรุปกระบวนการวิจัย	13
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ดิน	15
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน	19
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	28
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน	32
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	34
2.6 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการวางผังเมือง	35
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	47
2.8 สรุปแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	52

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	54
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	57
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล	59
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	59
3.5 สรุปวิธีดำเนินการวิจัย	60
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล และอภิปรายผล	
4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	65
4.1.1 การศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล	65
4.1.2 การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	77
4.1.3 การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	82
4.1.4 การศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	88
4.2 อภิปรายผล	92
4.2.1 คุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล	92
4.2.2 ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	95
4.2.3 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	98
4.2.4 ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	102
4.3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล และอภิปรายผล	105
บทที่ 5 สรุป และข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุป	106
5.1.1 คุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล	106
5.1.2 ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	107
5.1.3 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	110
5.1.4 ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	112
5.2 ข้อเสนอแนะ	115

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
รายการอ้างอิง	118
ภาคผนวก	121
ภาคผนวก ก แบบบันทึกรายการ	122
ภาคผนวก ข แบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	124
ภาคผนวก ค สถิติที่ใช้ในการวิจัย	129
ภาคผนวก ง ตัวอย่างแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน	134
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	137

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่าง	56
3.2 แสดงขนาดของตัวอย่างตามแต่ละกลุ่มตัวอย่าง	57
4.1 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ต่อตารางวา	66
4.2 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	73
4.3 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน	74
4.4 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	76
4.5 แสดงการวิเคราะห์ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา	78
4.6 แสดงการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร	83
4.7 แสดงการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นรายคู่	84
4.8 แสดงการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย	86
4.9 แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	89

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร	4
1.2 แสดงประเภทของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย	5
1.3 แสดงวิธีการหาระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน	6
1.4 แสดงรูปร่างที่ดิน	7
1.5 แสดงระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน	7
1.6 แสดงสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน	8
1.7 แสดงแผนผังขั้นตอนการวิจัย	10
2.1 แสดงการแบ่งเขตต่าง ๆ รอบจุดศูนย์กลางเมือง	39
2.2 แสดงการขยายบริเวณต่าง ๆ เริ่มจากจุดศูนย์กลางเมืองเป็นแนวรัศมี	40
2.3 แสดงการขยายบริเวณต่าง ๆ ของเมืองที่จุดศูนย์กลางเมืองหลาย ๆ แห่ง	42
2.4 แสดงเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร	45
2.5 แสดงพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร	45
4.1 แสดงโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน	62
4.2 แสดงโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	63
4.3 แสดงโครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	63
4.4 แสดงที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน	64
4.5 แสดงที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	64
4.6 แสดงที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	65

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ทำให้ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณสูงขึ้นตามไปด้วย เมื่อมีความจำเป็นต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินจึงทำให้เกิดมูลค่าที่ดิน ซึ่งมูลค่าที่ดินมีผลต่อมูลค่ารวมทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างมาก เนื่องจากที่ดินเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของการเกิดที่อยู่อาศัย ดังนั้นมูลค่าที่ดินจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย

วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนับว่ามีบทบาทสำคัญยิ่งต่อความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะตามข้อกำหนดในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีความจำเป็นต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังจะเห็นได้จากการกู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีการว่าจ้างบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากภาคเอกชนมาดำเนินการแทน

การวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญ ซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำเป็นต้องหาข้อมูลมาประกอบการวิเคราะห์เปรียบเทียบ เพื่อนำไปหามูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย มูลค่าที่ดิน และมูลค่าอาคารหรือสิ่งควบต่าง ๆ บนที่ดิน เช่น รั้ว เป็นต้น แต่ในสภาพปัจจุบันการหาข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินเป็นไปด้วยความลำบาก ทำให้มูลค่ารวมจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเกิดจากดุลพินิจและความคิดเห็นของผู้ที่มีอาชีพทางด้านนี้อาจจะไม่ใกล้เคียงกับมูลค่าที่ควรจะเป็นได้ ส่วนหนึ่งมีสาเหตุจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น กับอีกส่วนหนึ่งมีสาเหตุจากการที่ผู้ประกอบวิชาชีพด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องของมูลค่าที่ดิน และสภาพแวดล้อมต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ อันเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อมูลค่าที่ดิน และมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์มูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ มูลค่าที่ดินเป็นส่วนสำคัญอย่างมากที่ผู้ประกอบวิชาชีพจำเป็นต้อง

ศึกษาสภาพการตลาด และปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ มาประกอบการพิจารณา เพื่อไม่ให้เกิดความบกพร่องต่อการประเมินมูลค่ารวมของทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย อันจะก่อให้เกิดประโยชน์กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งสถาบันการเงิน ผู้ที่กู้ยืมเงิน และที่สำคัญที่สุดคือ การเพิ่มมาตรฐานในวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ดังนั้นเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าที่ดินและความสำคัญของปัจจัยที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร การศึกษาครั้งนี้จึงทำการศึกษา การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ใช้ประกอบการขอสินเชื่อของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนินการโดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไฟรชัล จำกัด

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ทั่วไปเพื่อศึกษามูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และมีวัตถุประสงค์เฉพาะคือ

1.2.1 เพื่อศึกษาตัวพารามิเตอร์ร่วมระหว่างการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

1.2.2 เพื่อศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่มีลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน

1.2.3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย

1.3 สมมติฐานของการวิจัย

1.3.1 การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

1.3.2 มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และ การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน

1.3.3 จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

1.4.1 ประเภทที่อยู่อาศัย หมายถึง เฉพาะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ (ดูรายละเอียดในข้อ 1.5.2 หน้า 3)

1.4.2 ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้คือ ลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบการขอสินเชื่อ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด ที่จัดทำรายงานให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 รวมทั้งสิ้น 964 ราย

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1.5.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง การพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยมีการวิเคราะห์ตามระบบ และมีการบันทึกข้อเท็จจริงตามสภาพและการลงทุนของทรัพย์สิน ปกติจะมีการตรวจสอบรายการทรัพย์สิน แล้วนำไปตรวจสอบกับข้อมูลที่ใกล้เคียงที่เปรียบเทียบกันได้ ซึ่งมีข้อมูลเพียงพอที่จะหาผลลัพธ์ และออกความเห็นของมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินนั้น ๆ (ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, 2538: 4-5)

สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ กำหนดให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความหมายเดียวกันกับคำว่า การประเมินราคาทรัพย์สิน และการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งความแตกต่างกันของคำทั้ง 3 คำเกิดขึ้นจากการใช้คำที่ต่างกันของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.5.2 ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ แฟลตหรือ อพาร์ทเมนท์ และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (กาญจนา พิทักษ์ธีรธรรม, 2537: 40-42)

สำหรับการศึกษานี้จะศึกษาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ เนื่องจากเป็นการศึกษาที่เน้นถึงมูลค่าที่ดินที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นประเภทของที่อยู่อาศัยที่ใช้ในการศึกษาจะต้องมีการหามูลค่าที่ดินประกอบในแบบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

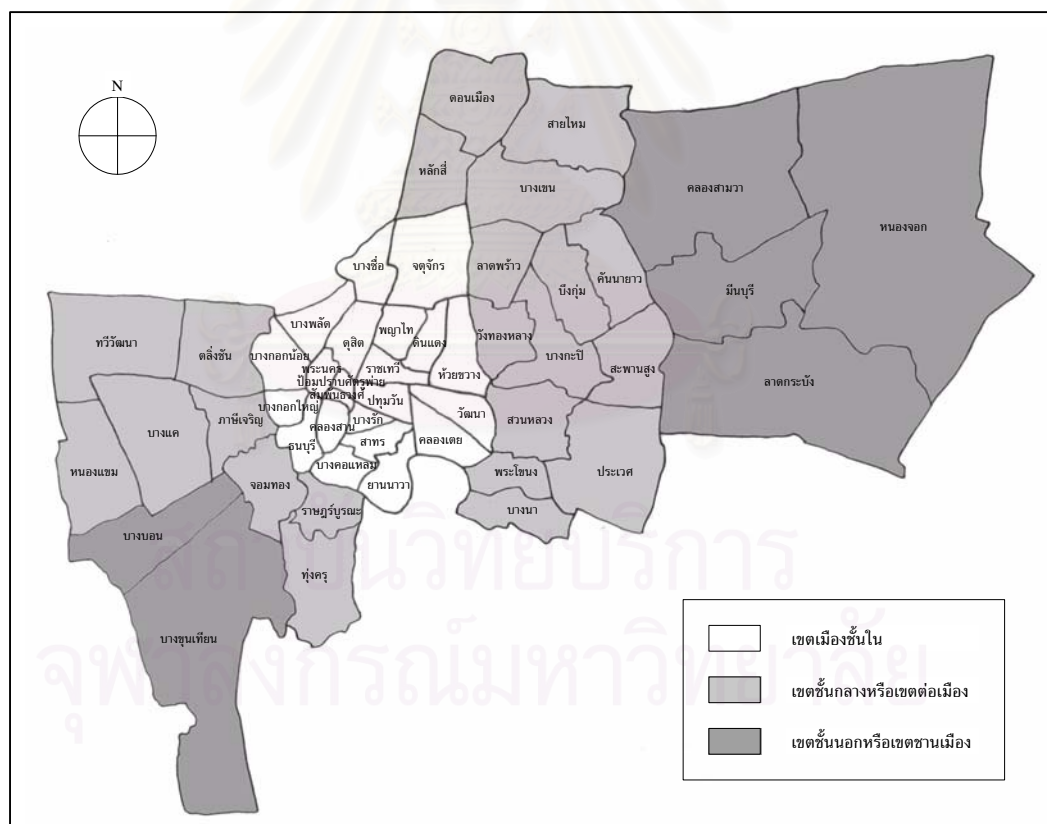
1.5.3 มูลค่าที่ดิน หมายถึง การประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน เป็นการประเมินมูลค่าออกมาในรูปของตัวเงิน (คำพล พัวพาณิชย์, 2535: ผ-2)

สำหรับการศึกษาคั้งนี้ได้แบ่งประเภทของมูลค่าที่ดินตามการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ดังปัจจัยที่ทำการศึกษาข้อ 1.6.2.2 (1) หน้า 12

1.5.4 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง มูลค่าอาคารภายหลังหักค่าเสื่อมราคาอาคาร โดยใช้ต้นทุนการก่อสร้างของอาคารใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม (นิพัทธ์ จิตรประสงค์, 2534: 20)

1.5.5 การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร หมายถึง การจำแนกกลุ่มพื้นที่เขตเป็น 3 ส่วน คือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2542: 2-1 – 2-3) ดังแสดงในภาพที่ 1.1

ภาพที่ 1.1 แสดงการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร



1.5.5.1 เขตเมืองชั้นใน ประกอบด้วยเขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน ราชเทวี บางรัก ดุสิต พญาไท บางพลัด สาทร บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ยานนาวา บางคอแหลม บางซื่อ คลองสาน ธนบุรี จตุจักร ห้วยขวาง ดินแดง คลองเตย วัฒนา

1.5.5.2 เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ประกอบด้วย เขตดอนเมือง หลักสี่ บางเขน สายไหม ลาดพร้าว บางกะปิ พระโขนง บางนา ประเวศ สวนหลวง บึงกุ่ม วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง ดลิ่งชั้น ทวีวัฒนา ภาษีเจริญ บางแค หนองแขม ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ จอมทอง

1.5.5.3 เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ประกอบด้วย เขตคลองสามวา ลาดกระบัง มีนบุรี หนองจอก บางขุนเทียน บางบอน

สำหรับการศึกษาคั้งนี้ได้แบ่งประเภทของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครตามการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ดังปัจจัยที่ทำการศึกษาค้าง 1.6.2.1 (1) หน้าที่ 11

1.5.6 การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง การประกอบกิจการหรือดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย (กานต์ อัครพานทิพย์, 2538:1) เช่น โครงการจัดสรร และที่อยู่อาศัยเดี่ยว ดังตัวอย่างในภาพที่ 1.2

ภาพที่ 1.2 แสดงประเภทของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย



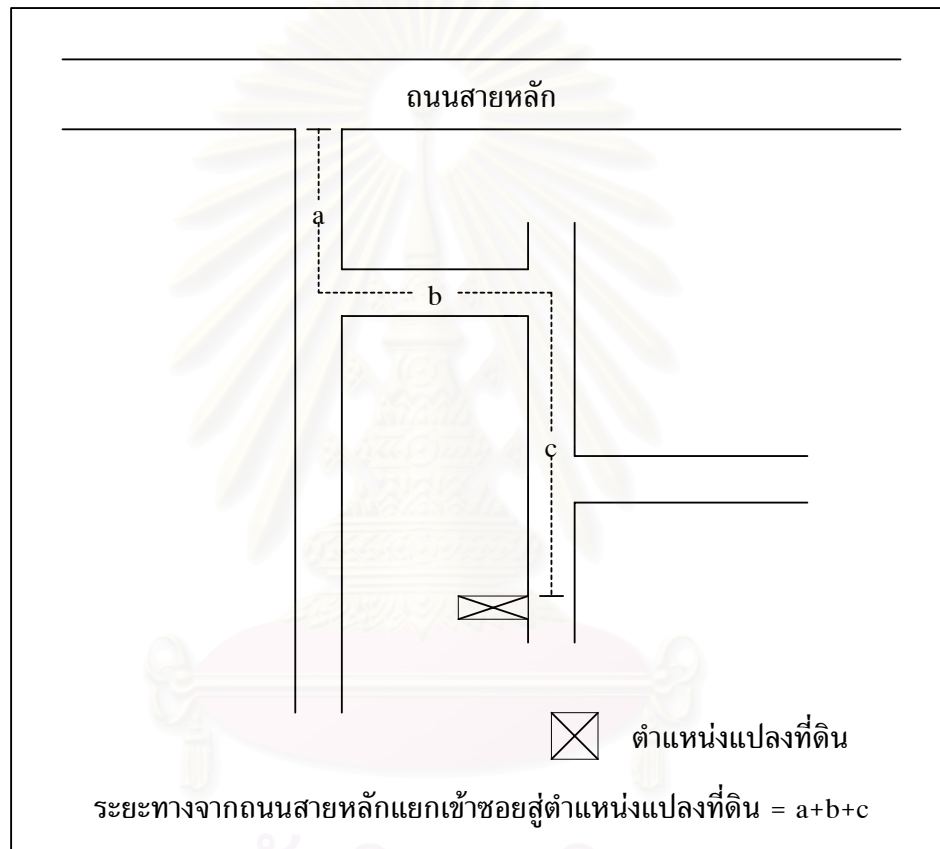
1.5.6.1 โครงการจัดสรร หมายถึง การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกันหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค และปรับปรุง ที่ดินนั้นให้เป็นที่อยู่อาศัย (เตชะ บุณยะชัย, 2530: 5)

1.5.6.2 ที่อยู่อาศัยเดี่ยว หมายถึง การพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะที่ประชาชนสร้างขึ้นเอง (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2542: 3-18)

สำหรับการศึกษาคั้งนี้ได้แบ่งประเภทของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ดังปัจจัยที่ทำการศึกษาค้าง 1.6.2.1 (2) หน้าที่ 11

1.5.7 ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน หมายถึง ระยะทางจากแยกถนนสายหลักจนถึงที่ตั้งที่ดิน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2543: 1) วิธีการหาระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน ดังแสดงในภาพที่ 1.3

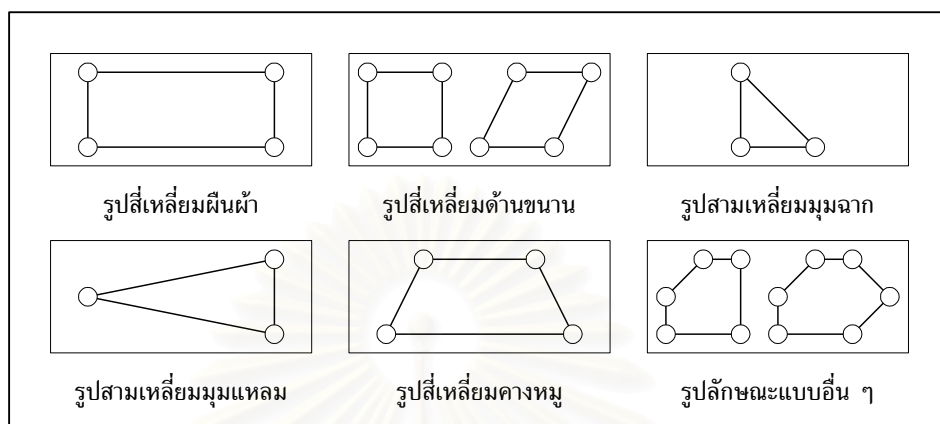
ภาพที่ 1.3 แสดงวิธีการหาระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน



สำหรับการศึกษาคำนี้ได้แบ่งประเภทของระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดินตามการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ดังปัจจัยที่ทำการศึกษาข้อ 1.6.2.1 (3) หน้า 11-12

1.5.8 รูปร่างของที่ดิน หมายถึง รูปลักษณะของที่ดิน จำแนกได้เป็น รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า รูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน รูปสามเหลี่ยมมุมฉาก รูปสามเหลี่ยมมุมแหลม รูปสี่เหลี่ยมคางหมู และรูปลักษณะแบบอื่น ๆ (ศศิธร ปรารภนาสัจย์, 2516: 43) ดังตัวอย่างในภาพ 1.4

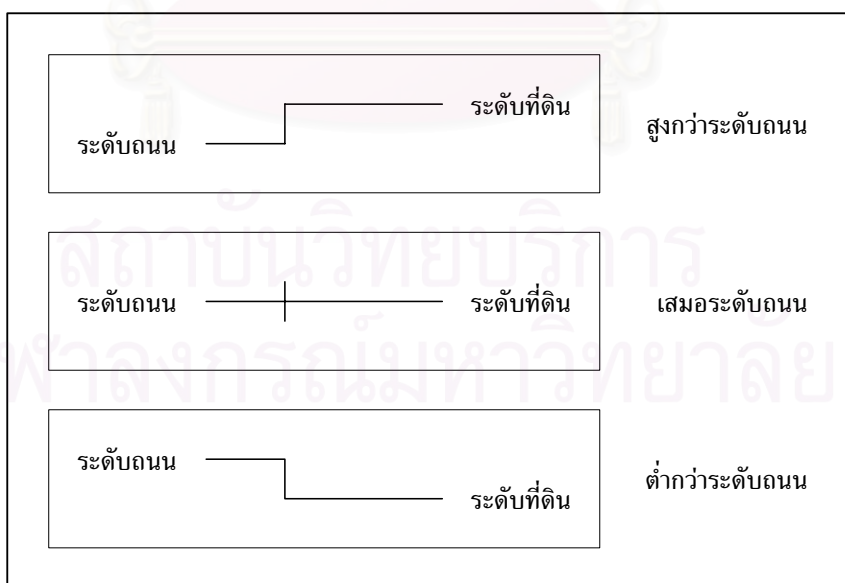
ภาพที่ 1.4 แสดงรูปร่างของที่ดิน



สำหรับการศึกษาค้างนี้ได้แบ่งประเภทของรูปร่างของที่ดินตามการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ดังปัจจัยที่ทำการศึกษาข้อ 1.6.2.1 (4)) หน้า 12

1.5.9 ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน หมายถึง รายละเอียดความสูงต่ำของที่ดินเกี่ยวกับถนนหน้าที่ดิน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2543: 1) ดังแสดงในภาพที่ 1.5

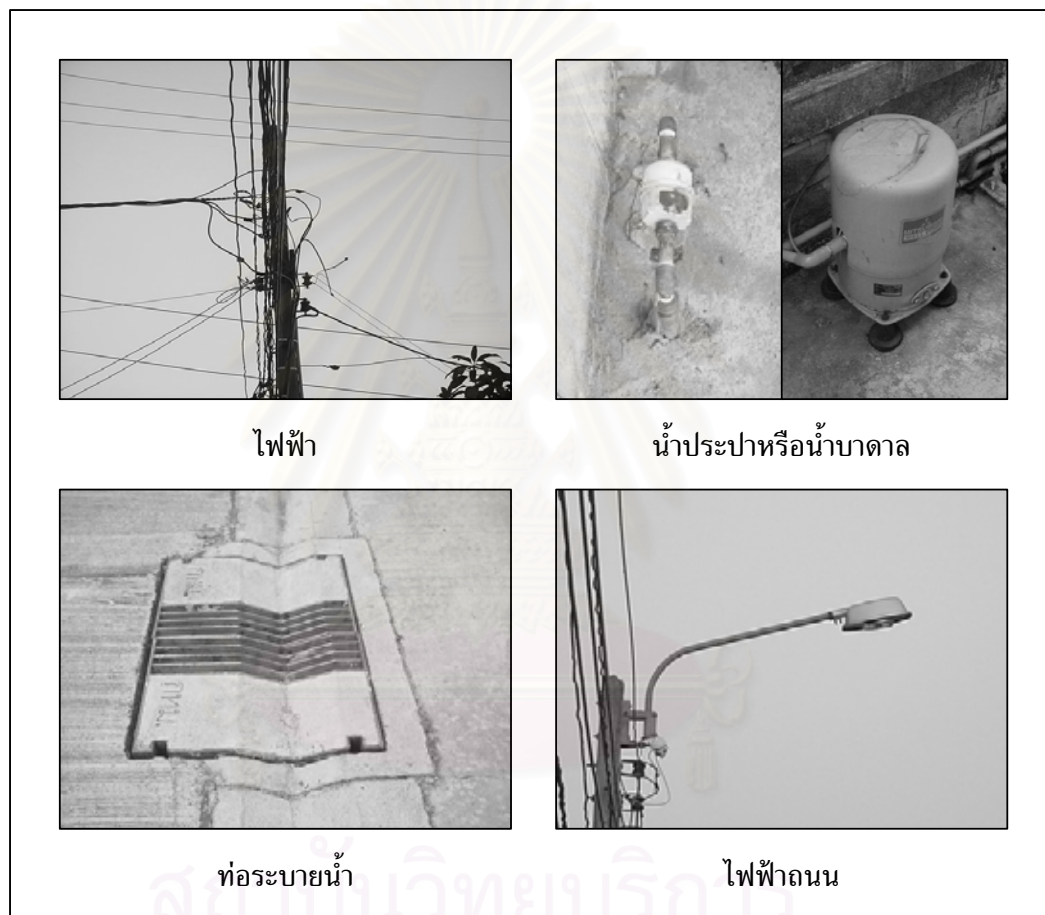
ภาพที่ 1.5 แสดงระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน



สำหรับการศึกษาค้างนี้ได้แบ่งประเภทของระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินตามการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ดังปัจจัยที่ทำการศึกษาข้อ 1.6.2.1 (5)) หน้า 12

1.5.8 สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน หมายถึง ระบบสาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าที่ดิน แบ่งออกเป็น ไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2543: 3) ดังแสดงในภาพที่ 1.6

ภาพที่ 1.6 แสดงสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน



สำหรับการศึกษาคั้งนี้ได้แบ่งประเภทของสาธารณูปโภคบริเวณที่ดินตามการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ดังปัจจัยที่ทำการศึกษาข้อ 1.6.2.1 (6) หน้า 12

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัยนี้ได้กำหนดจากหัวข้อการวิจัย โดยศึกษาค้นคว้าตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย สมมติฐานของการวิจัย และขอบเขตของการวิจัย

การกำหนดหัวข้อการวิจัย เกิดขึ้นจากปัญหาที่พบจากการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน เพื่อให้ประกอบประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันประกอบการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ปัจจุบันยังพบข้อบกพร่องในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน จากนั้นจึงนำประเด็นปัญหาที่ต้องการศึกษาเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตั้งวัตถุประสงค์ของการวิจัย

การตั้งวัตถุประสงค์ของการวิจัย เป็นการกำหนดประเด็นที่ต้องการศึกษาเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน ซึ่งจะเป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะที่ต่างกัน และความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จากข้อมูลที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการทดสอบด้วยสมมติฐานของการวิจัย

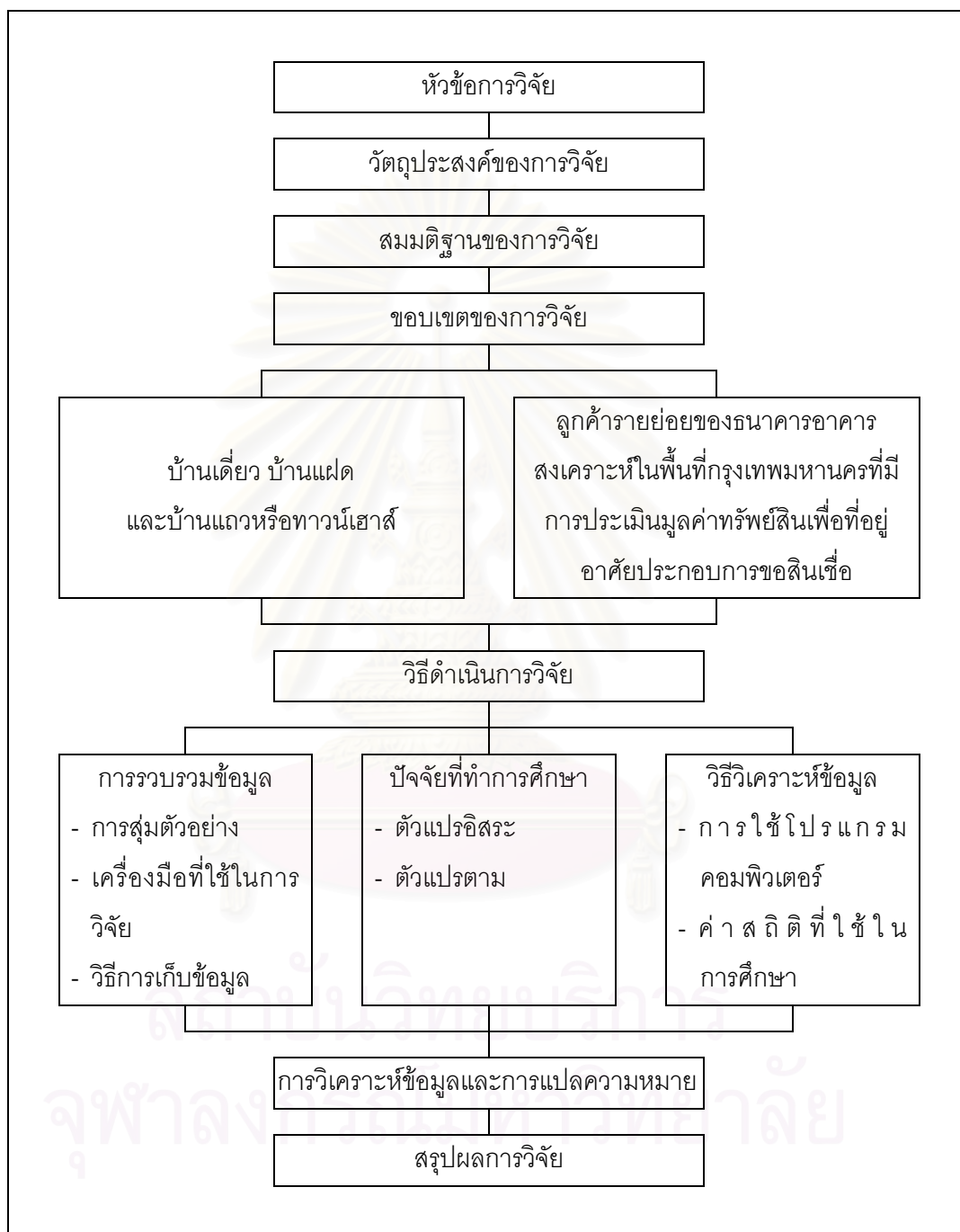
การตรวจสอบสมมติฐานของการวิจัย เป็นการพิสูจน์ความถูกต้องของสมมติฐานของการวิจัยที่ตั้งขึ้น โดยการนำวิธีการทางสถิติมาช่วยในการวิเคราะห์ถึงระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะที่ต่างกัน และระดับของความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากในการวิเคราะห์ไม่สามารถนำประชากรทั้งหมดมาทำการศึกษาได้ จึงจำเป็นต้องมีการกำหนดขอบเขตของการวิจัย ทั้งนี้เพื่อให้การทดสอบสมมติฐานของการวิจัยได้ข้อสรุปตรงตามความต้องการที่จะศึกษา

การทำให้การวิจัยมีความชัดเจนจึงได้กำหนดขอบเขตของการวิจัยที่จะศึกษาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ ของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด

จากหัวข้อการวิจัย วัตถุประสงค์ของการวิจัย สมมติฐานของการวิจัย และขอบเขตของการวิจัย จำเป็นต้องมีวิธีดำเนินการวิจัยเพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลความหมาย ซึ่งเป็นการนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลมาอธิบายถึงผลที่เกิดขึ้น และนำไปสู่การสรุปผลการวิจัย วิธีดำเนินการวิจัยจึงเป็นการกำหนดถึงการนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องมาทำการศึกษา ตัวแปรที่ต้องการศึกษา รวมไปถึงวิธีการที่จะนำมาวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นแนวทางในการรวบรวมข้อมูล ปัจจัยที่ทำการศึกษา และวิธีวิเคราะห์ข้อมูล

ดังนั้นเพื่อแสดงให้เห็นถึงที่มาของวิธีดำเนินการวิจัย จึงได้เสนอแผนผังขั้นตอนการวิจัย ดังแสดงในภาพที่ 1.7

ภาพที่ 1.7 แสดงแผนผังขั้นตอนการวิจัย



จากแผนผังขั้นตอนการวิจัย สามารถอธิบายวิธีดำเนินการวิจัย ซึ่งประกอบด้วย การรวบรวมข้อมูล ปัจจัยที่ทำการศึกษา และวิธีวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

1.6.1 การรวบรวมข้อมูล

1.6.1.1 การสุ่มตัวอย่าง การศึกษาครั้งนี้ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบอาศัยความน่าจะเป็น โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิอย่างไม่มีสัดส่วน (Disproportional Stratified Random Sampling) ซึ่งเป็นการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ของลูกค้ารายย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.6.1.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาจากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้แบบบันทึกรายการ

1.6.1.3 วิธีการเก็บข้อมูล

1) การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาจากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ เป็นข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

2.1) ข้อมูลจากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มูลค่า ที่ดิน และมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

2.2) แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ตามรายละเอียดในบทที่ 2)

1.6.2 ปัจจัยที่ทำการศึกษา

1.6.2.1 ตัวแปรอิสระ ได้แก่ ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย

1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร สามารถแบ่งได้เป็น

1.1) เขตเมืองชั้นใน

1.2) เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

1.3) เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งได้เป็น

2.1) โครงการจัดสรร

2.2) ที่อยู่อาศัยเดี่ยว

3) ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น

- 3.1) ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร
- 3.2) ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร
- 3.3) ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร
- 3.4) ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร
- 4) รูปร่างของที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 4.1) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส
 - 4.2) รูปอื่น ๆ
- 5) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 5.1) อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร
 - 5.2) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร
 - 5.3) อยู่ต่ำกว่าระดับถนน
- 6) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 6.1) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน
 - 6.2) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ
 - 6.3) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน
 - 6.4) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล

1.6.2.2 ตัวแปรตาม ได้แก่ มูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

- 1) มูลค่าที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 1.1) มูลค่าที่ดินต่อตารางวา
 - 1.2) มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน
- 2) มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

1.6.3 วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

1.6.3.1 วิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS for Windows Version 10.0

1.6.3.2 ค่าสถิติที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย

- 1) การศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล ใช้สถิติพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยใช้ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

2) การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมของตัวแปรอิสระตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป ที่มีผลต่อตัวแปรตาม ใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นต่อน (Stepwise)

3) การศึกษาเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรตาม

3.1) เมื่อตัวแปรอิสระมีการจำแนกตั้งแต่ 3 กลุ่มขึ้นไป ใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-Way Analysis of Variance : One-Way ANOVA) ในกรณีพบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ใช้การทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ (Post Hoc Comparison) โดยใช้วิธีการของ Scheffe' (S-method)

3.2) เมื่อตัวแปรอิสระมีการจำแนกเป็น 2 กลุ่ม ใช้การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน (Independent Samples Test)

4) การศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปร 2 ตัวที่เป็นอิสระต่อกัน ใช้การหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน (Pearson Product Moment Correlation Coefficient)

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทำให้ทราบถึงระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

1.7.2 ทำให้ทราบถึงความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จำแนกตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความเหมาะสมเพื่อที่อยู่อาศัย

1.7.3 ทำให้ทราบถึงแนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางการวางแผนการลงทุนและพัฒนาที่อยู่อาศัย

1.8 สรุปกระบวนการวิจัย

การศึกษานี้เป็นการศึกษาถึง มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งนำข้อมูลที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ มาวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย และสมมติฐานของการวิจัย เพื่อให้ผลของการวิจัยครั้งนี้สามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ของการวิจัย สมมติฐานของการวิจัย และประโยชน์ของการวิจัยได้อย่างครบถ้วน

เพื่อให้เกิดความเข้าใจต่อการศึกษา และให้การศึกษาตรงตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ จึงได้กล่าวถึงแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องไว้ในบทที่ 2 ซึ่งจะเป็นการอธิบายถึงความหมาย และรายละเอียดสำคัญ รวมถึงการรวบรวมงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง อันนำมาสู่การศึกษาในครั้งนี้

การประยุกต์วิธีการทางสถิติมาใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาผลของการศึกษามูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการทดสอบข้อมูลจากข้อมูลของบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพเรซัล จำกัด สามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินจากแหล่งข้อมูลอื่นมาใช้ในทำนองเดียวกันได้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย จากการทบทวนวรรณกรรม ผู้ศึกษาได้รวบรวมแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการศึกษาดังนี้

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ดิน

2.1.1 ความหมายของที่ดิน

คำพล พัวพาณิชย์ (2535: 7-8) กล่าวว่า ความหมายของที่ดินตามทัศนะของบุคคลต่าง ๆ อาจให้ความหมายที่แตกต่างกันออกไป เช่น ชานนาอาจหมายถึงความถึงที่นาที่ตนใช้ในการเพาะปลูก ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม อาจให้ความหมายของที่ดินคือ สถานที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม บุคคลทั่วไปอาจหมายถึงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของคน ในความหมายหรือความเข้าใจของบุคคลตามที่กล่าวมานี้ จะเห็นได้ว่าไม่มีผู้ใดเข้าใจในความหมายของคำว่าที่ดินนั้นผิด อย่างไรก็ตามในความหมายที่ลึกซึ้งไปกว่านั้น เช่น แร่ธาตุต่าง ๆ ความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน ป่าไม้ ภูเขาในน้ำ ฯลฯ ได้รวมเอาไว้ในความหมายของคำว่าที่ดินหรือไม่ ซึ่งจะเห็นได้ว่า ความหมายของคำว่าที่ดิน ทางวิชาการนั้นย่อมมีความหมายในทางเทคนิคมากกว่าความเข้าใจของสามัญชนทั่วไป

ในทัศนะของนักเศรษฐศาสตร์ได้ให้ความหมายของที่ดินว่า ที่ดินหมายถึงพื้นผิวโลกทั้งหมด ทั้งนี้ได้หมายความรวมไปถึงพื้นดิน พื้นน้ำ และน้ำแข็งในแถบขั้วโลก ตลอดจนไปถึงป่าไม้ แร่ธาตุภายในดิน ทรัพยากรที่อยู่ในน้ำ และปรากฏการณ์ตามธรรมชาติ (แสงแดด ฝน ลม ฯลฯ)

ที่ดินในความหมายทางกฎหมาย หมายถึง การมีอำนาจเข้ายึดครอง หรือถือครองเป็นเจ้าของในที่ดินนั้นได้ สิทธิในการถือครองนี้มีได้หมายถึงสิทธิเพียงเหนือผิวดินเท่านั้น แต่ยังคงรวมไปถึงสิ่งอื่น ๆ ที่ได้ทำการก่อสร้าง หรือทำนุบำรุงขึ้น ตลอดจนจนถึงแร่ธาตุ และสิ่งที่มีค่ามีอยู่เหนือและใต้ผิวดินอีกด้วย

คุณสมบัติของที่ดินตามที่ธรรมชาติได้สร้างขึ้นมานั้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ เช่น ที่ดินที่เป็นที่ไร่ นา ถ้าขาดการทำนุบำรุงที่ดีอาจเกิดการพังทลายของดินกลายเป็นทะเลทรายก็ได้ ในทำนองกลับกันที่ดินที่เคยเป็นทะเลทราย ถ้าได้รับการปรับปรุงที่ดิน เช่น ใช้ระบบชลประทานเข้ามาช่วยก็อาจเปลี่ยนมาเป็นที่ดินที่ใช้ทำการเพาะปลูกได้ การเปลี่ยนแปลงของที่ดินอาจเกิดขึ้น

ได้โดยธรรมชาติหรือโดยมนุษย์ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการควบคุมการใช้ที่ดี มีการวางนโยบายและวางแผนในการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาต่าง ๆ ในการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน

จากความหมายของที่ดินตามทัศนะต่าง ๆ ตลอดจนคุณสมบัติของที่ดินที่กล่าวมาแล้วนั้น อาจแบ่งแนวความคิดที่เกี่ยวกับที่ดินออกได้เป็น 7 ความหมายด้วยกัน อย่างไรก็ตามความหมายที่แบ่งไว้นี้อาจมีความเกี่ยวข้องกันอยู่บ้างดังต่อไปนี้

1) พื้นที่ที่มีขอบเขตกว้างใหญ่ไพศาล (space) ในความหมายนี้ได้ครอบคลุมทุกอย่างทั้งหมดที่อยู่บนพื้นโลก ใต้ผิวโลก ในห้วงอวกาศ ในความหมายนี้อาจกล่าวได้ว่าที่ดินนี้ ไม่สามารถทำลาย หรือสร้างขึ้นใหม่ได้อีก

2) ธรรมชาติ (nature) โดยพิจารณาความหมายที่ดินคือ สิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย แสงแดด ลม ความชื้น อุณหภูมิ การเปลี่ยนแปลงของบรรยากาศ การระเหยของน้ำ ตลอดจนสภาพภูมิประเทศและเนื้อดิน ฯลฯ สิ่งเหล่านี้มนุษย์ได้มีส่วนสัมพันธ์อยู่ด้วยทั้งสิ้น ธรรมชาติบางอย่างมนุษย์ก็สามารถแก้ไขได้ เช่น ความแห้งแล้ง แต่มีบางอย่างที่มนุษย์ไม่สามารถจะแก้ไขหรือควบคุมได้ เช่น แผ่นดินไหว

3) ปัจจัยในการผลิตอย่างหนึ่ง (a factor of production) นักเศรษฐศาสตร์ในปัจจุบันโดยทั่วไปถือว่าที่ดินเป็นปัจจัยในการผลิตอย่างหนึ่ง โดยนำเอาไปประกอบกับปัจจัยอื่นคือ แรงงาน ทน และการจัดการ เพื่อผลิตสินค้าและบริการต่าง ๆ เช่น ผลิตผลทางการเกษตร หรือผลิตผลทางอุตสาหกรรม

4) สิ่งของที่ใช้ในการบริโภค (a consumption goods) จะเห็นได้ว่าสินค้าหรือสิ่งของต่าง ๆ ที่ใช้ในการบริโภคของคน เช่น อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัยนั้น ต่างก็ได้อามาโดยทางตรง หรือโดยทางอ้อมจากที่ดิน ดังนั้นอาจจะกล่าวได้ว่าที่ดินก็คือสิ่งของที่ใช้ในการบริโภค โดยถือว่าเป็นความหมายหนึ่งของคำว่าที่ดิน

5) ท่าเล (situation) ในความหมายของทำเลนี้ จะมุ่งในประเด็นของสถานที่ตั้งของที่ดิน เช่น ห่างไกลจากตลาด หรือแหล่งชุมชนเพียงใด แหล่งที่ตั้งมีความสะดวกในการติดต่อเพียงใด ด้านความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน นอกจากนี้ การพิจารณาทำเลของที่ยังได้พิจารณาถึงแหล่งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ระหว่างประเทศอีกด้วย

6) ทรัพย์สิน (property) ในแนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินโดยถือว่าเป็นทรัพย์สินนี้เป็นแนวความคิดในทัศนะทางกฎหมาย โดยพิจารณาเกี่ยวกับการเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในฐานะที่เป็นทรัพย์สิน

7) ทน (capital) ปัจจัยในการผลิตประกอบด้วย ที่ดิน แรงงาน และทน ในทางเศรษฐศาสตร์มักจะมีปัญหาเกี่ยวกับการแยกปัจจัยทนกับที่ดินออกจากกันโดยเด่นชัด

นักเศรษฐศาสตร์สมัยคลาสสิกได้แยกอธิบายว่า ที่ดินคือสิ่งที่ได้มาตามธรรมชาติ (gift of nature) ทุนเป็นสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น และทุนนี้อาจเก็บออมไว้ใช้ในการผลิตได้ หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ที่ดินเป็นสิ่งที่ถาวร แต่ทุนเป็นสิ่งที่ใช้หมดเปลืองไป ในความแตกต่างนี้เป็นการพิจารณาอย่างกว้าง ๆ แต่ถ้ามีการพิจารณาในรายละเอียดแล้ว ในบางครั้งก็เป็นการยากที่จะพิจารณาแยกปัจจัย ทุนกับที่ดินให้เห็นเด่นชัด เช่น กรณีที่ฟาร์มแห่งหนึ่งทำการเพาะปลูกในที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ อาจถือเอาที่ดินคือ ปัจจัยที่ดิน แต่เมื่อเทียบกับฟาร์มที่มีที่ดินขาดความอุดมสมบูรณ์ การเพาะปลูก ต้องมีการปรับปรุงบำรุงดินขึ้นมา ในกรณีนี้อาจถือเอาที่ดินคือ ปัจจัยทุนในการผลิตก็เป็นได้ ดังนั้น จึงเป็นการยากที่จะแยกที่ดินกับทุน ถ้ามองตามทัศนะของผู้ลงทุนแล้ว อาจกล่าวได้ว่าที่ดินเป็น ปัจจัยที่จะต้องซื้อหรือเช่า ซึ่งเป็นเสมือนทุนประเภทหนึ่ง

2.1.2 การใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

บรลุก พุฒิกกร (2540: 22-24) กล่าวว่า การใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุด เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ มักจะนำที่ดินไปใช้ในกิจการที่ให้ผลตอบแทนมากที่สุดและดีที่สุด ผลตอบแทนดังกล่าวอาจจะไม่ใช่เรื่องเงินอย่างเดียว อาจมองในด้านคุณค่าทางสังคม ซึ่งไม่สามารถจับต้องได้ด้วย อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนทางการเงินมักจะนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา สำหรับการให้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุดนั้น อาจให้คำจำกัดความ เพื่อแนวทางในการ คาดคะเนการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ว่า การใช้ประโยชน์นั้น เมื่อพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ใน ทางเลือกต่าง ๆ ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลและถูกต้องตามกฎหมายแล้วพบว่า มีความเป็นไปได้ทั้งในทางกายภาพและทางการเงิน โดยมีหลักฐานข้อเท็จจริงสนับสนุนอย่างเหมาะสมและทำให้ มูลค่าที่ดินสูงสุด คำจำกัดความนี้มีรายละเอียดเพิ่มเติมที่ควรพิจารณาดังนี้คือ

1) การใช้ที่สมเหตุสมผล (reasonable use) คุณสมบัติข้อนี้ เป็นการป้องกันการเก็งกำไรและการประมาณการที่ไม่มีความแน่นอน ห่างไกลความเป็นจริง ตัวอย่างเช่น ถ้าความต้องการที่อยู่อาศัยมีไม่มากนัก และที่ดินที่นำมาจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยนั้นมีโอกาสที่จะขายไม่หมด ในระยะ 10 ปีข้างหน้าหรือมากกว่า การประเมินค่าที่ดินว่างเปล่าเพื่อนำมาใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยก็อาจจะไม่สมเหตุสมผล

การใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุดนั้น ต้องเป็นการใช้ที่สมเหตุสมผล ในวันเวลาที่กำหนดมูลค่าไม่เป็นอนาคตที่ห่างไกล โดยจะเป็นการใช้ที่ทำให้ข้อเสนอนี้ไม่สอดคล้องกับ หลักฐานข้อเท็จจริงนั้นลดน้อยลงได้

2) การใช้ที่ดินตามกฎหมาย (legal use) การแบ่งเขตและการกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและนิเวศวิทยาในท้องที่ต่าง ๆ ตามกฎหมาย จะเป็นข้อจำกัดในการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ เช่น การกำหนดพื้นที่สีเขียว การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตโครงการ

จัดรูปที่ดิน หรือการห้ามก่อสร้างอาคารสูงในบางพื้นที่ในเขตเมือง เป็นต้น นักประเมินราคาทรัพย์สินควรจะต้องมีความรอบคอบในการตรวจสอบระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ตามกฎหมาย ในพื้นที่ทำการประเมิน เพื่อหลีกเลี่ยงข้อผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้นจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

3) การดัดแปลงทางกายภาพ (physical adaptation) ที่ดินบางแห่งอาจไม่เหมาะในการนำมาใช้ในทางอุตสาหกรรม เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับความสามารถในการรับน้ำหนักของดิน หรือที่ดินบางแปลงมีศักยภาพในการสร้างศูนย์การค้า แต่ลักษณะของแปลง และสภาพพื้นที่เป็นปัญหามาก หรือที่ดินเป็นที่ลุ่มอาจมีปัญหาในการระบายน้ำ การพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์อาจไม่คุ้มในเชิงเศรษฐกิจ ดังนั้นข้อเสนอดังกล่าว ในการใช้ประโยชน์ที่ดินอาจถูกจำกัด เนื่องจากปัญหาทางกายภาพของที่ดิน

4) หลักฐานข้อเท็จจริง (empirical evidence) แม้ว่าการคาดคะเนการใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุด ค่อนข้างจะเป็นการนำความคิดเห็นส่วนตัวเข้ามาเกี่ยวข้องมาก แต่ก็ตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักฐานข้อเท็จจริงที่นำมาสนับสนุนแนวโน้มของการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง อาจแสดงถึงการพัฒนาที่ดินในรูปแบบใหม่ที่จะเกิดขึ้น โดยการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในทางเลือกอื่นที่ดีกว่า อย่างไรก็ตามการประเมินตามรายได้ ซึ่งมีหลักฐานเท็จจริงสนับสนุนพอเพียงที่จะได้มาซึ่งมูลค่าตลาด อาจชี้ให้เห็นว่าการใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุดนั้น ไม่จำเป็นว่าผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการนำที่ดินไปสร้างอาคารประเภทใดประเภทหนึ่งสูงกว่าการสร้างอาคารอื่นอีกประเภทแล้วถือว่าเป็นการใช้ที่ดินดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุด เพราะผลตอบแทนดังกล่าวเป็นการพิจารณารายได้สุทธิจากที่ดินและอาคารร่วมกัน ผลตอบแทนสูงที่สุดจะต้องพิจารณาเฉพาะในส่วนของที่ดินเท่านั้น ตัวอย่างเช่น ถ้านำที่ดินแห่งหนึ่งไปสร้างศูนย์การค้าโดยพิจารณาว่ารายได้สุทธิจากการดำเนินการของศูนย์การค้าใกล้เคียงในพื้นที่นั้นประมาณ 4 ล้านบาทต่อปี โดยไม่หักค่าเสื่อมอาคาร และถ้าหักผลตอบแทนแก่อาคารร้อยละ 10 โดยประเมินจากค่าก่อสร้างศูนย์การค้า 30 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับ 3 ล้านบาทแล้ว ส่วนที่เหลือจะเป็นรายได้สุทธิในส่วนของที่ดินคือ 1 ล้านบาท ในขณะที่ถ้านำที่ดินแปลงนี้ไปสร้างอาคารชุดรายได้สุทธิจากการดำเนินการต่อปีคาดว่าจะได้ประมาณ 6 ล้านบาท เมื่อหักผลตอบแทนแก่อาคารร้อยละ 10 โดยประเมินจากค่าก่อสร้างอาคารชุด 53 ล้านบาทคือ 5.3 ล้านบาท ($53 \times 0.10 = 5.3$) แล้ว จะเป็นรายได้สุทธิในส่วนของที่ดินเท่ากับ 7 ล้านบาท จากผลการวิเคราะห์จะเห็นว่าผลตอบแทนแก่ที่ดิน ในกรณีสร้างศูนย์การค้าจะสูงกว่ากรณีสร้างอาคารชุดคือ 1 ล้านบาทต่อปีเทียบกับ 7 ล้านบาทต่อปี แม้ว่ารายได้สุทธิทั้งหมดจากการนำที่ดินไปสร้างอาคารชุดจะสูงถึง 6 ล้านบาท แต่ผลตอบแทนที่เป็นส่วนของที่ดินจะต่ำกว่า ถ้าหากวิเคราะห์ข้อมูลส่วนของรายได้รวมและค่าใช้จ่ายมีข้อเท็จจริงพอเพียง และเลือกอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ผลตอบแทนแก่ที่ดินใน

แต่ละทางเลือกสามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อหาทางเลือกที่ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุดเฉพาะในส่วนของที่ดินได้

5) การจัดสรรที่ดิน (land allocation) การนำที่ดินไปใช้ประโยชน์จะขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม สภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ปกติแล้วการใช้ที่ดินมักจะค่อยเป็นค่อยไป การคาดคะเนระดับของการเปลี่ยนแปลงจึงเป็นสิ่งสำคัญ ยกเว้นกรณีพื้นที่ซึ่งมีความสำคัญในทางประวัติศาสตร์และมีการอนุรักษ์ตามกฎหมาย การใช้ที่ดินในระบบเศรษฐกิจเสรี เจ้าของที่ดินกระทำการการตัดสินใจอย่างมีเหตุผล และทำการจัดสรรที่ดินไปในทางเลือกที่ให้รายได้สูงสุดนั่นคือ รายได้ที่จะให้แก่ที่ดินสูงสุด ซึ่งเป็นการนำแนวคิดในทางเศรษฐศาสตร์มาช่วยในการตัดสินใจ จากแนวคิดนี้นักพัฒนาที่ดินจะประเมินราคาที่ดิน ตามศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน โดยที่ดินที่จะพัฒนาเป็นย่านการค้าและอุตสาหกรรม มักจะถูกประเมินในราคาที่สูงกว่าที่ดินที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการเกษตร

2.1.3 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับที่ดิน

จากแนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินที่กล่าวมาสามารถสรุปได้ว่า ที่ดินมีได้หลายความหมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของการใช้ที่ดิน เนื่องจากที่ดินมีจำนวนจำกัด จึงต้องมีการวางแผนการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า ที่ดินในการศึกษาคั้งนี้ เป็นการมองที่ดินในลักษณะสภาพที่ตั้ง และเป็นสมบัติของผู้เป็นเจ้าของ เนื่องจากเป็นการศึกษาถึงทำเลที่ตั้ง และความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน

2.2.1 ความหมายของมูลค่าที่ดิน

คำพล พัวพานิชย์ (2535: ผ-2 - ผ-3) กล่าวว่า การกำหนดมูลค่าที่ดินอาจแบ่งพิจารณาออกเป็น 2 ประเด็นใหญ่ ๆ คือการพิจารณามูลค่าตลาด (market value) ประเด็นหนึ่ง และอีกประเด็นหนึ่ง เป็นการกำหนดมูลค่าทางเศรษฐกิจ (economic value) แนวความคิดทั้งสองประเด็นอาจสรุปได้ดังนี้

1) มูลค่าตลาด การประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน เป็นการประเมินมูลค่าออกมาในรูปของตัวเงิน ตามค่านิยมแล้วมูลค่าตลาดหมายถึง จำนวนเงินสูงสุดที่สามารถได้รับจากการขายสินค้าหรือทรัพย์สินนั้น ๆ และอยู่ภายใต้เงื่อนไขทางการตลาดที่ปรากฏอยู่ในขณะนั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาจะเกิดขึ้น ณ จุดดุลยภาพของอุปสงค์และอุปทานของสินค้าหรือทรัพย์สินนั้น ๆ

อย่างไรก็ตาม ถ้าเงื่อนไขของตลาดอยู่ในภาวะที่ผิดปกติ เช่น ผู้ซื้อและผู้ขายตกอยู่ในสภาพที่ไม่มีอิสระในการซื้อหรือการขาย หรือทั้งสองฝ่ายขาดความรู้ของสภาพการตลาดที่แท้จริงของสินค้าหรือทรัพย์สินนั้น ๆ แล้วก็มีผลทำให้มูลค่าตลาดที่เกิดขึ้นนั้นจะไม่ถูกต้อง

ในกรณีของที่ดิน การประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินจะต้องขึ้นอยู่กับสภาวะของตลาดของที่ดินดังกล่าว จากมูลค่าตลาดของที่ดินในตลาดที่มีการแข่งขันแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดในอนาคตของการนำเอาที่ดินไปใช้ในกิจการที่ให้ประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้น ๆ ดังนั้นการคาดคะเนรายได้ที่เกิดขึ้นในอนาคตของที่ดินจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินจึงถือว่าเป็นสิ่งที่สำคัญอย่างหนึ่ง และในทางปฏิบัตินับว่าเป็นการยากที่จะได้ผลการคาดคะเนที่ถูกต้อง ดังนั้นถ้าผลการคาดคะเนรายได้ที่เกิดขึ้นในอนาคตไม่ถูกต้องแล้วก็จะทำให้ผลการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินต้องผิดพลาดตามไปด้วย

2) มูลค่าทางเศรษฐกิจ มูลค่าที่นักเศรษฐศาสตร์ ตลอดจนผู้ประเมินมูลค่ามีความสนใจในการประเมินคือ มูลค่าทางเศรษฐกิจและมูลค่าตลาด ในบางครั้งมูลค่าทั้งสองนี้ยังมีการใช้สับสนกันอยู่ สำหรับแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าทางเศรษฐกิจมาใช้กับมูลค่าของที่ดินอาจพิจารณามูลค่าได้หลายมูลค่า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพและสถานการณ์การตีมูลค่าทางเศรษฐกิจนั้น ๆ เช่น ผู้ประกอบการในการสร้างอาคารผู้หนึ่งทำการซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารในราคา 50,000 บาท และลงทุนในการก่อสร้างอาคารอีก 200,000 บาท ดังนั้นการลงทุนในกิจการนี้ทั้งสิ้น 250,000 บาท จากทรัพย์สินมูลค่าดังกล่าวนี้ถ้าหากจะนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ในการประกันเงินกู้ ผู้ประเมินทรัพย์สินนี้อาจประเมินในราคา 210,000 บาท ในทำนองตรงข้าม ถ้าจะนำทรัพย์สินนี้ขาย อาจขายได้ในราคา 300,000 บาท หรือถ้ารัฐบาลจะทำการเวนคืนเพื่อใช้ที่ดินในส่วนนี้ในกิจการสาธารณะ เช่น สร้างถนน รัฐอาจประเมินในราคา 150,000 ฯลฯ จะเห็นได้ว่า มูลค่าทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินสิ่งเดียวกันนี้ได้มีการประเมินมูลค่าที่แตกต่างกันออกไปหลายมูลค่า ดังกล่าวมาแล้ว จากตัวอย่างดังกล่าวมาแล้วนี้ การที่จะประเมินมูลค่าทางเศรษฐกิจให้เด่นชัดนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพิจารณาส่วนประกอบที่สำคัญ 3 ประการเพื่อประกอบการพิจารณาดังต่อไปนี้

2.1) มูลค่าในการใช้ที่ดินหรือความพึงพอใจของเจ้าของที่ดินเกิดขึ้นอันเนื่องจากการเกิดมูลค่าในการใช้หรืออรรถประโยชน์ (utility) ซึ่งหมายความถึงรายได้ที่เกิดขึ้นจากการใช้ที่ดินในอนาคต และจะต้องมีอุปสงค์สำหรับสินค้าหรือบริการอันเป็นผลเนื่องจากการใช้ที่ดินนั้น

2.2) อุปทานของที่ดินจะต้องมีจำกัด (scarcity) ถ้ามีฉะนั้นแล้วจะทำการประเมินมูลค่ามิได้ เช่น ทรัพย์สินเสรี (free goods) ทั้งหมด

2.3) จะต้องเป็นสิ่งที่จับถือและเปลี่ยนมือได้ (appropriable) ทั้งนี้สามารถที่จะมีการซื้อขายกันได้ตามกฎหมาย

ไกรสร คือประโคน (2542: 121-122) กล่าวว่า ทรัพยากรที่ดินนั้นจะมีมูลค่าการตลาด เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินที่ได้คาดการณ์ไว้ในอนาคต ปัญหาเกี่ยวกับการตีราคามูลค่าที่ดินมีปัญหาคือสำคัญ 2 ประการด้วยกันคือ การคาดคะเนค่าเช่าที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคตประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่งคือ อัตราการคิดลด (discount rate) ควรที่จะใช้ในอัตราเท่าใดจึงจะเหมาะสม ซึ่งทั้งสองปัญหานี้เป็นปัญหาที่สำคัญสำหรับนักเศรษฐศาสตร์ในการคิดคำนวณเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าของที่ดิน ทั้งนี้เพราะเหตุว่ามีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบต่อปัญหาที่สำคัญทั้ง 2 นี้ แต่อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหามูลค่าของที่ดินสามารถที่จะคำนวณได้โดยอาศัยค่าเช่าที่ดินเฉลี่ยมาใช้

2.2.2 การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดิน

สมบัติ พันธวิเศษ (2536: 13-14) กล่าวว่า ความสำคัญของที่ดิน ในทางเศรษฐศาสตร์ที่ดินถือว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญยิ่ง เหมือนที่ดินเป็นสินค้าและมีราคาต่างวด โดยที่ราคาขึ้นอยู่กับระดับของอุปสงค์และอุปทาน แต่ที่ดินก็เป็นสินค้าที่มีลักษณะพิเศษกว่าสินค้าอื่น ไม่สามารถสร้างขึ้นมาใหม่ได้ อุปทานของที่ดินมีความยืดหยุ่นน้อยมากจนถือว่ามีอุปทานคงที่ การเพิ่มอุปทานของที่ดินในความเป็นจริงอาจทำได้บ้าง โดยการพัฒนากระบวนการขนส่งหรือพัฒนาปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อลดความแตกต่างของศูนย์กลางเมือง และบริเวณโดยรอบเมือง แต่การสร้างปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานก็ต้องค่อย ๆ ขยายตัวออกไป การทดแทนกันของที่ดินในเมืองกับที่ดินชานเมืองจะสามารถทดแทนกันได้บ้าง ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านอุปสงค์เป็นสำคัญ อันได้แก่ จำนวนประชากร อัตราดอกเบี้ย นโยบายการปล่อยสินเชื่อของรัฐบาล การลงทุนทั้งจากภายในและภายนอก ระดับรายได้ประชาชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง

ในทางสังคมศาสตร์ก็เช่นเดียวกัน ถือว่ามนุษย์มีป้อเกิดจากธรรมชาติซึ่งอยู่บนดิน ต้องการปัจจัยในการดำเนินชีวิต หรือที่เรียกว่าปัจจัยสี่ ซึ่งล้วนแต่อาศัยพื้นดินเป็นแหล่งผลิตทั้งสิ้น ดังนั้นนักสังคมศาสตร์จึงมองว่า เมื่อที่ดินมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อชีวิตมนุษย์แล้ว มนุษย์ทุกคนก็ควรที่จะมีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดิน หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เหมาะสมพอควรตามอัตภาพ อย่างเช่นในระบบสังคมนิยมถือว่าทุกคนในสังคมน่าจะมีสิทธิในที่ดินเสมอกัน หรือไม่มีใครเป็นเจ้าของ ที่ดินเลย แต่รัฐเท่านั้นที่เป็นเจ้าของ ในขณะที่ในระบบเสรีนิยมก็จะมีกลไกของรัฐและกลไกของราคาเข้ามาจัดการใช้ที่ดินให้ประชาชนตามระดับความเหมาะสมและตามระดับรายได้ นักปรัชญาการเมืองในสมัยโบราณจึงกล่าวว่า ที่ดินเป็นเครื่องผูกพันคนเข้ากับรัฐ ดังนั้นปัจจัยด้านการเมืองการถือครองที่ดินจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงของประเทศ

เมื่อที่ดินมีความสำคัญทั้งในทางเศรษฐกิจและสังคม การเปลี่ยนแปลงราคา โดยเฉพาะการสูงมากจนกระทั่งทำให้คนส่วนใหญ่ของประเทศหมดโอกาสที่จะเป็นเจ้าของที่ดินได้ แล้วก็จะส่งผลกระทบต่อปัญหาความมั่นคงของประเทศไทย

2.2.3 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน

กานต์ อิศวปานทิพย์ (2538: 26-82) ได้รวบรวมปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้

1) ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ

การประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญที่บ่งบอกว่าจะสามารถดำเนินกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างไร และประเภทใดได้บ้างคือกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของทางราชการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งถ้าไม่ได้ทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้แล้ว จะไม่สามารถกำหนดรูปแบบในการพัฒนาใช้ประโยชน์เพื่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดในแปลงที่ดินนั้นได้

ในประเทศไทยมีกฎหมายอยู่หลายประเภท ได้แก่ กฎหมายรัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมายพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และข้อบัญญัติ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละประเภทมีวิธีการออกกฎหมาย และกำหนดอำนาจการใช้บังคับ รวมทั้งความรุนแรงของบทลงโทษแตกต่างกัน บางประเภทมีอำนาจสูงสุดหรือสูงกว่ากฎหมายประเภทอื่น ซึ่งถ้าขัดแย้งแล้วมีผลให้เป็นโมฆะไปทันที

2) ปัจจัยด้านสังคมและประชากร

ตราบไต้ที่ประชากรยังคงเพิ่มขึ้น ตราบนั้นการผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อสนองความต้องการของประชาชนก็จะเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาเช่นกัน การผลิตที่อยู่อาศัยจะขยายตัวสูงในเขตเมืองที่มีประชากรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเขตเมืองใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคต่าง ๆ

ดังนั้นปัจจัยทางสังคมและประชากร จึงมีความสำคัญต่อโครงการที่อยู่อาศัย โดยผู้ประกอบการจะเลือกพัฒนารูปแบบของโครงการที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในแต่ละพื้นที่ รวมถึงการวางแผนทางการตลาด ซึ่งการประกอบกิจการด้านที่อยู่อาศัยจึงควรเลือกรูปแบบที่สอดคล้องกับความต้องการของคนในสังคม โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประชากร เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ ขนาดครอบครัว สถานภาพสมรส รูปแบบการดำรงชีพ ทัศนคติ ศาสนา ค่านิยม กิจกรรมในด้านต่าง ๆ และวัฒนธรรม เป็นต้น

3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด

ทรัพยากรที่ดิน เริ่มมีความหมายทางเศรษฐกิจขึ้นมาเมื่อคนเริ่มใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยทั่วไปจะทำประโยชน์ในที่ดินไปในทางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าในกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ด้านใดด้านหนึ่ง มูลค่าของที่ดินจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยก็เท่ากับต้นทุนที่ลงไป เนื่องจากที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ จึงเกิดความต้องการในที่ดินขึ้นมา ที่ดินก็就会有ความหมายทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นมาทันที เมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้น อุปทานของที่ดินก็จะเกิดขึ้น

สิ่งสำคัญในการบริหารโครงการที่อยู่อาศัยนั้น ต้องศึกษาศักยภาพของตลาดดูว่าการตลาดในช่วงนั้น ๆ เป็นอย่างไรบ้าง ซึ่งเรื่องนี้เกี่ยวพันถึงภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เพราะเป็นการเกี่ยวโยงถึงกำลังซื้อ อำนาจซื้อของประชาชน เกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศนั้นก็อาจจะเกี่ยวโยงถึงราคาพืชผลทางการเกษตร การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นที่ทราบกันมาก่อนให้เกิดรายได้ประชาชาติ และเกิดรายได้ต่อหัวของประชากร เพราะฉะนั้นเมื่อประชากรมีอำนาจซื้อเพิ่มขึ้น มีรายได้เพิ่มขึ้น ก็จะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ เพราะว่าที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ เป็นสิ่งจำเป็น เมื่อมีเงินแล้วก็พยายามชวนชววยซื้อให้ได้ และเรื่องอัตราดอกเบี้ยนั้นก็มีส่วนสำคัญเพราะเกี่ยวพันถึงการผ่อนส่งในแต่ละเดือนในระยะยาว และเกี่ยวกับเรื่องภาวะเศรษฐกิจต่างประเทศก็มีส่วนเกี่ยวพันอยู่ อันได้แก่ ราคาน้ำมันจะเกี่ยวพันถึงภาวะเงินเฟ้อที่มีผลต่อกำลังซื้อของคนในประเทศ และกำลังซื้อของต่างประเทศในด้านสินค้าอุตสาหกรรมซึ่งจะส่งผลต่อการค้าระหว่างประเทศ อีกด้านหนึ่งก็เกี่ยวกับเรื่องนโยบายการค้าและการเงินของประเทศคู่ค้า ก็มีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศเช่นเดียวกัน

4) ปัจจัยด้านการเมือง และนโยบายของรัฐ

ความต้องการของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่เสมอ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งที่ทุกคนควรต้องมี ในการพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะมองข้ามไม่ได้คือ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล รวมถึงโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ๆ ดังนี้

4.1) ความมีเสถียรภาพทางการเมือง

4.2) นโยบายของรัฐบาล

รัฐบาลทุกรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชากรมีที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยได้ดำเนินการไปแล้ว เช่น

4.2.1) จัดตั้งการเคหะแห่งชาติให้เป็นผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่

ประชาชนทั่วไป

4.2.2) การจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับประชาชนทั่วไป

4.2.3) นโยบายด้านการเงินโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยแก่การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

4.2.4) นโยบายด้านการคลัง การนำดอกเบี้ยเงินกู้ด้านที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

4.2.5) การส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดให้กิจกรรมการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาจำหน่ายพร้อมที่ดินไม่เกิน 600,000 บาทต่อหน่วยเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

4.3) โครงการพัฒนาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

แนวทางต่าง ๆ จะดำเนินการไปได้ด้วยดีขึ้นอยู่กับความพร้อมของปัจจัยในด้านต่าง ๆ หลายด้าน ซึ่งปัจจัยหนึ่งที่สำคัญก็คือการตอบสนองความต้องการ บริการพื้นฐานให้ได้ทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพ ซึ่งบริการพื้นฐานดังกล่าวได้แก่

4.3.1) ระบบการจราจร และคมนาคม ขนส่งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ

4.3.2) ระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม

4.3.3) ระบบไฟฟ้า ประปา และการบำบัดน้ำเสีย

5) ปัจจัยด้านกายภาพ

ปัจจัยทางกายภาพที่จะมีผลต่อการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสภาพทำเล สถานที่ตั้ง และการออกแบบเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในด้านการลงทุนซึ่งเป็นการวิเคราะห์ทางเทคนิค (technical analysis) ได้แก่ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (location analysis) การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (site analysis) การวางแผนผัง (layout) การออกแบบ (design) การแบ่งงวดโครงการ (phasing) และต้นทุนโครงการ (costing)

5.1) การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (location analysis)

5.1.1) ความสะดวกของสภาพทำเล (convenience) ได้แก่

5.1.1.1) การเข้าถึง (accessibility) โดยพิจารณาจากถนนสายหลัก ถนนสายรอง ซอย หรือทางที่รถยนต์เข้าถึง สภาพการจราจร ขนส่งมวลชนสาธารณะ เป็นต้น

5.1.1.2) สาธารณูปโภค (public utility) เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา หรือบาดาล โทรศัพท์ เป็นต้น

5.1.1.3) กิจกรรมที่ต่อเนื่อง (linkage activity) เป็นสถานที่ที่มีกิจกรรมต่อเนื่องจากการพักอาศัยของชุมชน เช่น ตลาด ย่านการค้า ศูนย์กลางธุรกิจ สถานที่ราชการ เป็นต้น

5.1.2) สภาพแวดล้อมข้างเคียง (environment) ต้องพิจารณาสภาพแวดล้อมทั้งในด้านกายภาพ และด้านเศรษฐกิจสังคมในชุมชนใกล้เคียง (neighborhood) ได้แก่ ทัศนียภาพ สิ่งรบกวน ภูมิประเทศ และกิจกรรมในชุมชน เป็นต้น

5.1.3) ลักษณะความเจริญของชุมชน (nodes) โดยพิจารณาจาก

5.1.3.1) ความเจริญของชุมชนทางธุรกิจ (business nodes) เช่น ร้านค้า ตลาด ศูนย์การค้า สำนักงาน อาคารสูง เป็นต้น

5.1.3.2) สาธารณูปการและการให้บริการสาธารณะ (public serviced) เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โรงเรียน สถานีขนส่ง และสถาบันทางศาสนา เป็นต้น

5.1.3.3) สถานที่พักผ่อน (recreation) เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ สวนหย่อม สวนสนุก โรงภาพยนตร์ เป็นต้น

5.1.4) ศักยภาพ (potentiality) คือ แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในอนาคต ซึ่งเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้าในที่ตั้งที่พิจารณา เช่น โครงการพัฒนาบริการพื้นฐานของรัฐบาล (infrastructure) การขยายตัวของชุมชน การเพิ่มของประชากร การจ้างงาน รายได้ที่เพิ่มขึ้นของคนในชุมชน ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

5.1) การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (site analysis)

5.1.1) ขนาดรูปร่างที่ดิน (size and shape) ขนาดความกว้าง ยาว และรูปร่างของที่ดินจะเป็นตัวกำหนดและข้อจำกัดในการออกแบบเพื่อพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในที่ดินนั้น

5.1.2) ลักษณะทางภูมิประเทศและธรณีวิทยา (topography and geology) เช่น ระดับความสูงต่ำของที่ดิน การระบายน้ำ หรือบริเวณน้ำท่วมถึง จะเป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อปรับปรุง ดัดหรือถมดินให้เหมาะสมกับรูปแบบของโครงการที่พัฒนา รวมถึงความหนาแน่นของชั้นดินเพื่อใช้ในการคำนวณขนาดของเสาเข็มและรากฐานของอาคาร เป็นต้น

5.1.3) สภาพแวดล้อมข้างเคียง (surrounding) เช่น อาณาเขตติดต่อกองแปลงที่ดิน รวมถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินข้างเคียง สิ่งรบกวนต่าง ๆ จากมลภาวะ ส่วนที่เปิดโล่ง ทิศทางลม ทัศนียภาพ เป็นต้น

5.1.4) ราคาที่ดินและเงื่อนไขในการชำระ (price and term of payment) เป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงต้นทุนของที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึง

เงื่อนไขการชำระซึ่งเกี่ยวพันถึงต้นทุนของเงินจากการกู้ยืม หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสในการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

5.1.5) กฎหมายและข้อจำกัดในแปลงที่ดิน (law and regulation) เช่น

5.1.5.1) ผังเมือง (zoning) การกำหนดเขตในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

5.1.5.2) อัตราส่วนการก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio : F.A.R.) เป็นการกำหนดความเข้มของการใช้ที่ดิน โดยกำหนดเป็นสัดส่วนการก่อสร้างต่อเนื้อที่ที่ดิน เช่น F.A.R. 10:1 หมายความว่า ก่อสร้างอาคารได้ 10 เท่าขนาดที่ดิน ถ้าเนื้อที่ดินเท่ากับ 400 ตารางวา จะก่อสร้างอาคารได้ 16,000 ตารางเมตร เป็นต้น

5.1.5.3) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ground area coverage : G.A.C.) คือ การกำหนดที่ว่างของพื้นที่เพื่อลดความหนาแน่น โดยกำหนดเป็นร้อยละ เช่น กำหนดพื้นที่ว่าง 30% ก็จะเป็นพื้นที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารปกคลุมได้ 70% เป็นต้น

5.1.5.4) การถอยร่น (set back) คือ การกำหนดการถอยร่นของตัวอาคารจากพื้นที่รอบด้าน หรือด้านใดด้านหนึ่ง เพื่อไม่ให้เกิดความแออัด และลดปัญหาการจราจร

5.1.5.5) ความสูง (height) คือ การจำกัดความสูงของอาคารไม่ให้สูงเกินระยะที่กำหนด เพื่อการรักษาความปลอดภัย ลดความแออัดอาคาร การสื่อสารคมนาคม และทัศนียภาพจากสถานที่สำคัญ เป็นต้น

5.1.6) เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและภาระผูกพันต่าง ๆ (title and encumbrance) รายละเอียดที่ควรสนใจ ได้แก่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ภาระผูกพัน เช่น การจำนอง ขายฝาก สัญญาเช่า การรอนสิทธิในที่ดิน เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษี เป็นต้น

5.3) การวางแผนผัง (layout) คือ การวางแผนรูปแบบในการพัฒนา โดยจัดส่วนการใช้ประโยชน์สำหรับการพัฒนาในแต่ละบริเวณของเนื้อที่ดินให้เหมาะสมกับโครงการโดยรวม เช่น บริเวณพื้นที่สำหรับก่อสร้างอาคาร บริเวณที่เป็นสาธารณูปโภค ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ บริเวณสนามเด็กเล่น และบริเวณบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

5.4) การออกแบบ (design) คือ การกำหนดรูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้างในโครงการที่พัฒนา ซึ่งการออกแบบจะแบ่งเป็น แบบทางสถาปัตยกรรม แบบทางวิศวกรรม แบบขยาย แบบของงานระบบ เป็นต้น

5.5) การแบ่งงวดโครงการ (phasing) โครงการขนาดใหญ่บางโครงการไม่สามารถจะพัฒนาให้เสร็จสิ้นภายในครั้งเดียว จึงอาจจะต้องแบ่งช่วงระยะเวลาในการพัฒนาให้

เสร็จสิ้นเป็นส่วน ๆ ไป ซึ่งเหตุผลในการแบ่งงวดในการพัฒนาอาจเกิดขึ้นจากเหตุผล เช่น ความต้องการทางการตลาดมีน้อยกว่าปริมาณการก่อสร้างในโครงการ การปรับราคาขายในโครงการที่เกิดขึ้นในงวดหลัง เป็นต้น

5.6) ต้นทุนโครงการ (costing) เป็นการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างในโครงการ โดยคำนวณจากรูปแบบของการก่อสร้าง วัสดุ แรงงานที่ใช้เพื่อทำให้เหมืองก่อสร้างหรือพัฒนาการก่อสร้างอาคารขึ้นเองในโครงการ การประมาณต้นทุนของโครงการทำได้หลายวิธี เช่น

5.6.1) การประมาณอย่างละเอียด (bill of quantities) เป็นการประมาณการโดยคิดราคาของวัสดุ และแรงงานทั้งหมดของอาคาร รวมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร วิธีนี้ให้ผลใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

5.6.2) การประมาณราคาอย่างหยาบ (rough of grouped quantities) เป็นการประมาณโดยคิดราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดจากแบบก่อสร้าง แล้วกำหนดค่าแรงเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาวัสดุ จึงนำผลของราคาวัสดุและค่าแรงมารวมกัน วิธีนี้จะละเอียดน้อยกว่าวิธีแรก

5.6.3) วิธีคิดต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้าง (superficial area) เป็นวิธีที่สะดวก และใช้กันมากในการประเมินราคาของสถาบันการเงิน โดยการคำนวณหาพื้นที่ก่อสร้างคูณด้วยราคาก่อสร้างต่อหน่วย

5.6.4) วิธีคิดตามลูกบาศก์หรือปริมาตร (cubing method) เป็นวิธีคิดราคาโดยหาปริมาตรทั้งหมดของอาคาร แล้วนำมาคูณด้วยราคาต่อหน่วยลูกบาศก์ ส่วนมากใช้คิดกับอาคารที่มีส่วนสูงของพื้นที่ระหว่างอาคารมาก ซึ่งไม่สามารถคิดตามหน่วยพื้นที่

5.6.5) การประมาณราคาต่อหน่วย (price per unit) เป็นการประมาณราคาการลงทุน เพื่อรู้คร่าว ๆ ว่าจะต้องลงทุนเท่าใด ซึ่งมีความละเอียดน้อย เช่น การคิดค่าก่อสร้างโรงแรมต่อ 1 ห้องพัก โรงพยาบาลต่อ 1 เตียง เป็นต้น

2.2.4 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน

จากแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าของที่ดินที่กล่าวมาสามารถสรุปได้ว่า มูลค่าที่ดินมีองค์ประกอบอยู่ 2 ประการคือ มูลค่าตลาด ซึ่งเกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อ และผู้ขาย กับมูลค่าทางเศรษฐกิจ ซึ่งเกิดขึ้นจากอุปสงค์ และอุปทาน การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินสามารถมองได้ทั้งทางเศรษฐศาสตร์และทางสังคมศาสตร์ ในทางเศรษฐศาสตร์ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านอุปสงค์ ส่วนในทางสังคมศาสตร์ขึ้นอยู่กับกลไกของรัฐ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินอาจเป็นผลมาจากปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ปัจจัยทางสังคมและประชากร ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการตลาด ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยทางกายภาพ

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า มูลค่าที่ดินเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นจากความพึงพอใจในการใช้ที่ดิน เนื่องจากปัจจัยที่สำคัญ 2 ประการคือ ราคา ซึ่งเกิดจากความพึงพอใจระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย กับความต้องการ ซึ่งเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ในที่ดิน สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ จะศึกษาเฉพาะปัจจัยทางกายภาพ

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.3.1 ความหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นิพัทธ์ จิตรประสงค์ (2532: 1) กล่าวว่า นิยามของการประเมินราคามีหลายรูปแบบ เช่น The American Institute of Real Estate Appraiser กำหนดนิยามของการประเมินราคาไว้ว่า การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า

ผู้ประเมินราคาโดยอาชีพ ได้เสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าในรายงานซึ่งบอกถึงลักษณะของทรัพย์สิน วันที่ทำการประเมินราคา และการวิเคราะห์ข้อมูลทางการตลาด การเตรียมรายงานซึ่งเป็นไปตามกระบวนการประเมินราคาที่รับรองกัน

แม้ว่าการประเมินราคาจะเป็นการแสดงความเห็นของบุคคล แต่ก็เป็นการแสดงความเห็นของบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และได้รับการยอมรับว่าสามารถประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะการกะประมาณขึ้นอยู่กับ การแปลความหมายของหลักฐานทางการตลาด รายงานการประเมินราคาจะแสดงรายละเอียดของข้อมูลที่น่าไปสู่ความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับมูลค่า ผู้จ้าง ผู้ประเมินราคาอาจตรวจสอบหลักฐานและเลือกความเห็นที่มีเหตุผลน่าเชื่อถือจากหลักฐานทางด้านตลาดที่อ้างอิง

บรรลุ พุฒิกกร (2540: 5) กล่าวว่า การประเมินค่า (appraisal) คือ การสรุปวิธีการและเทคนิคที่นักประเมินราคาทรัพย์สินนำมาประยุกต์กับข้อเท็จจริง ภายในกรอบของกระบวนการประเมิน เพื่อให้ได้มาซึ่งการลงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า นักประเมินราคาทรัพย์สินจะเสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับมูลค่า โดยเขียนเป็นรายงาน พรรณนาถึงทรัพย์สิน วันที่ทำการประเมินราคา และการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ทั้งนี้การจัดทำรายงานนั้น จะอยู่ในกรอบของกระบวนการประเมินซึ่งเป็นที่ยอมรับกันในวงการวิชาชีพนักประเมินราคาทรัพย์สิน

สำหรับมูลค่าประเมิน (appraisal value) ซึ่งนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ลงความเห็นไว้นั้นคือ คุณภาพที่วัดในรูป ตัวเงิน ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งที่กำหนดให้ การวัดคุณภาพนั้นเป็นเรื่องที่ไม่ง่ายนัก เพราะจะมีปัญหาหลายประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงมูลค่าในช่วงเวลาหนึ่ง และวิธีการที่จะนำมาใช้ในการวัดมูลค่า เป็นต้น และมูลค่าประเมินนี้อาจกล่าวได้ว่าเป็นความคิดเห็น

ส่วนบุคคลก็ได้ (subjective value) เพราะเป็นการกำหนดมูลค่าโดยคน ๆ เดียว อีกทั้งยังไม่มีผู้ซื้อและผู้ขายที่จะมาทำการต่อรองราคาให้ได้มาซึ่งราคาตลาด (objective market price) อย่างไรก็ตาม นักประเมินราคาทรัพย์สิน ถือได้ว่าเป็นผู้ที่มีข้อมูล ข่าวสาร ความรู้ และความสามารถในการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นอย่างดี และไม่ได้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือสนใจในทรัพย์สินนั้นเป็นการส่วนตัว นอกจากนั้น การคาดคะเนมูลค่าจะตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักฐาน และรายละเอียดของข้อมูล ที่จะนำไปสู่การลงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอย่างสมเหตุสมผล ดังนั้นมูลค่าประเมินจึงกล่าวได้ว่า เป็นมูลค่าตลาดที่คาดคะเน ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับมูลค่าตลาด (objective market value)

2.3.2 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ (2538: 42-45) กล่าวถึงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า การประเมินมูลค่า ในกระบวนการประเมินราคาที่ใช้อยู่ เพื่อพัฒนาและหาสิ่งสนับสนุนที่ดีที่สุดในการประมาณการมูลค่าซึ่งได้มาจากการพิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ทั้งหมด ผู้ประเมินราคาประมาณการมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีการเฉพาะทางด้านการประเมินราคาที่ใช้เป็นสากลแบ่งออกเป็น 3 วิธีคือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด วิธีต้นทุน และวิธีรายได้ วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลาย ๆ วิธีทั้งหมดนี้ใช้ในการประมาณการมูลค่า การจะเลือกใช้วิธีใดก็ขึ้นอยู่กับรูปแบบลักษณะของทรัพย์สิน วัตถุประสงค์ของการประเมินราคาคุณภาพ และปริมาณของข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์

ทั้ง 3 วิธีนี้ ดูเหมือนว่าจะมีปัญหาในการประเมินราคาที่แตกต่างกันไป บางครั้งการใช้เพียงวิธีเดียวก็อาจใช้ได้ดีและถูกต้อง หรือบางครั้งอาจต้องใช้อย่างหลาย ๆ วิธีเพื่อเพิ่มความมั่นใจ ในกรณีที่ข้อมูลที่ทำกรวิเคราะห์อาจมีการเบี่ยงเบน ดังเช่น ในวิธีต้นทุนบางครั้งก็ไม่ค่อยเหมาะสมนัก ในกรณีอาคารมีการก่อสร้างมานานมีค่าเสื่อมสะสมมาก ซึ่งการประมาณค่าเสื่อมราคาของอาคารเก่ามาก ๆ เป็นการยาก หรือวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดก็ไม่สามารถนำมาใช้ได้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่สร้างขึ้นมาเฉพาะเจาะจงในการใช้ เพราะไม่สามารถหาข้อมูลมาเปรียบเทียบกันได้ หรือกรณีของวิธีรายได้ก็เช่นกัน ไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการหามูลค่ากับทรัพย์สินที่เจ้าของใช้สำหรับอยู่อาศัยเอง

1) วิธีเปรียบเทียบตลาดข้อมูลตลาด วิธีนี้เป็นวิธีการที่ง่ายและเปรียบเทียบโดยตรง เพื่อที่จะให้มูลค่าออกมาเลยทีเดียว โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่ในชุมชนนั้น ๆ ถ้ามีข้อมูลการซื้อขายตลาดที่เพียงพอ ซึ่งการซื้อขายก็จะต่างวาระและสถานที่จึงต้องทำการปรับแก้ส่วนต่าง ๆ ของข้อมูล เพื่อที่จะเปรียบเทียบได้กับข้อมูลที่กำลังประเมินราคา ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

วิธีนี้ถ้ามีข้อมูลเพียงพอที่เปรียบเทียบได้กับทรัพย์สินก็คงไม่ค่อยมีปัญหาเท่าไร นำข้อมูลต่าง ๆ เหล่านั้นมาพิจารณาเปรียบเทียบทางกายภาพ อัตราประโยชน์ ทำเลที่ตั้ง ระยะเวลา โดยการเพิ่มขึ้นหรือลดลงโดยคิดเป็นเงินบาทจะเห็นได้ว่าวิธีนี้เป็นกรปรับแก้ เป็นการเปรียบเทียบระหว่างสิ่ง 2 สิ่ง ซึ่งไม่เหมือนกัน จึงอยู่ที่ว่าผู้ประเมินราคาจะทำการปรับแก้ และออกความเห็นได้มากน้อยเพียงไร และจุดอ่อนที่สุดของวิธีนี้ก็คือ การขาดแคลนข้อมูลเปรียบเทียบ ซึ่งถ้าไม่มีข้อมูลใดที่เหมาะสม สำหรับเปรียบเทียบผู้ประเมินราคาก็ควรใช้วิธีสมมติในการพัฒนาให้ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด โดยสมมติว่า ถ้าจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวให้ได้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้วให้อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ที่เหลือสุดท้ายหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้ว ก็จะเป็นตัวแทนของราคาที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา

2) วิธีต้นทุน ซึ่งมูลค่าของวิธีนี้ก็หาได้จากการคิดหามูลค่าของต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน แล้วก็คำนวณค่าเสื่อมราคาแล้วนำไปหักออก ก็จะได้มูลค่าตามสภาพของ ทรัพย์สินแล้วบวกด้วยมูลค่าของที่ดินก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน การคิดมูลค่าทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ก็มีวิธีคิดอยู่ 3 วิธีดังนี้

2.1) การสำรวจปริมาณ

2.2) การทดแทนต่อหน่วยต้นทุนก่อสร้าง

2.3) วิธีการเปรียบเทียบ ค่าก่อสร้างตามราคาตลาด โดยเทียบต่อตารางเมตร หรือโดยเทียบต่อคิวบิกเมตร

ในการประเมินราคาจะเลือกใช้วิธีไหน ก็ขึ้นอยู่กับว่าต้องการความละเอียดขนาดไหน วิธีการสำรวจปริมาณเป็นวิธีที่ละเอียดที่สุด จะพบเห็นที่เวลามีการยื่นประมูลแบบ โดยการคิดรายละเอียดต่าง ๆ ของวัสดุและแรงงานของส่วนต่าง ๆ ของอาคารตั้งแต่ฐานรากจนถึงหลังคา แล้วก็บวกค่าใช้จ่าย (ค่าโชห่วย) กำไร ภาษี ประกันภัยต่าง ๆ ลงไปก็จะได้ต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคาร ที่ทำการประเมินราคา

ส่วนการทดแทนต่อหน่วยต้นทุนก่อสร้างเป็นการปรับตกแต่งให้ง่ายขึ้นจากวิธีแรก แทนที่จะคิดให้ละเอียดก็โดยการตัดส่วนมาเป็นช่วง ๆ เช่น พื่นก็คิดเพียงตารางเมตรเดียว ว่าใช้วัสดุเท่าไร ไม้แบบเท่าไร ค่าแรงเท่าใด เสาก็คิดความยาวแค่ 1 เมตร หลังคา ก็คิดเพียง 1 ตารางเมตร เป็นต้น แล้วก็หาจำนวนตารางเมตรของแต่ละรายการแล้วคูณด้วยราคาต่อหน่วยของแต่ละรายการ แล้วรวมตั้งแต่ฐานรากจนถึงหลังคา แล้วบวกค่าใช้จ่าย กำไร ภาษี ประกันภัยต่าง ๆ ก็จะได้ราคาทดแทนเช่นกัน

ส่วนการเปรียบเทียบค่าก่อสร้างตามราคาตลาด วิธีนี้ก็โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ทำราคาการก่อสร้างมาแล้ว เช่น ถ้าทราบราคาตึกอาคารสำนักงานสูง 20 ชั้น ราคาค่าก่อสร้างเท่าใด สร้างในปีใด ก็จะหารราคาต่อหน่วยได้ว่าราคาเท่าไรต่อตารางเมตรหรือราคาเท่าไร

ต่อคิวบิคเมตร แล้วก็ปรับแก้ให้เป็นราคาในปัจจุบัน วิธีนี้ดูคล้าย ๆ กับว่าง่ายมาก แต่ผู้ที่จะทำวิธีนี้ได้ จะต้องผ่านงานมาพอสมควรทีเดียว มิฉะนั้นจะผิดพลาดได้ง่ายมาก

การคิดค่าเสื่อมราคาก็เป็นจุดอ่อนอีกจุดหนึ่งของวิธีต้นทุน การสูญเสียมูลค่าของทรัพย์สินมีสาเหตุมาจากการเสื่อมราคาทางกายภาพ การเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอย และการเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ ถ้าอาคารเก่ามาก ๆ หรือสร้างมานานแล้ว การคิดมูลค่าตลาดหรือมูลค่าตามสภาพ บางครั้งก็กระทำได้ด้วยควมยากลำบากหรือไม่ถูกต้องนักเกี่ยวกับการคิดค่าเสื่อมราคานั้นเอง ก็อาจจะหลีกเลี่ยงไปใช้วิธีอื่นได้ เพื่อที่จะทำการตรวจสอบความถูกต้อง

การหามูลค่าของที่ดิน มูลค่าของที่ดินมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด และความสัมพันธ์ดังกล่าวก็จะเป็นข้อบ่งชี้ว่าการใช้ที่ดินที่เป็นอยู่เดิมนั้นได้ประโยชน์สูงและดีที่สุดหรือยัง

ถึงแม้ว่ามูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดจะหามาได้ อาจจะโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดหรือวิธีรายได้ โดยไม่มีการแยกมูลค่าของที่ดินและปลูกสร้างก็ตาม แต่บางครั้งก็มีความจำเป็นที่จะต้องหามูลค่าของที่ดินแยกออกมาต่างหากเพื่อที่จะหาว่ามูลค่าของที่ดินเป็นสัดส่วนเท่าใดของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

ในกระบวนการประเมินราคา การประมาณการมูลค่าของที่ดินได้แยกออกมาอีกขั้นตอนหนึ่ง ซึ่งอาจจะหาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดหรือวิธีรายได้ แต่วิธีที่ดีและน่าเชื่อถือที่สุดคือการเปรียบเทียบตลาด ในกรณีที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ หรืออาจจะใช้วิธีอื่น ๆ ในการหามูลค่าของที่ดิน ซึ่งมีอีก 5 วิธีการในการกำหนดหามูลค่าของที่ดินคือ วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขาย วิธีการแบ่งสรรเป็นส่วน ๆ และวิธีการแยกส่วนออกจากกัน วิธีการพัฒนาการจัดสรรที่ดิน วิธีการแปลงรายได้เป็นมูลค่าของที่ดิน และวิธีการแปลงรายได้จากค่าเช่าเป็นมูลค่าของที่ดิน

3) วิธีรายได้ ก็เป็นการหามูลค่าโดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันจากการคาดคะเนรายได้ในอนาคต ซึ่งก็จะมีคำถามต่าง ๆ ที่จะต้องหาคือ จะคาดคะเนรายได้ได้เท่าใด ระยะเวลาเป็นอย่างไรและผลตอบแทนจะเป็นอย่างไร ซึ่งทั้งหมดนี้ก็จะหามูลค่าออกมาได้ วิธีนี้ผู้ประเมินราคาควรจะทราบความเคลื่อนไหวของตลาดเป็นอย่างดี อุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มเป็นอย่างไร สูตรพื้นฐานสำหรับวิธีรายได้คือ

$$\text{มูลค่า} = \frac{\text{รายได้สุทธิ}}{\text{อัตราผลตอบแทน}}$$

การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าและประเมินมูลค่าสุดท้าย หลังจากที่ทำหามูลค่าวิธีการต่าง ๆ ทั้ง 3 วิธีแล้ว ผู้ประเมินราคาจะต้องสรุปหามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งก็จะมีสูตรตายตัวใด ๆ ว่าจะได้มูลค่าสุดท้ายออกมา แต่ส่วนมากจะเป็นการปรับแก้และตัดสินใจของผู้ประเมินราคาเอง

ว่า ข้อมูลจากวิธีใดที่ใกล้เคียงกับความเป็นไปของตลาด และข้อมูลใดที่เรายังขาดอยู่ ซึ่งก็จะต้องชั่งน้ำหนักดูแล้วออกความเห็นของมูลค่า

การให้น้ำหนักว่าจะมากน้อยกับมูลค่าของตัวใดตัวหนึ่งก็พิจารณาดูว่า ข้อมูลของแต่ละวิธีที่หาได้ ในการนำมานั้นมีความถูกต้องเพียงใด ถ้ามีความถูกต้องมากก็ให้น้ำหนักมาก ถ้าถูกต้องน้อยหรือว่ามีโอกาส มีความไม่แน่นอน มีความเสี่ยง หรือความเป็นไปได้น้อย ก็พยายามให้น้ำหนักน้อย หรืออาจจะไม่ใช้เลยก็ได้ ดังนั้นข้อสรุปจากการพิจารณาการให้น้ำหนักดังกล่าวแล้ว ผลสรุปที่ได้ก็จะเป็นเลขตัวหนึ่ง ซึ่งเป็นความเห็นของผู้ทำการศึกษาวิเคราะห์ประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องเท่ากันกับความเห็นผู้อื่น ซึ่งแต่ละความเห็นของผู้ประเมินราคาก็อาจจะมีได้หลาย ๆ มูลค่าที่แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับว่าข้อมูลต่าง ๆ ที่นำมาช่วยในการพิจารณาก็ได้ แต่อยากจะแนะนำว่าในการออกความเห็นมูลค่าตลาดตัวใดตัวหนึ่งของผู้ประเมินราคา ก็ควรจะมีเหตุผลว่าทำไมถึงได้เท่านี้เท่านี้โดยใช้ข้อมูลของอะไรมาพิจารณา

2.3.3 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากแนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กล่าวมาสามารถสรุปได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินคือ การพิจารณา กำหนด โดยมีการวิเคราะห์ตามระบบ และมีการบันทึกข้อเท็จจริงตามสภาพของทรัพย์สิน ประกอบกับการตรวจสอบจากข้อมูลบริเวณใกล้เคียงที่เปรียบเทียบกับกันได้ เพื่อหาข้อสรุป และออกความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินนั้น

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินคือ กระบวนการในการวิเคราะห์สภาพที่เป็นจริงของทรัพย์สิน โดยการใช้ดุลพินิจในการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลซึ่งมีลักษณะเปรียบเทียบกับได้ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อให้ได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน

2.4.1 ประเภทของทรัพย์สิน

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2543: 15-16) กล่าวว่า ทรัพย์สินที่ประเมินราคามีลักษณะดังนี้

1) ทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยทั่วไปจะหมายถึงทรัพย์สินถาวร (fixed assets) ซึ่งกิจการต้องการใช้ประโยชน์โดยต่อเนื่องสำหรับการดำเนินธุรกิจโดยปกติวิสัยในบางกรณี อาจหมายถึงทรัพย์สินหมุนเวียน (current assets) ดังเช่นกรณีของที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้านที่พัฒนาเพื่อขาย เป็นต้น

2) ทรัพย์สินที่ประเมินราคา หมายรวมถึง

- 2.1) ที่ดิน ทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า
- 2.2) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า
- 2.3) เครื่องจักรและอุปกรณ์
- 2.4) ส่วนตกแต่งและส่วนติดต่องาน เครื่องมือและอุปกรณ์
- 2.5) รายจ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

3) ทรัพย์สินที่ประเมินราคา ได้แก่ ทรัพย์สินที่ไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (non-specialised property) ทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (specialised property) และเครื่องจักรอุปกรณ์ (plant and machinery) สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัวยังอาจจำแนกออกไปได้อีกสองประเภทตามวัตถุประสงค์ในการถือครองของผู้เป็นเจ้าของ ได้แก่ ทรัพย์สินซึ่งถือครองเพื่อใช้ประโยชน์เอง และทรัพย์สินซึ่งถือครองเพื่อการลงทุน

3.1) ทรัพย์สินซึ่งไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (non-specialised property) ทรัพย์สินซึ่งมีการซื้อขายหรือให้เช่ากันโดยปกติวิสัยในตลาด สำหรับการให้ประโยชน์ที่คล้ายคลึงกัน และซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าได้ ตัวอย่างเช่น ที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้านจัดสรรเพื่อขาย ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ห้องชุดในอาคารชุดสำนักงานหรืออาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น

3.1.1) ทรัพย์สินซึ่งถือครองเพื่อการใช้ประโยชน์เอง (property held for owner occupation) เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ครอบครองการใช้ประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของกิจการเอง ทรัพย์สินเหล่านั้นอาจเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (non-specialised property) หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (specialised property) ก็ได้

3.1.2) ทรัพย์สินที่ถือครองเพื่อการลงทุน (property held as investments) เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ถือครองเพื่อการหารายได้จากทำให้เช่าในปัจจุบันหรือในอนาคตและหรือเพื่อถ่วงรักษาหรือเพิ่มมูลค่าทุน (preservation or gain of capital value)

ทรัพย์สินบางชนิดได้มีการออกแบบหรือปรับปรุงเพื่อใช้ในกิจการบางอย่าง เช่น โรงแรม โรงภาพยนตร์ สถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น ทรัพย์สินเหล่านี้อาจจำแนกเป็นทรัพย์สินซึ่งถือครองเพื่อใช้ประโยชน์ หรือทรัพย์สินถือครองเพื่อการลงทุน

3.2) ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว (specialised property) เป็นทรัพย์สินซึ่งไม่มีหรือมีจำนวนน้อยมากที่จะมีการซื้อขายเพื่อคงสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ยกเว้นเป็นการขายออกไปในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการขายกิจการ (a sale of the business in occupation) ลักษณะที่พิเศษเฉพาะตัวอาจเกี่ยวข้องกับลักษณะก่อสร้าง การจัดพื้นที่ ขนาดหรือที่ตั้งของทรัพย์สิน หรือปัจจัยหลายอย่างรวมกัน นอกจากนั้น ยังอาจรวมถึงลักษณะของเครื่องจักร

อุปกรณ์ซึ่งจำเป็นต้องมีการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นเป็นการเฉพาะ ตัวอย่างเช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงงานผลิตสารเคมี เป็นต้น อาคารซึ่งมีลักษณะเพียงเพื่อใช้ปกคลุมเป็นโรงงานสำหรับเครื่องจักรบางประเภท (ไม่ใช่โรงงานในลักษณะทั่วไป) หรืออาคารโรงงานที่ต้องอยู่ในพื้นที่ห่างไกลและเป็นพื้นที่เฉพาะซึ่งไม่ใช่ที่ตั้งของโรงงานโดยทั่วไป

4) ทรัพย์สินบางชนิดที่พัฒนาเป็นสินค้าเพื่อขาย เช่น ที่ดินจัดสรรหรือที่ดินพร้อมบ้านจัดสรร ห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งพัฒนาเพื่อขายโดยผู้จัดสรร เป็นต้น ทรัพย์สินเหล่านี้จัดเป็นทรัพย์สินหมุนเวียน (Current Assets)

2.4.2 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน

จากแนวความคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กล่าวมาสามารถสรุปได้ว่า ประเภทของทรัพย์สินสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่คือ ทรัพย์สินซึ่งไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว เป็นทรัพย์สินซึ่งมีการซื้อขายหรือให้เช่ากันโดยปกติวิสัยในตลาด และทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว เป็นทรัพย์สินซึ่งไม่มีหรือมีจำนวนน้อยมากที่จะมีการซื้อขายเพื่อคงสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า ทรัพย์สินที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นทรัพย์สินซึ่งไม่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว เนื่องจากที่ดิน และที่อยู่อาศัยสามารถซื้อขายได้โดยปกติ ซึ่งผู้ถือครองใช้ประโยชน์เอง ในลักษณะของการถือครองเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

2.5.1 ประเภทของที่อยู่อาศัย

กาญจนา พิทักษ์ธีรธรรม (2537: 40-42) กล่าวว่า ประเภทที่อยู่อาศัยที่แบ่งตามลักษณะการก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยของประชาชนสามารถจัดแบ่งตามลักษณะการก่อสร้างได้เป็น 5 ประเภทคือ

1. บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านหลังเดียวโดดๆ ตัวบ้านต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตรจะเป็นบ้านชั้นเดียว สองชั้น หรือมากกว่าก็ได้แล้วขนาดของครอบครัว
2. บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน รั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกัน ตัวบ้านอีก 3 ด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
3. บ้านแถว หมายถึง บ้านหลายๆหลังติดกันเป็นแถว ถ้าการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่ มักเรียกว่าห้องแถว หรือเรือนแถว และถ้าเป็นโครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่า

ตึกแถว โดยเพิ่งจะเกิดศัพท์ใหม่ที่ใช้แทนบ้านแถวนี้ว่า ทาวน์เฮ้าส์ ตัวบ้านด้านหน้าและด้านหลัง ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

4. แพลต หรืออพาร์ทเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดิน จึงมีหลายห้องในอาคารเดียว การเป็นกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะมีสิทธิเฉพาะในห้องส่วนของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิในอาคารส่วนรวม เช่นทางเดินบันได หรือในที่ดินที่อาคารนั้นๆ ตั้งอยู่ และไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วย

5. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างหลายห้อง เช่นเดียวกับแพลต หรืออพาร์ทเมนต์ แต่มีการจัดการขาย และแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน นิติกรรมอาคารชุด ซึ่งเปรียบเสมือนโฉนดที่ดินที่สามารถเป็นหลักทรัพยได้อย่างหนึ่ง อาคารชุดบางแห่งจะมีสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อาศัยเช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม

2.5.2 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

จากแนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่กล่าวมาสามารถสรุปได้ว่า ที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้เป็น 5 ประเภทคือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว แพลตหรืออพาร์ทเมนต์ และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า ที่อยู่อาศัยที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นที่อยู่อาศัยที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีการหามูลค่าที่ดินประกอบในแบบรายงานการประเมินราคาประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว

2.6 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการวางผังเมือง

2.6.1 ความหมายของการวางผังเมือง

สิทธิพร ภิรมย์รัตน์ (2543: 111-125) กล่าวว่า แผนพัฒนาเมือง (city plan) ได้ปรากฏภายใต้ชื่อที่หลากหลาย เช่น development plan, urban plan, master plan, general plan, growth management plan, comprehensive plan, policy plan และอื่น ๆ อีก การเปลี่ยนแปลงชื่อสะท้อนให้เห็นวิวัฒนาการของแผนไปสู่แนวทางที่ควรจะเป็น ในบางกรณีการเปลี่ยนแปลงชื่อก็เป็นเพียงความพยายามในการประชาสัมพันธ์การบริหารเมืองในยุคหนึ่งเพื่อแบ่งแยกตัวเองออกจากการวางแผนของฝ่ายบริหารก่อนหน้านั้น เพื่อความสะดวกจึงจะกล่าวถึงแผนดังกล่าวโดยใช้คำว่า แผนพัฒนาเมือง หรือผังเมือง ตามคำภาษาอังกฤษที่ว่า city development plan หรือ city plan ซึ่งเป็นคำกลาง ๆ ที่มีความหมายชัดเจน วิวัฒนาการแนวความคิดของผังเมืองจากจุดเริ่มต้น

ในยุคความเคลื่อนไหวเพื่อสร้างความสวยงามให้กับเมืองมาจนถึงปัจจุบัน หน้าที่และประโยชน์ใช้สอยหลักของผังเมือง ทางด้านนโยบาย การพิจารณาตัดสินใจและข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย กระบวนการจัดทำผังเมือง รวมถึงข้อพิจารณาทางด้านนโยบายแนวปฏิบัติ (procedure) ความสัมพันธ์กับหน่วยงานระดับต่าง ๆ ของรัฐบาล กระบวนการทางเทคนิค การตรวจสอบ และความครอบคลุม

ลักษณะเฉพาะของแผนสำหรับพัฒนาเมืองหรือผังเมืองก็คือ เป็นแผนทางกายภาพในระยะยาวที่ครอบคลุม ผังเมืองเป็นข้อความทางด้านนโยบายและใช้เป็นแนวทางชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจ

1) ผังเมืองเป็นแผนทางกายภาพ (physical plan) ลักษณะอันแรกของผังเมืองคือเป็นแผนทางกายภาพ ถึงแม้จะสะท้อนค่านิยมทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ผังเมืองโดยพื้นฐานแล้วเป็นแนวทางชี้แนะหรือแนะนำ (guide) การพัฒนาทางด้านกายภาพของเมือง เป็นการแปลค่านิยมให้เป็นแนวทางการออกแบบซึ่งอธิบายว่าจะก่อสร้าง (build) หรือก่อสร้างใหม่ในพื้นที่เดิม (rebuild) หรืออนุรักษ์ (preserve) เมืองอย่างไร ทำไม และเมื่อไร แผนพัฒนาเมืองหรือผังเมืองไม่ใช่แผนจัดให้บริการทางสังคม (social delivery plan) หรือแผนให้บริการสาธารณสุข (health plan) หรือแผนสำหรับการส่งเสริมเศรษฐกิจ แม้ว่าอาจจะสะท้อนหรือนำส่วนประกอบพื้นฐานทั้งหมดนี้มารวมกัน

2) ผังเมืองเป็นแผนระยะยาว (long range) ลักษณะของผังเมืองอันที่สองก็คือ เป็นแผนระยะยาว ครอบคลุมระยะเวลามากกว่า 1 ปี โดยทั่วไปมักจะเป็น 5 ปี หรือมากกว่านั้น ในอดีตผังเมืองส่วนใหญ่เป็นรูปถ่ายหรือภาพนิ่งของเมืองว่าควรจะเป็นอย่างไรในอีก 20, 30 หรือ 40 ปีข้างหน้า มีแนวทางชี้แนะเพียงเล็กน้อยว่าจะเดินทางจากปัจจุบันไปถึงอนาคตในความฝัน (utopia future) ได้อย่างไร ปัจจุบันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปว่าแผนที่มามีประสิทธิภาพจะต้องแสดงนโยบายในขณะนี้ที่จะกำหนดรูปร่างอนาคตมากกว่าจะแสดงภาพลักษณะที่ไม่ยึดหยุ่นของอนาคต แต่กระนั้นแผนที่ที่ดีควรมีลักษณะเพื่อฝันเล็กน้อย เพื่อให้ท้าทายและมีพลังบันดาลใจด้วยวิสัยทัศน์ที่อาจเป็นไปได้ และก็ควรบอกด้วยว่าจะไปถึงที่นั่นได้อย่างไร

3) ผังเมืองเป็นแผนที่ครอบคลุม (comprehensive) ลักษณะข้อที่สามของผังเมืองก็คือ มีความครอบคลุม ผังเมืองจะต้องครอบคลุมขอบเขตของเมืองทางด้านภูมิศาสตร์ทั้งหมดไม่เพียงส่วนหนึ่งหรือบางส่วนของเมืองเท่านั้น นอกจากนี้ยังมีความครอบคลุมทางด้านหน้าที่และประโยชน์ใช้สอย ที่ทำให้เมืองทำงาน เช่น การคมนาคมขนส่ง ที่อยู่อาศัย (housing) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (land use) ระบบสาธารณูปโภค และการพักผ่อนหย่อนใจ ยิ่งไปกว่านี้ แผนยังคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างกันและกันของหน้าที่และประโยชน์ใช้สอยเหล่านี้

4) ผังเมืองเป็นข้อความทางด้านนโยบาย (a statement of policy) ลักษณะข้อที่ดีของผังเมืองก็คือ เป็นข้อความทางด้านนโยบายครอบคลุมความปรารถนาของชุมชนในเรื่องการเจริญเติบโต (หรืออาจเป็นเรื่องไม่มีการเจริญเติบโต เติบโตอย่างช้า ๆ เติบโตอย่างรวดเร็วหรือลดการเติบโต) ทางด้านคุณภาพลักษณะตำแหน่งที่ตั้งและอัตราการเติบโต รวมทั้งการระบุด้วยว่าความปรารถนาเหล่านี้จะบรรลุได้อย่างไร

5) ผังเมืองเป็นแนวทางชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจ (a guide to decision making) ลักษณะสุดท้ายของผังเมืองคือ แนวทางการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง หน้าที่และการใช้ประโยชน์ของผังเมืองจัดเป็นกลุ่มได้ 3 กลุ่มคือ

1) ประเภทแรก ผังเมืองเป็นการแสดงออกของสิ่งที่เป็นความต้องการของชุมชน เป็นข้อความของความมุ่งหมายที่เป็นลายลักษณ์อักษร รายการของวัตถุประสงค์ และวิสัยทัศน์ของสิ่งที่ควรจะเป็น

2) ประเภทที่สอง ผังเมืองเมื่อจัดทำแล้วจะทำหน้าที่เป็นแนวทางชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจทำให้มีวิธีสำหรับให้แนวทางและสร้างอิทธิพลต่อการพิจารณาตัดสินใจการสร้างสรรค์อนาคตของเมืองของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

3) ประเภทที่สาม ผังเมืองในบางกรณีอาจเป็นตัวแทนแสดงการดำเนินการตามพันธกรณีของข้อกำหนดทางกฎหมาย การกำหนดให้วางและจัดทำผังเมือง ทำให้เกิดมิติที่เด่นชัดในกระบวนการวางผังเมือง

2.6.2 การวางแผนผังบริเวณที่พักอาศัยของเมือง

ประทีป จันทรเขตต์ (2516: 19-26) กล่าวว่า การกำหนดบริเวณที่พักอาศัย (residential area) ของเมือง ควรพิจารณาถึงอัตราส่วนของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นประจำปี จำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาจากที่อื่น บัญญัติการก่อสร้างอาคาร (housing codes) โครงการกำจัดและปรับปรุงบริเวณเสื่อมโทรม (slum clearance program) การเวนคืนที่ดินเอกชนเพื่อสร้างอาคารที่พักอาศัย การพิจารณาดังกล่าวจะเป็นข้อมูลในการกำหนดโครงการล่วงหน้าเกี่ยวกับการจัดบริเวณและจำนวนอาคารที่พักอาศัย การกำหนดบริเวณที่พักอาศัยควรพิจารณาถึงการกำหนดความหนาแน่นของประชากร (density) ในบริเวณนั้น ๆ ด้วย ซึ่งการจัดอาคารที่พักอาศัยทั่ว ๆ ไปจะประกอบด้วยลักษณะอาคารหลายประเภท เช่น อาคารบ้านเดี่ยว (single-family unite) อาคารแฝด (duplexes) เรือนแถว (row houses) อาคารที่พักอาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น (garden apartments) และอาคารที่พักอาศัยที่มีความสูงมากกว่า 4 ชั้น (high-rise apartments) นอกจากนั้นแล้วควรพิจารณาอาคารและบริเวณอื่น ๆ ซึ่งเป็นส่วนประกอบที่จำเป็นของย่านที่พักอาศัยด้วย เช่น โรงเรียน บริเวณสนามหญ้าและสนามเล่นกีฬา และบริเวณสำหรับ

อาคารร้านค้า เป็นต้น ซึ่งขนาดและจำนวนของอาคารและบริเวณดังกล่าวนี้จะมีขนาดและจำนวนเท่าใด ก็ขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในบริเวณนั้น ๆ

ข้อพิจารณาที่สำคัญในการกำหนดมาตรฐาน (standards) ของบริเวณต่าง ๆ สำหรับการ จัดบริเวณที่พักอาศัยนั้น ควรคำนึงถึงความต้องการของสังคม ความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจ ความก้าวหน้าในทางเทคนิควิทยา เพราะว่าสังคมแต่ละแห่งย่อมมีมาตรฐานในการครองชีพต่างกัน ในการวางผังเมืองของบริเวณที่พักอาศัยนั้น ในขั้นแรกจำเป็นต้องทราบข้อมูลต่าง ๆ คือ

1) จำนวนเนื้อที่ที่ดินของบริเวณที่พักอาศัยและการใช้บริเวณที่ดิน สำหรับอาคารที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ (land use pattern) ตลอดจนจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ต้องการขยายเพิ่มเติม

2) จำนวนเนื้อที่ที่ดินที่จะใช้เป็นบริเวณอาคารที่ทำงาน (offices) หรืออาคารที่ทำงานประเภทอื่น ๆ (working places)

3) บริเวณที่ดินที่ใช้เป็นบริเวณพักผ่อนหรือการกีฬา (recreation area)

4) บริเวณที่ดินที่ใช้เป็นบริเวณอาคารที่เป็นส่วนประกอบของบริเวณที่พักอาศัย เช่น อาคารโรงพยาบาล อาคารโรงเรียน สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ สถานีรถเมล์โดยสาร ฯลฯ

5) บริเวณที่ดินสำหรับอาคารที่เกี่ยวข้องกับการไฟฟ้า การประปา โทรศัพท์

6) จำนวนประชากรที่จะเข้าอยู่อาศัยในบริเวณนั้นในปัจจุบันและมีโครงการที่จะขยายได้ในอนาคตกาล

7) บริเวณที่ใช้สำหรับการคมนาคม เช่น ถนน ทางรถไฟ แม่น้ำ ฯลฯ

กำหนดบริเวณต่าง ๆ เพื่อประกอบกับบริเวณที่พักอาศัย ขนาดของบริเวณต่าง ๆ ต้องได้รับการศึกษาหาข้อมูลและปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียดแล้ว จึงนำมาพิจารณาเพื่อกำหนดขนาดของบริเวณต่าง ๆ ประกอบการทำโครงการรวมของเมืองต่อไป

หลักการที่สำคัญที่สุดที่จะวางผังของเมืองนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทราบประวัติและรายละเอียดต่าง ๆ เช่น บริเวณที่พักอาศัย บริเวณย่านการค้า บริเวณอาคารที่ทำการของรัฐบาลและเอกชน และบริเวณโรงงานอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ตลอดจนระบบการคมนาคม การสุขภาพและส่วนประกอบอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับเมือง การวางแผนผังเมืองย่อมประสบปัญหาสำคัญนานาประการ ปัญหาต่าง ๆ เหล่านั้นย่อมเป็นเหตุก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะโครงร่างของแผนผังเมืองให้เป็นไปในลักษณะต่าง ๆ กัน แต่ช่างผังเมืองต้องตระหนักถึงปัญหาต่าง ๆ เหล่านั้น โดยยึดถือข้อมูลจากการค้นคว้าอย่างละเอียดและถูกต้องเป็นหลักพิจารณาในการวางแผนผังเมือง และจะต้องเป็นผู้มองเห็นเหตุการณ์ไกลในการที่จะวางผังเมืองนั้นๆ เพื่อเป็นเมืองของประชาชน

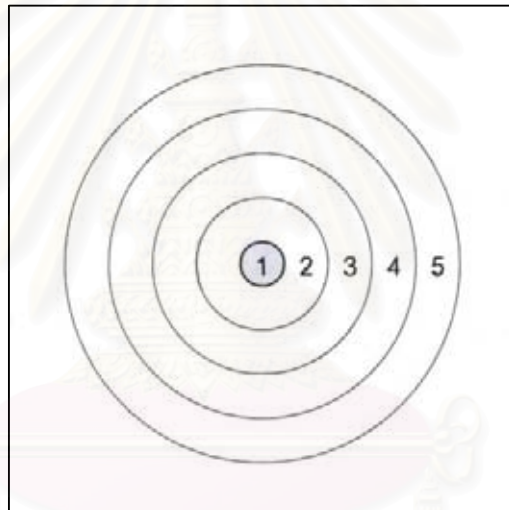
ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณต่าง ๆ ของเมือง (land use patterns) แผนผังและรายละเอียดการใช้เนื้อที่บริเวณต่าง ๆ ของเมือง จะต้องได้รับการตรวจสอบและปรับปรุงให้ทันสมัย

อยู่เสมอ (โดยทั่ว ๆ ไปจะต้องมีการปรับปรุงอยู่ทุก ๆ 5 ปี) บริเวณต่าง ๆ เหล่านี้ประกอบด้วย บริเวณที่พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ บริเวณย่านการค้าขาย และบริเวณโรงงานอุตสาหกรรม การจัดแบ่งเขตเพื่อวางโครงการรวมของบริเวณต่าง ๆ เหล่านี้ อาจทำได้ในลักษณะใหญ่ ๆ ใน 3 ลักษณะ ดังต่อไปนี้

1) ทฤษฎีการแบ่งเขตต่าง ๆ รอบจุดศูนย์กลางเมือง (Concentric Zone Theory)

ทฤษฎีการวางผังเมืองระบบนี้ได้คิดค้นขึ้นโดย Ernest W. Burgess ในราวปี ค.ศ.1920 (พ.ศ.2463) ดังแสดงในภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1 แสดงการแบ่งเขตต่าง ๆ รอบจุดศูนย์กลางเมือง



ที่มา : ประทีป จันทระเขตต์, 2516: 22

ใช้ศูนย์กลางของเมืองบริเวณหมายเลข 1 เป็นศูนย์กลางการค้า โรงภาพยนตร์ โรงละคร โรงแรม อาคารที่ทำการ อาคารธนาคาร และอาคารการค้าอื่น ๆ ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง ศูนย์กลางเมืองจึงเป็นบริเวณสำคัญในด้านธุรกิจการค้าต่าง ๆ รวมทั้งเป็นศูนย์วัฒนธรรมของเมือง ตลอดจนเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่งทุกประเภท

บริเวณที่ถัดออกมาหมายเลข 2 ส่วนมากจัดไว้สำหรับบริเวณตลาด (market areas) บริเวณที่ตั้งอาคารขายส่ง (wholesales) โรงเก็บสินค้า (warehouses) และบริเวณอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ (โดยมากบริเวณอุตสาหกรรมหนักจะแยกออกไปจากตัวเมือง)

บริเวณหมายเลข 3 โดยมากจัดเป็นบริเวณที่พักอาศัยของกรรมกร (blue-collar) ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งระยะทางไปมาไม่ไกลจากสถานที่ทำงาน

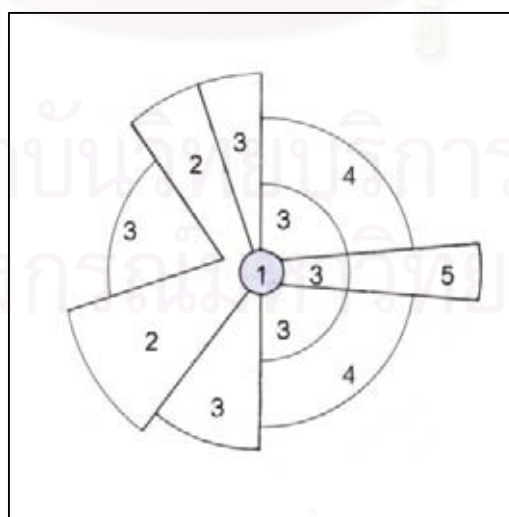
บริเวณหมายเลข 4 เป็นแหล่งที่พักอาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลาง (white-collar)

บริเวณหมายเลข 5 ขึ้นไปเป็นบริเวณชานเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูงซึ่งต้องการเนื้อที่มากและมีทางออกสู่ที่ว่างที่เป็นบริเวณกสิกรรม (agricultural green) ได้โดยสะดวก

2) ทฤษฎีการขยายบริเวณต่าง ๆ เริ่มจากจุดศูนย์กลางเมืองเป็นแนวรัศมี (Sector Theory)

Homer Hoyt ได้ปรับปรุงคิดค้น Sector Theory และ Multiple Nuclei Concepts ขึ้นโดยได้พิจารณาแผนผังการใช้เนื้อที่ต่าง ๆ ในเมืองละเอียดลงไปอีก สำหรับ Sector Theory การขยายตัวของเมืองเริ่มจากจุดศูนย์กลางเมืองและขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคม ถ้าพิจารณาจากลักษณะของการใช้บริเวณที่ดิน (land-use pattern) อย่างคร่าว ๆ แล้วจะเห็นได้ว่าเมืองได้ขยายตัวออกไปเป็นลักษณะรูปดาว (star shape) ศูนย์กลางเมืองจะมีลักษณะเป็นวงกลมและมีบริเวณ (sector) ต่าง ๆ ขยายออกจากศูนย์กลางของเมืองเป็นรัศมี บางบริเวณจะขยายตัวออกจากศูนย์กลางและขยายออกไปในทิศทางเดียวกัน หรืออาจจะขยายตัวใกล้กับศูนย์กลางและแผ่ออกไปจนจดเส้นรอบวงของวงกลม ดังแสดงในภาพที่ 2.2

ภาพที่ 2.2 แสดงการขยายบริเวณต่าง ๆ เริ่มจากจุดศูนย์กลางเมืองเป็นแนวรัศมี



ที่มา : ประทีป จันทระเขตต์, 2516: 23

บริเวณที่ดินที่มีราคาแพงที่สุดในเมืองโดยมากเป็นบริเวณใกล้ ๆ กับบริเวณศูนย์การค้า ซึ่งเป็นผลทำให้บริเวณที่พักอาศัยเปลี่ยนแปลงสภาพไป เนื่องจากการขยายตัวของบริเวณศูนย์การค้าของเมือง ทฤษฎีดังกล่าวก็อาจถือเป็นหลักในการพิจารณาสภาพเศรษฐกิจของบริเวณต่าง ๆ ของเมือง เช่น

2.1) การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยราคาแพง ย่อมเกิดขึ้นโดยมากบน 2 ฟากถนนใหญ่ที่เชื่อมระหว่างศูนย์การค้าแห่งหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่งของเมือง

2.2) บริเวณที่ดินราคาแพงของเมืองเป็นบริเวณที่น้ำท่วมไม่ถึง หรือบริเวณตามชายฝั่งทะเลสาบ บริเวณรอบปากอ่าว ริมฝั่งแม่น้ำ บริเวณริมฝั่งมหาสมุทร นอกเสียจากว่าที่ดินเหล่านั้นไม่ได้ใช้เป็นบริเวณอุตสาหกรรมของเมือง

2.3) บริเวณบางแห่งที่มีการขยายตัวได้โดยสม่ำเสมอไม่มีอะไรกีดขวาง สามารถขยายออกไปสู่พื้นที่ ๆ ว่างได้โดยสะดวก เช่น ขยายออกไปสู่ที่ทำเกษตร เป็นต้น ซึ่งจะแปรสภาพเป็นที่ดินที่มีราคาแพงในอนาคต

2.4) บริเวณที่พักรอบ ๆ บริเวณที่พักรายได้สูง

2.5) บริเวณรอบ ๆ บริเวณศูนย์การค้า ธนาคาร และร้านค้า หรืออาคารที่มีประโยชน์ใช้สอยเกี่ยวกับการค้า ย่อมทำให้บริเวณที่พักรายได้สูงมีราคาที่ดินสูงขึ้น เพราะเนื่องจากการขยายตัวของบริเวณศูนย์การค้า

2.6) บริเวณที่พักรายได้สูงโดยมากขยายตัวออกไปตามแนว 2 ข้างทางคมนาคม เช่น บริเวณ 2 ฟากถนนใหญ่ที่เชื่อมระหว่างเมืองต่อเมือง หรือบริเวณ 2 ฟากถนนบนทางด่วน (express-way)

2.7) การขยายตัวของบริเวณที่พักรายได้สูงของเมืองย่อมขยายตัวต่อเนื่องกันไปตลอดในทิศทางเดิม

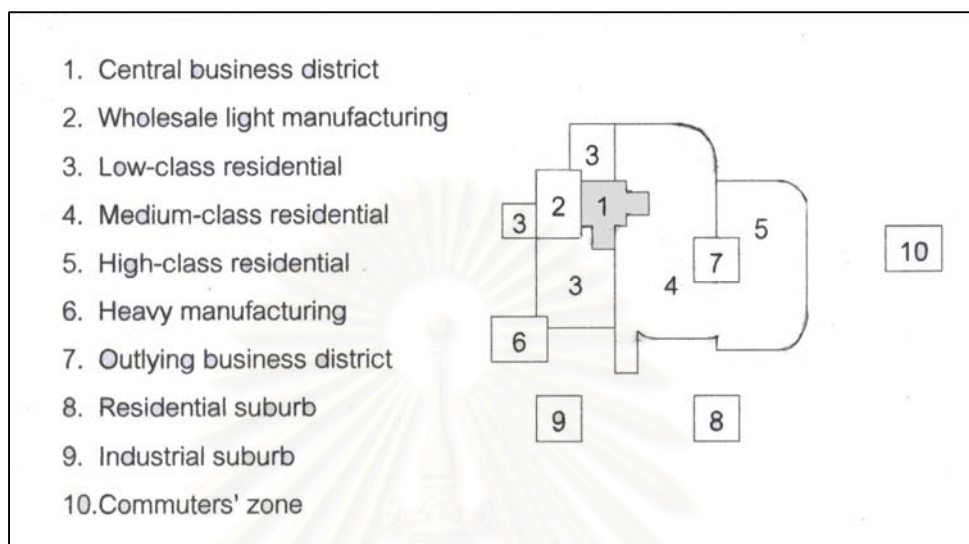
2.8) สถานที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พักรายได้สูง และมีค่าเช่าแพง ควรเป็นบริเวณที่ใกล้กับศูนย์การค้า หรือในบริเวณที่พักรายได้ที่เก่าแก่ของเมือง

2.9) หน่วยปรับปรุงหรือจัดสรรที่ดินเอกชนที่มีนายช่างผังเมืองควบคุมประจำ ย่อมมีอิทธิพลในการที่จะขยายบริเวณที่พักรายได้สูงของเมืองไปในแนวที่ถูกต้องตามหลักวิชา

3) แนวคิดการขยายบริเวณต่าง ๆ ของเมืองที่จุดศูนย์กลางเมืองหลาย ๆ แห่ง (Multiple Nuclei Concept)

ลักษณะของการขยายบริเวณต่าง ๆ ของเมืองที่จุดศูนย์กลางเมืองหลาย ๆ แห่ง ดังแสดงในภาพที่ 2.3

ภาพที่ 2.3 แสดงการขยายบริเวณต่าง ๆ ของเมืองที่จุดศูนย์กลางเมืองหลาย ๆ แห่ง



ที่มา : ประทีป จันทรเขตต์, 2516: 25

ลักษณะของเมืองแบบนี้แตกต่างกับเมืองลักษณะที่ 1 ที่มีศูนย์กลางการค้าอยู่ใจกลางเมืองแห่งเดียว การขยายเมืองลักษณะที่ 3 นี้ โดยแยกบริเวณต่าง ๆ ออกเป็นบริเวณเล็ก ซึ่งสะดวกในการพิจารณาว่า บริเวณต่าง ๆ ของเมืองได้ขยายตัวออกไปในลักษณะเช่นใด โดยถือจากหลักพิจารณาคร่าว ๆ ดังนี้

3.1) พิจารณาจากข้อความต้องการโดยเฉพาะแต่ละบริเวณ เช่น บริเวณศูนย์กลางการค้าใหญ่ ๆ จำเป็นอย่างยิ่งจะต้องมีทางเข้าออกโดยสะดวก รวดเร็ว บริเวณท่าเรือ ต้องการบริเวณเรียบฝั่งแม่น้ำ หรือทะเลสาบ หรือบริเวณฝั่งมหาสมุทรที่มีคุณลักษณะเหมาะสมในการสร้างเป็นท่าเรือ บริเวณโรงงานอุตสาหกรรมก็ต้องการเนื้อที่ที่มีขนาดของถนนใหญ่กว่าของที่ดินบริเวณที่พักอาศัย ซึ่งทั้งนี้ก็เพราะประโยชน์ใช้สอยแตกต่างออกไป และนอกจากนี้ก็ต้องพิจารณาถึงการขนส่งทางรถไฟเข้าถึงได้โดยสะดวกด้วย

3.2) อาคารการค้าบางประเภทจำเป็นต้องตั้งอยู่ใกล้กัน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ใช้สอยร่วมกันในบริเวณศูนย์กลาง อาคารธนาคารก็ควรรวมอยู่เพื่อประโยชน์ในการติดต่อ

3.3) สำหรับบริเวณของเมืองบางบริเวณหากเอาไปรวมกับบริเวณอื่น อาจเกิดผลเสียหายอย่างมาก ซึ่งทั้งนี้ก็เพราะผลประโยชน์ใช้สอยแตกต่างกัน เช่น ไม่ควรสร้างอาคารอพาร์ทเมนท์หลาย ๆ ชั้นใกล้กับบริเวณอุตสาหกรรม หรือใกล้กับบริเวณชุมทางรถยนต์ เช่น บริเวณสถานีรถยนต์โดยสาร รถรับจ้างแท็กซี่ และรถไฟใต้ดิน บริเวณศูนย์กลางขนาดใหญ่ย่อมไม่

ตั้งอยู่ใกล้บริเวณชายฝั่ง ซึ่งต้องใช้เนื้อที่มาก ๆ สำหรับอาคารโกดังเก็บสินค้าและบริเวณขนาดใหญ่สำหรับการขนส่ง

3.4) สำหรับบริเวณบางแห่งซึ่งไม่สามารถจะตั้งอยู่ภายในเมืองได้ ซึ่งทั้งนี้เพราะต้องการบริเวณที่ว่างอย่างกว้างขวางมหาศาล จำเป็นต้องหาที่ชานเมืองโดยเฉพาะ เช่น กลุ่มโรงเก็บสินค้า จำเป็นต้องอยู่ในแหล่งที่ไม่ทำให้การจราจรส่วนใหญ่ของเมืองติดขัด เป็นต้น

2.6.3 การวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2542: 3-1) กล่าวว่า ผังเมืองรวมเมืองกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับที่ 116) ได้ประกาศใช้บังคับเมื่อปี พ.ศ.2535 ข้อมูลที่ใช้เป็นฐานในการวางผังได้แก่ ข้อมูลในช่วงก่อนปี พ.ศ.2535 ในการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้ศึกษาข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตการปกครองปัจจุบันครอบคลุมพื้นที่ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร

จากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครช่วงทศวรรษที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครมีประชากรเพิ่มขึ้นเกือบ 6 เท่า นับตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ซึ่งจำนวนเพิ่มรวมประมาณ 4-5 ล้านคน ในช่วง 50 ปีที่ผ่านมา และจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นนั้น ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นในช่วง 2 ทศวรรษที่ผ่านมา การขยายตัวของเมืองเป็นไปในลักษณะกระจาย (urban sprawl) อย่างไม่เป็นระบบและขาดแคลนโครงสร้างพื้นฐานรองรับ

ในโครงการวางและจัดทำผังเมือง และระบบสารสนเทศที่ดิน ซึ่งสำนักผังเมืองได้รับความร่วมมือจากคณะกรรมการกลุ่มประชาคมยุโรป (EC and BMA Project) ได้มีการศึกษาโดยการแปลภาพถ่ายทางอากาศของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ.2530 ปี พ.ศ.2536 และปี พ.ศ.2538 ทำให้สามารถคาดประมาณขนาดของพื้นที่เมืองและทิศทางการขยายตัวของเมืองในช่วงเวลาที่ผ่านมา 8 ปีได้ โดยการศึกษาได้แบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็น 3 บริเวณของกรุงเทพมหานคร ซึ่งการจัดกลุ่มพื้นที่ได้พิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การพัฒนาเมืองในอดีตและการขยายตัวของเมือง
- 2) ทำเลที่ตั้งของพื้นที่และสภาพทางภูมิศาสตร์
- 3) จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากร
- 4) การใช้ที่ดินและการปลูกสร้างอาคาร
- 5) ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง
- 6) ระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมือง
- 7) พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังคงเหลืออยู่ เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เมือง

2.6.4 การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2542: 2-1) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) มีพื้นที่ประมาณ 1,568,737 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่เขตการปกครองในปัจจุบัน 50 เขต ดังต่อไปนี้

เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร บางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ ญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง ดินแดง พระโขนง บางนา คลองเตย วัฒนา ประเวศ สวนหลวง บางเขน สายไหม ดอนเมือง หลักสี่ จตุจักร บางกะปิ วังทองหลาง ลาดพร้าว บึงกุ่ม คันนายาว สะพานสูง หนองจอก คลองสามวา มีนบุรี ลาดกระบัง ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางพลัด ภาษีเจริญ บางแค บางขุนเทียน บางบอน จอมทอง ดลิ่งชัน ทวีวัฒนา ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ และหนองแขม

ทิศเหนือ จุดแนวเขตจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันออก จุดแนวเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา

ทิศใต้ จุดแนวเขตจังหวัดสมุทรปราการ และอำเภอไทย

ทิศตะวันตก จุดแนวเขตจังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม

จากการที่กรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองจาก 38 เขต จนเป็น 50 เขตในปี พ.ศ.2541 นั้น ทำให้สามารถจำแนกกลุ่มพื้นที่เขตได้ดังนี้

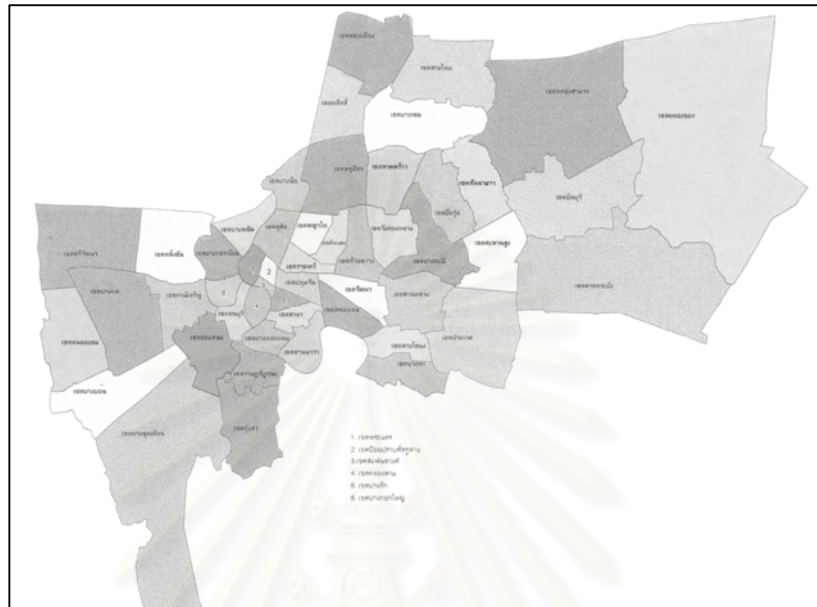
1) เขตเมืองชั้นใน (Inner City) ประกอบด้วยศูนย์กลางเมืองเดิมและเขตต่าง ๆ รวม 22 เขต เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนในระยะเริ่มแรก และพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์ สถานที่ราชการ สถานศึกษา ย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรมีแนวโน้มลดลง แต่ความหนาแน่นประชากรในเขตต่าง ๆ ส่วนใหญ่เกินกว่า 10,000 คนต่อตารางกิโลเมตร

2) เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง (Urban Fringe) เป็นเขตที่มีการขยายตัวของประชากร กิจกรรมทางการค้าและที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ตั้งอยู่ในรัศมีระหว่าง 10-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง ซึ่งในปัจจุบันเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองอย่างกระจัดกระจาย

3) เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง (Suburb) เป็นพื้นที่เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังมีพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมอยู่เป็นส่วนใหญ่ และมีสัดส่วนสูงกว่าพื้นที่พัฒนาแบบเมือง โดยมีลักษณะผสมระหว่างเมืองและชนบท เป็นเขตที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 20 กิโลเมตร

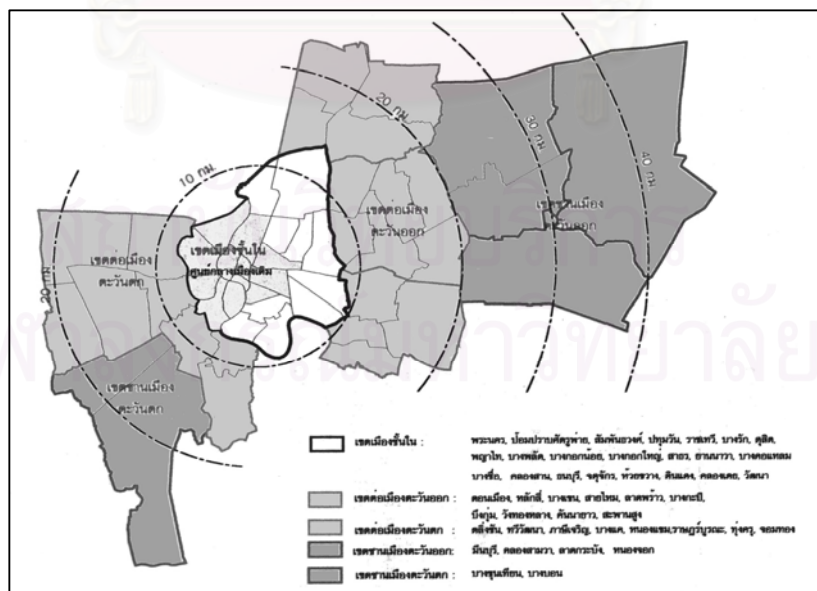
ลักษณะของเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร และพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ดังแสดงในภาพ 2.4-2.5

ภาพที่ 2.4 แสดงเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2542: 2-2

ภาพที่ 2.5 แสดงพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2542: 2-3

2.6.5 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2542: 3-18 - 3-22) กล่าวว่า การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ และจำนวนประชากร ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบแตกต่างกัน ตามฐานะทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยีของการก่อสร้างที่ทันสมัย

สภาพการพัฒนาของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีรูปแบบที่สำคัญ 6 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด ตึกแถว แฟลต/อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม การพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นทั้งในลักษณะของประชาชนสร้างขึ้นเอง การจัดสรรโดยผู้ประกอบการธุรกิจภาคเอกชน และโครงการเคหะชุมชนซึ่งเป็นลักษณะการผลิตที่อยู่อาศัยที่มีรูปทรงเหมือนกันจำนวนมากโดยภาครัฐบาล

การกระจายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครตามลักษณะการแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง สรุปได้ดังนี้

1) เขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครมีลักษณะสำคัญ 2 ประการคือ

1.1) ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ ย่านสถาบันราชการ และย่านการค้าเก่า ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ บางกอกน้อย ธนบุรี ฯลฯ

1.2) ที่อยู่อาศัยในเขตย่านธุรกิจการค้า สำนักงาน และการบริการ ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน สาทร คลองเตย ฯลฯ

ที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในเดิมนั้น ประกอบด้วยย่านพักอาศัยชุมชนเก่าแก่ในเขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ลักษณะอาคารส่วนใหญ่ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ตึกแถว บ้านแถว หอพัก แฟลต/อพาร์ทเมนต์ ตึกแถว มีลักษณะการขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก เช่นเดียวกับบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ เช่นกัน

2) เขตต่อเมือง ที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะสำคัญ 3 ประการคือ

2.1) ที่อยู่อาศัยในลักษณะชุมชนเมืองใหญ่ ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า สำนักงานธุรกิจ สถาบันราชการ และมีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์ ได้แก่ เขตบางกะปิ พระโขนง ภาษีเจริญ และราษฎร์บูรณะ ฯลฯ

2.2) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่ภายใน Super Block ขนาดใหญ่ซึ่งมีถนนสายหลัก 4 สายผ่านและถนนซอยจำนวนมาก ให้บริการในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ได้แก่ เขตบางเขน บึงกุ่ม ดอนเมือง ลาดพร้าว ฯลฯ

2.3) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมขนส่งทางถนน ทางรถไฟ และคลอง ได้แก่ เขตตลิ่งชัน หนองแขม และประเวศ ฯลฯ

ที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองมีลักษณะแบบผสมผสานของอาคารพักอาศัยหลายประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 50-100 ตารางวา ทาวน์เฮาส์ที่มีความสูง 2-4 ชั้น ตึกแถว หอพัก แฟลต/อพาร์ทเมนท์ที่มีความสูง 4 ชั้นขึ้นไป

3) เขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองมีลักษณะสำคัญ 2 ประการคือ

3.1) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง ทางถนน ทางรถไฟ และคลอง ได้แก่ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง

3.2) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่เกษตร ได้แก่ เขตหนองจอก บางขุนเทียน ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองส่วนใหญ่เป็นอาคารบ้านเดี่ยวสูง 1-2 ชั้น และทาวน์เฮาส์เป็นส่วนใหญ่ และมีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบางตามจำนวนประชากร จำนวนบ้าน และขนาดพื้นที่เขตการปกครองซึ่งมีขนาดใหญ่และเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

2.6.6 สรุปแนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการวางผังเมือง

จากแนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการวางผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครที่กล่าวมาสามารถสรุปได้ว่า การวางผังเมืองนั้นเป็นแผนที่ใช้เป็นหลักในการพัฒนาเมืองสำหรับอนาคต และจำเป็นต้องมีการวางผังเมืองรวม เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชน เช่น การวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นการวางผังเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 เขตคือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า การกำหนดบริเวณที่พักอาศัยของเมือง ควรพิจารณาถึงอัตราส่วนของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่แบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 เขตคือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง เพื่อส่งเสริมความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.7.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน และมูลค่าที่ดิน

มานิชย์ นวลสระ (2530) ได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต ในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์หลักในการศึกษาครั้งนี้เพื่อ 1) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน 2) ศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาที่ดินในอนาคต 3) ศึกษาการประเมินราคาที่ดินของหน่วยงานต่าง ๆ ผล

การศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นจะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงกว่าปัจจัยทางด้านที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางด้านจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมร้อยละ 1 จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านราคาที่ดิน ร้อยละ 1399.3 ขณะที่การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่พักอาศัยร้อยละ 1 มีผลต่อราคาที่ดินร้อยละ 53.83 แต่จากการศึกษายังพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้คือ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 1 จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในราคาที่ดินถึง ร้อยละ 107079.73

สมศรี นิมเขียน (2536) ทำการศึกษาเรื่องมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางหรือมาตรการทางกฎหมาย เพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ ผลการศึกษาพบว่า มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติคือ มาตรการในการจำกัดการถือครองที่ดิน มาตรการในการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองอย่างจริงจัง และส่งเสริมให้นโยบายผังเมืองสมบูรณ์ยิ่งขึ้น มาตรการในการแก้ไขปรับปรุงภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ให้เป็นระบบที่สมบูรณ์แบบ และ มาตรการในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบการค้าที่ดินให้รัดกุมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

จิรศักดิ์ สังข์ช่วย (2543) ทำการศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530-2540: กรณีศึกษา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ มีวัตถุประสงค์เพื่ออัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพด้านระบบสาธารณูปโภคและระบบคมนาคม รวมถึงศึกษาวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจสังคมหาริมทรัพย์ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาปี 2530-2540 ผลการศึกษาพบว่า ราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ได้มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจากปี 2530-2540 คือ ราคาประเมินที่ดินจากข้อมูลของภาครัฐจากปี 2530-2540 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 483.76 และราคาที่ดินตามราคาตลาดจากปี 2530-2540 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 256.46 ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ในพื้นที่ศึกษาระบบสาธารณูปโภคโดยส่วนใหญ่ได้มีการดำเนินการจากภาครัฐให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคแล้ว ยกเว้นในระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสภาพให้ดีและเพียงพอต่อความต้องการใช้ของผู้บริโภค แต่เป็นการปรับปรุงเพิ่มเติมหลังจากที่ได้มีการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ และมีการอยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษาแล้ว ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หรือความต้องการในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

2.7.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ศศิธร ปรภานาสัตย์ (2516) ทำการศึกษาเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ดิน รวมทั้งปัญหาในการประเมินราคาของไทย ผลการศึกษาได้ทำการสรุปหลักการประเมินราคาที่ดิน และหลักปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน

สมบัติ พันธวิศิษฎ์ (2536) ทำการศึกษาเรื่องปัญหาการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษาการประเมินราคาในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์หลักของการศึกษานี้ก็เพื่อศึกษาปัญหาของการประเมินราคาที่ดินและข้อจำกัดต่าง ๆ ในส่วนของภาครัฐบาล ตลอดจนถึงแนวทางในการแก้ปัญหา โดยทำการสอบถามเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินของประเทศ และในส่วนของการศึกษาแนวทางแก้ปัญหาการประเมินราคาที่ดินนั้นได้นำเอาเทคนิคการพยากรณ์การเพิ่มของราคาที่ดินมาช่วยในการปรับปรุงราคาประเมินที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ผลการศึกษาพบว่า ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันโดยสรุปในแต่ละด้านพบสาเหตุดังนี้ กรณีที่หนึ่ง ปัญหาด้านบุคลากร เกิดจากสาเหตุการขาดแคลนจำนวนบุคลากรและการขาดขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงานของบุคลากร กรณีที่สอง ปัญหาด้านการปฏิบัติงาน เกิดจากสาเหตุการขาดข้อมูลราคาที่ดิน เพื่อประกอบการตัดสินใจและการจัดระบบและให้บริการข้อมูลไม่มีประสิทธิภาพ กรณีที่สาม ปัญหาด้านการบริหารการประเมินราคาที่ดิน เกิดจากสาเหตุการขาดแคลนงบประมาณในการจัดซื้อเครื่องมือช่วยงานที่ทันสมัย และยังพบว่ามีความหมาย กฎ และระเบียบต่าง ๆ ยังเป็นอุปสรรคต่อการบริหารการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน ภายใต้ข้อจำกัดของการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน การประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่ของทางราชการทั่วประเทศจะต้องใช้เวลาดำเนินการประมาณ 4 ปี ถึงแม้ว่าในหลายพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงของราคาอยู่ตลอดเวลา จากกรณีตัวอย่างของการศึกษานี้ได้ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในพื้นที่พาณิชย์กรรมของเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พบว่า ในช่วงปี พ.ศ.2535-2538 ราคาที่ดินจะเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 12.18 ต่อปี ดังนั้นจึงควรปรับปรุงราคาประเมินที่ดินให้สอดคล้องกับอัตราการเปลี่ยนแปลงนี้

ชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์ (2536) ทำการศึกษาเรื่องการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืน มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางที่จะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืนที่เป็นหลักสากล และสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้อยู่ในขณะนี้โดยสามารถแก้ไขปัญหาความไม่เป็นธรรม และความล่าช้า ในการจ่ายค่าทดแทนให้กับผู้ที่ถูกเวนคืน ผลการศึกษาพบว่า องค์ประกอบที่ใช้ในการพิจารณาจ่ายค่าทดแทน อันได้แก่ ค่าทดแทนที่ดิน ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผลกระทบทางลบจากโครงการที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินที่เหลือ ค่าทดแทนความเดือดร้อน มูลค่าที่ดินสูงขึ้นของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน

ค่าทำขวัญ และค่าทดแทนผลประโยชน์จากการเช่า องค์ประกอบส่วนใหญ่ ได้มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 หน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจเวนคืน ได้พยายามกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทนของแต่ละหน่วยงานขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกเวนคืนมากขึ้น แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินค่าทดแทน มีความจำเป็นต้องอาศัยความรู้ความชำนาญ ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน จึงจะทำให้การกำหนดค่าทดแทนครบถ้วนตามองค์ประกอบต่าง ๆ ดังกล่าว

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2537) ทำการศึกษาเรื่องมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและวิธีการประยุกต์การประเมินราคาโดยวิชาการทางสถิติ เพื่อเป็นแนวทางแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกรูปแบบหนึ่ง ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละหน่วยงานจะขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ รายงานประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินจะมีการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษา และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายกับที่ดินที่จะประเมินราคา ผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปกลุ่มปัจจัยได้ 3 กลุ่มได้แก่ 1) ปัจจัยที่ดิน 2) ปัจจัยสาธารณูปโภค และ 3) ปัจจัยกฎหมายและสิ่งแวดล้อม

กานต์ อัสวานทิพย์ (2538) ทำการศึกษาเรื่องการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อหาวิธีการประเมินราคาที่ดินสำหรับนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดิน และโครงการที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยคือ การประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือ หรือวิธีการประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยมีหลักการในการประเมินราคาคือ การกำหนดมูลค่าสูงสุดที่ได้จากการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดิน แล้วนำมาลบด้วยต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการและผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับของผู้ประกอบการ ส่วนที่เหลือคือราคาที่ดินที่ต้องการทราบมูลค่าโดยนำมาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาในการดำเนินโครงการ ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ปัจจัยด้านสังคมและประชากร ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะมีบทบาทสำคัญต่อมูลค่าของที่ดินในการประเมินราคา

สุรัฐพล ฤทธิ์รักษา (2540) ทำการศึกษาเรื่องกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากการที่

ยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ในประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่า หากมีกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินขึ้น จะช่วยแก้ไขปัญหาในเรื่องมาตรฐานของการประเมินราคาทรัพย์สิน เนื่องจากจะเป็นการกำหนดให้มีหน่วยงานเดียวเป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน อีกทั้งการให้มีหน่วยงานกลางโดยเฉพาะขึ้นมารับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย จะมีผลให้การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปในแนวทางเดียวกันและมีลักษณะใกล้เคียงกัน สามารถนำไปใช้เพื่อประโยชน์ของกรมที่ดิน หน่วยงานราชการอื่น และภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน หน่วยงานที่รับผิดชอบดังกล่าวควรมีลักษณะเป็นสำนักงาน สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย มีหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ไม่เฉพาะแต่การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ยังเป็นประโยชน์ต่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินเพื่อชำระภาษีอสังหาริมทรัพย์ การประเมินเพื่อการค้ำประกัน การประเมินเพื่อการซื้อขายแลกเปลี่ยน เป็นต้น และเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว จึงต้องมีการปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องของอำนาจหน้าที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้มีอำนาจเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นด้วย

ทรงชัย ทองปาน (2543) ทำการศึกษาเรื่องระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอวิธีการในการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการคือ เพื่อศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน เพื่อสร้างแบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดิน และเพื่อนำฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า การประเมินราคาของกรมที่ดิน ธนาคาร และบริษัทเอกชนส่วนใหญ่เป็นการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีการที่เปรียบเทียบแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันจะถูกจัดอยู่ในกลุ่มราคาเดียวกัน นอกจากนี้ปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่าส่งผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดมีจำนวน 14 ปัจจัย เรียงตามลำดับความสำคัญได้แก่ ทางเข้าออก ย่านการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รุปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวดถนน โทรศัพท ท่อระบายน้ำ และความลึกแปลงที่ดิน และเมื่อนำเอาฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ปัจจัยดังกล่าว ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ทำให้การประเมินราคาที่ดินมีความน่าเชื่อถือและมีความถูกต้องมากขึ้น สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บ ภาษี และวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดินได้เป็นอย่างดี

รูปนันท์ เอกอินทร์ (2544) ทำการศึกษาเรื่องวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาวิธีการประเมินราคา และความแตกต่างของผลการประเมินราคาของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในระดับราคา 400,000-800,000 บาทต่อหน่วยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้วิธีการรวบรวมเอกสาร และเลือกรายงานการประเมินราคาของบริษัทประเมินราคาที่ได้รับความคิดเห็นจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมี 3 วิธี คือ 1) วิธีต้นทุน 2) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และ 3) วิธีรายได้ และผลจากการศึกษาความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแต่ละวิธีทั้งในสถานการณ์ก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ (พ.ศ.2539) กับช่วงภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (พ.ศ.2544) พบว่า การประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยวิธีรายได้ เป็นวิธีการที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อ-ขายจริงมากที่สุด

2.7.3 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสรุปได้ว่า งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน และมูลค่าที่ดิน เป็นการศึกษาถึงมาตรการการควบคุมราคาที่ดิน และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ส่วนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นการศึกษาถึงหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่ดิน ที่อยู่อาศัย รวมถึงการเวนคืน นอกจากนี้ยังมีการศึกษาถึงการมีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้เพื่อให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความคิดเห็นว่า งานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังที่กล่าวมาส่วนใหญ่มีการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อเป็นการพัฒนาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นการศึกษาจากความคิดเห็นจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าการศึกษาจากมูลค่าที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.8 สรุปแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้มีการนำแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ดิน มูลค่าที่ดิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่อยู่อาศัย และการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร มาเป็นแนวทางในการสร้างกรอบแนวความคิดในการศึกษา

จากการรวบรวมประเด็นความรู้ที่ได้จากการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ ทำให้การกำหนดปัจจัยที่ใช้ในการศึกษามีความชัดเจนขึ้น เพื่อให้ได้ข้อมูลครบถ้วนจึงได้กำหนดขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัย ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในบทที่ 3 เป็นการกำหนดกระบวนการศึกษา เพื่อวางแผนการดำเนินงานต่าง ๆ ให้สามารถนำประเด็นความรู้มาวิเคราะห์ข้อมูล รวมถึงการตอบปัญหาได้ตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย และสมมติฐานของการวิจัยที่กำหนดไว้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการจำแนกข้อมูลจากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบการขอสินเชื่อ ซึ่งข้อมูลในแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินได้มาจากการสำรวจ ใช้การศึกษาเพื่อตรวจสอบสมมติฐาน (Hypothesis Testing Study) เพื่อพิสูจน์สมมติฐานที่ตั้งขึ้น ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงมีวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คือ ลูกค้ารายย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบการขอสินเชื่อ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปพร้าอิล จำกัด ที่จัดส่งรายงานให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 รวมทั้งสิ้น 964 ราย

ประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์

3.1.2 กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีขนาดของกลุ่มตัวอย่าง และวิธีการสุ่มตัวอย่างดังต่อไปนี้

3.1.2.1 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง คำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรของ Taro Yamane (สุวิมล ตีรกาพันธ์, 2542: 152-154) ดังนี้

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

เมื่อ	n_p	=	ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง
	N	=	ขนาดของประชากร
	e	=	ขนาดของความคลาดเคลื่อน

ในการศึกษาครั้งนี้ ขนาดของประชากรเท่ากับ 964 ราย และขนาดของความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 5 %

$$\begin{aligned} \text{แทนค่า } n_p &= \frac{964}{1+(964)(0.05)^2} \\ &= 282 \end{aligned}$$

จากการคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ระดับความคลาดเคลื่อน 5 % มีค่าเท่ากับ 282 ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้คือ ลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบการขอสินเชื่อ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพเรซัล จำกัด ที่จัดส่งรายงานให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 จำนวน 282 ราย

3.1.2.2 วิธีการสุ่มตัวอย่าง การศึกษาครั้งนี้ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบอาศัยความน่าจะเป็น โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิอย่างไม่มีสัดส่วน (Disproportional Stratified Random Sampling)

สมจิตรา เรืองศรี (2542: 84-87) กล่าวว่า การสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิเป็นการสุ่มตัวอย่างที่ต้องการให้ได้ตัวอย่างกระจายไปทั่วประชากร ทำได้โดยการแบ่งประชากรออกเป็นกลุ่มหรือชั้นภูมิ คำนึงถึงหลักการแบ่งที่ว่าพยายามให้แต่ละกลุ่มประกอบด้วยหน่วยที่มีความคล้ายคลึงกันภายในกลุ่มมากที่สุด แต่มีความแตกต่างระหว่างกลุ่มมากที่สุด โดยการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิอย่างไม่มีสัดส่วน เป็นการสุ่มตัวอย่างแต่ละชั้นภูมิอย่างไม่เป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยในแต่ละชั้นภูมิ ซึ่งอาจสุ่มมาจำนวนเท่า ๆ กันจากแต่ละชั้นภูมิ มีข้อดีคือทำให้การเลือกตัวอย่างเป็นไปอย่างเหมาะสม ได้ตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของประชากรทุกประเภท

พวงรัตน์ ทวีรัตน์ (2543: 87-88) กล่าวว่า ข้อดีของการสุ่มตัวอย่างแต่ละชั้นภูมิอย่างไม่เป็นไปตามสัดส่วนคือ จะได้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนที่ดีของประชากร เพราะได้มีการแบ่งกลุ่มย่อยแล้วสุ่มจากแต่ละกลุ่มย่อย ดังนั้นโอกาสที่จะได้ตัวแทนที่มีคุณลักษณะทุกประเภทของประชากรจึงมีมากที่สุด จึงเป็นที่นิยมใช้ สำหรับข้อที่ควรคำนึงคือ คุณลักษณะที่ใช้ในการแบ่งกลุ่มนั้น เมื่อจำแนกเป็นลักษณะย่อยแล้วต้องแตกต่างกันอย่างชัดเจน และในการแบ่งเป็นกลุ่มย่อย ไม่ควรให้มีจำนวนกลุ่มย่อยมากเกินไป

ในการศึกษาครั้งนี้ เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่มีการกระจายของข้อมูล และมีประสิทธิภาพในการวิเคราะห์ข้อมูล จึงเป็นการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ตามลักษณะของทรัพย์สิน

ของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังแสดงในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่าง

การดำเนินการพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย	การจำแนกพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร	กลุ่มตัวอย่าง
โครงการจัดสรร	เขตเมืองชั้นใน	โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน
	เขตต่อเมือง	โครงการจัดสรรในเขตต่อเมือง
	เขตชานเมือง	โครงการจัดสรรในเขตชานเมือง
ที่อยู่อาศัยเดี่ยว	เขตเมืองชั้นใน	ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน
	เขตต่อเมือง	ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตต่อเมือง
	เขตชานเมือง	ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชานเมือง

จากวิธีการสุ่มตัวอย่าง สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ตามลักษณะของทรัพย์สินของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทั้งหมด 6 กลุ่มตัวอย่าง

ขนาดของแต่ละกลุ่มตัวอย่างสามารถคำนวณได้จาก แต่ละกลุ่มตัวอย่างมีขนาดเท่ากับขนาดของตัวอย่างทั้งหมดหารด้วยจำนวนกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ ขนาดของตัวอย่างทั้งหมดเท่ากับ 282 ราย และจำนวนกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 6 กลุ่ม

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของแต่ละ} &= \frac{282}{6} \\ \text{กลุ่มตัวอย่าง} &= 47 \end{aligned}$$

ดังนั้นขนาดของตัวอย่างตามแต่ละกลุ่มตัวอย่างมีค่าเท่ากับ 47 ซึ่งเมื่อทราบจำนวนขนาดของตัวอย่างตามแต่ละกลุ่มตัวอย่างแล้ว การสุ่มตัวอย่างจะสุ่มจากแต่ละกลุ่มตัวอย่างเท่ากันทั้ง 6 กลุ่มตัวอย่าง ขนาดของแต่ละกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 47 ราย ดังแสดงในตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงขนาดของตัวอย่างตามแต่ละกลุ่มตัวอย่าง

การจำแนกกลุ่มตัวอย่าง	จำนวน ประชากร (ราย)	ขนาดของ ตัวอย่าง (ราย)
ลักษณะของทรัพย์สินของลูกค้า จำแนกตามการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร		
1. โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน	56	47
2. โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	394	47
3. โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	297	47
4. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน	67	47
5. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	98	47
6. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	52	47
รวม	964	282

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาจากแบบรายงาน จึงได้กำหนดประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ และการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือไว้ดังนี้

3.2.1 ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

3.2.1.1 ประเภทของเครื่องมือที่ใช้ได้แก่ แบบบันทึกรายการ

3.2.1.2 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ การสร้างแบบบันทึกรายการ สามารถกำหนดได้

โดยการนำปัจจัยที่ทำการศึกษามาเป็นหัวข้อในแบบบันทึกรายการ ประกอบด้วย

- 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร สามารถแบ่งได้เป็น
 - 1.1) เขตเมืองชั้นใน
 - 1.2) เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง
 - 1.3) เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง
- 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งได้เป็น
 - 2.1) โครงการจัดสรร
 - 2.2) ที่อยู่อาศัยเดี่ยว

3) ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น

- 3.1) ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร
- 3.2) ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร
- 3.3) ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร
- 3.4) ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร
- 4) รูปร่างของที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 4.1) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส
 - 4.2) รูปอื่น ๆ
- 5) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 5.1) อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร
 - 5.2) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร
 - 5.3) อยู่ต่ำกว่าระดับถนน
- 6) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 6.1) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน
 - 6.2) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ
 - 6.3) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน
 - 6.4) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล
- 7) มูลค่าที่ดิน สามารถแบ่งได้เป็น
 - 7.1) มูลค่าที่ดินต่อตารางวา
 - 7.2) มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน
- 8) มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

3.2.2 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

3.2.2.1 ความเที่ยงตรง (validity) ตรวจสอบจากความเที่ยงตรงตามเนื้อหา โดยพิจารณาจากความสอดคล้องของวัตถุประสงค์ กับตัวแปรที่ศึกษา

3.2.2.2 ความเชื่อมั่น (reliability) ตรวจสอบจากการประมาณค่าความเชื่อมั่นของแบบบันทึกรายการ โดยใช้ผู้ทดสอบแบบบันทึกรายการจำนวน 2 คน มาสรุปประเด็นตามที่ต้องการศึกษาตามหัวข้อที่กำหนดไว้ในแบบบันทึกรายการ และบันทึกข้อมูลที่ได้จากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 10 ราย ลงในแบบ

บันทึกการรายการตามหัวข้อที่กำหนดไว้ คำนวณจากสัมประสิทธิ์ความสอดคล้องของผู้ใช้แบบบันทึกการรายการของ Holsti (1969: 140) มีสูตรการคำนวณดังนี้

$$C.R. = \frac{2(M)}{N_1 + N_2}$$

เมื่อ C.R. = ค่าสัมประสิทธิ์ความเชื่อมั่น

M = จำนวนรหัสที่ผู้ลงรหัส 2 คน มีความเห็นตรงกัน

$N_1 N_2$ = จำนวนรหัสการลงรหัสของผู้ลงรหัสทั้ง 2 คน

ในการศึกษาครั้งนี้ จำนวนรหัสที่ผู้ลงรหัส 2 คน มีความเห็นตรงกันเท่ากับ 83 และจำนวนรหัสการลงรหัสของผู้ลงรหัสทั้ง 2 คนเท่ากับ 90

$$\begin{aligned} \text{แทนค่า } C.R. &= \frac{(2)(83)}{90+90} \\ &= 0.92 \end{aligned}$$

จากการคำนวณ แบบบันทึกการรายการมีค่าสัมประสิทธิ์ความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.92 แสดงว่าเครื่องมือมีความเชื่อมั่นในระดับสูงมาก

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล สามารถกระทำได้โดยการนำแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างมาสรุปประเด็นตามที่ต้องการศึกษาตามหัวข้อที่กำหนดไว้ในแบบบันทึกการรายการ ซึ่งสร้างขึ้นตามปัจจัยที่ทำการศึกษาตามข้อ 3.2.1.2 หน้า 57-58 และบันทึกข้อมูลที่ได้จากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินลงในแบบบันทึกการรายการตามหัวข้อที่กำหนดไว้

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.4.1 การเตรียมข้อมูล ตรวจสอบความถูกต้องของแบบบันทึกการรายการ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สมบูรณ์ตามปัจจัยที่ต้องการศึกษา

3.4.2 วิธีวิเคราะห์ข้อมูล ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS for Windows Version 10

3.4.3 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย

3.4.3.1 การศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล ใช้สถิติพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยการหาความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

3.4.3.2 การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมของตัวแปรอิสระตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป ที่มีผลต่อตัวแปรตาม ใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นต่อน (Stepwise)

3.4.3.3 การศึกษาเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรตาม

1) เมื่อตัวแปรอิสระมีการจำแนกตั้งแต่ 3 กลุ่มขึ้นไป ใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-Way Analysis of Variance : One-Way ANOVA) ในกรณีพบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ใช้การทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ (Post Hoc Comparison) โดยใช้วิธีการของ Scheffe' (S-method)

2) เมื่อตัวแปรอิสระมีการจำแนก 2 กลุ่ม ใช้การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน (Independent Samples Test)

3.4.3.4 การศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปร 2 ตัว ที่เป็นอิสระต่อกัน ใช้การหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน (Pearson Product Moment Correlation Coefficient)

3.5 สรุปวิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้คือ ลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบการขอสินเชื่อ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปพร้าซัล จำกัด ที่จัดส่งรายงานให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 รวมทั้งสิ้น 964 ราย ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบอาศัยความน่าจะเป็น โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิอย่างไม่มีสัดส่วน (Disproportional Stratified Random Sampling) ซึ่งเป็นการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ตามลักษณะของทรัพย์สินของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ระดับความคลาดเคลื่อน 5 % มีค่าเท่ากับ 282 ราย

การศึกษานี้เป็นการศึกษาจากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยได้แก่ แบบบันทึกรายการ ซึ่งสร้างขึ้นจากปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา มีความเที่ยงตรงตามเนื้อหา โดยพิจารณาจากสอดคล้องของวัตถุประสงค์ของการวิจัยกับปัจจัยที่ทำการศึกษา และมีความเชื่อมั่นในระดับที่เชื่อถือได้สูง โดยคำนวณจากสัมประสิทธิ์ความสอดคล้องของผู้ใช้แบบบันทึกรายการ

การเก็บรวบรวมข้อมูล บันทึกข้อมูลที่ได้จากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินลงในแบบบันทึกรายการตามหัวข้อที่กำหนดไว้ นำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีการทางสถิติ ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูล และอภิปรายผล ได้นำเสนอไว้ในบทที่ 4 เป็นการแสดงค่าที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการทางสถิติ และการอภิปรายผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูล



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล และอภิปรายผล

การศึกษานี้เป็นการศึกษาถึงมูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย จากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 282 ราย ที่ได้จากการสุ่มตัวอย่าง จำแนกตามการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ซึ่งแต่ละกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนข้อมูลที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 47 รายเท่ากัน โดยข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์เป็นข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนั้น ๆ ดังแสดงตัวอย่างในภาพที่ 4.1-4.6

ภาพที่ 4.1 แสดงโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน



ที่มา : ภาพถ่ายที่พักอาศัยประเภทบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ บริเวณเขตจตุจักร

ภาพที่ 4.2 แสดงโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง



ที่มา : ภาพถ่ายที่פקอาศัยประเภทบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ บริเวณเขตดอนเมือง

ภาพที่ 4.3 แสดงโครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง



ที่มา : ภาพถ่ายที่פקอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บริเวณเขตมีนบุรี

ภาพที่ 4.4 แสดงที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน



ที่มา : ภาพถ่ายที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บริเวณเขตจตุจักร

ภาพที่ 4.5 แสดงที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง



ที่มา : ภาพถ่ายที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บริเวณเขตดอนเมือง

ภาพที่ 4.6 แสดงที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง



ที่มา : ภาพถ่ายที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บริเวณเขตมีนบุรี

การวิเคราะห์ข้อมูล เป็นการศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล การศึกษาตัวพหุภาคย์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา และการศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เมื่อดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล ได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล และอภิปรายผลตามลำดับดังนี้

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

4.1.1 การศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล

การศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล เป็นการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานดังนี้

4.1.1.1 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนน ผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน วิเคราะห์โดยวิธีการหาความถี่ และร้อยละ โดย

วิเคราะห์เป็นรายคู่ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ดังแสดงในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ด้วยความถี่ และร้อยละ	การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร						
	DA1	DA2	DA3	DA4	DA5	DA6	รวม
1. ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน							
1.1 ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร	24 (8.5)	13 (4.6)	19 (6.7)	31 (11.0)	16 (5.7)	9 (3.2)	112 (39.7)
1.2 ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร	16 (5.7)	15 (5.3)	14 (5.0)	13 (4.6)	13 (4.6)	10 (3.5)	81 (28.7)
1.3 ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร	4 (1.4)	7 (2.5)	4 (1.4)	1 (0.4)	3 (1.1)	5 (1.8)	24 (8.5)
1.4 ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร	3 (1.1)	12 (4.3)	10 (3.5)	2 (0.7)	15 (5.3)	23 (8.2)	65 (23.0)
รวม	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	282 (100.0)
2. รูปร่างของที่ดิน							
2.1 รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส	31 (11.0)	33 (11.7)	34 (12.1)	25 (8.9)	23 (8.2)	21 (7.4)	167 (59.2)
2.2 รูปอื่น ๆ	16 (5.7)	14 (5.0)	13 (4.6)	22 (7.8)	24 (8.5)	26 (9.2)	115 (40.8)
รวม	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	282 (100.0)

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

คุณลักษณะของข้อมูลจำแนก ตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อ ตารางวา ด้วยความถี่ และร้อยละ	การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร						
	DA1	DA2	DA3	DA4	DA5	DA6	รวม
3. ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับ ถนนผ่านหน้าที่ดิน							
3.1 อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร	7 (2.5)	1 (0.4)	7 (2.5)	15 (5.3)	4 (1.4)	5 (1.8)	39 (13.8)
3.2 อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับ ถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร	40 (14.2)	44 (15.6)	40 (14.2)	24 (8.5)	37 (13.1)	25 (8.9)	210 (74.5)
3.3 อยู่ต่ำกว่าระดับถนน	0 (0.0)	2 (0.7)	0 (0.0)	8 (2.8)	6 (2.1)	17 (6.0)	33 (11.7)
รวม	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	282 (100.0)
4. สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน							
4.1 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือ น้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน	35 (12.4)	45 (16.0)	43 (15.2)	42 (14.9)	32 (11.3)	16 (5.7)	213 (75.5)
4.2 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือ น้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ	12 (4.3)	2 (0.7)	3 (1.1)	3 (1.1)	4 (1.4)	7 (2.5)	31 (11.0)
4.3 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือ น้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (1.8)	10 (3.5)	15 (5.3)
4.4 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือ น้ำบาดาล	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.4)	2 (0.7)	6 (2.1)	14 (5.0)	23 (8.2)
รวม	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	47 (16.7)	282 (100.0)

หมายเหตุ : ความถี่ คือจำนวนที่ไม่มีวงเล็บ มีหน่วยเป็นแปลง

ร้อยละ คือจำนวนที่อยู่ในวงเล็บ () คิดเทียบจาก 282 แปลง

ความหมายของสัญลักษณ์ที่ใช้ในตาราง

DA1 หมายถึง โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน

DA2 หมายถึง โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

DA3 หมายถึง โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

DA4 หมายถึง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน

DA5 หมายถึง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

DA6 หมายถึง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

จากตารางที่ 4.1 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา วิเคราะห์โดยวิธีการหาความถี่ และร้อยละ สามารถอธิบายได้ดังนี้

1) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน

1.1) โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร 24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.5 มีความถี่รองลงมาได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร 16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.7 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร 3 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.1

1.2) โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร 15 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.3 มีความถี่รองลงมาได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร 13 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.6 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.5

1.3) โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร 19 แปลง คิดเป็นร้อยละ 6.7 มีความถี่รองลงมาได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร 14 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.0 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.4

1.4) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร 31 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.0 มีความถี่รองลงมาได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร 13 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.6 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.4

1.5) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร 16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.7 มีความถี่รองลงมาได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร 15 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.3 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร 3 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.1

1.6) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร 23 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.2 มีความถี่รองลงมาได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร 10 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.5 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร 5 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.8

คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน เมื่ออธิบายตามระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร 112 แปลง คิดเป็นร้อยละ 39.7 มีความถี่รองลงมาได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร 81 แปลง คิดเป็นร้อยละ 28.7 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร 24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.5

2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับรูปร่างของที่ดิน

2.1) โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 31 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.0 มีความถี่รองลงมาได้แก่ รูปอื่น ๆ 16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.7

2.2) โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 33 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.7 มีความถี่รองลงมาได้แก่ รูปอื่น ๆ 14 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.0

2.3) โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 34 แปลง คิดเป็นร้อยละ 12.1 มีความถี่รองลงมาได้แก่ รูปอื่น ๆ 13 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.6

2.4) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 25 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.9 มีความถี่รองลงมาได้แก่ รูปอื่น ๆ 22 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.8

2.5) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ รูปอื่น ๆ 24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.5 มีความถี่รองลงมาได้แก่ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 23 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.2

2.6) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ รูปอื่น ๆ 26 แปลง คิดเป็นร้อยละ 9.2 มีความถี่รองลงมาได้แก่ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 21 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.4

คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับรูปร่างของที่ดิน เมื่ออธิบายตามรูปร่างของที่ดิน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 167 แปลง คิดเป็นร้อยละ 59.2 มีความถี่รองลงมาได้แก่ รูปอื่น ๆ 115 แปลง คิดเป็นร้อยละ 40.8

3) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านทางที่ดิน

3.1) โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 40 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.2 มีความถี่รองลงมาได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.5 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ อยู่ต่ำกว่าระดับถนน 0 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.0

3.2) โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 44 แปลง คิดเป็นร้อยละ 15.6 มีความถี่รองลงมาได้แก่ อยู่ต่ำกว่าระดับถนน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.7 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.4

3.3) โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 40 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.2 มีความถี่รองลงมาได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.5 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ อยู่ต่ำกว่าระดับถนน 0 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.0

3.4) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.5 มีความถี่รองลงมาได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 15 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.3 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ อยู่ต่ำกว่าระดับถนน 8 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.8

3.5) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 37 แปลง คิดเป็นร้อยละ 13.1

มีความถี่รองลงมาได้แก่ อยู่ต่ำกว่าระดับถนน 6 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.1 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.4

3.6) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 25 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.9 มีความถี่รองลงมาได้แก่ อยู่ต่ำกว่าระดับถนน 17 แปลง คิดเป็นร้อยละ 6.0 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 5 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.8

คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน เมื่ออธิบายตามระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 210 แปลง คิดเป็นร้อยละ 74.5 มีความถี่รองลงมาได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 39 แปลง คิดเป็นร้อยละ 13.8 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ อยู่ต่ำกว่าระดับถนน 33 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.7

4) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน

4.1) โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 35 แปลง คิดเป็นร้อยละ 12.4 มีความถี่รองลงมาได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ 12 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4.3 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน และมีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล 0 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.0

4.2) โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 45 แปลง คิดเป็นร้อยละ 16.0 มีความถี่รองลงมาได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.7 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน และมีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล 0 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.0

4.3) โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 43 แปลง คิดเป็นร้อยละ 15.2 มีความถี่รองลงมาได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ 3 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.1 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน 0 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.0

4.4) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 42 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.9 มีความถี่

รองลงมาได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ 3 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.1 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน 0 แปลง คิดเป็นร้อยละ 0.0

4.5) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 32 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.3 มีความถี่รองลงมาได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล 6 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.1 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.4

4.6) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.7 มีความถี่รองลงมาได้แก่ มีไฟฟ้า และน้ำประปาหรือน้ำบาดาล 14 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.0 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 2.5

คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร กับสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน เมื่ออธิบายตามสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน พบว่า มีความถี่มากที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 213 แปลง คิดเป็นร้อยละ 75.5 มีความถี่รองลงมาได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ 31 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.0 และมีความถี่น้อยที่สุดได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน 15 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.3

สรุปข้อ 4.1.1.1 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จากผลการวิเคราะห์คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา พบว่า คุณลักษณะของข้อมูลตามระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร 112 แปลง คิดเป็นร้อยละ 39.7 คุณลักษณะของข้อมูลตามรูปร่างของที่ดินที่มีจำนวนมากที่สุดคือ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส 167 แปลง คิดเป็นร้อยละ 59.2 คุณลักษณะของข้อมูลตามระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินที่มีจำนวนมากที่สุดคือ อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร 210 แปลง คิดเป็นร้อยละ 74.5 และคุณลักษณะของข้อมูลตามสาธารณูปโภคบริเวณที่ดินที่มีจำนวนมากที่สุดคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน 213 แปลง คิดเป็นร้อยละ 75.5

4.1.1.2 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์โดยวิธีการหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ดังแสดงในตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

มูลค่าที่ดินต่อตารางวา	ค่าเฉลี่ย (บาท)	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน
การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขต ของกรุงเทพมหานคร		
1. โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน	40,106.38	15436.03
2. โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	26,010.64	8382.49
3. โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	16,840.43	5379.21
4. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน	33,425.53	8950.94
5. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	19,765.96	6847.60
6. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	10,595.74	4478.98
รวม	24,457.45	13403.73

หมายเหตุ : จำนวนข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ทั้งหมดเท่ากับ 282 ข้อมูล

จำนวนข้อมูลของแต่ละกลุ่มตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเท่ากับกลุ่มละ 47 ข้อมูล

จากตารางที่ 4.2 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา วิเคราะห์โดยวิธีการหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน สามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ย 24,457.45 บาท มูลค่าที่ดินต่อตารางวาส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 11,053.72-37,861.18 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 13403.73)

เมื่อพิจารณามูลค่าที่ดินต่อตารางวา ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ยสูงสุดได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 40,106.38 บาท มูลค่าที่ดินต่อตารางวาส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 24,670.35-55,542.41 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 15436.03) มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ยรองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 33,425.53 บาท มูลค่าที่ดินต่อตารางวาส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 24,474.59-42,376.47 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 8950.94) และมูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ยต่ำสุดได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขต

ชานเมือง มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 10,595.74 บาท มูลค่าที่ดินต่อตารางวาส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 6,116.76-15,074.72 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 4478.98)

สรุปข้อ 4.1.1.2 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จากผลการวิเคราะห์คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 11,053.72-37,861.18 บาท มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ย 24,457.45 บาท โดยโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่ามูลค่าที่ดินต่อตารางวาทั้งหมดเฉลี่ย ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยต่ำกว่ามูลค่าที่ดินต่อตารางวาทั้งหมดเฉลี่ย

4.1.1.3 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์โดยวิธีการหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ดังแสดงในตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน

มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน	ค่าเฉลี่ย (บาท)	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน
การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขต ของกรุงเทพมหานคร		
1. โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน	1,405,721.28	1142332.55
2. โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	957,532.98	938903.64
3. โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	472,944.68	319908.62
4. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน	2,274,770.21	1476735.73
5. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	1,245,627.66	963082.17
6. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	735,302.13	553741.74
รวม	1,181,983.16	1126223.21

หมายเหตุ : จำนวนข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ทั้งหมดเท่ากับ 282 ข้อมูล

จำนวนข้อมูลของแต่ละกลุ่มตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเท่ากับกลุ่มละ 47 ข้อมูล

จากตารางที่ 4.3 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน วิเคราะห์โดยวิธีการหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน สามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน พบว่า มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,181,983.16 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 55,759.95-2,308,206.37 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 1126223.21)

เมื่อพิจารณามูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร พบว่า มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ยสูงสุดได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินเฉลี่ยเท่ากับ 2,274,770.21 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 798,034.48-3,751,505.94 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 1476735.73) มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ยรองลงมาได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินเฉลี่ยเท่ากับ 1,405,721.28 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 263,388.73-2,548,053.83 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 1142332.55) และมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ยต่ำสุดได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินเฉลี่ยเท่ากับ 472,944.68 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 153,036.06-792,853.30 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 319908.62)

สรุปข้อ 4.1.1.3 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน

จากผลการวิเคราะห์คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน พบว่า มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 55,759.95-2,308,206.37 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,181,983.16 บาท โดยที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินเฉลี่ยสูงกว่ามูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินทั้งหมดเฉลี่ย โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่ามูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินทั้งหมดเฉลี่ย

4.1.1.4 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์โดยวิธีการหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ดังแสดงในตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	ค่าเฉลี่ย (บาท)	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน
การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขต ของกรุงเทพมหานคร		
1. โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน	748,652.85	780910.79
2. โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	566,041.85	279592.07
3. โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	484,730.96	282100.64
4. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน	1,313,455.87	2488891.82
5. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	580,387.98	309532.80
6. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	600,112.98	280079.62
รวม	715,563.75	1116310.81

หมายเหตุ : จำนวนข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ทั้งหมดเท่ากับ 282 ข้อมูล

จำนวนข้อมูลของแต่ละกลุ่มตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเท่ากับกลุ่มละ 47 ข้อมูล

จากตารางที่ 4.4 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง วิเคราะห์โดยวิธีการหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน สามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง พบว่า มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ย 715,563.75 บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ไม่เกิน 1,831,874.56 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 1116310.81)

เมื่อพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร พบว่า มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ยสูงสุดได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน 1,313,455.87 บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ไม่เกิน 3,802,347.69 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 2488891.82) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ยรองลงมาได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน 748,652.85 บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ไม่เกิน 1,529,563.64 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 780910.79) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ยต่ำสุดได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง 484,730.96

บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 202,630.32-766,831.60 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานมีค่าเท่ากับ 282100.64)

สรุปข้อ 4.1.1.4 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จากผลการวิเคราะห์คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง พบว่า มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ไม่เกิน 1,831,874.56 บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ย 715,563.75 บาท โดยที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน มีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยสูงกว่ามูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเฉลี่ย ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่ำกว่ามูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเฉลี่ย

4.1.1.5 สรุปผลการศึกษาคูณลักษณะทั่วไปของข้อมูล

จากการศึกษาคูณลักษณะทั่วไปของข้อมูล คุณลักษณะของข้อมูลมีลักษณะที่สำคัญคือ อยู่ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร (112 แปลง คิดเป็นร้อยละ 39.7) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส (167 แปลง คิดเป็นร้อยละ 59.2) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (210 แปลง คิดเป็นร้อยละ 74.5) และมีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (213 แปลง คิดเป็นร้อยละ 75.5) มูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 24,457.45 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1,181,983.16 บาท และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 715,563.75 บาท

4.1.2 การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เป็นการนำมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 282 ราย มาวิเคราะห์หาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน เพื่อวิเคราะห์ถึงระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามสมมติฐานของการวิจัยข้อที่ 1 การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

4.1.2.1 ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

จากการนำลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มาวิเคราะห์ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา วิเคราะห์โดยวิธีการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ ใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน ดังแสดงในตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 แสดงการวิเคราะห์ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

ตัวพยากรณ์	B	SE _B	Beta	t
1. ค่าคงที่	7181.677	1194.986		
2. เขตเมืองชั้นใน (AB1)	21451.755	1254.666	0.756	17.098*
3. เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง (AB2)	8907.294	1255.442	0.314	7.095*
4. โครงการจัดสรร (DH1)	5868.311	1049.341	0.219	5.592*
5. อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร (LR1)	7371.805	1499.989	0.190	4.915*
6. มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (FA1)	4239.832	1247.070	0.136	3.400*
R = 0.784 R ² = 0.614 SE _{est} = 8397.78 F = 87.972*				

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

หมายเหตุ : นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการทดสอบได้ร้อยละ 95.0 หรือมีโอกาสที่เกิดความผิดพลาดในการทดสอบร้อยละ 5.0

ความหมายของสัญลักษณ์ที่ใช้ในตาราง

B หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวพยากรณ์ในรูปแบบคะแนนดิบ

SE_B หมายถึง ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของ B

Beta หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวพยากรณ์ในรูปแบบคะแนนมาตรฐาน

t หมายถึง ค่าสถิติที่ใช้พิจารณาใน t-test

- R หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณ
 R^2 หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์
 SE_{est} หมายถึง ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่า
 F หมายถึง ค่าสถิติที่ใช้พิจารณาใน F-test

จากตารางที่ 4.5 การวิเคราะห์หัตถ์พหุคูณร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา โดยการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ ใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน และกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 พบว่า การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ดังนี้

1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา คือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

1.1) เขตเมืองชั้นใน มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ($t = 17.098$) สามารถพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 21,451.755 บาท (ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 21451.755) มีขนาดของความแตกต่างจากมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1254.666 (ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 1254.666)

1.2) เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ($t = 7.095$) สามารถพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 8,907.294 บาท (ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 8907.294) มีขนาดของความแตกต่างจากมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1255.442 (ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 1255.442)

2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีลักษณะที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา คือ โครงการจัดสรร มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ($t = 5.592$) สามารถพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 5,868.311 บาท (ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 5868.311) มีขนาดของความแตกต่างจากมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1049.341 (ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 1049.341)

3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน มีลักษณะที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา คือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดิน

ต่อตารางวา ($t = 4.915$) สามารถพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 7,371.805 บาท (ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 7371.805) มีขนาดของความแตกต่างจากมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1499.989 (ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 1499.989)

4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีลักษณะที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา คือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ($t = 3.400$) สามารถพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 4,239.832 บาท (ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 4239.832) มีขนาดของความแตกต่างจากมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1247.070 (ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 1247.070)

เมื่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าคงที่เท่ากับ 7,181.677 บาท (ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 7181.677) มีขนาดของความแตกต่างจากมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเท่ากับ 1194.986 (ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 1194.986) โดยปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครได้แก่ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ โครงการจัดสรร ลักษณะของระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนหน้าที่ดินได้แก่ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร ลักษณะของสาธารณูปโภคบริเวณที่ดินได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินต่อตารางวา (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณเท่ากับ 0.784) สามารถอธิบายความผันแปรของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ร้อยละ 61.40 (ค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์เท่ากับ 0.614) มีขนาดของความแตกต่างจากความผันแปรของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเท่ากับ 8397.78 (ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 8397.78) สามารถเขียนออกมาในรูปสมการพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา โดยนำค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์ในรูปคะแนนดิบ (B) มาเขียนสมการในรูปคะแนนดิบ และนำค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์ในรูปคะแนนมาตรฐาน (Beta) มาเขียนสมการในรูปคะแนนมาตรฐานดังนี้

$$\text{มูลค่าที่ดินต่อตารางวา (ในรูปคะแนนดิบ)} = 7181.677 + (21451.755 \text{ AB1}) + (8907.294 \text{ AB2}) + (5868.311 \text{ DH1}) + (7371.805 \text{ LR1}) + (4239.832 \text{ FA1})$$

$$\text{มูลค่าที่ดินต่อตารางวา (ในรูปคะแนนมาตรฐาน)} = (0.756 \text{ AB1}) + (0.314 \text{ AB2}) + (0.219 \text{ DH1}) + (0.190 \text{ LR1}) + (0.136 \text{ FA1})$$

ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จากการวิเคราะห์ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ด้วยการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ ใช้

เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน สามารถเรียงตามลำดับความสำคัญได้ดังนี้ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน มีระดับความสำคัญกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร 3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน

4.1.2.2 สรุปผลการศึกษาดัชนีพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

จากผลการวิเคราะห์ดัชนีพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้คือ การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา โดยที่ลักษณะของ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร 3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร และ 4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินต่อตารางวา (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณเท่ากับ 0.784) มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงขึ้น สามารถอธิบายความผันแปรของมูลค่าที่ดินต่อ ตารางวาได้ร้อยละ 61.40 (ค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์ เท่ากับ 0.614) หรือมีประสิทธิภาพในการพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ร้อยละ 61.40

โดยที่ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ทราบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อนำมาวิเคราะห์ดัชนีพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ด้วยปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีลักษณะของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ ประกอบด้วย เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครที่ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นคือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โดยเขตเมืองชั้นในมีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ประกอบด้วย โครงการจัดสรร ที่อยู่อาศัยเดี่ยว

ลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นคือ โครงการจัดสรร

3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ ประกอบด้วย อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร อยู่ต่ำกว่าระดับถนน

ลักษณะของระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินที่ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร

4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน แบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ ประกอบด้วย มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล

ลักษณะของสาธารณูปโภคบริเวณที่ดินที่ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน

ส่วนระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน แบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ ประกอบด้วย ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร และรูปร่างของที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ประกอบด้วย รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส รูปอื่น ๆ ไม่มีลักษณะใดของระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน และรูปร่างของที่ดินที่ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้น

4.1.3 การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เป็นการนำมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 282 ราย มาวิเคราะห์เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์ถึงความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามสมมติฐานของการวิจัยข้อที่ 2 มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน

4.1.3.1 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร

จากการนำลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มาวิเคราะห์เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา วิเคราะห์โดยวิธีการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว ดังแสดงในตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 แสดงการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร

แหล่งความแปรปรวน	SS	df	MS	F
1. ระหว่างกลุ่ม	25313781914.894	2	12656890957.447	140.293 [*]
2. ภายในกลุ่ม	25170707446.809	279	90217589.415	
รวม	50484489361.702	281		

^{*} มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

หมายเหตุ : นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการทดสอบได้ร้อยละ 95.0 หรือมีโอกาสที่เกิดความผิดพลาดในการทดสอบร้อยละ 5.0

กลุ่ม หมายถึง ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง รวม 3 เขต แต่ละกลุ่มมีจำนวนแปลงที่ดิน 94 แปลงที่ดิน รวมมีจำนวนภายในกลุ่มทั้งสิ้น 282 แปลงที่ดิน ดังนั้น ระหว่างกลุ่มคำนวณจาก 3 และภายในกลุ่มคำนวณจาก 282

ความหมายของสัญลักษณ์ที่ใช้ในตาราง

SS หมายถึง ผลรวมความแปรปรวน

df หมายถึง ค่าองศาความเป็นอิสระ

MS หมายถึง ค่าเฉลี่ยความแปรปรวน

F หมายถึง ค่าสถิติที่ใช้พิจารณาใน F-test

จากตารางที่ 4.6 การวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร โดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบ

ทางเดียว และกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครต่างกันดังนี้

เมื่อความแปรปรวนระหว่างกลุ่ม ซึ่งเกิดขึ้นจากค่าเฉลี่ยของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่เบี่ยงเบนไปจากค่าเฉลี่ยของมูลค่าที่ดินทั้งหมดมีค่าเท่ากับ 12656890957.447 กับความแปรปรวนภายในกลุ่ม ซึ่งเกิดขึ้นจากมูลค่าที่ดินต่อตารางวาของแต่ละข้อมูลที่เบี่ยงเบนไปจากค่าเฉลี่ยของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีค่าเท่ากับ 90217589.415 อัตราส่วนความแปรปรวนระหว่าง 2 กลุ่ม มีค่ามากทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน ซึ่งแสดงว่ามีความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง อย่างน้อย 1 คู่ จึงทดสอบต่อด้วยการทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ ใช้วิธีการของ Scheffe' ดังแสดงในตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 แสดงการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นรายคู่

การแบ่งพื้นที่เขตของ กรุงเทพมหานคร	ค่าเฉลี่ย (บาท)	การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร		
		AB1	AB2	AB3
		36,765.96	22,888.30	13,718.09
1. เขตเมืองชั้นใน	36,765.96	-	13,877.66*	23,047.87*
2. เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	22,888.30		-	9,170.21*
3. เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	13,718.09			-

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

หมายเหตุ : นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการทดสอบได้ร้อยละ 95.0 หรือมีโอกาสที่เกิดความผิดพลาดในการทดสอบร้อยละ 5.0

ความหมายของสัญลักษณ์ที่ใช้ในตาราง

AB1 หมายถึง เขตเมืองชั้นใน

AB2 หมายถึง เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

AB3 หมายถึง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

จากตารางที่ 4.7 การวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นรายคู่ โดยการทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ ใช้วิธีการของ Scheffe' และกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครต่างกันดังนี้

1) เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 36,765.96 บาท เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 22,888.30 บาท เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 13,877.66 บาท

2) เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 36,765.96 บาท เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 13,718.09 บาท เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 23,047.87 บาท

3) เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 22,888.30 บาท เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 13,718.09 บาท เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 9,170.21 บาท

ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร จากการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ด้วยการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว และการทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ ใช้วิธีการของ Scheffe' มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงสุดได้แก่ เขตเมืองชั้นใน มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยรองลงมาได้แก่ เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ตามลำดับ

4.1.3.2 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

จากการนำลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มาวิเคราะห์เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา วิเคราะห์โดยวิธีการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน ดังแสดงในตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 แสดงการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

การแบ่งพื้นที่เขตของ กรุงเทพมหานคร	การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย		t
	โครงการจัดสรร	ที่อยู่อาศัยเดี่ยว	
	ค่าเฉลี่ย (บาท)	ค่าเฉลี่ย (บาท)	
1. เขตเมืองชั้นใน	40,106.38	33,425.53	2.567*
2. เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง	26,010.64	19,765.96	3.955*
3. เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	16,840.43	10,595.74	6.116*
รวม	27,652.48	21,262.41	4.115*

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

หมายเหตุ : นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการทดสอบได้ร้อยละ 95.0 หรือมีโอกาสที่เกิดความผิดพลาดในการทดสอบร้อยละ 5.0

ความหมายของสัญลักษณ์ที่ใช้ในตาราง

t หมายถึง ค่าสถิติที่ใช้พิจารณาใน t-test

จากตารางที่ 4.8 การวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน และกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกันดังนี้

โครงการจัดสรรมีค่าเฉลี่ยมูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างจากที่อยู่อาศัยเดี่ยว โดยโครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 27,652.48 บาท ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 21,262.41 บาท โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว เมื่อพิจารณาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกันดังนี้

1) เขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยแตกต่างจากที่อยู่อาศัยเดี่ยว โดยโครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 40,106.38 บาท

ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 33,425.53 บาท โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว

2) เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยแตกต่างจากที่อยู่อาศัยเดี่ยว โดยโครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 26,010.64 บาท ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 19,765.96 บาท โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว

3) เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยแตกต่างจากที่อยู่อาศัยเดี่ยว โดยโครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 16,840.43 บาท ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 10,595.74 บาท โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว

ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จากการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว และเมื่อพิจารณาตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว ทั้งในเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

4.1.3.3 สรุปการศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

จากผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้คือ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน โดยที่ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงสุดได้แก่ เขตเมืองชั้นใน มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 36,765.96 บาท มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยรองลงมาได้แก่ เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 22,888.30 บาท และ 13,718.09 บาท ตามลำดับ ส่วนลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรร และที่อยู่อาศัยเดี่ยว ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 27,652.48 บาท และ 21,262.41 บาท ตามลำดับ และเมื่อพิจารณาตามการแบ่งพื้นที่เขตของ

กรุงเทพมหานคร โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว ทั้งในเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

โดยที่ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ทราบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อนำมาวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ด้วยปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ดังนี้

1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ ประกอบด้วย เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครมีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาในเขตเมืองชั้นในสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ส่วนมูลค่าที่ดินต่อตารางวาในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ประกอบด้วย โครงการจัดสรร ที่อยู่อาศัยเดี่ยว

ลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาโดยโครงการจัดสรรสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว

4.1.4 การศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เป็นการนำมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 282 ราย มาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เพื่อวิเคราะห์ถึงแนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสมมติฐานของการวิจัยข้อที่ 3 จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

4.1.4.1 ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

จากการนำมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง วิเคราะห์โดยวิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน ดังแสดงในตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง						
	DA1	DA2	DA3	DA4	DA5	DA6	รวม
มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน							
1. โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน	0.273						
2. โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง		0.108					
3. โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง			0.622*				
4. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน				0.646*			
5. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง					0.375*		
6. ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง						0.226	
รวม							0.491*

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

หมายเหตุ : นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการทดสอบได้ร้อยละ 95.0 หรือมีโอกาสที่เกิดความผิดพลาดในการทดสอบร้อยละ 5.0

ความหมายของสัญลักษณ์ที่ใช้ในตาราง

DA1 หมายถึง โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน

DA2 หมายถึง โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

DA3 หมายถึง โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

DA4 หมายถึง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน

DA5 หมายถึง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

DA6 หมายถึง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

จากตารางที่ 4.9 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน และกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 พบว่า จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้

มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในระดับปานกลาง ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.491 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในทางบวก และมีแนวโน้มจะแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.646 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์รองลงมาได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.622, 0.375, 0.273, 0.226 และ 0.108 ตามลำดับ มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้

- 1) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในระดับค่อนข้างสูง (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.646) มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในทางบวก และมีแนวโน้มจะแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น
- 2) โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในระดับค่อนข้างสูง (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.622) มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในทางบวก และมีแนวโน้มจะแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น
- 3) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในระดับค่อนข้างต่ำ (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.375) มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในทางบวก และมีแนวโน้มจะแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น

ส่วนโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างไม่มีความสัมพันธ์กันที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 (ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.273, 0.127 และ 0.108 ตามลำดับ) มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกันค่อนข้างน้อย

แนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ด้วยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในทางบวก และมีแนวโน้มจะแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น และเมื่อพิจารณาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันในทางบวก และมีแนวโน้มจะแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ส่วนโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกันน้อย

4.1.4.2 สรุปการศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

จากผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้คือ จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยที่มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.491 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.646 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์รองลงมาได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลาง

หรือเขตต่อเมือง ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.622, 0.375, 0.273, 0.226 และ 0.108 ตามลำดับ มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

โดยที่ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ทราบว่า มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มีแนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้

มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ส่วนโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกันน้อย

4.2 อภิปรายผล

4.2.1 คุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล

ผลการศึกษาคูณลักษณะทั่วไปของข้อมูล เมื่อจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา วิเคราะห์โดยการวิธีการหาค่าเฉลี่ย และร้อยละ และจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มูลค่าที่ดินต่อแปลง และมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง วิเคราะห์โดยการวิธีการหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน พบว่า

4.2.1.1 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.1 หน้า 66-67 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

1) โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ลักษณะที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร (24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.5) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส (31 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.0) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (40 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.2) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (35 แปลง คิดเป็นร้อยละ 12.4)

2) โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ลักษณะที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร (15 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.3) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส (33 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.7) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (44 แปลง คิดเป็นร้อยละ 15.6) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (45 แปลง คิดเป็นร้อยละ 16.0)

3) โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ลักษณะที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร (19 แปลง คิดเป็นร้อยละ 6.7) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส (34 แปลง คิดเป็นร้อยละ 12.1) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (40 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.2) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (43 แปลง คิดเป็นร้อยละ 15.2)

4) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ลักษณะที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร (31 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.0) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส (25 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.9) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.5) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (42 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.9)

5) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ลักษณะที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร (16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.7) รูปอื่น ๆ (24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.5) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (37 แปลง คิดเป็นร้อยละ 13.1) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (32 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.3)

6) ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ลักษณะที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 เมตร (23 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.2) รูปอื่น ๆ (26 แปลง คิดเป็นร้อยละ 9.2) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (25 แปลง คิดเป็นร้อยละ 8.9) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 5.7)

ลักษณะของข้อมูลที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร (112 แปลง คิดเป็นร้อยละ 39.7) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส (167 แปลง คิดเป็น

ร้อยละ 59.2) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (210 แปลง คิดเป็นร้อยละ 74.5) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (213 แปลง คิดเป็นร้อยละ 75.5)

4.2.1.2 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.2 หน้า 73 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

มูลค่าที่ดินต่อตารางวาส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 11,053.72-37,861.18 บาท มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ย 24,457.45 บาท

4.2.1.3 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าที่ดินต่อแปลง

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.3 หน้า 74 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 55,759.95-2,308,206.37 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,181,983.16 บาท

4.2.1.4 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.4 หน้า 76 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ไม่เกิน 1,831,874.56 บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ย 715,563.75 บาท

ดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปพรอชัล จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 คุณลักษณะทั่วไปของข้อมูลได้แก่ ลักษณะของข้อมูลที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร (112 แปลง คิดเป็นร้อยละ 39.7) รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส (167 แปลง คิดเป็นร้อยละ 59.2) อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร (210 แปลง คิดเป็นร้อยละ 74.5) มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน (213 แปลง คิดเป็นร้อยละ 75.5) มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ย 24,457.45 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,181,983.16 บาท และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ย 715,563.75 บาท

ข้อมูลส่วนใหญ่มีลักษณะห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าเฉลี่ย 24,457.45 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,181,983.16 บาท ซึ่งสามารถประมาณเนื้อที่เฉลี่ยของแปลงที่ดินได้เท่ากับ 48.33 ตารางวา โดยที่มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ยสูงกว่ามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

4.2.2 ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

ผลการศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน ด้วยการวิเคราะห์หาค่าถอยพหุคูณ ใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน พบว่า การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.5 หน้า 78 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา สามารถเรียงตามลำดับความสำคัญได้แก่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร 3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณเท่ากับ 0.784 มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น มีค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์เท่ากับ 0.614 สามารถอธิบายความผันแปรของ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ร้อยละ 61.40 หรือมีประสิทธิภาพในการพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ร้อยละ 61.40 เมื่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าคงที่เท่ากับ 7,181.677 บาท การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 21,451.755 บาท เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 8,907.294 บาท การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 5,868.311 บาท ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 7,371.805 บาท และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 4,239.832 บาท

ดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสามารถวิเคราะห์ได้จากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การ

ดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน โดยมีลักษณะของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้นเรียงตามลำดับความสำคัญได้แก่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน มีลำดับความสำคัญมากกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร 3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538: 99-100) ที่พบว่า ปัจจัยหลักที่มักใช้ในการพิจารณาการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประกอบด้วย กลุ่มปัจจัยที่ดินได้แก่ ที่ตั้งที่ดิน เนื้อที่รูปร่างแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน และความกว้างของถนน กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ใกล้เคียงน้ำมัน และใกล้ศาสนสถาน และกลุ่มสิ่งแวดล้อมและกฎหมายได้แก่ ทัศนียภาพ ความเงียบสงบ การรักษาความปลอดภัย ใกล้สวนสาธารณะ แนวโน้มความเจริญ ใกล้แม่น้ำ ทัศนียภาพ ปัญหาน้ำท่วม ใกล้ป่าช้าหรือเมรุ ใกล้ไฟฟ้าแรงสูง และกฎหมายเวนคืน ซึ่งผลการศึกษาของสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาคั้งนี้คือ กลุ่มปัจจัยที่ดินได้แก่ ที่ตั้งที่ดิน รูปร่างแปลงที่ดิน กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา เป็นปัจจัยส่วนหนึ่งของปัจจัยหลักที่มักใช้ในการพิจารณาการประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ทรงชัย ทองปาน (2543: 158-159) ที่พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยได้แก่ ทางเข้าออก ยานการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวถนน โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และความลึกแปลงที่ดิน ซึ่งผลการศึกษาของทรงชัย ทองปาน มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาคั้งนี้คือ ยานการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รูปร่างแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติผังเมือง และท่อระบายน้ำ เป็นปัจจัยส่วนหนึ่งของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

จิรศักดิ์ สังข์ช่วย (2543: 174) ที่พบว่า ปัจจัยทางกายภาพด้านระบบสาธารณูปโภคระบบคมนาคม เป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งมีผลอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งผลการศึกษาของจิรศักดิ์ สังข์ช่วย มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาคั้งนี้คือ ปัจจัยทางกายภาพด้านระบบสาธารณูปโภค เป็นปัจจัยส่วนหนึ่งของปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง

นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแนวความคิดของกานต์ อิศวปานทิพย์ (2538: 26-82) ที่ได้รวบรวมปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้แก่ ปัจจัยด้าน

กฎหมาย เช่น กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง การจัดสรรที่ดิน เป็นต้น บัณฑิตทางสังคมและประชากร บัณฑิตทางเศรษฐศาสตร์และการตลาด บัณฑิตด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ เช่น นโยบายของรัฐบาล โครงการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น และบัณฑิตทางกายภาพ เช่น การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง เป็นต้น ซึ่งแนวความคิดของกานต์ อัครพานทิพย์ มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาคำนี้คือ บัณฑิตด้านกฎหมายคือ กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง การจัดสรรที่ดิน บัณฑิตด้านการเมืองและนโยบายของรัฐคือ โครงการพัฒนาสาธารณูปโภค และบัณฑิตทางกายภาพคือ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง เป็นบัณฑิตส่วนหนึ่งของบัณฑิตต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

บัณฑิตที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน สามารถนำมาอธิบายมูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ โดยมีลักษณะของบัณฑิตที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาในทิศทางที่เพิ่มขึ้นเรียงตามลำดับความสำคัญได้แก่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน มีลำดับความสำคัญมากกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร 3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน เนื่องจาก

การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ในเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีความเจริญเติบโตของเมือง รวมทั้งเป็นศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งแตกต่างจากเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่ในช่วงการขยายตัว พื้นที่ส่วนใหญ่ยังใช้เพื่อการเกษตร

การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การดำเนินโครงการจัดสรร มีการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว ซึ่งดำเนินการโดยผู้อยู่อาศัยเอง

ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน ที่ดินที่อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร มีค่าใช้จ่ายในการถมที่ดินสูงกว่าเมื่อเทียบกับที่ดินที่อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร อยู่ต่ำกว่าระดับถนน

สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานได้แก่ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน เป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานที่ควรมีให้ครบสำหรับที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่ออำนวยความสะดวก ความปลอดภัยต่อผู้อยู่อาศัย

ส่วนระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน และรูปร่างของที่ดินไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาในทิศทางที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่จำเป็นต้องพิจารณาร่วมกับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาน้อย

สามารถนำผลที่ได้จากการศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาไปใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นเกณฑ์พื้นฐานในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาให้มีความถูกต้อง แม่นยำมากยิ่งขึ้น เนื่องจากผลที่ได้จากการศึกษาทำให้ทราบถึงปัจจัยที่ผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา รวมถึงลักษณะของที่ดินที่ควรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น ทั้งนี้การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จำเป็นต้องนำปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาอื่น ๆ เช่น ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อุปสงค์อุปทานของที่ดิน สาธารณูปการบริเวณที่ดิน เป็นต้น มาพิจารณาประกอบการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา เพิ่มเติม

นอกจากการใช้ประโยชน์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ยังสามารถนำระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเป็นแนวทางในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการนำสมการที่ได้จากวิเคราะห์ข้อมูลมาเป็นต้นแบบในการสร้างสมการทำนายมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เพื่อให้การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

4.2.3 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

ผลการศึกษารเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา จากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว และการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.6 หน้า 83 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร เมื่ออัตราส่วนความแปรปรวนระหว่างค่าเฉลี่ยความแปรปรวนระหว่างกลุ่มของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีค่าเท่ากับ 12656890957.447 กับ

ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนภายในกลุ่มของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาทั้งหมด มีค่าเท่ากับ 90217589.415 มีค่าแตกต่างกันมาก ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน จากการทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ ดังแสดงในตารางที่ 4.7 หน้า 84 เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 36,765.96 บาท เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 22,888.30 บาท เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 13,718.09 บาท เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 13,877.66 บาท และ 23,047.87 บาท ตามลำดับ เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 9,170.21 บาท

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.8 หน้า 86 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เมื่อโครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 27,652.48 บาท ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 21,262.41 บาท โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว เมื่อพิจารณาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร เขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 40,106.38 และ 33,425.53 บาท ตามลำดับ เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 26,010.64 และ 19,765.96 บาท ตามลำดับ เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 16,840.43 และ 10,595.74 บาท ตามลำดับ

ดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ำรายย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพเรซัล จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกันตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยที่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาในเขตเมืองชั้นใน มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ส่วนเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง 2) การดำเนินการพัฒนา

ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรรมีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ

สมศรี นิมเขียน (2536: 144-150) ที่พบว่า มาตรการทางกฎหมายที่สอดคล้องกับการควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติได้แก่ การเสนอกฎหมายเกี่ยวกับการจำกัดการถือครองที่ดินมาใช้บังคับ โดยไม่ให้มีผลใช้บังคับย้อนหลัง การนำกฎหมายผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะมาใช้บังคับอย่างจริงจัง ซึ่งกฎหมายผังเมืองสามารถควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรักษาระดับราคาที่ดินได้ การปรับปรุงกฎหมายภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน และภาษีบำรุงท้องที่อย่างเป็นระบบ และการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบการค้าที่ดินให้รัดกุม และมีการควบคุมจริงจังอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผลการศึกษาของสมศรี นิมเขียน มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้คือ การนำกฎหมายผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะมาใช้บังคับอย่างจริงจัง ซึ่งกฎหมายผังเมืองสามารถควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรักษาระดับราคาที่ดินได้

นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแนวความคิดของบรรลพ พุฒิกิจ (2540: 22-24) ที่ได้รวบรวมการใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุดได้แก่ การใช้ที่สมเหตุผล การใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุดนั้น ต้องเป็นการใช้ที่สมเหตุผล ในวันเวลาที่กำหนดมูลค่าไม่เป็นการขาดที่ห่างไกล การใช้ที่ดินตามกฎหมาย การแบ่งเขตและการกำหนดมาตรฐาน เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและนิเวศวิทยาในท้องที่ต่าง ๆ ตามกฎหมาย การดัดแปลงทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินอาจถูกจำกัด เนื่องจากปัญหาทางกายภาพของที่ดิน หลักฐานข้อเท็จจริง แม้ว่าการคาดคะเนการใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุด ค่อนข้างจะเป็นการนำความคิดเห็นส่วนตัวเข้ามาเกี่ยวข้องมาก แต่ก็ตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักฐานข้อเท็จจริงที่นำมาสนับสนุนแนวโน้มของการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง และการจัดสรรที่ดิน การนำที่ดินไปใช้ประโยชน์จะขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม สภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งแนวความคิดของบรรลพ พุฒิกิจ มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้คือ การใช้ที่สมเหตุผล การใช้ที่ดินตามกฎหมาย และการจัดสรรที่ดิน เป็นการใช้ที่ดินส่วนหนึ่งของการใช้ที่ดินให้ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุด

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2542: 2-1) ที่ได้จำแนกกลุ่มพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครไว้ 3 เขต ได้แก่ เขตเมืองชั้นใน ประกอบด้วยศูนย์กลางเมืองเดิมและเขตต่าง ๆ รวม 22 เขต เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนในระยะเริ่มแรก และพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์ สถานที่ราชการ สถานศึกษา ย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรมีแนวโน้มลดลง แต่ความหนาแน่นประชากรในเขตต่าง ๆ ส่วนใหญ่เกินกว่า 10,000 คนต่อตารางกิโลเมตร เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เป็นเขตที่มีการขยายตัวของประชากร กิจกรรมทางการค้า และที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ตั้งอยู่ในรัศมีระหว่าง 10-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง ซึ่งในปัจจุบันเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองอย่างกระจัดกระจาย ประกอบด้วย พื้นที่ทางฝั่งตะวันออก

14 เขต และทางฝั่งตะวันตก 8 เขต และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง เป็นพื้นที่เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังมีพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมอยู่เป็นส่วนใหญ่ และมีสัดส่วนสูงกว่าพื้นที่พัฒนาแบบเมือง โดยมีลักษณะผสมระหว่างเมืองและชนบท เป็นเขตที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 20 กิโลเมตร ซึ่งแนวความคิดของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้คือ การจำแนกกลุ่มพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครไว้ 3 เขต ได้แก่ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกันคือ 1) ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครมีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาในเขตเมืองชั้นในสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ส่วนมูลค่าที่ดินต่อตารางวาในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง 2) ลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีผลทำให้โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว เนื่องจาก

การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง เป็นการแบ่งตามลักษณะการเจริญเติบโตของเมือง เขตชั้นในมีการเจริญเติบโตสูงสุด มีลักษณะเป็นศูนย์กลางเมือง มีสถานที่สำคัญของราชการ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ รongลงมาได้แก่ เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เป็นเขตที่ขยายตัวต่อจากเขตชั้นใน และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่มีลักษณะผสมผสานระหว่างเมืองและชนบท แสดงให้เห็นว่าการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นไปตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินกล่าวคือ ในเขตเมืองชั้นในมีความเจริญมาก มูลค่าที่ดินต่อตารางวาจึงมีมูลค่าสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรร ที่อยู่อาศัยเดี่ยว เป็นลักษณะของการพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการจัดสรรเป็นการลงทุนเพื่อพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุด มีต้นทุนในการพัฒนาสูงกว่าการดำเนินการพัฒนาที่ดินในลักษณะที่อยู่อาศัยเดี่ยว ซึ่งผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ดำเนินการเอง ทั้งนี้โครงการจัดสรรเป็นการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์เพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดิน ประกอบกับสภาพความต้องการที่อยู่อาศัย ทำให้มีการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะโครงการจัดสรรเป็นจำนวนมาก

สามารถนำผลที่ได้จากการศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาไปใช้ในการหาข้อมูลเปรียบเทียบประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นเกณฑ์พื้นฐานในการหาข้อมูลเปรียบเทียบให้ได้ข้อมูลที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากผลที่ได้จากการศึกษาทำให้ทราบถึงลักษณะที่ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน ทั้งนี้การหาข้อมูลเปรียบเทียบประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่

อยู่อาศัยจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จำเป็นต้องพิจารณาถึงรายละเอียดอื่น ๆ ของที่ดินประกอบ เพื่อให้ได้ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดีที่สุด

นอกจากการใช้ประโยชน์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ยังสามารถนำความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเป็นแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความเหมาะสมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยลักษณะของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัยคือพื้นที่ที่มีมูลค่าต่อตารางวาต่ำได้แก่ พื้นที่เขตชานนอกหรือเขตชานเมือง

4.2.4 ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ผลการศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จากมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน พบว่า จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังแสดงในตารางที่ 4.9 หน้า 89 สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังนี้

แนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.491 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.646 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์รองลงมาได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชานนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชานนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.622, 0.375, 0.273, 0.226 และ 0.108 ตามลำดับ มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กันซึ่งมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชานนอกหรือเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง

ดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไฟรชัล จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อพิจารณาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีแนวโน้มแปรผันตามกันได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ส่วนโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกันน้อย ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2542: 3-18 - 3-22) ที่ได้จำแนกการพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครตามลักษณะการแบ่งพื้นที่ออกเป็น ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะสำคัญ 2 ประการคือ ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ ย่านสถาบันราชการ และย่านการค้าเก่า ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ บางกอกน้อย ธนบุรี ฯลฯ และที่อยู่อาศัยในเขตย่านธุรกิจการค้า สำนักงาน และการบริการ ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน สาทร คลองเตย ฯลฯ ที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะสำคัญ 3 ประการคือ ที่อยู่อาศัยในลักษณะชุมชนเมืองใหญ่ ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า สำนักงานธุรกิจ สถาบันราชการ และมีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์ ได้แก่ เขตบางกะปิ พระโขนง ภาษีเจริญ และราษฎร์บูรณะ ฯลฯ ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่ภายใน Super Block ขนาดใหญ่ ซึ่งมีถนนสายหลัก 4 สายผ่านและถนนซอยจำนวนมาก ให้บริการในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ได้แก่ เขตบางเขน บึงกุ่ม ดอนเมือง และลาดพร้าว เป็นต้น ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมขนส่งทางถนน ทางรถไฟ และคลอง ได้แก่ เขตตลิ่งชัน หนองแขม และประเวศ เป็นต้น และที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง มีลักษณะสำคัญ 2 ประการคือ ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง ทางถนน ทางรถไฟ และคลอง ได้แก่ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง เป็นต้น ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่เกษตร ได้แก่ เขตหนองจอก บางขุนเทียน ซึ่งแนวคิดของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คือ การจำแนกการพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครตามลักษณะการแบ่งพื้นที่ออกเป็น ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลาง และที่อยู่อาศัยในเขตชั้นนอก

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อ

มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยที่มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกันได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ส่วนโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกันน้อย เนื่องจาก

เขตเมืองชั้นใน ลักษณะของทรัพย์สินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยเดี่ยวส่วนใหญ่เป็นบ้านที่มีการปลูกสร้างใหม่ ในขณะที่บ้านเก่ามีการดูแลรักษาดีกว่าโครงการจัดสรร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านเก่าที่ขาดการดูแลรักษา ที่อยู่อาศัยเดี่ยวจึงมีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่าโครงการจัดสรร เมื่อเทียบกับมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน ทำให้ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่าโครงการจัดสรร และมีแนวโน้มที่มูลค่าสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าสูงขึ้น เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง

เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ลักษณะของทรัพย์สินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีทั้งบ้านที่มีการปลูกสร้างใหม่ และบ้านเก่ามีการดูแลรักษาดีกว่าโครงการจัดสรร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านเก่าที่ขาดการดูแลรักษา และบางส่วนเป็นบ้านที่ถูกปล่อยรกร้างว่างเปล่าเป็นเวลานาน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวจึงมีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่าโครงการจัดสรร เมื่อเทียบกับมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน ทำให้ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่าโครงการจัดสรร และมีแนวโน้มที่มูลค่าสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าสูงขึ้น เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง

เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ลักษณะของทรัพย์สินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โครงการจัดสรรเป็นบ้านที่มีการปลูกสร้างใหม่ ส่วนที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีทั้งบ้านที่มีการปลูกสร้างใหม่ และบ้านเก่าที่ขาดการดูแลรักษา โครงการจัดสรรจึงมีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว เมื่อเทียบกับมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน ทำให้โครงการจัดสรรมีความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว และมีแนวโน้มที่มูลค่าสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าสูงขึ้น เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง

สามารถนำผลที่ได้จากการศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างไปใช้ในการสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นเกณฑ์พื้นฐานในการสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากผลที่ได้จากการศึกษาทำให้ทราบถึงแนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้การสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบการประเมิน

มูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จำเป็นต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน สภาพแวดล้อมบริเวณแปลงที่ดิน และรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระยะเวลาสำหรับใช้หักค่าเสื่อม การดูแลรักษา เพื่อให้ได้มูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใกล้เคียงกับมูลค่าที่ควรจะเป็น

นอกจากการใช้ประโยชน์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ยังสามารถนำแนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมาเป็นแนวทางการวางแผนการลงทุนและพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการวางแผนการลงทุนและพัฒนาที่อยู่อาศัยควรคำนึงถึงความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างควรมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน โดยพื้นที่เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองมีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะของโครงการจัดสรร

4.3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล และอภิปรายผล

การศึกษาถึงมูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 282 ราย มาศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา และการศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวิธีการวิเคราะห์ทางสถิติคือ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน และการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน

ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ทราบถึงคุณลักษณะทั่วไป ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา และความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ สามารถนำผลการศึกษาไปใช้ประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้สรุป และให้ข้อเสนอแนะไว้ในบทที่ 5

บทที่ 5

สรุป และข้อเสนอแนะ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เพื่อศึกษาถึงมูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีกลุ่มตัวอย่างคือ ลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบการขอสินเชื่อ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอพพร้าซัล จำกัด ที่จัดส่งรายงานให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 จำนวน 282 ราย ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบอาศัยความน่าจะเป็น โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิอย่างไม่มีสัดส่วน (Disproportional Stratified Random Sampling) ซึ่งเป็นการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ แบบบันทึกรายการ การเก็บรวบรวมข้อมูลสามารถกระทำได้โดยการนำแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างมาสรุปประเด็นตามที่ต้องการศึกษา ตามหัวข้อที่กำหนดไว้ในแบบบันทึกรายการ และบันทึกข้อมูลที่ได้จากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินลงในแบบบันทึกรายการตามหัวข้อที่กำหนดไว้ และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผลด้วยวิธีการทางสถิติ สามารถสรุป และมีข้อเสนอแนะดังนี้

5.1 สรุป

5.1.1 คุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล

เพื่อศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของมูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สถิติสถิติพรรณนา ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน พบว่า

ลักษณะของข้อมูลที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร มีความถี่เท่ากับ 112 แปลง คิดเป็นร้อยละ 39.7 รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส มีความถี่เท่ากับ 167 แปลง คิดเป็นร้อยละ 59.2 อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร มี

ความถี่เท่ากับ 210 แปลง คิดเป็นร้อยละ 74.5 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มีความถี่เท่ากับ 213 แปลง คิดเป็นร้อยละ 75.5 ดังแสดงในตารางที่ 4.1 หน้า 66-67

มูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีค่าเฉลี่ย 24,457.45 บาท และมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 11,053.72-37,861.18 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 13403.73) ดังแสดงในตารางที่ 4.2 หน้า 73

มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,181,983.16 บาท และมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 55,759.95-2,308,206.37 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1126223.21) ดังแสดงในตารางที่ 4.3 หน้า 74

มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ย 715,563.75 บาท มูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ไม่เกิน 1,831,874.56 บาท (ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1116310.81) ดังแสดงในตารางที่ 4.4 หน้า 76

สรุปผลการวิจัยได้ว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยบริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่นำมาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยมีลักษณะห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน มูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีค่าเฉลี่ย 24,457.45 บาท มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,181,983.16 บาท และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีค่าเฉลี่ย 715,563.75 บาท

5.1.2 ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อที่ 1 เพื่อศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ระหว่างการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านทางที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน โดยการนำลักษณะของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มาวิเคราะห์ด้วยการทดสอบสมมติฐานตามสมมติฐานของการวิจัยข้อที่ 1 การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านทางที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ด้วยสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน สามารถสรุปได้ดังนี้

การวิเคราะห์ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา พบว่า ลักษณะของ ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีผลทำให้ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้นเรียงตามลำดับความสำคัญได้แก่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของ กรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 21,451.755 บาท มีระดับความสำคัญมากกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 8,907.294 บาท 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 5,868.311 บาท 3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 7,371.805 บาท 4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 4,239.832 บาท เมื่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวามีค่าคงที่เท่ากับ 7,181.677 บาท โดยสามารถร่วมกันอธิบายความผันแปรของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ร้อยละ 61.40 ดังแสดงในตารางที่ 4.5 หน้า 78

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นไปตามสมมติฐานการวิจัยข้อที่ 1 การแบ่งพื้นที่เขตของ กรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้า ซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และ สาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

จากผลการวิเคราะห์ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ทำให้ทราบถึง ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อที่ 1 เพื่อศึกษา ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาระหว่างการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลง ที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณ ที่ดิน ซึ่งได้ข้อสรุปว่า การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่ อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของ ที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน สามารถนำมาอธิบายมูลค่า ที่ดินต่อตารางวาได้ โดยลักษณะของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่มีระดับความสำคัญ ต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาค่อนข้างสูง มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้นเรียงตามลำดับ ความสำคัญได้แก่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือ เขตต่อเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร 3) ระดับของที่ดินเมื่อ เทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 4) สาธารณูปโภคบริเวณ ที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน ส่วนลักษณะของระยะทางจาก

ถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน และรูปร่างของที่ดินมีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาค่อนข้างน้อย

ผลการศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา สามารถนำไปใช้ประโยชน์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการนำปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน มาเป็นเกณฑ์พื้นฐานในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา ทั้งนี้การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาประกอบกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เมื่อนำปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาอื่น ๆ เช่น ข้อจำกัดการใช้ ที่ดิน อุปสงค์อุปทานต่อที่ดิน สาธารณูปการบริเวณที่ดิน เป็นต้น มาวิเคราะห์เพิ่มเติม

นอกจากการใช้ประโยชน์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ยังสามารถนำระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเป็นแนวทางในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการนำสมการที่ได้จากวิเคราะห์ข้อมูลมาเป็นต้นแบบในการสร้างสมการทำนายมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เพื่อให้การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

สรุปผลการวิจัย ตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 พบว่า การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา สามารถนำมาอธิบายมูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ โดยตัวพยากรณ์ร่วมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ซึ่งมีผลค่อนข้างมากต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีผลทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้น มีระดับความสำคัญต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเรียงตามลำดับความสำคัญได้แก่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นในมีระดับความสำคัญกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร 3) ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร 4) สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน

5.1.3 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อที่ 2 เพื่อศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่มีลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน โดยการนำมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมาวิเคราะห์ด้วยการทดสอบสมมติฐานตามสมมติฐานของการวิจัยข้อที่ 2 มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน ด้วยสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว ในกรณีพบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ใช้การทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีการของ Scheffe' และการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน สามารถสรุปได้ดังนี้

การวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา พบว่า การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกันได้แก่ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง มีความแปรปรวนระหว่างกลุ่มของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครมีค่าเท่ากับ 12656890957.447 กับความแปรปรวนภายในกลุ่มของแต่ละข้อมูลมีค่าเท่ากับ 90217589.415 อัตราส่วนความแปรปรวนระหว่าง 2 กลุ่ม มีค่ามาก ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน ดังแสดงในตารางที่ 4.6 หน้า 83 โดยการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครเป็นรายคู่ เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 36,765.96 บาท เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 22,888.30 บาท เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 13,718.09 บาท เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง 13,877.66 บาท สูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง 23,047.87 บาท เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง 9,170.21 บาท ดังแสดงในตารางที่ 4.7 หน้า 84 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 27,652.48 บาท ที่อยู่อาศัยเดี่ยวมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยเท่ากับ 21,626.41 บาท เมื่อพิจารณาตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร โครงการจัดสรรมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเฉลี่ยสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยวทั้งในเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ดังแสดงในตารางที่ 4.8 หน้า 86

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นไปตามสมมติฐานการวิจัยข้อที่ 2 มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน เมื่อการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน

จากผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ทำให้ทราบถึง การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อที่ 2 เพื่อศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่มีลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน ซึ่งได้ข้อสรุปว่า 1) ลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน โดยเขตเมืองชั้นในมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ส่วนเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง 2) ลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรรทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว ทั้งในเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

ผลการศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา สามารถนำไปใช้ประโยชน์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการนำการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย มาเป็นเกณฑ์พื้นฐานในการหาข้อมูลเปรียบเทียบ ทั้งนี้การหาข้อมูลเปรียบเทียบประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาถึงลักษณะอื่น ๆ ที่มีความใกล้เคียงกับลักษณะของทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบเพิ่มเติม

นอกจากการใช้ประโยชน์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ยังสามารถนำความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวาเป็นแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความเหมาะสมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยลักษณะของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัยคือพื้นที่ที่มีมูลค่าต่อตารางวาต่ำได้แก่ พื้นที่เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

สรุปผลการวิจัย การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 พบว่า การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ที่มีลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกันตามลักษณะของ 1) การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร โดยเขตเมืองชั้นใน มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ส่วนเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง 2) การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน

ลักษณะโครงการจัดสรรทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยวทั้งในเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง

5.1.4 ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อที่ 3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการนำมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมาวิเคราะห์ด้วยการทดสอบสมมติฐานตามสมมติฐานของการวิจัยข้อที่ 3 จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ด้วยสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ การหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน สามารถสรุปได้ดังนี้

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง พบว่ามูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กันในระดับปานกลาง ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.491 มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกัน เมื่อพิจารณามูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดได้แก่ ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.646 มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์รองลงมาได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง โครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง และโครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.622, 0.375, 0.273, 0.226, และ 0.108 ตามลำดับ ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มีแนวโน้มแปรผันตามกันได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ดังแสดงในตารางที่ 4.9 หน้า 89

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นไปตามสมมติฐานการวิจัยข้อที่ 3 จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

จากผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยข้อที่ 3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ข้อสรุปว่า มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตาม

กัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อพิจารณามูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามกันได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ส่วนโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีแนวโน้มแปรผันตามกันน้อย

ผลการศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างสามารถไปใช้ในการสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการนำความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มาเป็นเกณฑ์พื้นฐานในการสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้การสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จำเป็นต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน สภาพแวดล้อมบริเวณแปลงที่ดิน และรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระยะเวลาสำหรับใช้หักค่าเสื่อม การดูแลรักษา เพื่อให้ได้มูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใกล้เคียงกับมูลค่าที่ควรจะเป็น

นอกจากการใช้ประโยชน์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ยังสามารถนำแนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมาเป็นแนวทางการวางแผนการลงทุนและพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการวางแผนการลงทุนและพัฒนาที่อยู่อาศัยควรคำนึงถึงความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างควรมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน โดยพื้นที่เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองมีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะของโครงการจัดสรร

สรุปผลการวิจัย ความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2544 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2545 พบว่า มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูง โดยลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีมูลค่าสูงได้แก่ โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยเดี่ยวในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ส่วนโครงการจัดสรรในเขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัย

เดียวในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง โครงการจัดสรรในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง มีแนวโน้มแปรผันตามกันน้อย

การศึกษามูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถสรุปได้ว่า การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา สามารถนำมาอธิบายมูลค่าที่ดินต่อตารางวาได้ ในขณะที่มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกันตามลักษณะของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

ผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับทฤษฎีการแบ่งเขตต่าง ๆ รอบจุดศูนย์กลางเมือง (Concentric Zone Theory) ที่คิดขึ้นโดย Ernest W. Burgess ศูนย์กลางเมืองเป็นบริเวณสำคัญในด้านธุรกิจ การค้าต่าง ๆ ส่วนที่อยู่อาศัยจะอยู่บริเวณชานเมือง การขยายตัวของเมืองจะเริ่มจากจุดศูนย์กลางเมือง และทฤษฎีการขยายบริเวณต่าง ๆ เริ่มจากจุดศูนย์กลางเมืองเป็นแนวรัศมี (Sector Theory) ที่คิดขึ้นโดย Homer Hoyt ซึ่งได้ปรับปรุงมาจากทฤษฎีการแบ่งเขตต่าง ๆ รอบจุดศูนย์กลางเมือง ศูนย์กลางเมืองมีลักษณะเป็นวงกลม ที่พักอาศัยจะอยู่ตามแนวการขยายของเส้นทางคมนาคม การขยายตัวของเมืองจะขยายออกจากจุดศูนย์กลางเมืองเป็นแนวรัศมี (ประทีปจันทร์เขตต์, 2516: 19-26) ซึ่งผลการศึกษามูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย มูลค่าที่ดินบริเวณศูนย์กลางเมือง (เขตเมืองชั้นใน) มีมูลค่าสูงกว่าบริเวณรอบจุดศูนย์กลางเมือง (เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง) มีปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระดับของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ทำให้มูลค่าที่ดินเปลี่ยนแปลง ส่งผลต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการขยายตัวไปสู่เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา การหาข้อมูลเปรียบเทียบ และการสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังเป็นแนวทางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความเหมาะสม และการวางแผนการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ข้อเสนอแนะที่พบจากการศึกษา

5.2.1.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ควรคำนึงถึงการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา การหาข้อมูลเปรียบเทียบ และการสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา พื้นฐานที่ควรนำมาวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา ประกอบด้วย การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านทางที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน โดยลักษณะที่ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาเพิ่มขึ้นได้แก่ การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครคือ เขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ โครงการจัดสรร ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านทางที่ดินคือ อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร สาธารณูปโภคบริเวณที่ดินคือ มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน

การหาข้อมูลเปรียบเทียบ ลักษณะของข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบ ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาควรเป็นข้อมูลที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทรัพย์สินที่มีการประเมินมูลค่า และมีลักษณะของการพัฒนาที่ดินใกล้เคียงกัน ไม่ควรนำข้อมูลที่มีลักษณะที่แตกต่างกันมากมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

การสรุปมูลค่ารวมของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลักษณะของทรัพย์สิน เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการประเมินมูลค่า มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มแปรผันตามมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพของสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1.2 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการนำปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มาสร้างแบบจำลองในการทำนายมูลค่าที่ดิน ทั้งนี้หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ควรมีความร่วมมือในการรวบรวมข้อมูล เพื่อนำมาศึกษาวิเคราะห์ทางสถิติ ซึ่งจะได้แบบจำลองในการทำนายมูลค่าที่ดินสำหรับการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้จะทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลาที่มีการวิเคราะห์

5.2.1.3 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่ต้องการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความเหมาะสมเพื่อที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาถึงความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวา พื้นที่ของกรุงเทพมหานครที่มีความเหมาะสมต่อการใช้เป็นที่อยู่อาศัยคือ พื้นที่ในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง เนื่องจากมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาค่อนข้างต่ำ ในขณะที่เดียวกันการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะของโครงการจัดสรร โครงการจัดสรรในเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองจะมีราคาถูก เนื่องจากมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาค่อนข้างต่ำ

5.2.1.4 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่ต้องการลงทุนในการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

การวางแผนการลงทุนและการพัฒนาที่อยู่อาศัย มูลค่าสิ่งปลูกสร้างควรมีมูลค่าสูง เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงมีมูลค่าสูง ทั้งนี้เพื่อให้การลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดความคุ้มค่า และมีความเหมาะสมกับมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน การลงทุนที่มีความเหมาะสมเพื่อพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ การพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของโครงการจัดสรรในพื้นที่เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร

5.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

5.2.2.1 การศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ควรมีการเพิ่มปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา นอกเหนือจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่นำมาศึกษาครั้งนี้คือ การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน เพื่อให้สมการการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณในรูปคะแนนดิบที่นำมาใช้ในการพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีประสิทธิภาพในการพยากรณ์มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงขึ้น ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่ควรนำมาวิเคราะห์เพิ่มเติม เช่น ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อุปสงค์อุปทานของที่ดิน สาธารณูปการบริเวณที่ดิน เป็นต้น

5.2.2.2 การศึกษาเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ควรมีการวิเคราะห์ตั้งแต่ 2 ปัจจัยขึ้นไป ซึ่งอาจจะนำปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาอีก 4 ปัจจัยคือ ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน และสาธารณูปโภคบริเวณที่ดิน หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา นอกเหนือจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวาที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ มาวิเคราะห์ร่วมกับการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตามการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัย หรือวิเคราะห์อิทธิพลของปฏิสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย หรือวิเคราะห์

อิทธิพลของปัจจัยร่วม เพื่อให้ทราบความแตกต่างของมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ปัจจัยอะไรเป็นปัจจัยหลัก ปัจจัยอะไรที่มีผลกระทบต่อปัจจัยอื่น หรือปัจจัยอะไรเป็นปัจจัยร่วม

5.2.2.3 การศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ควรมีการจำแนกมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามประเภทของที่อยู่อาศัย เพื่อให้ทราบแนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมากที่สุด เมื่อสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด

5.2.2.4 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เพื่อวิเคราะห์ถึงประเภทของระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เช่น ทางด่วน รถไฟฟ้า ถนนสายหลัก ถนนสายรอง หรือลักษณะของระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เช่น จุดขึ้นลง ทางด่วน บริเวณสถานีรถไฟฟ้า จุดตัดของถนน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดิน รวมถึงการวิเคราะห์แนวโน้มของมูลค่าที่ดินบริเวณที่มีโครงการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เช่น การทำนายแนวโน้มของมูลค่าที่ดินบริเวณที่มีรถไฟฟ้าใต้ดิน หรือบริเวณที่มีถนนตัดผ่าน เป็นต้น

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กาญจนา พิทักษ์ธีรธรรม. 2537. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย เกษตรศาสตร์.
- กานต์ อัสวปานทิพย์. 2538. การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่ กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ไกรสร คือประโคน. 2542. เศรษฐศาสตร์ที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- คำพล พัวพาณิชย์. 2535. เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร: ที.พี.พี.รินทร์.
- จิรศักดิ์ สังข์ช่วย. 2543. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530-2540: กรณีศึกษาแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เฉลิม แก้วกังวาน. 2535. การผังเมืองในประเทศไทย: อดีต ปัจจุบัน อนาคต. ใน สาธุศิริ วงศ์หนองเตย, กฎหมายผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร, 79-88. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ตะวันออก.
- ชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์. 2536. การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- รุปนันท์ เอกอินทร์. 2544. วิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เตชะ บุญยะชัย. 2530. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ทรงชัย ทองปาน. 2543. ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาภูมิศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธนากรอาคารสงเคราะห์ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์. 2543. คู่มือการใช้แบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดินอาคาร. กรุงเทพมหานคร: ธนากรอาคารสงเคราะห์. (อัดสำเนา).

- นิพัทธ์ จิตรประสงค์. 2532. การประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ.
- บรรลุ พุฒิกกร. 2540. การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ฟาร์ม. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชา เศรษฐศาสตร์เกษตรและทรัพยากร คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ประทีป จันทเขตต์. 2516. ผังเมือง. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พวงรัตน์ ทวีรัตน์. 2543. วิธีการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร: สำนักทดสอบทางการศึกษา และจิตวิทยา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร.
- ไพโรจน์ ชัยศิลป์. 2529. การประเมินราคาทรัพย์สินเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร: รัชการพิมพ์.
- มานิชย์ นวลสระ. 2530. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต ในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชา เศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ศศิธร ปรานนาสดี. 2516. หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการบัญชี บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. 2537. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมจิตรา เรืองศรี. 2542. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง. ใน สมบูรณ์ สุริยวงศ์, สมจิตรา เรืองศรี, เพ็ญศรี เศรษฐวงศ์ และรุจิร ภูสาระ, ระเบียบวิธีวิจัยทางการศึกษา, 84-87. กรุงเทพมหานคร: ธีระฟิล์ม และไซเท็กซ์.
- สมบัติ พันธวิเศษฎ์. 2536. ปัญหาการประเมินราคาที่ดิน: กรณีศึกษาการประเมินราคาในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สมศรี นิมเขียน. 2536. มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2543. มาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณสมาชิก. กรุงเทพมหานคร: สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2542. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.

- สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. 2543. กฎหมายและการบริหารผังเมืองของท้องถิ่น. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สุรัฐพล ฤทธิรักษา. 2540. กฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุวิมล ตีรกานันท์. 2542. ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์: แนวทางสู่การปฏิบัติ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาษาอังกฤษ

- Holsti, O. R. 1969. Content Analysis for the Social Sciences and Humanities. Massachusetts: Addison-Wesley Publishing.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

แบบบันทึกรายการ

คำแนะนำ

ให้บันทึกข้อมูลจากแบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของลูกค้ารายย่อยธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ โดยข้อ 1-6 ให้ขีดเครื่องหมาย ✓ ตามข้อย่อยเพียงข้อละหนึ่งข้อย่อย ส่วนข้อ 7-
8 ให้บันทึกเป็นจำนวนของมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดิน มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ปัจจัยที่ทำการศึกษา	ลูกค้ารายที่		
1. การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร			
1.1 เขตเมืองชั้นใน			
1.2 เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง			
1.3 เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง			
2. การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย			
2.1 โครงการจัดสรร			
2.2 ที่อยู่อาศัยเดี่ยว			
3. ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่ตำแหน่งแปลงที่ดิน			
3.1 ห่างจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร			
3.2 ห่างจากถนนสายหลักเกิน 500 เมตร แต่ไม่เกิน 1000 เมตร			
3.3 ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1000 เมตร แต่ไม่เกิน 1500 เมตร			
3.4 ห่างจากถนนสายหลักเกิน 1500 ม.			
4. รูปร่างของที่ดิน			
4.1 รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือสี่เหลี่ยมจตุรัส			
4.2 รูปอื่น ๆ			
5. รูปร่างของที่ดินและระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน			
5.1 อยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เซนติเมตร			
5.2 อยู่เสมอหรือสูงกว่าระดับถนนไม่เกิน 20 เซนติเมตร			
5.3 อยู่ต่ำกว่าระดับถนน			

ปัจจัยที่ทำการศึกษา	ลูกค้ำรายที่		
6. ระบบสาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าที่ดิน			
6.1 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน			
6.2 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ			
6.3 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้าถนน			
6.4 มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล			
7. มูลค่าที่ดิน			
7.1 มูลค่าที่ดินต่อตารางวา			
7.2 มูลค่าที่ดินต่อแปลง			
8. มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง			

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

แบบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน

ปัจจุบันการตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันของลูกค้าย่อยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ให้บริษัทประเมินเป็นผู้ดำเนินการ ด้วยงานประเมินราคาเป็นงานที่อยู่บนพื้นฐานของข้อเท็จจริงและความคิดเห็น ดังนั้นเพื่อไม่ให้เกิดความหลากหลายของรูปแบบรายงาน ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงให้บริษัทประเมินแจ้งผลการตรวจสอบและประเมินราคาหลักประกันตามแบบที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กำหนดขึ้นคือ แบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดิน

แบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดิน ประกอบด้วย แบบรายงานการประเมินราคาทั้งหมด 4 แผ่นคือ

1. แบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดินอาคาร เป็นการแสดงการสรุปรวมเป็นราคาประเมินหลักประกัน ดังแสดงในหน้า 125
2. แบบรายงานสำรวจที่ดิน เป็นการรายงานเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่ดิน ดังแสดงในหน้า 126
3. แบบรายงานสภาพที่ดินและประเมินราคาที่ดิน เป็นการพิจารณาเปรียบเทียบทำเลที่ตั้งและลักษณะของที่ดิน ประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดิน ดังแสดงในหน้า 127
4. แบบประเมินราคาอาคาร เป็นการแสดงรายละเอียดอาคาร และประเมินราคาอาคาร ดังแสดงในหน้า 128

ลักษณะของการใช้แบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดิน จะเริ่มตามขั้นตอนตั้งแต่การลงรายละเอียดในแบบรายงานสำรวจที่ดิน แบบรายงานสภาพที่ดินและประเมินราคาที่ดิน แบบประเมินราคาอาคาร แล้วจึงนำราคาประเมินจากแบบรายงานสภาพที่ดินและประเมินราคาที่ดิน และราคาประเมินราคาอาคารจากแบบประเมินราคาอาคาร มาสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันลงในแบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดินอาคาร

แบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดินอาคาร

แบบสรุปผลการประเมินราคาหลักประกันที่ดินอาคาร				1/4
				J.001769853
ชื่อผู้กู้		เลขที่เงินกู้		
		วันที่รับเรื่อง		
ที่ดิน				
โฉนดเลขที่	ตำบล	อำเภอ		
จังหวัด	ระหว่าง	เลขที่ดิน		
เนื้อที่	ไร่	งาน	ตารางวา	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
อาคาร				
หลังที่	บ้านเลขที่	หมู่ที่		
หมู่บ้าน	ซอย	ถนน		
ตำบล	อำเภอ	จังหวัด		
ราคาประเมิน	ที่ดิน		อาคาร	มูลค่ารวม ที่ดินและอาคาร
	๑ ตารางวา	มูลค่ารวม		
ราคาต้นทุน				
ราคาตลาด				
ราคาปรับเป็นหลักประกัน	(.)			
คะแนนที่ดิน คะแนน				
สาเหตุที่ราคาแตกต่างไปจากราคาต้นทุนที่ประเมินได้				
ข้อมูลเปรียบเทียบ				
หมายเหตุ				
ผู้ประเมิน		ผู้จัดการ		
(.)		(.)		
บริษัท จัสติค พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอพิวาล จำกัด		JP & A JUSTICE PROPERTY AND APPRAISAL CO., LTD.		

แบบรายงานสำรวจที่ดิน

แบบรายงานสำรวจที่ดิน 2/4

J.001769853

ชื่อผู้ทำ..... เลขที่เงินกู้.....

ข้อมูลเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งและสภาพของที่ดินหลักประกัน วันที่ทำการสำรวจ.....

1. ที่ดินตั้งอยู่บนถนน.....แยกเข้าซอย..... ประมาณ..... เมตร

2. ที่ดิน : ถนนแล้ว ไม่ถนน ถนนบางส่วน ระดับดิน.....

สิ่งปลูกสร้าง : มี ไม่มี ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง..... เลขที่.....

3. ถนนผ่านที่ดิน : ถนนสายประธาน ถนนสายรอง ถนนซอย ลักษณะผิวจราจร.....

ขนาดกว้าง..... เมตร เขตทาง..... เมตร รอยต่อเข้า-ออก ได้ ไม่ได้ เป็นระยะทาง..... เมตร

4. สาธารณูปโภค : น้ำประปา น้ำบาดาล ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน

5. ทางเข้า-ออก : ไม่มีปัญหา มีปัญหา เส้นขึ้นโพ.....

6. ตำแหน่งที่ดิน : ถูกต้อง ไม่ถูกต้อง

ตรวจสอบจาก : แปลงคง นุดหลักเขต อื่นๆ.....

หมายเหตุ.....

รูปแผนที่สิ่งเขตแสดงที่ตั้งที่ดินหลักประกัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

..... ผู้ประเมิน ผู้จัดการ

(.....) (.....)

.....



บริษัท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำกัด

JP & A



JUSTICE PROPERTY AND APPRAISAL CO., LTD.

แบบประเมินราคาอาคาร

แบบประเมินราคาอาคาร 4/4

J.001769853

ชื่อผู้..... เลขที่เงินกู้.....

ลักษณะอาคาร

โครงสร้าง : (01) ตึก (02) ครึ่งตึกครึ่งไม้ (03) ไม้ (04) กระเบื้องแผ่นเรียบ

ลักษณะอาคาร : (01) บ้านเดี่ยว.....ชั้น (02) บ้านแฝด.....ชั้น (03) ทาวน์เฮ้าส์.....ชั้น (04) อาคารพาณิชย์ ตึกแถว.....ชั้น

(05) แฟลต (06) ห้องชุด (07) อาคารชุด (08) บ้านทรงไทย

ลักษณะหลังคา : (01) กระเบื้อง (02) ค.ส.ล. (03) สังกะสี (09) อื่นๆ.....

โครงสร้างหลังคา : (01) ไม้ (02) ค.ส.ล. (03) เหล็ก (09) ไม่สามารถตรวจสอบ

ลักษณะเนื้อที่ : (01) บ้านจัดสรร (02) เนื้อที่ ≤ 50 ตารางวา (03) เนื้อที่ > 50 ตารางวา (04) ตึกแถว ≤ 5 ห้อง

(05) ตึกแถว > 5 ห้อง (09) อื่นๆ.....

ผนังด้านนอก : (01) อิฐฉาบปูน (02) อิฐ+ ไม้ (03) ไม้ (04) กระเบื้องแผ่นเรียบ

พื้นชั้นบน : (01) ไม้ (02) คอนกรีต (09) อื่นๆ.....

รั้ว : (01) ไม่มีรั้ว (02) ซิเมนต์อิฐรูปสี่เหลี่ยม (03) สังกะสี (04) ลวดตาข่าย

(05) ลวดหนาม (06)

เนื้อที่ประกอบด้วย.....ตารางเมตร.....ปลูกมาแล้ว.....ปี.....เดือน.....อาคาร แล้วเสร็จ.....% ยังไม่เริ่มก่อสร้าง

ที่ตั้งโดยสังเขป (เมื่อหันหน้าออกจากรถมองสู่ถนนใหญ่)

ชายฝั่งไป..... ขวามือไป.....

หมายเหตุ.....

รายละเอียดการประเมินราคาอาคาร บ้านเลขที่.....

ลำดับที่	รายการ	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคา/ตารางเมตร (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				

ราคาประเมินอาคารก่อนหักค่าเสื่อม

ค่าเสื่อมราคาอาคาร (สมมติเสื่อม.....ปี ค่าเสื่อมปีละ.....% รวม.....%)

ราคาประเมินอาคารหลังหักค่าเสื่อม (.....)

แบ่งงวดงาน 3 งวด


งานงวดที่ 1.....

งานงวดที่ 2.....

งานงวดที่ 3.....


.....ผู้ประเมิน.....ผู้จัดการ

(.....) (.....)



บริษัท ธรรมนิรมิต จำกัด

JP & A



JUSTICE PROPERTY AND APPRAISAL CO., LTD.

ภาคผนวก ค

สถิติที่ใช้ในการวิจัย

สถิติพรรณนา

1. ลักษณะของการวิเคราะห์สถิติพรรณนา

1.1 ความถี่ ใช้บอกค่าของข้อมูลโดยการนับจำนวน เป็นการแจกแจงลักษณะของข้อมูล เพื่อให้ข้อมูลมีการจัดเรียงเป็นหมวดหมู่

1.2 ร้อยละ ใช้บอกค่าของข้อมูลโดยการเทียบจำนวนทั้งหมดให้เท่ากับ 100

1.3 ค่าเฉลี่ย ใช้บอกค่าที่เป็นตัวแทนของข้อมูลทั้งหมด เป็นการวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบลักษณะของข้อมูล

1.4 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ใช้บอกค่าส่วนใหญ่ของข้อมูลที่เบี่ยงเบนไปจากค่าเฉลี่ย เป็นการวัดการกระจายของข้อมูล เพื่อแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของข้อมูล

ในการนำเสนอข้อมูล ความถี่ใช้ควบคู่กับร้อยละ ส่วนค่าเฉลี่ยใช้ควบคู่กับส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

2. การแปลความหมายสถิติพรรณนา

2.1 ความถี่ และร้อยละ

การแปลความหมายความถี่ และร้อยละ โดยปกติจะอธิบายถึงค่าที่มีความถี่มากที่สุด ค่าที่มีความถี่รองลงมา และค่าที่มีความถี่น้อยที่สุด โดยการอธิบายความถี่จะอธิบายควบคู่กับร้อยละของความถี่

2.2 ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

การแปลความหมายค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน โดยปกติจะอธิบายถึงค่าที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ค่าที่มีค่าเฉลี่ยรองลงมา และค่าที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด โดยการอธิบายค่าเฉลี่ยจะอธิบายควบคู่กับส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของค่าเฉลี่ย ค่าเฉลี่ยเป็นตัวแทนของข้อมูล และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานแสดงถึงการกระจายของข้อมูล ถ้ามีค่ามากแสดงว่าข้อมูลมีการกระจายมาก ถ้ามีค่าน้อยแสดงว่าข้อมูลมีการกระจายน้อย เมื่อข้อมูลส่วนใหญ่อยู่ในช่วงที่เบี่ยงเบนไปจากค่าเฉลี่ย

การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน

1. ลักษณะของการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน

การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณเป็นเทคนิคที่ใช้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามหนึ่งตัวกับตัวแปรอิสระหลายตัว และยังใช้เป็นการพยากรณ์หรือทำนายค่าของตัวแปรตัวหนึ่งจากตัวแปรอีกหลายตัว ตัวแปรที่ถูกพยากรณ์หรือตัวแปรที่ถูกทำนายก็คือ ตัวแปรตาม (Dependent variable) ส่วนตัวแปรที่เป็นตัวพยากรณ์หรือตัวทำนายก็คือ ตัวแปรอิสระ (Independent variable) การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณจะเริ่มต้นด้วยการสร้างสมการ

สมการถดถอยพหุคูณในรูปของคะแนนดิบคือ

$$Y' = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + \dots + b_kX_k$$

เมื่อ Y' = ค่าของตัวแปรตามที่ได้จากการพยากรณ์

a = ค่าคงที่

b_i = ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (regression coefficient)

ของตัวแปรอิสระตัวที่ i ของกลุ่มตัวอย่าง ($i = 1, 2, 3, \dots, k$)

X_i = ค่าของตัวแปรอิสระตัวที่ i ของกลุ่มตัวอย่าง ($i = 1, 2,$

$3, \dots, k$)

สมการถดถอยพหุคูณจะแสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระแต่ละตัวว่ามีความสัมพันธ์กันมากน้อยแค่ไหน และสัมพันธ์กันในเชิงบวกหรือลบ ดูได้จากเครื่องหมายที่อยู่ตรงหน้าค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย ถ้าเป็นค่าบวกแสดงว่าค่าของตัวแปรอิสระตัวนั้นเพิ่มขึ้น ค่าของตัวแปรตามจะเพิ่มขึ้น แต่ถ้าเครื่องหมายเป็นลบก็จะแสดงว่าค่าของตัวแปรอิสระตัวนั้นลดลง ค่าของตัวแปรตามจะเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise) เป็นเทคนิคการวิเคราะห์โดยการคัดเลือกตัวแปรอิสระตัวแรกที่มีความสัมพันธ์สูงกับตัวแปรตามมากที่สุด เข้ามาอยู่ในสมการขั้นตอนที่ 1 ก่อน ในขั้นตอนที่ 2 จะนำตัวแปรอิสระตัวที่สองมารวมกับตัวแปรอิสระตัวแรกแล้วสามารถอธิบายความสัมพันธ์กับตัวแปรตามได้มากขึ้นเข้ามาในสมการที่สอง ในขั้นตอนต่อ ๆ ไปก็จะนำตัวแปรอิสระที่เหลือมารวมกับตัวแปรอิสระตัวก่อน ๆ ทำเช่นนี้ไปเรื่อย ๆ จนไม่มีตัวแปรอิสระใดมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติอีกจึงหยุด และจะได้สมการสุดท้ายที่ประกอบด้วยตัวแปรอิสระที่มีนัยสำคัญทางสถิติกับตัวแปรตาม

2. การแปลความหมายการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน

2.1 ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระในรูปคะแนนดิบ

เป็นค่าที่บอกว่า เมื่อค่าของตัวแปรอิสระเปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย ค่าของตัวแปรตามเปลี่ยนไปที่หน่วย ค่าเป็นบวกจะทำให้ตัวแปรตามเพิ่มขึ้น ค่าเป็นลบจะทำให้ตัวแปรตามลดลง

2.2 ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระในรูปคะแนนมาตรฐาน

เป็นการแปลงคะแนนดิบให้เป็นคะแนนที่อยู่ในมาตรวัดเดียวกัน ก่อนนำมาวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ โดยใช้เทคนิควิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน ถ้ามีค่าเป็นบวก จะทำให้ตัวแปรตามเพิ่มขึ้น ถ้ามีค่าเป็นลบ จะทำให้ตัวแปรตามลดลง

2.3 ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระในรูปคะแนนดิบ

เป็นความแตกต่างของค่าตัวแปรอิสระที่เบี่ยงเบนไปจากค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระ ถ้ามีค่ามากแสดงว่ามีการกระจายมาก ถ้ามีค่าน้อยแสดงว่ามีการกระจายน้อย

2.4 ค่าสถิติที่พิจารณาใน t-test

เป็นค่าที่แสดงถึงความมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ (ระดับความเชื่อมั่นในการทดสอบ) ซึ่งใช้ในการทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระ ถ้าค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ แสดงว่าตัวแปรอิสระมีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม สามารถพยากรณ์ตัวแปรตามได้

2.5 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณ

เป็นค่าที่แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนตัวแปรอิสระทั้งหมดที่มีผลต่อตัวแปรตามกับตัวแปรตาม ถ้ามีค่ามากมีความสัมพันธ์กันมาก ถ้ามีค่าน้อยมีความสัมพันธ์กันน้อย

2.6 ค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์

เป็นค่าที่แสดงถึงประสิทธิภาพการพยากรณ์ ถ้ามีค่ามากมีประสิทธิภาพในการพยากรณ์สูง ถ้ามีค่าน้อยมีประสิทธิภาพในการพยากรณ์ต่ำ

2.7 ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่า

เป็นความแตกต่างระหว่างค่าของตัวแปรตามที่ได้จากการพยากรณ์กับค่าของตัวแปรตามที่เกิดขึ้นจริง ถ้ามีค่ามากมีการกระจายมาก ถ้ามีค่าน้อยมีการกระจายน้อย

2.8 ค่าสถิติที่พิจารณาใน F-test

เป็นค่าที่แสดงถึงความมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ (ระดับความเชื่อมั่นในการทดสอบ) ซึ่งใช้ในการทดสอบนัยสำคัญของสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณที่มีตัวแปรอิสระที่เพิ่มเข้ามาในสมการถดถอยพหุคูณ ถ้าค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณที่มีตัวแปรอิสระที่เพิ่มเข้ามา

ในสมการถดถอยพหุคูณมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ แสดงว่าตัวแปรอิสระที่เพิ่มเข้ามาในสมการถดถอยพหุคูณมีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม สามารถพยากรณ์ตัวแปรตามได้ และเป็นผลให้การพยากรณ์มีความแม่นยำมากยิ่งขึ้น

การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว

1. ลักษณะของการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว

การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียวเป็นการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรตาม ที่ตัวแปรอิสระมีการแบ่งตั้งแต่ 3 กลุ่มขึ้นไป เพื่อพิจารณาว่าข้อมูลมีความแปรผันมาจากแหล่งใดบ้าง ซึ่งตามทฤษฎีเชื่อว่า ความแปรปรวนทั้งหมดของข้อมูลแยกได้เป็น 2 ส่วนคือ ความแปรปรวนระหว่างกลุ่ม กับความแปรปรวนภายในกลุ่ม ถ้าพบว่ามีค่าแตกต่างเกิดขึ้นจะทดสอบต่อด้วยการทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ ซึ่งได้เลือกใช้วิธีการของ Scheffe'

2. การแปลความหมายการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว

2.1 ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนระหว่างกลุ่ม

เป็นค่าที่แสดงถึงค่าเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มที่เบี่ยงเบนไปจากค่าเฉลี่ยของข้อมูลทั้งหมด ถ้าอัตราส่วนของผลรวมความแปรปรวนระหว่างกลุ่มกับค่าองศาความเป็นอิสระระหว่างกลุ่มแตกต่างกันมาก แสดงว่าค่าเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มแตกต่างจากค่าเฉลี่ยของข้อมูลทั้งหมดมาก

2.2 ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนภายในกลุ่ม

เป็นค่าที่แสดงถึงค่าเฉลี่ยของแต่ละข้อมูลที่เบี่ยงเบนไปจากค่าเฉลี่ยของแต่ละกลุ่ม ถ้าอัตราส่วนของผลรวมความแปรปรวนภายในกลุ่มกับค่าองศาความเป็นอิสระภายในกลุ่มแตกต่างกันมาก แสดงว่าค่าเฉลี่ยของแต่ละข้อมูลที่เบี่ยงเบนไปจากค่าเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มมาก

2.3 ค่าสถิติที่พิจารณาใน F-test

เป็นค่าที่แสดงถึงความมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ (ระดับความเชื่อมั่นในการทดสอบ) ซึ่งใช้ในการทดสอบนัยสำคัญของความแปรปรวน ถ้าความแปรปรวนแตกต่างกันอย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ จึงทดสอบต่อด้วยการทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่

2.4 การทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยวิธีการของ Scheffe'

เป็นค่าที่แสดงถึงความมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ (ระดับความเชื่อมั่นในการทดสอบ) ซึ่งใช้ในการทดสอบนัยสำคัญของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ ถ้ามีระดับนัยสำคัญทางสถิติ แสดงว่าค่าเฉลี่ยแตกต่างกัน

การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน

1. ลักษณะของการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน

การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกันเป็นการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรตาม ที่ตัวแปรอิสระมีการแบ่งเป็น 2 กลุ่ม โดยทั้งสองกลุ่มจะต้องเป็นอิสระจากกัน

2. การแปลความหมายการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน

ค่าสถิติที่พิจารณาใน t-test เป็นค่าที่แสดงถึงควมมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ (ระดับความเชื่อมั่นในการทดสอบ) ซึ่งใช้ในการทดสอบนัยสำคัญของค่าเฉลี่ย ถ้ามีระดับนัยสำคัญทางสถิติ แสดงว่าค่าเฉลี่ยแตกต่างกัน

การหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน

1. ลักษณะของการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน

การหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สันเป็นการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว

2. การแปลความหมายการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน

2.1 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์

เป็นค่าที่แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว มีค่าอยู่ระหว่าง -1 ถึง 1 มีค่าเป็นบวกแสดงว่ามีแนวโน้มแปรผันตามกัน ถ้าค่าของตัวแปรหนึ่งสูง อีกตัวแปรหนึ่งมีแนวโน้มจะมีค่าสูงด้วย ค่าเป็นลบแสดงว่ามีแนวโน้มแปรผกผันกัน ถ้าค่าของตัวแปรหนึ่งสูง อีกตัวแปรหนึ่งมีแนวโน้มจะมีค่าต่ำ ค่าเป็นศูนย์แสดงว่าตัวแปรทั้งสองตัวไม่มีความสัมพันธ์กัน

2.2 ค่าสถิติที่พิจารณาใน t-test

ค่าสถิติที่พิจารณาใน t-test เป็นค่าที่แสดงถึงควมมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ (ระดับความเชื่อมั่นในการทดสอบ) ซึ่งใช้ในการทดสอบนัยสำคัญของค่าความสัมพันธ์ ถ้ามีระดับนัยสำคัญทางสถิติ แสดงว่ามีความสัมพันธ์กัน ตัวแปรทั้งสองตัวมีแนวโน้มแปรผันตามกัน หรือแปรผกผันกัน

ภาคผนวก ง

ตัวอย่างแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

Dynamic Urban Land-price Development Models

แบบจำลองนี้ถูกสร้างขึ้นโดยนักศึกษาคณะเศรษฐศาสตร์จากมหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย 4 คน ได้อธิบายถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวมีทั้งปัจจัยทางด้านความเจริญเติบโตของชุมชนและปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของประเทศที่มีผลต่อราคาที่ดิน นอกจากนั้นได้นำเอาปัจจัยทางด้านการศึกษาและการวางแผนที่มีผลต่อตลาดที่ดินเข้ารวมด้วย โดยอธิบายถึงบทบาทการเปลี่ยนแปลงทางการขยายตัวของชุมชนที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน จากข้อสมมติที่ว่าราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับมูลค่าของที่ดินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยเสนอว่าก่อนที่จะมีการสร้างชุมชนใหม่ ค่าเช่าที่ดินในชุมชนนั้นจะมีเท่ากับศูนย์ ค่าเช่าที่ดินอันเป็นผลมาจากการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับปัจจัย 4 อย่างด้วยกันคือ ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี ปัจจัยทางด้านสถาบัน ปัจจัยทางด้านภาษี และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาปรับปรุง

สูตรที่ใช้ในการคำนวณคือ

$$V_t = R_i / (1+r)^2$$

เมื่อ r = อัตราดอกเบี้ย

$$R_i = \text{ค่าเช่าสุทธิของที่ดินปีที่ } i$$

$$V_t = \text{มูลค่าของที่ดินในปีที่ } t$$

The Concepts of Sherman I Model

แบบจำลองนี้คิดค้นขึ้นโดยมหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย โดยได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตชุมชนดังนี้คือ

1. การเพิ่มขึ้นของประชากร กล่าวคือ เมื่อการพัฒนาเมืองเพิ่มขึ้น มีการขยายตัวของตัวเมืองเพิ่มขึ้นออกไปยังชานเมือง จะทำให้ประชาชนที่อยู่รอบนอกต้องเสียค่าใช้จ่ายเข้าสู่ตัวเมืองมากขึ้น ดังนั้นจึงทำให้ราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น
2. รายได้สูงขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่แท้จริงของประชาชนจะทำให้อำนาจซื้อของประชาชนสูงขึ้น นั่นคือ ประชาชนจะมีโอกาสในการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มขึ้น ทำให้การผลิตสินค้า

ต่าง ๆ เพิ่มขึ้น สินค้าเริ่มมีราคาสูงขึ้น จากสาเหตุดังกล่าวจะมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินทำให้ราคาเพิ่มขึ้นเช่นกัน

3. ภาวะเงินเฟ้อ การที่เกิดภาวะเงินเฟ้อขึ้นในระบบเศรษฐกิจจะส่งผลต่อราคาสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ มีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งหากเงินเฟ้อเกิดขึ้นเป็นระยะเวลาสั้น ก็จะมีผลต่อระดับราคาที่ดินเช่นกัน และราคาที่ดินจะมีราคาสูงขึ้นด้วย

4. การขาดแคลนที่ดินชั่วคราว ซึ่งสาเหตุนี้เกิดจากกรณีที่ 1 คือ การขาดแคลนที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว จากผลของการเพิ่มประชากร และเกิดจากกรณีที่ 2 รวมด้วย ซึ่งในขณะที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น ผลจากการเก็งกำไรจากที่ดิน โดยเขาคาดว่า ราคาที่ดินจะสูงขึ้น ผลจากการเก็งกำไรจะทำให้เกิดการขาดแคลนมากยิ่งขึ้น ราคาที่ดินยังมีระดับราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ เช่นกัน

5. จากการคาดคะเนในระยะยาว เมื่อประชากรได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และประชากรมีรายได้สม่ำเสมอ ประชาชนจึงมีความคิดว่าที่ดินจะมีราคาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเท่ากับเป็นการส่งเสริมให้มีอุปสงค์ในที่ดินเพิ่มขึ้น ซึ่งความต้องการที่ดินดังกล่าวนี้จะมีทั้งความต้องการที่ดินทั้งในปัจจุบัน และคาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต จากผลดังกล่าวจึงทำให้ราคาที่ดินมีระดับราคาสูงขึ้น

Wendt's Model

ในแนวคิดนี้ ตลาดที่ดินในเขตชุมชนอาจแตกต่างกันซึ่งเป็นที่เลหนึ่ง ๆ การทดแทนกันของที่ดิน อาจไม่สามารถจะทำได้ ถ้านำเอาปัจจัยทางด้านค่าใช้จ่ายในการขนส่งมาเปรียบเทียบกัน เพราะเหตุว่ายังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลเข้ามาเป็นตัวกำหนด เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณะประโยชน์ และสภาพแวดล้อม ส่วนทางด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งจะส่งผลต่อการจัดสรรการใช้ที่ดิน และค่าเช่าที่ดินด้วย โดยแนวคิดดังกล่าวนี้ได้ให้ข้อเสนอว่า รายได้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจะเป็นปัจจัยที่สำคัญที่จะมากำหนดมูลค่าที่ดินในเขตชุมชน โดยรายได้รวมสุทธิจะเท่ากับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตลบด้วยค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะสูญเสียไป โดยมีสูตรดังนี้

$$\begin{aligned} Vex &= (Rex - Ec) / r \\ \text{เมื่อ } Vex &= \text{รายได้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับ} \\ Rex &= \text{รายได้ที่คาดว่าจะได้รับ} \\ Ec &= \text{ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะสูญเสียไป} \\ r &= \text{อัตราผลตอบแทนจากการใช้ทุน} \end{aligned}$$

โดยที่ Wendt ได้กำหนดปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรายได้ (Rex) ประกอบด้วยจำนวนประชากร (Pop) รายได้เฉลี่ยที่ถูกใช้ไปเพื่อการบริหารเพื่อสาธารณะประโยชน์ (Y) และท้องถิ่นที่มีการแข่งขันการใช้ที่ดิน (Lc) และการแข่งขันทางด้านอุปสงค์ในที่ดิน (Dc) รวมถึงระดับการลงทุนของรัฐบาล (lg)

ส่วนทางด้านค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Eex) จะประกอบไปด้วยปัจจัยต่าง ๆ คือ ภาษีที่ดิน (TI) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติของเจ้าของที่ดิน (EI) ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากทุนที่ได้ลงไป ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต (I) และค่าเสื่อมของทุนทั้งในปัจจุบันและในอนาคต (Mn)

และอัตราผลตอบแทนจากการใช้ทุน (r) นั้นจะขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ย (i) การเสี่ยงจากการลงทุน (R) และความยากง่ายของการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน (Ch)

ซึ่งจะเห็นได้ว่า มีปัจจัยต่าง ๆ อยู่หลายตัวด้วยกันที่มีอิทธิพลต่อรายได้ และรายจ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และเป็นที่ยอมรับกันว่ามูลค่าที่ดินในปัจจุบันมีผลกระทบจากกำไร หรือผลตอบแทนสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต

ดังนั้นจากที่ผ่านมาข้างต้นเกี่ยวกับที่ดินในเขตชุมชนนั้นได้มีการศึกษาและให้ความสนใจเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดิน ซึ่งจากปัจจัยที่มีผลกระทบจะประกอบด้วย ปัจจัยทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เช่น จากวงจรเศรษฐกิจการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการนำเอาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในอนาคตต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายกฤษฎา เพ็ชรประยูร เกิดเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2515 ที่จังหวัดนครนายก สำเร็จการศึกษามัธยมศึกษาปีที่ 6 แผนกวิทยาศาสตร์ จากโรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา เมื่อพุทธศักราช 2533 ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชารัฐศาสตร์ จากภาควิชารัฐศาสตร์ และรัฐประศาสนศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เมื่อพุทธศักราช 2539

ประสบการณ์การทำงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตั้งแต่พุทธศักราช 2538-ปัจจุบัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย