

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งผลการศึกษาออกเป็น 3 ส่วนโดยส่วนแรกได้แก่รูปแบบการประเมินราคาที่ดิน ส่วนที่สองได้แก่แบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดิน และส่วนที่สามได้แก่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 รูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน

จากการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินทั้งในภาครัฐและเอกชน โดยในภาครัฐทำการศึกษาเฉพาะรูปแบบการประเมินราคาของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นหน่วยงานที่ขึ้นตรงกับกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ส่วนในภาคเอกชนทำการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินของธนาคาร และบริษัทเอกชน โดยได้ผลการศึกษา ดังนี้คือ

4.1.1 การประเมินราคาที่ดินโดยกรมที่ดิน

กรมที่ดินเป็นหน่วยงานของภาครัฐที่ทำหน้าที่โดยตรงในการประเมินราคาที่ดิน โดยมีสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (สปรท.) เป็นผู้ดำเนินการซึ่งนอกจากจะทำหน้าที่ทั้งการประเมินราคาที่ดินแล้วยังมีหน้าที่ประเมินราคาโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างด้วย โดยการประเมินราคาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลในการจัดซื้อที่ดินของทางราชการหรือใช้ในการเวนคืน โดยราคาที่ได้จากการประเมินจะเรียกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมีการดำเนินงานใน 2 ลักษณะคือ การประเมินราคาที่ดินรายแปลงและการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก (กรมที่ดิน, 2542) โดย การประเมินราคาที่ดินรายแปลง เป็นการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทุกแปลงซึ่งจะใช้ประเมินราคาเฉพาะบริเวณพื้นที่เศรษฐกิจที่มีการพัฒนาสูงและบริเวณที่ดินที่มีราคาสูง การประเมินราคาประเภทนี้เริ่มใช้ครั้งแรกในเขตกรุงเทพมหานครเมื่อเดือน มกราคม พ.ศ. 2535 และในปัจจุบันได้ขยายพื้นที่ดำเนินการออกไปใน

เขตปริมณฑลและในเขตเทศบาล 5 แห่งได้แก่ เทศบาลนนทบุรี เทศบาลนครเชียงใหม่ เทศบาลนครราชสีมา เทศบาลเมืองสมุทรปราการ และเทศบาลเมืองภูเก็ต โดยลักษณะเด่นของการประเมินราคาประเภทนี้ก็คือ เป็นการประเมินราคาที่ดินอย่างละเอียดตามสภาพของที่ดินในแต่ละแปลงรวมทั้งลักษณะของการใช้ประโยชน์ แต่การประเมินราคาประเภทนี้มีข้อด้อยคือ ต้องใช้งบประมาณและเจ้าหน้าที่ในการดำเนินงานจำนวนมาก ส่วนการประเมินราคาที่ดินรายบล็อกเป็นการประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาเป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีสภาพและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน ซึ่งจะมีความละเอียดในการดำเนินงานจะน้อยกว่าการประเมินราคาที่ดินแบบรายแปลง โดยการประเมินราคารายบล็อกจะทำการประเมินเฉพาะในบริเวณเขตเทศบาล สุขาภิบาล และในเขตพื้นที่จังหวัดต่าง ๆ รวมทั้งพื้นที่ในเขตชนบทเท่านั้น การประเมินราคารายบล็อกจะกำหนดหน่วยที่ดินตามแนวของถนนหรือซอยและพื้นที่ตอนใน ซึ่งหน่วยที่ดินแต่ละหน่วยที่กำหนดจะมีราคาแตกต่างกันตามสภาพของถนน สภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดินและข้อบังคับของกฎหมายที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณนั้น

การประเมินราคาที่ดินโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินมีขั้นตอนในการดำเนินงาน 4 ขั้นตอนคือ การจัดทำแผนที่ การสำรวจข้อมูล การวิเคราะห์ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน การประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้คือ

1) การจัดทำแผนที่

ขั้นตอนแรกของการประเมินราคาที่ได้แก่ ขั้นตอนในการจัดทำแผนที่ โดยจะดำเนินงานโดยฝ่ายแผนที่เพื่อการประเมินราคาซึ่งนอกจากจะมีหน้าที่ในการจัดทำแผนที่แล้วยังมีหน้าที่ในการปรับปรุงและแก้ไขแผนที่ด้วย แผนที่ดังกล่าวจะถูกส่งให้กับฝ่ายประเมินราคาเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการในการประเมินราคา โดยจะมีแผนที่ 3 ประเภทคือ แผนที่เดินสำรวจ แผนที่ประกอบการวิเคราะห์ และแผนที่บัญชีราคาประเมินที่ดิน

ก. แผนที่ประกอบการสำรวจ แผนที่ประกอบการสำรวจเป็นแผนที่ที่ใช้ในการสำรวจข้อมูลภาคสนามโดยใช้แผนที่บล็อกซึ่งเป็นแผนที่พื้นฐานแสดงรูปแปลงที่ดิน ถนน ซอย แม่น้ำ ลำคลองต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้เป็นหลักในการเดินสำรวจเก็บข้อมูล

ข. แผนที่ประกอบการวิเคราะห์ แผนที่ประกอบการวิเคราะห์เป็นแผนที่ที่ใช้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ราคาประเมิน ซึ่งในแผนที่จะแบ่งออกเป็นโซน (Zone) และบล็อก (Block) โดยมีรายละเอียดของแผนที่ดังนี้

- ในกรณีที่พื้นที่อยู่นอกเขตเทศบาล แผนที่จะมีเลขกำกับตำบลโดยถือว่า ตำบลหนึ่งเท่ากับหนึ่งโซนและจะใช้เลขสองหลักกำกับในแต่ละโซน เช่น โซน 01 โซน 02 โซน 03 เป็นต้น

- ในแต่ละโซนจะแบ่งออกเป็นบล็อก ๆ โดยค้ำึงถึงแนวเขตธรรมชาติ เช่น คูคลอง แม่น้ำ ถนน ซอย ทาง ฯลฯ เป็นแนวทางในการแบ่งบล็อก นอกจากนี้ยังอาจจะพิจารณาถึงสภาพของการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้น เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม ที่ว่าง เป็นต้น ซึ่งการกำหนดบล็อกจะใช้อักษรภาษาอังกฤษกำกับโดยเริ่มตั้งแต่ A – Z

- ในกรณีที่ตำบลนั้นมีสุขาภิบาลผู้ทำแผนที่จะแบ่งเฉพาะพื้นที่ในเขตสุขาภิบาลก่อน โดยในการกำหนดอักษรประจำบล็อกจะเริ่มต้นจากในเขตสุขาภิบาลก่อนจนครบแล้วจึงให้อักษรประจำบล็อกนอกเขตสุขาภิบาลต่อไป

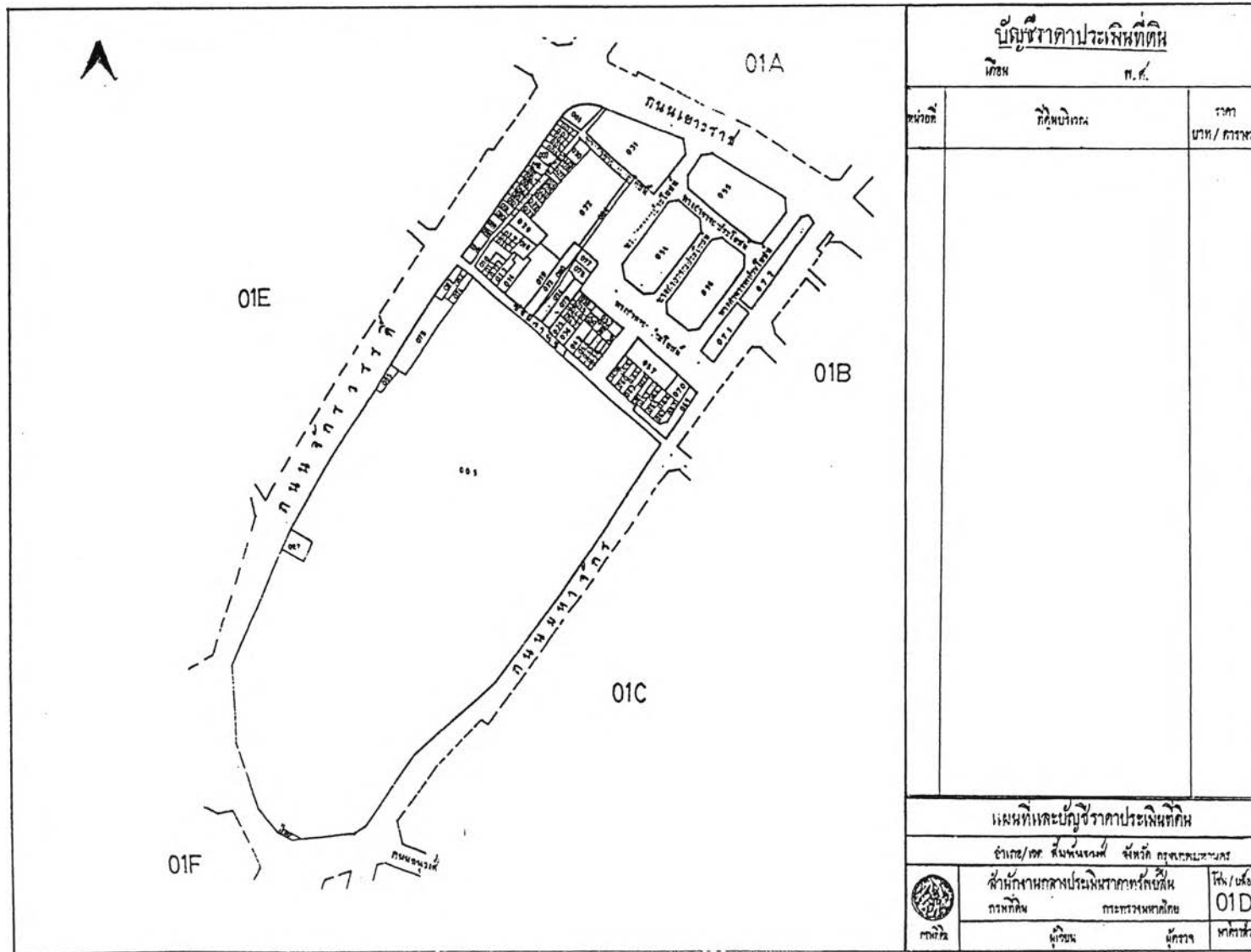
- การเขียนโซนและบล็อก จะเขียนหมายเลขโซนไว้ข้างหน้าแล้วตามด้วยอักษรของบล็อก เช่น 01A, 01B ซึ่งจะหมายถึง โซน 01 บล็อก A และโซน 01 บล็อก B เป็นต้น

ค. แผนที่บัญชีราคาประเมินที่ดิน ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้จัดทำแผนที่ประกอบการพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์หรือแผนที่บัญชีราคาประเมินที่ดินซึ่งแผนที่ดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

- แผนที่แสดงรายละเอียดรูปแปลงที่ดินและจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขต (โซน) และเขตย่อย (บล็อก) (ภาพ 4.1) ซึ่งแผนที่ดังกล่าวนี้นอกจากจะจัดทำโดยสำนัก

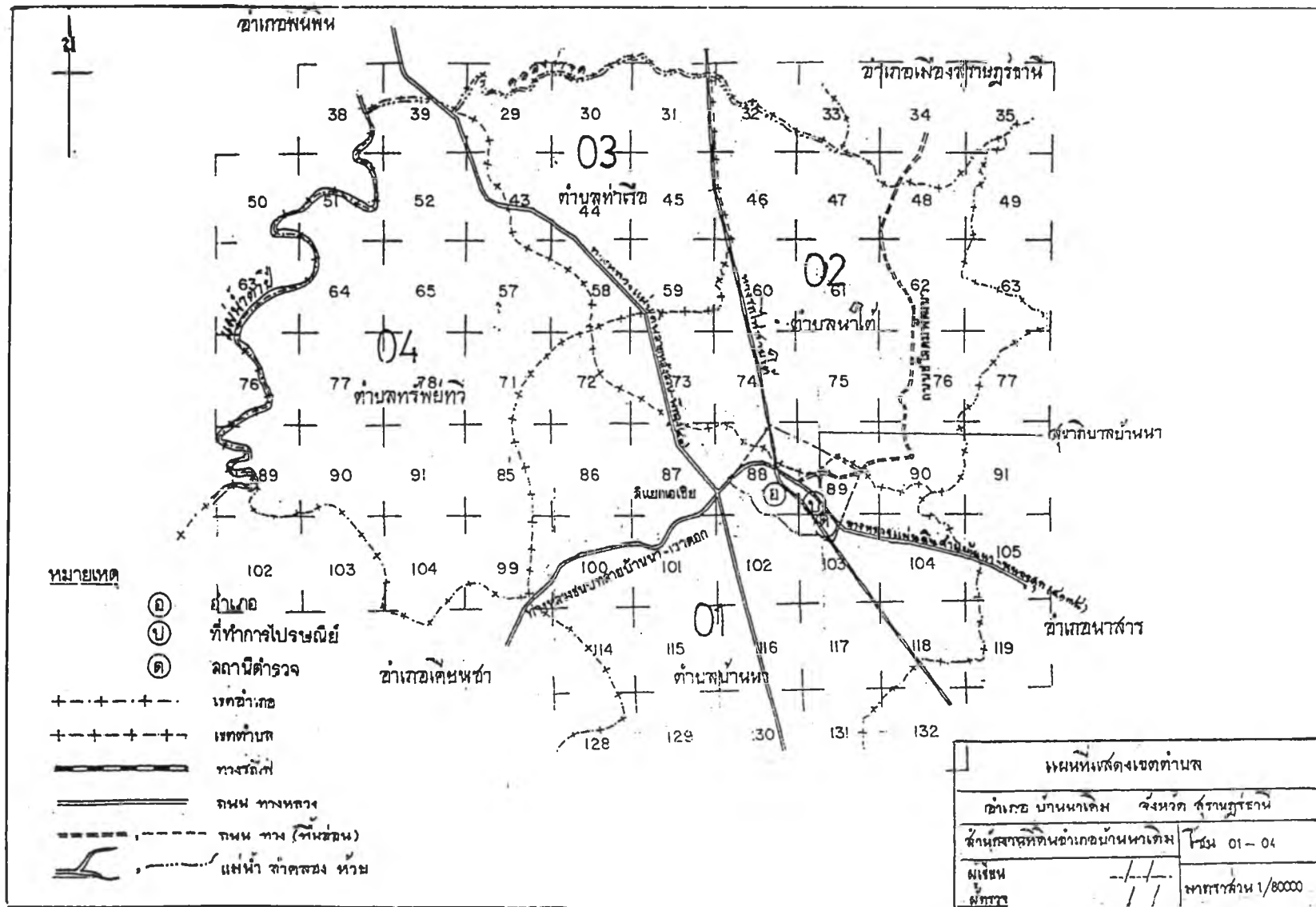
งานกลางประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว ยังมีหน่วยงานอื่นจัดทำขึ้นอีกเช่น สำนักงานเทศบาล สำนักงานสุขาภิบาล ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร เขตปริมณฑลกรุงเทพฯ เขตเทศบาลและเขตสุขาภิบาล แผนที่ดังกล่าวนี้สามารถที่จะนำมาใช้เป็นแผนที่ประกอบตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้เลย โดยในแต่ละพื้นที่จะประกอบด้วยแผนที่ดังนี้คือ สารบัญแผนที่ เป็นแผนที่ที่จะแสดงการแบ่งเขต (โซน) – เขตย่อย (บล็อก) โดยสำนักงานกลางจะเรียกแผนที่นี้ว่า สารบัญแผนที่เขต (โซน) / เขตย่อย (บล็อก) / ระวังแผนที่ แผนที่เขตย่อย (บล็อก) แผนที่ดังกล่าวสำนักงานกลางเรียกว่า แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน ส่วนสำนักงานและสำนักงานสุขาภิบาลจะเรียกว่า แผนที่ภาษีบำรุงท้องที่และแผนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- แผนที่ที่แบ่งพื้นที่ออกเป็นตำบล (โซน) และ (บล็อก) (ภาพ 4.2) แผนที่นี้จะไม่แสดงรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน แผนที่ดังกล่าว สำนักงานที่ดินอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขาจะต้องดำเนินการจัดทำแผนที่ขึ้นมาใช้เอง โดยจะต้องแสดงรายละเอียดแสดงขอบเขตของตำบล (โซน) และเขตย่อย (บล็อก) ถนน ซอย แม่น้ำ ลำคลอง หนองบึง หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่ตั้งสำคัญต่าง ๆ ทั้งของราชการและเอกชน เช่นที่ว่าการอำเภอ สถานีตำรวจ ตลาด โรงเรียน วัด เป็นต้น โดยจะแบ่งแผนที่ออกเป็น 2 ส่วนเช่นเดียวกับแผนที่แสดงรายละเอียดรูปแปลงที่ดินคือ แผนที่แสดงเขตตำบล (โซน) เป็นแผนที่ที่แสดงรายละเอียดต่าง ๆ ครอบคลุมพื้นที่ทั้งอำเภอและจะแสดงที่ตั้งและแนวเขตตำบล (โซน) มีมาตราส่วนระหว่าง 1/50,000 – 1/100,000 หรือตามความเหมาะสมของพื้นที่แต่ละอำเภอและแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นแผนที่ที่แสดงรายละเอียดต่าง ๆ ครอบคลุมพื้นที่ในแต่ละตำบลและแสดงการแบ่งพื้นที่ราคาประเมินที่ดินออกเป็นเขตย่อย (บล็อก) โดยมีมาตราส่วนระหว่าง 1/10,000 – 1/50,000 หรือตามความเหมาะสมของพื้นที่แต่ละตำบล



| บัญชีราคาประเมินที่ดิน | | |
|---|---|-----------------------|
| เลขที่ | | ท.ศ. |
| หน่วย | ลักษณะ | ราคา บาท / ตารางวา |
| | | |
| แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน | | |
| อำเภอ/เขต สัมพันธวงศ์ จังหวัด กรุงเทพมหานคร | | |
| | สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน | พื้นที่/เลขที่ 01D |
| | ผู้เขียน | ผู้ตรวจ |

ภาพ 4.1 แผนที่แสดงรายละเอียดรูปแบบที่ดินและจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขต (โซน) และเขตย่อย (บล็อก)



ภาพ 4.2 แผนที่ที่แบ่งพื้นที่ออกเป็นตำบล (โซน) และ (บล็อก)

2) การสำรวจข้อมูล

ข้อมูลที่ผู้ประเมินต้องทำการเก็บรวบรวมก่อนการประเมินราคาได้แก่ ข้อมูลทั่วไปหรือข้อมูลมหภาค ข้อมูลเฉพาะและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะประเมินโดยเฉพาะ ข้อมูลซื้อขาย ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้คือ

ก. **ข้อมูลทั่วไปหรือข้อมูลมหภาค** ผู้ประเมินจะทำการสำรวจข้อมูลระดับเมืองและชุมชนในภาพรวมของพื้นที่ที่จะประเมินราคา เช่น ข้อมูลการใช้ที่ดิน ข้อกำหนดของกฎหมายผังเมือง การควบคุมอาคาร เทศบัญญัติ โครงการพัฒนาของรัฐและเอกชน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรวมทั้งสถิติปริมาณการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารและการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้เพื่อให้รู้ถึงข้อจำกัดในการใช้ที่ดินและการพัฒนาที่มีขึ้นในพื้นที่ประเมินราคาอันจะส่งผลต่อมูลค่าที่ดินในบริเวณนั้น

ข. **ข้อมูลเฉพาะ** ข้อมูลนี้นำมาใช้เพื่อประโยชน์ในการประเมินราคาและใช้ในการจัดทะเบียนทรัพย์สิน โดยจะประกอบไปด้วย ตำแหน่งที่ตั้ง สักรวจว่าเป็นที่ดินติดถนน ซอย ทาง แม่น้ำ คลอง หรือสิ่งสำคัญอะไรบ้าง, ขนาดเนื้อที่ ในกรณีการประเมินเป็นรายแปลงจะสำรวจขนาดเนื้อที่และรูปแปลงของที่ดิน เช่น รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า รูปหลายเหลี่ยม เป็นต้น, ลักษณะที่ดิน เป็นที่ดินถมหรือยังไม่ถม มีระดับสูง ต่ำ หรือเท่ากับระดับถนน, การใช้ประโยชน์เป็นการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม หรือใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ, สภาพทางเข้าออก เป็นถนนคอนกรีต ลาดยางหรือลูกรัง และขนาดความกว้างของถนน และสิ่งปลูกสร้าง ประเภทสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินแปลงนั้นรวมตลอดทั้งสภาพเนื้อที่และอายุของอาคาร

ค. **ข้อมูลซื้อขาย** ข้อมูลนี้ผู้ประเมินจะทำการสำรวจทั้งข้อมูลการซื้อขายจากการจดทะเบียนซื้อขายและข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนามจากเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือผู้ซื้อผู้ขาย นอกจากนี้อาจจะได้จากข้อมูลซื้อขายและข้อมูลเสนอขายของโครงการพัฒนาต่างๆ โดยรายละเอียดข้อมูลที่ต้องสำรวจได้แก่ ประเภททรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้แก่ ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารโดยระบุประเภทอาคาร เช่น อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว หรือโรงงาน เป็นต้น, ขนาดเนื้อที่ จำนวนแปลงที่ทำการซื้อขายโดยระบุจำนวนเนื้อที่ของที่ดินและขนาดเนื้อที่ใช้สอยของอาคาร, สภาพที่ดิน ที่ดินขณะซื้อขายมีสภาพถมหรือไม่, ราคาซื้อขาย สักรวจราคาซื้อ

ขายรวมทั้งระยะเวลาที่ได้ทำการซื้อขายไปแล้ว ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ให้เขาจะสำรวจอัตราค่าเช่า อายุ สัญญาเช่า และเงื่อนไขอื่น ๆ

3) การเก็บรวบรวมข้อมูล

แหล่งข้อมูลและผู้ประเมินราคาสามารถเก็บรวบรวมข้อมูลได้แก่ ข้อมูลที่ สำนักงานที่ดินและข้อมูลในพื้นที่โดย

ก. ข้อมูลจากสำนักงานที่ดิน ข้อมูลที่ได้จากสำนักงานที่ดินได้แก่ข้อมูลราคาซื้อขายย้อนหลังไปไม่เกิน 3 ปี หลังจากที่ได้ข้อมูลแล้ว ผู้ประเมินราคาจะทำการบันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในแบบสำรวจข้อมูลซื้อขาย หรือ สปท. 401 (ภาพ 5.3) โดยจะแยกแบบสำรวจออกตามลักษณะของพื้นที่คือแบบสำรวจข้อมูลซื้อขายในเขตเทศบาลและแบบสำรวจข้อมูลซื้อขายนอกเขตเทศบาลโดยแยกออกเป็นรายตำบล แบบสำรวจข้อมูลซื้อขายในเขตเทศบาลจะถูกนำมาแยกเป็นรายโซนโดยจะเรียงลำดับตามบล็อก A – Z และในแต่ละบล็อกจะเรียงลำดับเป็นล๊อต 001 – 999 ส่วนแบบสำรวจข้อมูลซื้อขายแต่ละตำบลจะถูกนำมาแยกเป็นรายบล็อกเช่นเดียวกันโดยจะเรียงลำดับบล็อก A – Z และในแต่ละบล็อกให้เรียงลำดับหน่วยที่ดินตามที่ได้จดทะเบียนไว้ เช่น

| | | |
|--------------------|---------|-----------------------|
| โซน 01 ตำบลสำโรง | บล็อก A | ที่ดินหน่วยที่ 1..... |
| | | ที่ดินหน่วยที่ 2..... |
| | | ที่ดินหน่วยที่ 3..... |
| | บล็อก B | ที่ดินหน่วยที่ 1..... |
| | | ที่ดินหน่วยที่ 2..... |
| โซน 02 ตำบลท่าทราย | บล็อก A | ที่ดินหน่วยที่ 1..... |
| | บล็อก B | ที่ดินหน่วยที่ 2..... |

แบบสำรวจข้อมูลซื้อขาย

โครงการประเมินราคา.....ตำบล.....อำเภอ.....

วันที่สำรวจ.....

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | เลขที่.....หมู่บ้าน..... ถนน.....ซอย..... ห่างจากถนนสายหลักประมาณ.....เมตร | ระวาง UTM.....เลขที่ดิน..... โซน.....บล็อก.....ล๊อต..... ผู้สำรวจ..... |
| ประเภททรัพย์สิน | <input type="radio"/> ที่ดิน <input type="radio"/> ที่ดินพร้อมอาคาร (ระบุ)..... | |
| สภาพทรัพย์สิน (ให้ถ่ายภาพประกอบ) | ที่ดิน | ขนาดเนื้อที่..... รูปแปลงที่ดิน..... ความกว้าง.....ม. ความลึก.....ม. สภาพที่ดิน <input type="radio"/> ถมเสมอดถนน <input type="radio"/> ถมสูงกว่าถนน.....ม. <input type="radio"/> ต่ำกว่าถนน.....ม. |
| | สิ่งปลูกสร้าง ประเภท..... จำนวน.....ชั้น | โครงสร้าง.....หลังคา..... ผนัง..... พื้นชั้นล่าง.....ฝ้าเพดาน..... พื้นชั้นสอง.....ฝ้าเพดาน..... พื้นชั้นสาม.....ฝ้าเพดาน..... ส่วนต่อเติม..... |
| | | ขนาดอาคาร.....เมตร อายุอาคาร.....ปี เนื้อที่ใช้สอย.....ตารางเมตร |
| | | รั้ว..... ประตูรั้ว..... |
| สภาพทางเข้า-ออก | ที่ตั้ง <input type="radio"/> ติดถนนสายหลัก <input type="radio"/> ติดถนนซอย <input type="radio"/> ติดทางเดิน <input type="radio"/> ติดคลอง..... <input type="radio"/> ไม่มีทางเข้าออก <input type="radio"/> ไม่มีทางเข้าออก ประเภทถนน <input type="radio"/> สาธารณะ <input type="radio"/> ส่วนบุคคล <input type="radio"/> จัดสรร มีจราจร <input type="radio"/> คสล.....ม. <input type="radio"/> ลาดยาง.....ม. <input type="radio"/> ลูกวิ่ง.....ม. <input type="radio"/> หินคูก.....ม. <input type="radio"/> ดิน.....ม. <input type="radio"/> ไม่มีสภาพ | |
| ย่านทำเล | <input type="radio"/> ย่านธุรกิจ <input type="radio"/> ย่านอยู่อาศัย <input type="radio"/> ย่านอุตสาหกรรม <input type="radio"/> ย่านเกษตรกรรม <input type="radio"/> สถานที่ราชการ <input type="radio"/> อื่นๆ..... | |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | <input type="radio"/> ตลาดสด..... <input type="radio"/> ธนาคาร..... <input type="radio"/> โรงเรียน..... <input type="radio"/> โรงพยาบาล..... <input type="radio"/> ศูนย์การค้า..... <input type="radio"/> สถานีตำรวจ..... <input type="radio"/> วัด..... <input type="radio"/> อื่น ๆ (ระบุ)..... | |
| สาธารณูปโภค | <input type="radio"/> ไฟฟ้า <input type="radio"/> น้ำประปา <input type="radio"/> น้ำบาดาล <input type="radio"/> ไฟถนน <input type="radio"/> ท่อระบายน้ำ <input type="radio"/> อื่น ๆ..... | |
| ข้อมูลซื้อขาย | <input type="radio"/> ราคาซื้อขาย.....พ.ศ..... <input type="radio"/> ราคาประเมิน.....พ.ศ. 2539 - 2542 <input type="radio"/> ราคาเสนอขาย.....พ.ศ..... <input type="radio"/> ราคาจำนอง.....พ.ศ..... เงื่อนไขในการขาย.....พ.ศ..... <input type="radio"/> ราคาจดทะเบียน.....พ.ศ..... | |

ภาพ 4.3 แบบสำรวจข้อมูลซื้อขาย หรือ สปท. 401

แบบสำรวจข้อมูลปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคา
สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ชุดที่.....

| หน่วยที่ดิน..... | โฉนบ..... | ตำบล.....อำเภอ..... | |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|
| 1.1 ที่ตั้งที่ดิน <input type="radio"/> ติดถนน <input type="radio"/> ติดซอยรถยนต์เข้าได้ <input type="radio"/> ติดซอยรถยนต์เข้าไม่ได้ <input type="radio"/> ติดคลอง <input type="radio"/> ไม่มีทางเข้าออก | คะแนน 4 3 2 1 0 | 1.2 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ <input type="radio"/> มีไฟฟ้าประเภทระบายน้ำโทรศัพท์ทางเท้า <input type="radio"/> มีไฟฟ้าประเภทระบายน้ำ <input type="radio"/> มีไฟฟ้าประปา <input type="radio"/> มีไฟฟ้าหรือประปา (อย่างใดอย่างหนึ่ง) <input type="radio"/> ไม่มี | คะแนน 4 3 2 1 0 |
| 1.3 การคมนาคมขนส่ง <input type="radio"/> รถประจำทาง <input type="radio"/> รถรับจ้าง <input type="radio"/> เรือ <input type="radio"/> เดินเท้า | 3.5 2.5 1.5 0 | 1.4 วิวถนน <input type="radio"/> คอนกรีตหรือทางมะตอย <input type="radio"/> ลูกกรงหรือกรวดหิน <input type="radio"/> ดิน <input type="radio"/> ไม่มีผิวถนน | 3 2 1 0 |
| 1.5 ความสูงต่ำของที่ดินกับระดับถนน/ซอย <input type="radio"/> ที่ดินสูงกว่า <input type="radio"/> ที่ดินเสมอ <input type="radio"/> ที่ดินต่ำกว่าไม่เกิน 30 เซนติเมตร <input type="radio"/> ที่ดินเป็นบ่อลึก | 2.5 1.5 0.5 0 | 1.6 ความสะดวกสบายในการเข้าถึงแปลงที่ดิน <input type="radio"/> สะดวกสบายมาก (24 ชั่วโมง) <input type="radio"/> สะดวกเฉพาะกลางวัน <input type="radio"/> ไม่สะดวก | 2.5 1.5 0 |
| 1.7 การอยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ/การชลประทาน <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (100 - 250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251 - 400 เมตร) <input type="radio"/> ไกลมาก (เกิน 401 เมตรขึ้นไป) | 2.5 1.5 0.5 0 | 1.8 ปัญหาน้ำท่วมขัง <input type="radio"/> ไม่ท่วม <input type="radio"/> ท่วมเฉพาะฤดูฝน <input type="radio"/> ท่วมเกือบตลอดปี | 2.5 1.5 0 |
| 2.1 ที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ <input type="radio"/> พาณิชยกรรม <input type="radio"/> ที่อยู่อาศัย <input type="radio"/> ที่อุตสาหกรรม <input type="radio"/> ที่เกษตรกรรม <input type="radio"/> ใช้ประโยชน์ไม่ได้ | 5 4 3 2 0 | 2.2 ค่าความนิยมของชุมชน <input type="radio"/> แหล่งธุรกิจการค้า <input type="radio"/> แหล่งที่อยู่อาศัย <input type="radio"/> แหล่งอุตสาหกรรม <input type="radio"/> แหล่งเกษตรกรรม <input type="radio"/> ใช้ประโยชน์ไม่ได้ | 5 4 3 2 0 |
| 2.3 ที่จอดรถ <input type="radio"/> จอดรถได้ <input type="radio"/> จอดไม่ได้ | 5 0 | 2.4 ข้อเสียเปรียบ <input type="radio"/> ไม่มีข้อเสียเปรียบ <input type="radio"/> มีข้อเสียเปรียบ เช่น ใกล้ป่าช้า เมรุ ไฟฟ้าแรงสูง ทางสามแพร่ง ฯลฯ | 0 -3 |
| 3.1 สภาพคล่องซื้อขายเปลี่ยนมือได้ <input type="radio"/> มีผู้ต้องการซื้อ (3 รายขึ้นไป) <input type="radio"/> มีผู้ต้องการซื้อ (1-2 ราย) <input type="radio"/> ไม่มีผู้ต้องการซื้อ | 3 2 0 | 3.2 แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนา <input type="radio"/> มีแนวโน้มความเจริญสูง (75% ขึ้นไป) <input type="radio"/> มีแนวโน้มความเจริญปานกลาง <input type="radio"/> มีแนวโน้มความเจริญน้อย | 3.5 2.5 1.5 |

| | | | |
|---|----------------------------|---|---------------------------------|
| 3.3 รายได้ที่เจ้าของได้รับจากที่ดินโรงแรม <input type="radio"/> ตลอดปี <input type="radio"/> บางฤดูกาล <input type="radio"/> ไม่มีรายได้ | คะแนน 3 2 0 | 3.4 การอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251-400 เมตร) <input type="radio"/> ไกลมาก (เกิน 401 เมตร) | คะแนน 2.5 1.5 0.5 0 |
| 3.5 การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251-400 เมตร) | 2.5 1.5 0.5 0 | 3.6 การอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251-400 เมตร) <input type="radio"/> ไกลมาก (เกิน 401 เมตร) | 2.5 1.5 0.5 0 |
| 3.7 การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251-400 เมตร) <input type="radio"/> ไกลมาก (เกิน 401 เมตร) | 2.5 1.5 0.5 0 | 3.8 การอยู่ใกล้สถานบริการต่าง ๆ (ปิ่นนํ้ามัน) <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251 เมตร) | 1 0.5 0 |
| 4.1 ข้อบังคับกฎหมาย <input type="radio"/> พรบ.ผังเมือง <input type="radio"/> พรบ.ควบคุมอาคาร <input type="radio"/> พรบ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ <input type="radio"/> กฎระเบียบต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ <input type="radio"/> ป.แพ่งและพาณิชย์ <input type="radio"/> ไม่ต้องบังคับตามกฎหมายข้างต้น | 0 0 0 0 0 5 | 5.1 ความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน <input type="radio"/> ปลอดภัย (มีตำรวจ เวรยาม ดับเพลิง) <input type="radio"/> ปานกลาง <input type="radio"/> น้อย | 3.5 2.5 0 |
| 5.2 การอยู่ใกล้สถานศึกษา <input type="radio"/> 5 กิโลเมตร (15 นาที) <input type="radio"/> 10 กิโลเมตร (30 นาที) <input type="radio"/> 5 กิโลเมตร (เกิน 30 นาที) <input type="radio"/> เกิน 5 กิโลเมตร (เกิน 30 นาที) | 2.5 1.5 0.5 0 | 5.3 การอยู่ใกล้สถานพยาบาล <input type="radio"/> 5 กิโลเมตร (15 นาที) <input type="radio"/> 10 กิโลเมตร (30 นาที) <input type="radio"/> 5 กิโลเมตร (เกิน 30 นาที) <input type="radio"/> เกิน 5 กิโลเมตร (เกิน 30 นาที) | 2.5 1.5 0.5 0 |
| 5.4 การอยู่ใกล้สวนสาธารณะสถานที่พักผ่อน <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251-400 เมตร) <input type="radio"/> ไกลมาก (เกิน 401 เมตร) | 2.5 1.5 0.5 0 | 5.5 การอยู่ใกล้ศาสนสถาน <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251-400 เมตร) <input type="radio"/> ไกลมาก (เกิน 401 เมตร) | 2.5 1.5 0.5 0 |
| 5.6 การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ <input type="radio"/> ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) <input type="radio"/> ปานกลาง (101-250 เมตร) <input type="radio"/> ไกล (251-400 เมตร) | 1.5 0.5 0 | 5.7 สภาพแวดล้อมที่น่าพึงพอใจ <input type="radio"/> ทัศนียภาพสวยงาม <input type="radio"/> ทัศนียภาพปานกลาง <input type="radio"/> ทัศนียภาพไม่สวยงาม | 3 2 0 |
| เจ้าหน้าที่ผู้สำรวจ.....วันที่สำรวจ | | คะแนนรวมปัจจัยต่าง ๆ คะแนน | |

ภาพ 4.4 แบบสำรวจปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคา

หลังจากนั้นผู้ประเมินราคาจะนำแบบสำรวจข้อมูลซื้อขายในเขตเทศบาลที่จัดเรียงไว้ดังกล่าวนำมาลงเครื่องหมายในแผนที่บล็อกหรือแผนที่ประกอบการสำรวจเพื่อแสดงตำแหน่งที่ดินแปลงที่มีการจดทะเบียนซื้อขาย ส่วนแบบสำรวจข้อมูลซื้อขายในแต่ละตำบลจะนำมาลงเครื่องหมายในแผนที่บล็อกของแต่ละตำบลว่าอยู่ในบริเวณใดโดยสังเขป

ข. ข้อมูลในพื้นที่ หลังจากได้เก็บข้อมูลจากสำนักงานที่ดินแล้ว ผู้ประเมินราคาสามารถทราบได้ว่าพื้นที่ใดบ้างที่มีการซื้อขาย และบริเวณใดบ้างที่มีปริมาณการซื้อขายมากมาย ซึ่งผู้ประเมินราคาจะต้องวางแผนการสำรวจ เพื่อสืบหาราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นในระยะเวลาที่ผ่านมาและราคาเสนอขายในขณะที่สำรวจ รวมทั้งพิจารณาว่าในแต่ละพื้นที่มีปัจจัยหรือตัวแปรอะไรบ้างที่มีผลต่อการกำหนดมูลค่าของที่ดินซึ่งในการเก็บข้อมูลภาคสนาม ผู้ประเมินราคาจะต้องจัดเตรียมแผนที่ให้ครอบคลุมพื้นที่ที่ต้องประเมินราคาได้แก่แผนที่อำเภอ (แผนที่คลุมโซน) ที่แสดงแนวเขตตำบลและจำนวนโซนทั้งหมดที่มีอยู่ในอำเภอนั้น โดยกำหนดให้ 1 โซนต่อ 1 ตำบล และแผนที่ตำบล (แผนที่โซน/แผนที่คลุมบล็อก) ที่แสดงแนวเขตการแบ่งบล็อกพร้อมแผนที่บล็อกที่มีอยู่ในตำบลนั้นทั้งหมด ซึ่งได้ลงเครื่องหมายแปลงซื้อขายไว้แล้วและก่อนที่ผู้ประเมินจะออกสำรวจภาคสนาม ผู้ประเมินจะศึกษาแผนที่ให้เข้าใจก่อนว่าครอบคลุมพื้นที่ใดบ้าง มีถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนของกรมการเร่งรัดพัฒนาชนบท (ร.พ.ช) หรือถนนสายใดที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้เพื่อความสะดวกในการสำรวจ หลังจากนั้นผู้ประเมินจึงนำแผนที่ดังกล่าวทั้งหมดพร้อมแบบสำรวจข้อมูลซื้อขายที่ได้คัดลอกจากสำนักงานที่ดิน ออกทำการสำรวจเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่

ในการสำรวจผู้ประเมินราคาจะสอบถามราคาที่ดินแปลงที่มีการซื้อขายและลงตำแหน่งเครื่องหมายไว้ในแผนที่ นอกจากนี้ยังจะต้องสอบถามข้อมูลจากเจ้าของที่ครอบครองที่ดินอยู่ เจ้าของที่ดินข้างเคียง กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือบุคคลอื่นที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถให้ข้อมูลได้ เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลซื้อขาย วันที่ซื้อขาย เงื่อนไขการขาย ลักษณะหรือสภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในขณะที่ทำการซื้อขาย พร้อมทั้งบันทึกข้อมูลที่ทำการสำรวจได้ลงในแบบสำรวจ (สปท.401) นอกจากนี้ผู้สำรวจจะต้องลงเครื่องหมายแสดงตำแหน่งที่ดินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีการเสนอขายในแผนที่บล็อกที่ใช้เดินสำรวจพร้อมทั้งบันทึกข้อมูลลงในแบบสำรวจข้อมูล การลงเครื่องหมายแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินจะต้องระบุชื่อถนน ชื่อซอยลงในแผนที่บล็อกที่ใช้เดินสำรวจให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริงพร้อมทั้งระบุสภาพถนน ความกว้างของถนน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการประเมินราคา นอกจากนี้ยังต้องระบุสถานที่สำคัญหรือการใช้ประโยชน์ที่ดินลงใน

แผนที่เดินสำรวจ เช่น ที่ว่าการอำเภอ สถานีตำรวจ ตลาด วัด เป็นต้น สำรวจสภาพการใช้ประโยชน์ การคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย แนวโน้มการพัฒนา เพื่อให้ประกอบในการวิเคราะห์ประเมินราคาในบริเวณที่ไม่มีข้อมูลซื้อขาย โดยใช้แบบสำรวจตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดิน

4) การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ราคา

ก่อนการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้ประเมินจะพิจารณาว่าข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาได้ทั้งหมดสามารถที่จะเป็นตัวแทนของที่ดินในหน่วยนั้นๆหรือไม่ ซึ่งหากข้อมูลไม่น่าเชื่อถือหรือเบี่ยงเบนไปจากกลุ่มผู้ประเมินราคาจะไม่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ นอกจากนี้ข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาได้จะต้องมีมากเพียงพอและมีการกระจายครอบคลุมทุกหน่วย

หลังจากที่ได้ตรวจสอบข้อมูลแล้วผู้ประเมินจะนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาได้ทั้งหมดมาจัดทำเป็นตารางสรุป โดยแยกตามหน่วยที่ดินในแต่ละบล็อก แต่ละโซนของตำบล เพราะทำให้เห็นถึงความแตกต่างของราคาประเมินทุนทรัพย์

5) ขั้นตอนการวิเคราะห์และการประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้ใช้การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นแนวทางในการประเมินราคาที่ดินโดยให้พิจารณาเปรียบเทียบปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินดังนี้คือ ตำแหน่งที่ดิน คือที่ดินติดถนน ติดซอย ติดทางเดิน ติดแม่น้ำ เป็นต้น, สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีการใช้ประโยชน์ประเภทใด เช่น เพื่อการพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรม ที่ว่างเปล่า เป็นต้น, สภาพการคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ในกรณีนี้จะพิจารณาว่าการคมนาคมสะดวกหรือไม่โดยพิจารณาจากสภาพผิวจราจร เช่น ถนน คอนกรีต ลาดยาง ลูกรังหรือทางเดิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาถึงความกว้างของถนน เพราะสภาพของถนนและขนาดของถนนที่แตกต่างกันจะมีผลต่อมูลค่าที่ดิน, ขนาดเนื้อที่และรูปร่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่และรูปร่างแปลงที่ดินจะมีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่น ที่ดินที่มีรูปร่างที่ผิดปกติ (รูปสามเหลี่ยม รูปสี่เหลี่ยมคางหมู) มีผลทำให้มีราคาการซื้อขายแตกต่างกันและมีผล

ต่อมูลค่าที่ดินที่แตกต่างกันด้วย, สภาพกายภาพของที่ดิน ต้องพิจารณาว่าที่ดินมีการพัฒนาอย่างไรบ้าง เช่น เป็นที่ดินที่ถมหรือยังไม่ได้ถม มีการปรับสภาพพื้นที่อย่างไร ระดับความสูงต่ำของที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับระดับถนน, สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลาดสด ไปรษณีย์ สถานพยาบาล โรงเรียน และสวนสาธารณะ สิ่งเหล่านี้จะมีผลต่อมูลค่าที่ดินในบริเวณที่ประเมินราคาและข้อบังคับทางกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติผังเมือง รวมทั้งกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินและมูลค่าของที่ดิน

ในการวิเคราะห์และกำหนดราคาทุนทรัพย์ที่ดินในลักษณะรายบล็อก ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดินจะถูกนำมาพิจารณาในการประเมินราคาที่ดินแต่ละหน่วย สำหรับตัวแปรเกี่ยวกับสภาพกายภาพของที่ดิน รูปแปลงที่ดินและขนาดเนื้อที่จะถูกนำมาประกอบการพิจารณาในกรณีการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

จากระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้กำหนดวิธีการประเมินราคาโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้นผู้ประเมินจึงต้องทำการรวบรวมข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นแล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินราคาโดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) การเปรียบเทียบทางด้านกายภาพได้แก่รูปร่าง ขนาดเนื้อที่ สภาพที่ดิน สิ่งก่อสร้างบนพื้นดินการเปรียบเทียบในด้านสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพ เช่น สภาพชุมชน สภาพทำเล สภาพการใช้ที่ดิน นอกจากนี้ยังอาจพิจารณาถึงระดับรายได้และสภาพสังคมในชุมชนนั้น ๆ

2) การเปรียบเทียบการคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ในพื้นที่

3) พิจารณาเปรียบเทียบว่าบริเวณหน่วยที่ดินที่ประเมินราคา มีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือไม่ เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เทศบัญญัติต่าง ๆ ตลอดจนทั้งพระราชกฤษฎีกาการเวนคืนที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ประเมินราคา

ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ราคาที่ดินและการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินประกอบไปด้วย การเตรียมการวิเคราะห์ และการวิเคราะห์ราคาที่ดิน

1) **เตรียมการวิเคราะห์** เตรียมการวิเคราะห์โดยจัดเตรียมแผนที่ประกอบการวิเคราะห์พร้อมทั้งกำหนดโซนและบล็อกลงในแผนที่วิเคราะห์(ตามขั้นตอนแรกของการประเมินราคา) โดยในพื้นที่นอกเขตเทศบาลให้เลขกำกับตำบลโดยถือว่าตำบลหนึ่งเป็นหนึ่งโซนและให้ใช้เลขสองหลักกำกับแต่ละโซน เช่น โซน 01 โซน 02 โซน 03 เป็นต้นและในแต่ละโซนให้แบ่งออกเป็นบล็อกโดยใช้แนวเขตธรรมชาติ เช่น คู คลอง แม่น้ำ ถนน ซอย ทาง ฯลฯ เป็นแนวทางในการแบ่งบล็อกและพิจารณาถึงสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เช่น พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม ฯลฯ การกำหนดบล็อกใช้อักษรภาษาอังกฤษกำกับตั้งแต่ A –Z ส่วนในตำบลที่มีสุขาภิบาลให้แบ่งเฉพาะพื้นที่ในเขตสุขาภิบาลก่อน โดยพื้นที่ที่จะต้องไม่คาบเกี่ยวกับพื้นที่นอกเขตสุขาภิบาล การกำหนดอักษรประจำบล็อกให้เริ่มต้นจากบล็อกในเขตสุขาภิบาลก่อนจนครบแล้วจึงให้อักษรประจำบล็อกของนอกเขตสุขาภิบาลต่อไป

ในการเขียนโซนและบล็อกผู้ประเมินราคาจะเขียนหมายเลขโซนไว้ข้างหน้าตามด้วยอักษรของบล็อก เช่น 01A , 01B , หมายถึง โซน 01 บล็อก A และโซน 01 บล็อก B เป็นต้น

2) **วิธีวิเคราะห์ราคาที่ดิน** ภายหลังจากที่ได้ทำการเก็บข้อมูลซื้อขายในพื้นที่แล้ว ข้อมูลจะถูกนำมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดย

- **ตรวจสอบข้อมูลที่ได้มา** ข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาได้จะต้องทำการตรวจสอบข้อมูลเสียก่อนว่ามีความน่าเชื่อถือเพียงใด ตัวอย่างเช่น ข้อมูลการซื้อขายที่ดินในถนนสายเดียวกันในเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาจำนวน 4 แปลงเมื่อมีการปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วจะได้ราคาที่ดินดังนี้

| | | |
|-----------|-------|-------------|
| แปลงที่ 1 | 2,500 | บาท/ตารางวา |
| แปลงที่ 2 | 1,350 | บาท/ตารางวา |
| แปลงที่ 3 | 2,650 | บาท/ตารางวา |
| แปลงที่ 4 | 2,400 | บาท/ตารางวา |

จากข้อมูลดังกล่าวจะพบว่าราคาที่ดินแปลงที่ 2 มีความแตกต่างจากราคาที่ดินในแปลงอื่น ดังนั้นผู้ประเมินจะไม่นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบวิเคราะห์ราคาประเมิน ส่วนในกรณีที่ข้อมูลซื้อขายที่เก็บรวบรวมมา มีการซื้อขายมานานแล้ว ผู้ประเมินจะทำการปรับราคาในอดีตให้เป็นปัจจุบันโดยด้วยวิธีการคำนวณจากอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในบริเวณที่ประเมินราคาซึ่งการปรับราคาให้เป็นปัจจุบันใช้หลักอัตราดอกเบี้ยทบต้น (Compound interest) โดยใช้สูตร

$$\begin{aligned}
 PV &= P(1 + I)^n \\
 PV &= \text{ราคาที่ดินปัจจุบัน} \\
 P &= \text{ราคาซื้อขายในอดีต} \\
 1 &= \text{อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเฉลี่ยต่อปี} \\
 n &= \text{จำนวนปีที่การซื้อขายที่ดินไป}
 \end{aligned}$$

ตัวอย่างเช่น ที่ดินติดถนนสาธุประดิษฐ์เมื่อ 3 ปีที่ผ่านมา ตารางวาละ 70,000 บาท อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในบริเวณนี้ร้อยละ 11 ต่อปี

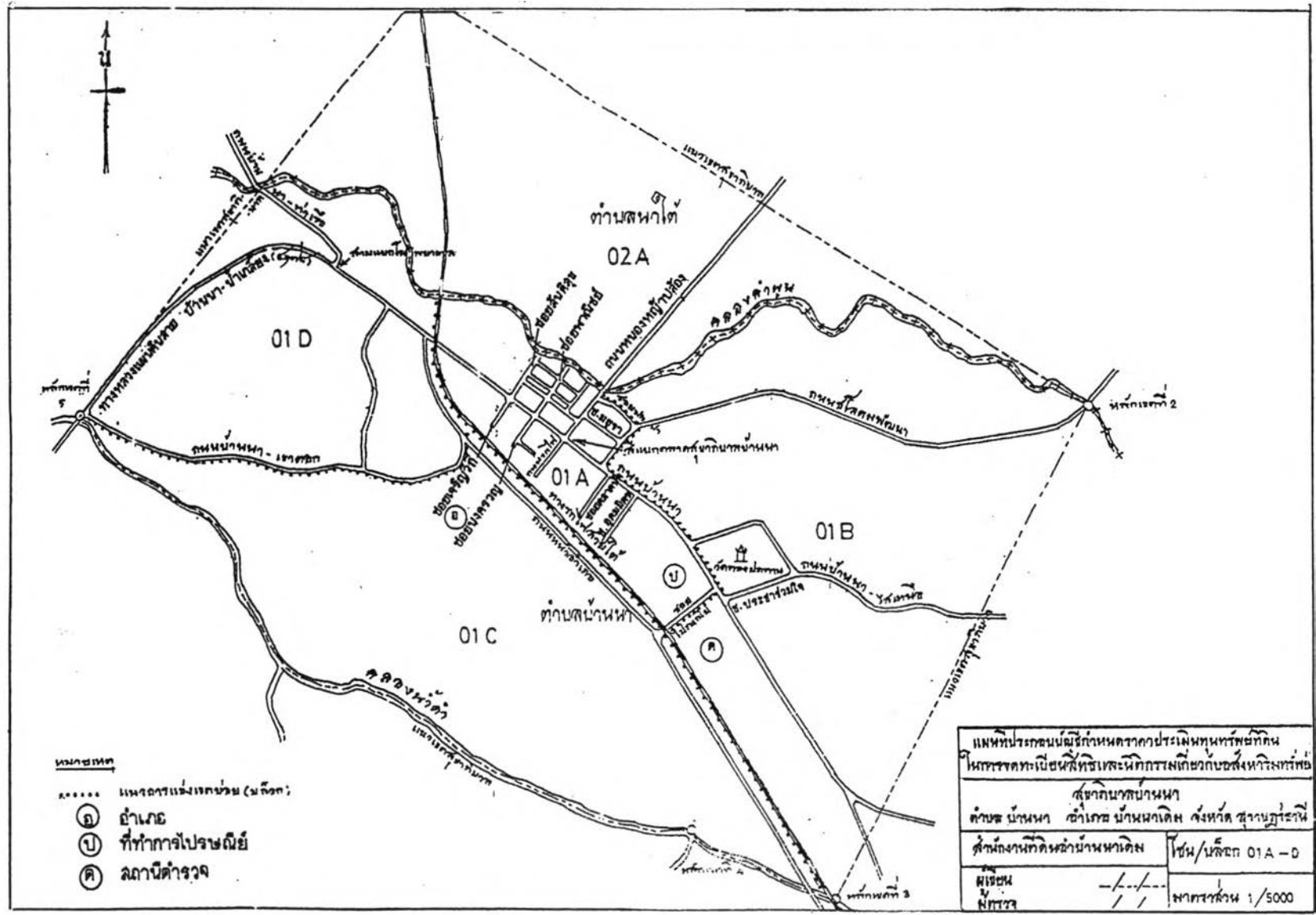
$$\begin{aligned}
 PV &= 70,000 (1 + .11)^3 \\
 &= 70,000 (1.368) \\
 \text{ราคาที่ดินปัจจุบัน} &= 95,760 \text{ บาท/ตารางวา}
 \end{aligned}$$

ประเมินราคาที่ดิน หลังจากที่ผู้ประเมินได้ทำการตรวจและแก้ข้อมูลแล้วผู้ประเมินจะนำเอาข้อมูลซื้อขายที่ได้ ใส่ลงในแผนที่วิเคราะห์โดยจะทำการวิเคราะห์ในหน่วยที่ดินที่มีข้อมูลซื้อขายก่อน ซึ่งจะเป็นข้อมูลราคาซื้อขายที่สำรวจมาได้โดยคัดเลือกจากข้อมูลที่เป็นปัจจุบันที่สุดและทำการประเมินราคาในหน่วยที่ดินนั้น ๆ จนครบทุกหน่วยในกรณีที่หน่วยที่ดินใดไม่มีราคาซื้อขายผู้ประเมินราคาจะประเมินราคาโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินของหน่วยที่ดินอื่นที่ได้ทำการวิเคราะห์ราคาแล้ว ที่มีสภาพคล้ายคลึงกันตามปัจจัยต่าง ๆ คือ สภาพกายภาพของที่ดินในแต่ละหน่วยที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ สภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดินการคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย แนวโน้ม

ของการพัฒนาในอนาคตและค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดินโดยในการกำหนดหน่วยที่ดิน กำหนดให้ยึดแนวถนนหรือซอยเป็นหลัก

6) การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน มี 2 ประเภทคือ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง และบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายบล็อก การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงซึ่งเป็นบัญชีแสดงราคาประเมินของที่ดินแต่ละแปลงต่อตารางวา โดยจะระบุเลขโฉนดที่ดิน ระบุว่า เลขที่ดิน และหน้าสำรวจที่ชัดเจนอยู่ในบัญชีดังกล่าวในปัจจุบันจะประกาศใช้เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และในพื้นที่ 5 จังหวัดซึ่งส่วนใหญ่เป็นในเขตเทศบาลได้แก่ จังหวัดนนทบุรีได้แก่ตำบลบางศรีบัวทอง ตำบลมหาสวัสดิ์ ตำบลบางกรวย ตำบลปลายบาง ตำบลศาลากลาง ตำบลบางขุนทอง ตำบลบางขุนดิน ตำบลบางคูเวียง สุขาภิบาลวัดชลอ สุขาภิบาลบางกรวย อำเภอบางกรวย เทศบาลนครนนทบุรี และอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ได้แก่ ตำบลลำโรงเหนือ ตำบลเทพารักษ์ ตำบลบางเมือง ตำบลบางเมืองใหม่ สุขาภิบาลลำโรงเหนือ เทศบาลเมืองสมุทรปราการ และอำเภอเมือง เทศบาลนครเชียงใหม่ เทศบาลนครราชสีมาและเทศบาลเมืองภูเก็ต ส่วนการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายบล็อกซึ่งเป็นการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินตามกลุ่มแปลงที่ดินที่เรียกว่าบล็อก โดยมีแผนที่แสดงขอบเขตการประเมินราคาในแต่ละบล็อก แบ่งออกเป็น 2 ประเภทตามความแตกต่างของแผนที่คือ แผนที่บล็อกแสดงรายละเอียดรูปแปลงที่ใช้ในเขตเทศบาลและสุขาภิบาล (ใช้เฉพาะบางพื้นที่) และแผนที่บล็อกที่ไม่แสดงรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน (ภาพ 4.5) ได้แก่แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในเขตสุขาภิบาลที่ไม่มีการจัดทำแผนที่ตามข้อ 2.1 และพื้นที่นอกเขตเทศบาล สุขาภิบาล โดยใช้แผนที่ภูมิประเทศและหรือแผนที่เขตปกครองเป็นหลัก แล้วแบ่งพื้นที่เป็นโซน (Zone) ตำบลหนึ่งเป็นหนึ่งโซนและให้ใช้เลข 2 หลักกำกับเช่น โซน 01 ,02 และในแต่ละโซนจะแบ่งออกเป็นบล็อกซึ่งเป็นเขตย่อยของโซน ได้แก่ บล็อก A, บล็อก B ,บล็อก C เป็นต้น



ภาพ 4.5 แผนที่บล็อกที่ไม่แสดงรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน

7) การประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ.2535 กำหนดให้คณะกรรมการประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเมื่อคณะกรรมการดังกล่าวเห็นชอบแล้วจะส่งเรื่องไปยังกรมที่ดินเพื่อเสนอขอความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และหลังจากเห็นชอบแล้วประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดจะเป็นผู้ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่ละครั้ง กฎหมายกำหนดให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปีนับตั้งแต่วันประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์วันแต่ว่าเมื่อปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอควรก็สามารถให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นใหม่ได้โดยเร็วแล้วเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประกาศใช้ต่อไป หรือในกรณีที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม อาจขยายระยะเวลาของการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ออกไปอีกก็ได้แต่ต้องไม่เกินคราวละหนึ่งปี

กล่าวโดยสรุปการประเมินราคาที่ดินโดยกรมที่ดิน มีวัตถุประสงค์ประสงค์ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในการการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลในการจัดซื้อที่ดินของทางราชการหรือการเวนคืน โดยจะทำการประเมินทุก ๆ 4 ปี ยกเว้นกรณีที่ที่ดินที่มีการซื้อขายกันในท้องตลาดมีราคาแตกต่างจากราคาประเมินมาก รูปแบบในการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินมี 2 รูปแบบ คือ การประเมินราคาที่ดินรายแปลง และการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก ซึ่งการประเมินราคาที่ดินรายแปลงเป็นการประเมินราคาที่ดินอย่างละเอียดตามสภาพของที่ดินแต่ละแปลงโดยจะทำการประเมินเฉพาะในเขตพื้นที่ที่เศรษฐกิจมีการพัฒนาสูงและที่ดินมีราคาสูง ส่วนการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก เป็นการประเมินราคาที่ดินที่มีความละเอียดน้อยกว่าการประเมินราคาแบบรายแปลง โดยการประเมินราคาบล็อก จะพิจารณาจากกลุ่มพื้นที่ที่มีสภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน การประเมินราคาประเมินนี้จะใช้ในเขตเทศบาล สุขาภิบาล เขตชนบท และในเขตพื้นที่จังหวัดต่าง ๆ ในส่วน

ของวิธีการในการประเมินราคากฎหมายกำหนดได้กำหนดให้ใช้วิธีการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยให้พิจารณาเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินคือ ตำแหน่งที่ตั้ง สภาพการใช้ประโยชน์ สภาพการคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่และรูปร่างแปลงที่ดิน สภาพทางกายภาพของแปลงที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และข้อบังคับทางกฎหมาย

ขั้นตอนในการประเมินราคาที่ดินโดยกรมที่ดินประกอบไปด้วยขั้นตอนหลัก 4 ขั้นตอนคือ ขั้นตอนการจัดเตรียมแผนที่ การสำรวจข้อมูล การวิเคราะห์ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ปัญหาที่พบในการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินคือกรมที่ดินมีข้อจำกัดในเรื่องของบุคลากรและอุปกรณ์ในการดำเนินงานในขณะที่มีภาระงานที่จะต้องประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศทำให้กรมที่ดินไม่สามารถประเมินราคาที่ดินรายแปลงซึ่งเป็นการประเมินราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดได้ทั้งหมด นอกจากนี้ยังส่งผลให้กรมที่ดินต้องประกาศใช้ราคาประเมินนานถึง 4 ปี ทำให้ราคาประเมินที่ประกาศออกมามีราคาต่ำหรือสูงกว่าท้องตลาดมีวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในการการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลในการจัดซื้อที่ดินของทางราชการหรือการเวนคืน โดยจะทำการประเมินทุก ๆ 4 ปี ยกเว้นกรณีที่ดินที่มีการซื้อขายกันในห้องตลาดมีราคาแตกต่างจากราคาประเมินมาก

4.1.2 การประเมินราคาที่ดินโดยธนาคาร

การประเมินราคาที่ดินโดยธนาคารส่วนใหญ่เป็นการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้สินเชื่อ เนื่องจากการปล่อยสินเชื่อหรือการให้กู้ยืม เป็นทางหนึ่งที่จะทำให้ธนาคารมีรายได้ ซึ่งในการปล่อยสินเชื่อนั้นธนาคารจะมีความเสี่ยงต่อความเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้ เช่น ในกรณีที่ผู้ขอสินเชื่อไม่สามารถชำระหนี้ได้หรือมีเงินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น ธนาคารจึงจำเป็นต้องให้ผู้ที่มีความประสงค์จะขอเครดิตต้องมีหลักทรัพย์มาค้ำประกันการกู้ยืมตามความเหมาะสม ดังนั้นเมื่อผู้กู้ยืมมีความประสงค์จะขอเครดิตจากทางธนาคารผู้กู้ยืมจึงต้องเสนอหลักประกันให้กับทางธนาคารพิจารณาโดยดูว่าหลักประกันนั้น ๆ มีมูลค่าคุ้มกับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นหรือมีความเหมาะสมที่ธนาคารจะรับไว้เป็น

หลักประกันหรือไม่และในวงเงินเท่าไร โดยธนาคารจะพิจารณาถึงรายละเอียดต่าง ๆ ของหลักประกัน โดยธนาคารจะทำการสำรวจ และประเมินราคาหลักทรัพย์ตามที่ผู้กู้ยืมได้เสนอมา

โดยทั่วไปที่ดินเป็นหลักทรัพย์ที่นิยมใช้เป็นหลักประกันมากที่สุด โดยขั้นตอนในการประเมินราคาที่ดินโดยธนาคารสามารถแบ่งได้เป็น 3 ขั้นตอนได้แก่ การสำรวจข้อมูล การประเมินราคาที่ดินและการจัดทำแบบสำรวจหลักทรัพย์

1) ขั้นตอนในการสำรวจข้อมูล

ขั้นตอนในการสำรวจข้อมูลมีจุดมุ่งหมายที่จะตรวจสอบว่า ที่ดินที่ผู้ขอสินเชื่อเสนอนั้นตั้งอยู่ที่ใด เป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ระบุไว้ในหลักฐานเอกสารสิทธิ์หรือไม่ และหลักประกันดังกล่าวธนาคารเห็นว่าควรมีราคาเท่าใด นอกจากนี้การสำรวจดังกล่าวจะเป็นการตรวจสอบเพื่อเป็นการป้องกันการที่ธนาคารรับจำนองที่ดินผิดแปลง ด้วยเหตุว่าถ้าสำรวจผิดแปลงย่อมทำให้การประเมินราคาหลักประกันผิดไปจากความเป็นจริงและก่อให้เกิดความเสียหายต่อธนาคารได้ ดังนั้นในขั้นตอนแรกของการประเมินราคาจึงจำเป็นต้องทำการสำรวจหลักฐานต่าง ๆ โดยสิ่งทีธนาคารต้องทำการตรวจสอบได้แก่ การตรวจเอกสารตามหลักฐานทางทะเบียน การตรวจที่ตั้ง และสภาพของที่ดินในพื้นที่ และการตรวจหลักฐานจากสำนักงานที่ดิน

ก. การตรวจเอกสารตามหลักฐานทางทะเบียน ที่ดินที่ธนาคารรับไว้เป็นหลักประกันจะต้องเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภท น.ส.3, น.ส.3ก., แบบหมายเลข 3, ตราจอง และโฉนดที่ดิน โดยผู้ประเมินจะตรวจเอกสารดังกล่าวในขั้นตอนแรก เหตุที่ต้องมีการตรวจเอกสารสิทธิ์ก็เนื่องจากการตรวจรายละเอียดที่มีอยู่ในเอกสารสิทธิ์นั้น ๆ เพื่อที่ผู้ประเมินจะได้ทราบประวัติความเป็นมาของที่ดิน ก่อนที่ผู้ประเมินจะทำการสำรวจในพื้นที่จริง โดยรายละเอียดที่ต้องศึกษาเช่น ที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่ตำบล อำเภอ หรือจังหวัดใด มีเนื้อที่เท่าไร ใครเป็นเจ้าของ เป็นต้น การดำเนินงานนี้จะเป็นการดำเนินงานในสำนักงาน โดยมีรายละเอียดที่ต้องทำการตรวจสอบดังนี้ ตำบล อำเภอ และจังหวัดที่เป็นที่ตั้งของที่ดิน รายละเอียดผู้ถือกรรมสิทธิและการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ของที่ดิน ภาระติดพันของที่ดิน ทิศ ที่ตั้ง และเขตติดต่อและขนาดที่ดิน

ข. การตรวจที่ตั้งและสภาพของที่ดิน เมื่อได้ทำการตรวจเอกสารต่าง ๆ เรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อไปได้แก่ การออกสำรวจสภาพที่ตั้งของที่ดิน ซึ่งมีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

- เตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์สำหรับออกภาคสนาม โดยอุปกรณ์เหล่านั้นจะเป็นอุปกรณ์ที่ช่วยในการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน ซึ่งประกอบไปด้วย เข็มทิศ ไม้บรรทัด เทปวัด ดินน้ำมัน กล้องถ่ายรูป เป็นต้น

- ตรวจทิศที่ตั้ง เพื่อตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ขอสินเชื่อ นำขึ้นตั้ง อยู่ ณ ตำบล อำเภอ หรือจังหวัดใด ตรงตามที่ระบุไว้ในเอกสารสิทธิ์หรือไม่

- การตรวจเขตติดต่อ เมื่อได้ทิศที่ตั้งจากการตรวจจากเข็มทิศ แล้ว ผู้สำรวจต้องตรวจสอบว่า ที่ตั้งของที่ดินจริงตามที่ค้นนั้น ๆ ติดถนน ติดแม่น้ำหรือติดกับที่ดินแปลงอื่นตามที่ระบุไว้ในเอกสารสิทธิ์หรือไม่

- การตรวจหาหลักเขตที่ดิน เนื่องจากหลักเขตที่ดินเป็นหลักฐานอีกประการหนึ่งที่สามารถนำมาใช้ในการพิสูจน์ว่า ที่ตั้งของที่ดินถูกต้องหรือไม่ ซึ่งถ้าหมายเลขหลักเขตและจุดที่ตั้งของหลักเขตถูกต้องก็อาจจะพิสูจน์ได้ว่าที่ตั้งนั้นถูกต้อง

- การตรวจลักษณะและสภาพของที่ดิน หลังจากตรวจทิศถูกต้องแล้ว ผู้สำรวจอาจตรวจสอบลักษณะของที่ดินว่ามีลักษณะตรงรูปแบบที่หรือไม่ ระยะห่างระหว่างจุดต่าง ๆ เป็นอย่างไร และเมื่อผู้สำรวจสามารถสรุปได้ว่าที่ตั้งของที่ดินถูกต้องแล้วขั้นตอนต่อไปผู้สำรวจต้องตรวจสอบสภาพของที่ดินว่าเป็นอย่างไร เป็นที่ว่างเปล่า เป็นที่ถมแล้วหรือยังไม่ถม การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นอย่างไร เป็นต้น

ค. การตรวจหลักฐานของสำนักงานที่ดิน หลังจากที่ได้มีการตรวจสอบตามขั้นตอนต่าง ๆ แล้วในกรณีที่ผู้สำรวจสามารถสอบนำได้ตามขั้นตอนต่าง ๆ ข้างต้นและยืนยันได้ว่าที่ดินตามแผนที่ในเอกสารสิทธิ์เป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับผู้ขอสินเชื่อ นำสำรวจ ผู้ประเมินจะประเมินราคาที่ดินแปลงดังกล่าวได้เลย แต่ในกรณีที่ผู้สำรวจยังไม่สามารถตัดสินใจได้ หรือยังมี

ข้อสงสัยอื่น ๆ อีก ผู้สำรวจจะค้นหาหลักฐานอื่น ๆ เพื่อนำมาประกอบ ซึ่งสามารถทำการตรวจสอบหลักฐานได้จากสำนักงานที่ดินโดย

- ตรวจจากชื่อเจ้าของที่ดิน ในเอกสารสิทธิ์ที่ลูกค้านำมาสำรวจ โดยอาจสอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงว่า ที่ดินที่ผู้ขอสินเชื่อใช้นั้น เป็นของใคร หรือเคยเป็นของใครมาก่อนบ้าง แล้วตรวจสอบจากหน้าสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินอีกครั้ง

- ตรวจจากชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยวิธีสอบถามว่า ที่ดินแปลงข้างเคียงที่อยู่ติดกับด้านใดด้านหนึ่งเป็นของผู้ใด แล้วจดบันทึกไว้เพื่อนำไปตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินว่า เจ้าของที่ดินดังกล่าวเป็นของใคร

- ตรวจจากเอกสารสิทธิ์ที่ดินและหลักเขตข้างเคียง ผู้สำรวจอาจขอดูเอกสารสิทธิ์ที่ดินแปลงที่อยู่ติดกันโดยนำรูปแผนที่หลังเอกสารสิทธิ์นั้นมาเปรียบเทียบกัน

- ตรวจจากเอกสารสิทธิ์แปลงแม่ ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิ์แปลงเดิม ก่อนที่จะมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ซึ่งหลังจากแบ่งแล้วจะมีการแก้ไขรูปแผนที่หลังเอกสารสิทธิ์แปลงแม่ทำให้ทราบลักษณะบริเวณใกล้เคียงของที่ดินที่ทำการสำรวจและทำให้ทราบว่าที่ดินแปลงที่สำรวจอยู่ห่างจากจุดใดเท่าไร

- ตรวจจากแผนที่ระวาง ซึ่งเป็นแผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินที่ทางราชการได้ออกเอกสารสิทธิ์

2) การประเมินราคาที่ดิน

หลังจากที่ผู้ประเมินได้ทราบถึงการตรวจหลักทรัพย์แล้ว ลำดับต่อไปจะเป็นส่วนของการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งมีวิธีการดังนี้คือ

ก. การเก็บข้อมูลราคาที่ดิน เนื่องจากโดยส่วนใหญ่ธนาคารจะทำการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้นผู้ประเมินราคาจึงจำเป็นต้องทำการสำรวจ

เพื่อสืบหาราคาที่ดินที่มีการซื้อขายกันในระยะเวลาไม่นานมานี้และราคาที่เราคาดว่าจะทำการซื้อขายกัน โดยสามารถจำแนกและแหล่งที่จะได้มาซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวได้ดังนี้

- ราคาตลาด หรือราคาซื้อขายทั่วไป ในช่วงที่ผู้ประเมินราคาทำการสำรวจที่ตั้งของที่ดิน ผู้ประเมินราคาจะทำการสอบถามผู้ที่อยู่ใกล้ ดูจากประกาศการขายที่ดิน ซึ่งผู้ประเมินต้องทำการสำรวจว่ามีป้ายประกาศขายที่ดิน

- ราคาประเมินของทางราชการ ราคาที่ดินซึ่งหน่วยงานราชการได้จัดทำและสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาได้แก่ ราคาที่ดินที่ทำการประเมินโดยกรมที่ดินซึ่งเป็นราคาประเมินที่ใช้ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียม และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ราคาที่ธนาคารประเมิน โดยในแต่ละครั้งที่ธนาคารประเมินราคาที่ดินเรียบร้อยแล้ว ธนาคารจะบันทึกไว้ในสมุดจดทะเบียนราคาที่ดินทุกครั้ง ซึ่งผู้ประเมินราคาสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบราคาหรือหาข้อมูลราคาได้เมื่อหลักทรัพย์ที่ทำการประเมินอยู่ใกล้เคียงกัน

ข. การปรับ และการวิเคราะห์ราคาที่ดิน เมื่อผู้ประเมินราคาได้ข้อมูลราคาที่ดินดังกล่าวแล้ว ผู้ประเมินราคาจะนำเอาข้อมูลที่ได้ นำมาวิเคราะห์ดูว่า ข้อมูลใดเป็นข้อมูลที่ดีที่สุด หรือใกล้เคียงความจริงมากที่สุด โดยจะใช้ข้อมูลนั้นเป็นข้อมูลราคาเบื้องต้นหรือราคานำ (Guide Price) แล้วจึงนำราคานำที่ได้มาปรับ (Adjust) โดยอาศัยประสบการณ์ของผู้สำรวจ นอกจากนี้จะทำการพิจารณา และวิเคราะห์ร่วมกับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้ ลักษณะของที่ดิน เนื้อที่ของที่ดิน การปรับปรุงที่ดิน การคมนาคม สาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม ทำเลที่ตั้งและความนิยม ภาระติดพันของที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน หลักฐานการรับรองสิทธิ์ เขตเวนคืนหรือเขตหวงห้าม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งราคาที่ดินที่ทำการประเมินโดยธนาคารจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ดินตามท้องตลาดประมาณ 20% เนื่องจากธนาคารจะใช้เป็นกันชนดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นได้ในระหว่างที่ลูกค้าเป็นหนี้ธนาคารตลอดจนเมื่อต้องมีการบังคับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

ค. การจัดทำแบบสำรวจหลักทรัพย์ เนื่องจากผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจให้เครดิตแก่ผู้ขอสินเชื่อกับผู้ประเมินราคานั้นเป็นคนละคนกัน โดยผู้ประเมินราคาเป็นเพียงผู้เสนอราคาที่ดินเท่านั้น ผู้พิจารณาให้เครดิตไม่ได้ออกไปเห็นสภาพที่แท้จริงของหลักทรัพย์ หรือแม้แต่สภาพแวดล้อมอื่น ๆ ผู้ประเมินราคาจึงจำเป็นต้องรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ที่จะทำให้ผู้พิจารณาสินเชื่อสามารถตัดสินใจให้ราคาได้ถูกต้องใกล้เคียงกับความเป็นจริง ดังนั้นหลังจากที่ผู้ประเมินราคาได้ดำเนินการในการประเมินราคาแล้ว ผู้ประเมินจะต้องจัดทำแบบสำรวจหลักทรัพย์ขึ้นมาเพื่ออธิบายข้อมูลที่ดินอย่างละเอียด นอกจากนี้แบบสำรวจดังกล่าวยังสามารถเก็บเป็นเอกสารข้อมูลในแฟ้มของผู้ขอสินเชื่อ ซึ่งในกรณีที่มีปัญหาใด ๆ ต่อไปข้างหน้าก็สามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ได้เลย เช่น ลูกค้ำของชั้นเงินจำนอง หรือมีการบังคับจำนองที่ดินแปลงนั้น ธนาคารก็สามารถนำกลับมาพิจารณาสำรวจใหม่เพิ่มเติมได้โดยง่าย ไม่จำเป็นที่จะต้องทำการสำรวจอีก

โดยทั่วไป เนื้อหาในแบบสำรวจหลักทรัพย์จะประกอบไปด้วยข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้คือ รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์พร้อมที่อยู่, รายละเอียดในเอกสารสิทธิ์ ภาระติดพัน การเวนคืน ราคาที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน ลักษณะที่ดิน สภาพที่ดิน การใช้ประโยชน์ การคมนาคม สาธารณูปโภคต่าง ๆ สภาพแวดล้อม แนวโน้มความเจริญ ราคาที่ดินที่ได้จากการประเมิน, สรุปความเห็นของผู้สำรวจ และแผนที่ที่ตั้งของที่ดินแนบท้ายรายงาน (ภาพ 4.6)

กล่าวโดยสรุปการประเมินราคาที่ดินโดยธนาคาร มีวัตถุประสงค์เพื่อการให้สินเชื่อ เนื่องจากที่ดินเป็นหลักทรัพย์ที่ธนาคารนิยมใช้เป็นหลักประกันมากที่สุด การประเมินราคาที่ดินของธนาคารจะให้ความสำคัญกับการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดินที่จะทำการประเมิน ส่วนวิธีการในการประเมินราคาที่ดินนั้นนิยมใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการหลักในการประเมิน การประเมินราคาที่ดินของธนาคารต้องการความถูกต้องในการประเมินราคาสูง เนื่องจากเมื่อผู้ขอสินเชื่อไม่สามารถชำระหนี้ให้กับธนาคารได้แล้ว ธนาคารสามารถที่จะทำการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวได้ ซึ่งถ้าราคาประเมินสูงกว่าความเป็นจริงจะก่อให้เกิดความเสียหายกับธนาคารได้ หรือในกรณีที่ประเมินราคาต่ำเกินไป ก็จะมีผลทำให้ธนาคารเสียลูกค้าได้ ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินโดยธนาคารจึงจำเป็นต้องมีความละเอียด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในขั้นตอนของการจัดทำรายงานการสำรวจ เนื่องจากผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจให้สินเชื่อนั้นเป็นคนละคนกับผู้สำรวจ

รายการตรวจสอบทรัพย์สิน

| | |
|-----------------------------|---|
| 1. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ชื่อ..... อายุ..... ปี บุตร..... |
| ที่อยู่ | บ้าน..... เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... |
| 2. ที่ดิน | ระหว่าง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... โฉนด/ตราจอง/น.ส.3/น.ส..... ก. เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... เนื้อที่..... ไร่..... งาน..... |
| 3. ที่ตั้งของที่ดิน | ถนน..... ซอย..... ตรอก..... ใกล้เคียงกับ..... |
| 4. ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน | (ปรากฏตามแผนผังสังเขปด้านหลัง) <input type="radio"/> ถูกต้องตรงกับรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิ <input type="radio"/> พบหลักเขตเลขที่..... <input type="radio"/> ไม่ตรงกับรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิ <input type="radio"/> ไม่พบหลักเขต <input type="radio"/> อื่นๆ |
| 5. ลักษณะที่ดิน | <input type="radio"/> เป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส <input type="radio"/> เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า <input type="radio"/> เป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู <input type="radio"/> เป็นรูปสามเหลี่ยม <input type="radio"/> เป็นรูปหลายเหลี่ยม <input type="radio"/> เป็นรูปหยักเว้า <input type="radio"/> อื่นๆ |
| 6. ลักษณะที่ดิน | <input type="radio"/> ดมเต็มทั้งแปลง <input type="radio"/> ดมบางส่วนประมาณ..... <input type="radio"/> ยังไม่ดม <input type="radio"/> เป็นที่ลุ่มลึกประมาณ..... <input type="radio"/> บ่อเลี้ยงปลา <input type="radio"/> จุดหน้าดินลึกประมาณ..... <input type="radio"/> เป็นสระน้ำ <input type="radio"/> ที่ตั้งลงน้ำประมาณ..... <input type="radio"/> เป็นที่เนิน เกลาค เขิงเขา <input type="radio"/> อื่นๆ..... |
| 7. ประเภทและคุณสมบัติของดิน | <input type="radio"/> ดินเหนียว <input type="radio"/> ดินทราย <input type="radio"/> ดินปนทราย <input type="radio"/> ดินแดง ดินลูกรัง <input type="radio"/> ดินเปรี้ยว <input type="radio"/> ดินเค็ม <input type="radio"/> อื่นๆ..... |
| 8. การใช้ประโยชน์ | <input type="radio"/> ที่อยู่อาศัย <input type="radio"/> พานิชยกรรม <input type="radio"/> ที่ตั้งโรงงาน <input type="radio"/> ที่ไร่ <input type="radio"/> ที่นา <input type="radio"/> ที่สวน <input type="radio"/> อื่นๆ..... |
| 9. การคมนาคม | <input type="radio"/> ถนนคอนกรีตกว้าง..... <input type="radio"/> ถนนลาดยางกว้าง..... <input type="radio"/> ถนนดินลูกรังกว้าง..... <input type="radio"/> ถนนดินกว้าง..... <input type="radio"/> ซอยคอนกรีตกว้าง..... <input type="radio"/> ซอยลาดยางกว้าง..... <input type="radio"/> ซอยลูกรังกว้าง..... <input type="radio"/> ซอยดินกว้าง..... <input type="radio"/> ทางเดินกว้าง..... <input type="radio"/> สะพานไม้กว้าง..... <input type="radio"/> ทางกระจ่ายอมกว้าง..... <input type="radio"/> ทางส่วนบุคคลกว้าง..... <input type="radio"/> ทางน้ำ..... <input type="radio"/> ไม่มีทางเข้าออก..... <input type="radio"/> ถนน ซอย ชื่อ..... <input type="radio"/> อื่นๆ..... |
| 10. ไฟฟ้า | <input type="radio"/> มีไฟฟ้า <input type="radio"/> ไม่มีไฟฟ้า <input type="radio"/> มีอยู่ใกล้เคียง (ห่างประมาณ.....) <input type="radio"/> อื่นๆ..... |

| | | | |
|------------------------------------|---|--|--|
| 11. น้ำเพื่อการบริโภค และอุปโภค | <input type="radio"/> น้ำประปา <input type="radio"/> แม่น้ำลำคลอง <input type="radio"/> ดิคลองส่งน้ำ <input type="radio"/> อื่นๆ | <input type="radio"/> น้ำบาดาล <input type="radio"/> ดิฝาย | <input type="radio"/> บ่อน้ำธรรมชาติ <input type="radio"/> ดิตำรวจ |
| 12. สภาพแวดล้อม | <input type="radio"/> ย่านการค้า <input type="radio"/> ย่านชุมชนแออัด <input type="radio"/> ดิ/ใกล้ศาลเจ้า <input type="radio"/> ดิชายหาด <input type="radio"/> อื่นๆ | <input type="radio"/> ย่านอยู่อาศัย <input type="radio"/> ดิ/ใกล้วัด <input type="radio"/> ดิ/ใกล้สุสาน <input type="radio"/> ดิเขตทหาร | <input type="radio"/> ย่านโรงงาน <input type="radio"/> ดิ/ใกล้โบสถ์ มัสยิด <input type="radio"/> ดิ/ใกล้สิ่งปฏิบูล <input type="radio"/> ใกล้ทางขึ้นลงของเครื่องบิน |
| 13. แนวโน้มความเจริญ | <input type="radio"/> เจริญมาก <input type="radio"/> กำลังเจริญ <input type="radio"/> อื่นๆ | <input type="radio"/> เจริญแล้ว <input type="radio"/> ยังไม่เจริญ | <input type="radio"/> เจริญพอสมควร |
| 14. ภาวะผูกพัน | <input type="radio"/> ภาวะการเช่า..... <input type="radio"/> ภาวะจ่ายอมบางส่วน <input type="radio"/> อยู่ในระหว่างสัญญาเช่าซื้อ <input type="radio"/> ภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ <input type="radio"/> อื่นๆ | <input type="radio"/> ภาวะจำนอง..... <input type="radio"/> ภาวะสิทธิเก็บกิน <input type="radio"/> ภาวะอาศัย | <input type="radio"/> ภาวะจ่ายอมทั้งแปลง <input type="radio"/> ภาวะสิทธิเหนือพื้นดิน <input type="radio"/> อยู่ในรัศมีสายไฟฟ้าศักย์สูง |
| 15. การเวนคืน | <input type="radio"/> ถูกเวนคืนที่ดินเพื่อสร้าง..... <input type="radio"/> อยู่ในเขตสำรวจเวนคืนเพื่อ..... <input type="radio"/> อื่นๆ | <input type="radio"/> อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน | |
| 16. ราคาที่ดิน | <input type="radio"/> ผู้ถือกรรมสิทธิ์ชื่อมาเมื่อ..... เป็นเงิน.....บาท <input type="radio"/> ราคาซื้อขายปัจจุบัน ไร่/ตารางวา.....บาท <input type="radio"/> ราคาประเมินกรมที่ดินไร่/ตารางวา.....บาท | | |
| 17. ทรัพย์สินควบรวมของที่ดิน | | | |
| | | ลงชื่อ..... | ผู้ตรวจสอบ |
| | | วันที่ทำการตรวจสอบ..... | |

ภาพ 4.6 รายงานการตรวจสอบที่ดินของธนาคาร

4.1.3 การประเมินราคาที่ดินโดยเอกชน

การประเมินราคาที่ดินของเอกชนมีจุดมุ่งหมายในการประเมินราคาหลายประการ ตามความต้องการของลูกค้าเช่น เพื่อการจำนองบ้าน จำนองทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เพื่อการซื้อขาย เพื่อการประมาณค่าเช่า เพื่อการบังคับจำนอง เพื่อการประกันภัย เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่

กระบวนการที่ใช้ในการประเมินราคาของแต่ละบริษัทจะมีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยประกอบไปด้วยขั้นตอนสำคัญ 7 ขั้นตอนได้แก่ การกำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ การสำรวจที่ตั้งและตรวจสอบความถูกต้อง ข้อมูลและการหาข้อมูล การวิเคราะห์ การตัดสินใจกำหนดราคา และการเขียนรายงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

1) การกำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา

การกำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาจะขึ้นอยู่กับความสามารถเฉพาะด้านของแต่ละบริษัทประกอบกับความต้องการของลูกค้าที่ใช้บริการตามที่ได้กล่าวข้างต้น

2) การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทจะต้องทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิของลูกค้าว่าเป็นเอกสารสิทธิประเภทใด เช่น เป็นโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ (น.ส.3 หรือ น.ส.3ก) เป็นต้น เพื่อใช้ในการวางแผนการสำรวจและหาหลักฐานอื่น ๆ ในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ บริษัทจะทำการตรวจสอบรายการในสารบัญชทะเบียนซึ่งจะทำให้ทราบถึงความเป็นมาของที่ดิน เนื่องจากในการดำเนินงานอย่างใดอย่างหนึ่งกับที่ดินจะมีการจดทะเบียนในสารบัญชทะเบียนทุกครั้งซึ่งนอกจากจะทำให้ทราบความเป็นมาของที่ดินแล้ว ข้อมูลดังกล่าวจะทำให้ผู้ประเมินราคาทราบว่าที่ดินแปลงนั้นมีการรอนสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น มีข้อกำหนดห้ามโอน สัญญาเช่า สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

3) การสำรวจที่ตั้งและตรวจสอบความถูกต้อง

บริษัทผู้ประเมินราคาจะออกสำรวจที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินเพื่อตรวจสอบกับเอกสารสิทธิต่าง ๆ ว่าตรงกันหรือไม่โดยในขั้นแรกจะดูรายละเอียดต่าง ๆ ที่ปรากฏบนโฉนดก่อนโดยรายละเอียด ได้แก่ เลขที่โฉนดที่ดิน เล่มและหน้า เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ ระวังรูปแบบที่ในโฉนดที่ดิน มาตราส่วนในระวางที่ดินมาตราส่วนที่ใช้ ทิศ หมายเลขกำกับแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หมายเลขโฉนดที่ดินแปลงแยก และหลักเขตที่ดิน ซึ่งในการตรวจสอบดังกล่าวจะทำให้บริษัทสามารถหาที่ตั้งของที่ดินได้ แต่อาจจะต้องทำการตรวจสอบหลักฐานจากสำนักงานที่ดินอีกครั้งเพื่อนำข้อมูลมาพิจารณาประกอบด้วย

4) ข้อมูลและการหาข้อมูล

ข้อมูลที่บริษัทผู้ประเมินราคาต้องนำมาใช้ในการประเมินราคาได้แก่ ข้อมูลที่เกี่ยวกับที่ดิน ข้อมูลทางด้านกฎหมาย ข้อมูลแนวโน้มทางเศรษฐกิจ และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน โดยแหล่งข้อมูลส่วนใหญ่จะได้มาจาก สำนักงานที่ดิน สำนักงานผังเมือง กรมทางหลวง ที่ว่าการเทศบาล สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน วารสารเกี่ยวกับที่ดิน นายหน้าและประกาศขาย เป็นต้น ซึ่งข้อมูลที่รวบรวมมาจะมีทั้งข้อมูลปฐมภูมิซึ่งรู้มาอย่างแน่ชัดด้วยตนเอง เป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้สามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลหลักในการวิเคราะห์ และข้อมูลที่ได้รับจากการฟังมาหรือเป็นข้อคิดเห็นจากนักวิเคราะห์ผู้ประเมินราคาจะทำการวิเคราะห์และพิจารณาก่อนนำมาใช้

ข้อมูลที่ผู้ประเมินราคานำมาใช้ในการพิจารณาสำหรับการประเมินราคาได้แก่ ข้อมูลทางด้านกายภาพ ข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ที่ตั้ง ข้อมูลจากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ข้อมูลทางด้านกฎหมาย ข้อมูลแนวโน้มทางเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านราคา และปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน

5) การวิเคราะห์

หลังจากที่ผู้ประเมินได้ทำการรวบรวมข้อมูลครบถ้วนแล้วผู้ประเมินจะนำข้อมูลต่างๆ เหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าของที่ดินว่ามีมูลค่าเท่าไรโดยใช้วิธีการในการประเมินราคา 3 วิธีคือ การประเมินราคาจากต้นทุน การประเมินราคาตลาด และการประเมินราคาจากรายได้

ก. การประเมินราคาจากต้นทุน เป็นการประเมินราคาที่ซื้อมา ณ วันที่ซื้อโดยกำหนดราคาเพิ่มขึ้นตามจำนวนปีที่ถือครองโดยใช้สูตร

$$PV = P(1+R)^N$$

โดย

| | | |
|----|---|--------------------------------|
| PV | = | ราคาปัจจุบัน (Present Value) |
| P | = | ราคาที่ซื้อมาเดิม (Past Value) |

$$R = \text{อัตราผลตอบแทน (Rate of Return)}$$

$$N = \text{จำนวนปีที่ถือครอง (Number)}$$

เช่น ซื้อที่ดินมาเมื่อ 3 ปีที่แล้วในราคา 100,000 บาท โดยกำหนดอัตราผลตอบแทน 10% ต่อปี จะมีราคาปัจจุบันดังนี้

$$PV = P(1+R)^N$$

$$= 100,000 \times 1.331$$

$$= 133,100 \text{ บาท}$$

ข. การประเมินราคาตลาด เป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินิยมใช้มากที่สุด วิธีนี้เป็นการหาราคาตลาด โดยผู้ประเมินราคาจะดูจากราคาที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน และมีการซื้อขายกัน โดยนำมาเปรียบเทียบตามขั้นตอนต่อไปนี้ วิเคราะห์ที่ดินที่จะทำการประเมินราคา เลือกที่ดินที่จะนำมาเปรียบเทียบและเปรียบเทียบที่ดินทั้งสองแห่ง ซึ่งการเลือกที่ดินที่จะนำมาเปรียบเทียบกันนั้น ผู้ประเมินราคาจะต้องวิเคราะห์ความแตกต่างของที่ดินทั้งสองประเภทในเรื่องของระยะเวลาในการขาย เงื่อนไขต่าง ๆ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการใช้ประโยชน์ รูปร่าง เนื้อที่ และหาความแตกต่างเพื่อปรับแก้ราคาประเมิน

ค. การประเมินราคาจากรายได้ วิธีการนี้นิยมใช้ในกรณีที่ผู้ประเมินราคาไม่สามารถหาราคาตลาดได้ เช่น ในกรณีที่ที่ดินแปลงใหญ่เกินไปไม่สามารถหาราคาซื้อขายเปรียบเทียบได้ ในการปฏิบัติงานจริงในการเปรียบเทียบราคาตลาดใช้สูตร

$$V = I/R$$

$$\text{หรือมูลค่าทรัพย์สิน} = \text{รายได้สุทธิ/อัตราผลตอบแทน}$$

วิธีการนี้ใช้ในกรณีการลงทุนเพื่อให้เช่า เช่น อพาร์ทเมนท์ และการลงทุนเพื่อขาย เช่น การจัดสรรที่ดิน เป็นต้น โดยมีขั้นตอนในการหารายได้ดังนี้

- พิจารณาถึงการใช้จ่ายประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาว่าที่ดินที่จะทำการประเมินราคานั้น สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดเป็นอะไรได้บ้าง เช่น ที่พาณิชย์กรรม ที่เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัยหรืออุตสาหกรรม
- พิจารณาเรื่องรายได้ โดยดูว่าการลงทุนในแต่ละประเภทที่คิดว่าให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดจะได้รายรับเป็นจำนวนเงินเท่าไร
- พิจารณาเรื่องรายจ่าย เป็นการพิจารณาถึงการลงทุนว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง เช่น ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าดอกเบี้ย ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ
- เลือกอัตราผลตอบแทน เป็นการพิจารณาในเรื่องทุนที่ใช้และกำหนดอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ซึ่งต้องวิเคราะห์ถึงสภาพโดยทั่วไปของการลงทุนแต่ละประเภทว่าควรมีค่าตอบแทนในการลงทุนเท่าไร

6) การตัดสินใจประเมินราคา

เมื่อพิจารณาข้อมูลและวิเคราะห์ตามหลักที่กล่าวข้างต้นแล้วผู้ประเมินราคาจะทำการประเมินราคาโดยอาศัยหลักต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น และนำราคาที่ได้จากการเปรียบเทียบกันโดยอยู่ภายใต้กรอบและจรรยาบรรณของผู้ประเมินราคาด้วย

7) การเขียนรายงาน

การเขียนรายงานผู้ประเมินราคาจะชี้แจงรายละเอียดทั้งหมดของทรัพย์สินรวมทั้งวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน หลักฐานราคาเปรียบเทียบประกอบความคิดเห็นราคาประเมินและเหตุผลของราคาประเมินทรัพย์สินโดยถูกต้องและซื่อสัตย์ ในการแสดงข้อมูลนั้น ๆ

กล่าวโดยสรุปการประเมินราคาที่ดินโดยบริษัทเอกชนเป็นการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์หลายประการ ตามความต้องการของลูกค้า ในการประเมินราคาจะใช้วิธีการประเมินราคาใดนวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีรายได้ และวิธีต้นทุนทดแทน โดยมีกระบวนการ

การในการประเมินราคา 7 ขั้นตอนคือ การกำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา การตรวจสอบเอกสารสิทธิการสำรวจที่ตั้งและตรวจสอบความถูกต้อง การหาข้อมูล การวิเคราะห์ การตัดสินใจประเมิน และการเขียนรายงาน ซึ่งจะเป็นกระบวนการทำงานที่เป็นไปตามหลักของการประเมินราคา

4.2 แบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดิน

จากผลการศึกษาความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยจำนวน 200 คนเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจำนวน 24 ปัจจัยซึ่งประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านการใช้ที่ดิน ความใกล้ไกลห่างสรรพสินค้า ความใกล้ไกลศาสนสถาน ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง ความใกล้ไกลโรงพยาบาล ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ ความใกล้ไกลสถานศึกษา ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ รูปร่างแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน ความสามารถในการระบายน้ำของดิน พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ประเภททางเข้าออก ผิวดถนน และความกว้างถนน ได้ผลการศึกษาดังนี้

4.2.1 ลักษณะทั่วไป

จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 คน พบว่ากลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย แบ่งเป็นเพศชายร้อยละ 85.5 และเป็นเพศหญิงร้อยละ 14.5

สำหรับหน่วยงานที่ผู้ประเมินราคาฯทำงานด้านการประเมินราคา จากการผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทำงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินในบริษัทเอกชนคิดเป็นร้อยละ 52 รองลงมาทำงานในธนาคารคิดเป็นร้อยละ 38 ทำงานในหน่วยงานราชการคิดเป็นร้อยละ 5.5 และทำงานในสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 4.5 ตามลำดับ

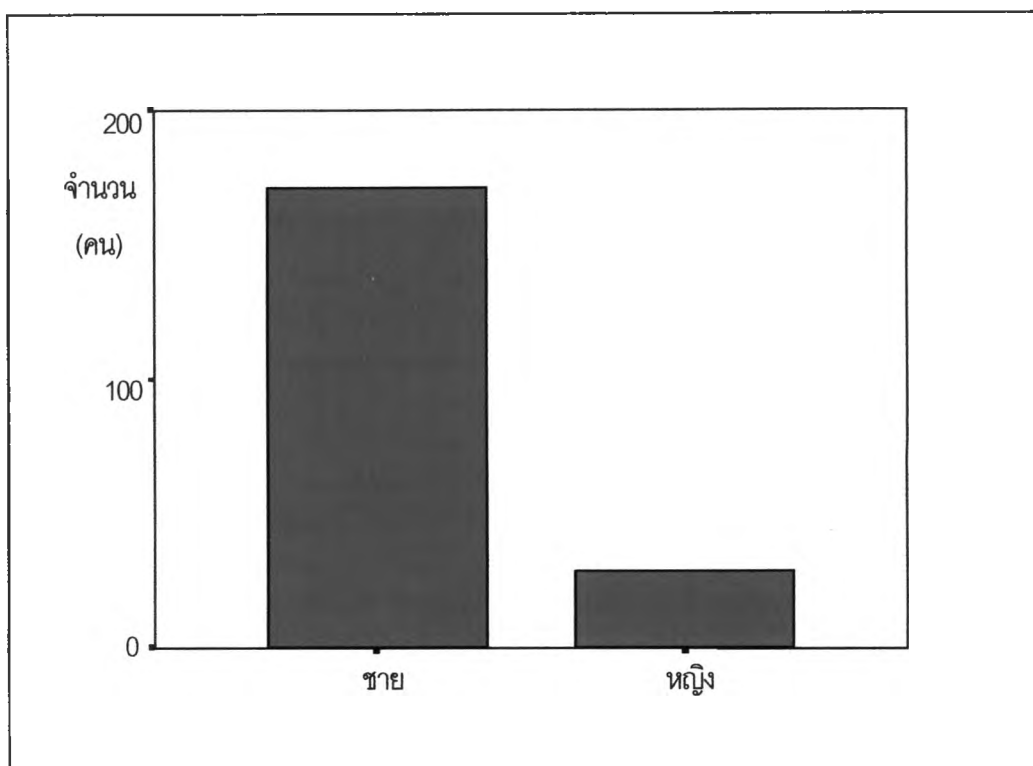
ในส่วนของประสบการณ์ในการประเมินราคาที่ดินพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาที่ดิน 1 – 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมา

ประสบการณ์ 6 – 10 ปีคิดเป็นร้อยละ 41 ประสบการณ์ 11 – 15 ปีคิดเป็นร้อยละ 9 ประสบการณ์ 16 – 20 ปีคิดเป็นร้อยละ 3.5 ประสบการณ์ 21 – 25 ปีคิดเป็นร้อยละ 3 และประสบการณ์มากกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 0.5 ตามลำดับ โดยเฉลี่ยผู้ประเมินราคามีประสบการณ์เฉลี่ยเท่ากับ 8 ปี ดังรายละเอียดใน ตาราง 4.1

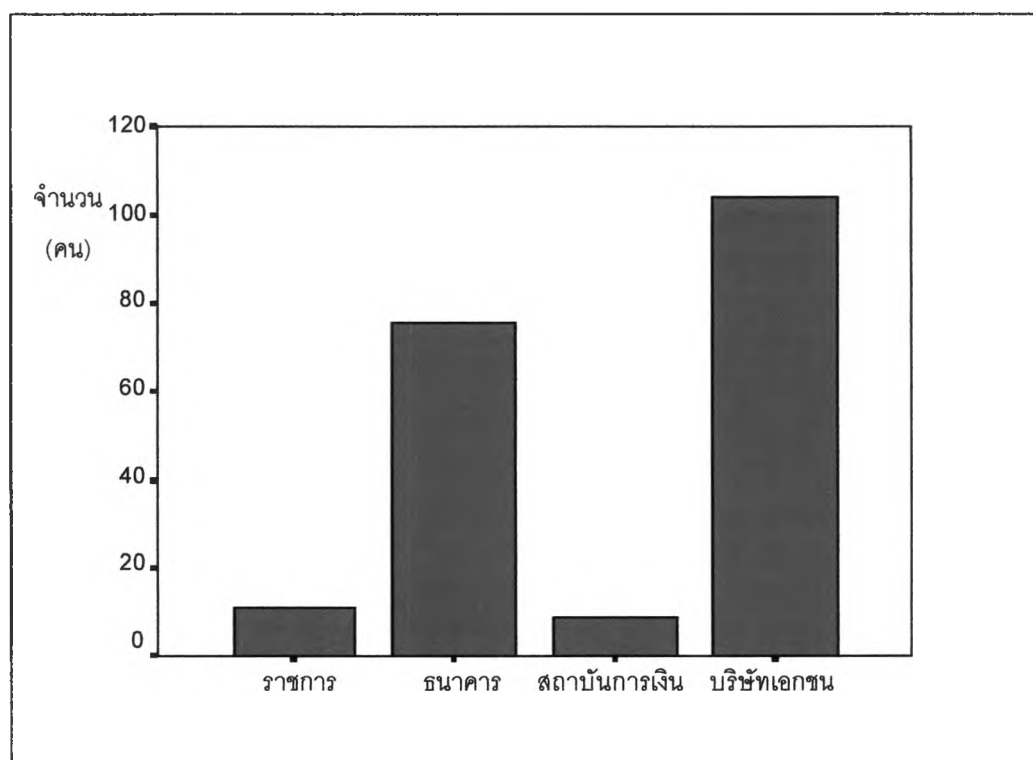
ตาราง 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประเมินราคาฯจำแนกตามเพศ หน่วยงานที่ทำงาน ด้านการประเมินราคาที่ดิน และประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาที่ดิน

(n = 200)

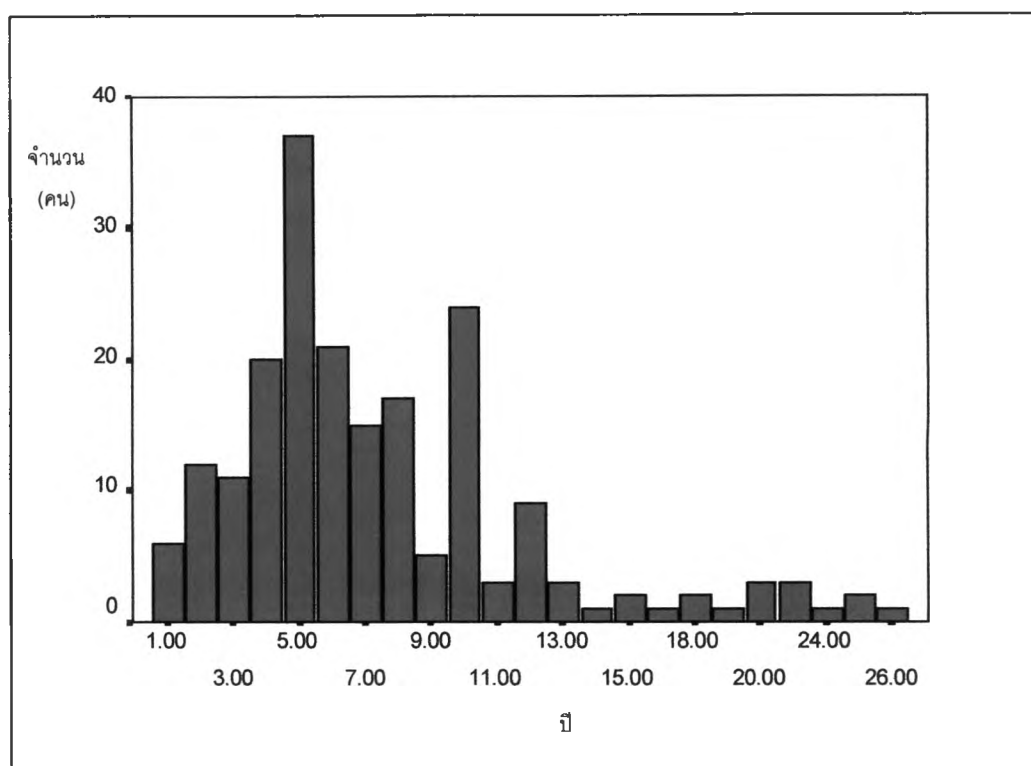
| | จำนวน (คน) | ร้อยละ |
|---|---------------|--------|
| เพศ | | |
| 1. ชาย | 171 | 85.5 |
| 2. หญิง | 29 | 14.5 |
| หน่วยงานที่ทำงานด้านการประเมินราคา | | |
| 1. หน่วยงานราชการ | 11 | 5.5 |
| 2. ธนาคาร | 76 | 38 |
| 3. สถาบันการเงิน | 9 | 4.5 |
| 4. บริษัทเอกชน | 104 | 52 |
| ประสบการณ์ในการทำงานด้านการประเมินราคาที่ดิน (ปี) | | |
| 1. 1 - 5 | 86 | 43 |
| 2. 6 - 10 | 82 | 41 |
| 3. 11 - 15 | 18 | 9 |
| 4. 16 - 20 | 7 | 3.5 |
| 5. 21 - 25 | 6 | 3 |
| 6. มากกว่า 25 | 1 | 0.5 |
| ค่าเฉลี่ย = 8 S.D. = 4.89 ต่ำสุด = 1 สูงสุด = 26 | | |



ภาพ 4.7 แผนภูมิแสดงสัดส่วนของผู้ประเมินราคาขายจำแนกตามเพศ



ภาพ 4.8 แผนภูมิแสดงสัดส่วนของผู้ประเมินราคาขายจำแนกตามหน่วยงานที่ทำงาน



ภาพ 4.9 แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ประเมินราคาจำแนกตามประสบการณ์การทำงาน (ปี)

4.2.2 ความเห็นของผู้ประเมินราคาต่อปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน

จากการศึกษาความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาซึ่งเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยต่อระดับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจำนวน 24 ปัจจัย จากการศึกษาพบว่า

1) **ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาเห็นว่า ปัจจัยย่านการใช้ที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด มากถึงมากที่สุด โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 48.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 36.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด ร้อยละ 13.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง และร้อยละ 1.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย

2) **ปัจจัยความใกล้ไกลห่างสรรพสินค้า** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาเห็นว่าปัจจัยความใกล้ไกลห่างสรรพสินค้าเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลางถึง

มากโดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 47.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 31.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 14 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด และร้อยละ 7 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย

3) **ปัจจัยความใกล้เคียงศาสนสถาน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯ เห็นว่าปัจจัยความใกล้เคียงทางสรรพสินค้าเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลางค่อนข้างน้อย โดย กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 40 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 34 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ร้อยละ 13 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 7 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด และร้อยละ 6 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุด

4) **ปัจจัยความใกล้เคียงสถานีตำรวจ** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่ปัจจัยความใกล้เคียงสถานีตำรวจเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลางโดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 62 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 23 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ร้อยละ 13.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 1 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด และร้อยละ 0.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุด

5) **ปัจจัยความใกล้เคียงสถานีดับเพลิง** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่ปัจจัยความใกล้เคียงสถานีดับเพลิงเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 54 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 29.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ร้อยละ 12.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 2.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุดและร้อยละ 1.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด

6) **ปัจจัยความใกล้เคียงโรงพยาบาล** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่ปัจจัยความใกล้เคียงโรงพยาบาลเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 56 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 23 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 15 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ร้อยละ 5.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุดและร้อยละ 0.5เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุด

7) **ปัจจัยความใกล้เคียงสวนสาธารณะ** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่ปัจจัยความใกล้เคียงสวนสาธารณะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลางโดย

กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 44.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 25.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 22.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ร้อยละ 5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด และร้อยละ 2.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุด

8) **ปัจจัยความใกล้ไกลสถานีนขนส่ง** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯ ครั้งหนึ่งเห็นว่าปัจจัยความใกล้ไกลสถานีนขนส่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 50 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 24 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ร้อยละ 19.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 3.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุด และร้อยละ 3 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด

9) **ปัจจัยความใกล้ไกลสถานที่ราชการ** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่าปัจจัยความใกล้ไกลสถานที่ราชการเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 56 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 20.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 17.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ร้อยละ 3.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุด และร้อยละ 2.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด

10) **ปัจจัยความใกล้ไกลสถานศึกษา** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยความใกล้ไกลสถานศึกษาเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลางค่อนข้างมาก โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 47 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง รองลงมาร้อยละ 33.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 11.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด และร้อยละ 8 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย

11) **ปัจจัยไฟฟ้า** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยไฟฟ้าเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากถึงมากที่สุด โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 45.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 40.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ร้อยละ 11.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง ร้อยละ 1.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย และร้อยละ 1 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุด

12) **ปัจจัยประปา** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยประปาเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากถึงมากที่สุด โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 41.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 39 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด ร้อยละ 18 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลางและร้อยละ 1.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย

13) **ปัจจัยโทรศัพท์** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยในเรื่องของการบริการโทรศัพท์เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 42.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 26.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง ร้อยละ 25 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด และร้อยละ 6 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย

14) **ปัจจัยท่อระบายน้ำ** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยท่อระบายน้ำเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลางถึงมากโดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 41.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 33.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง ร้อยละ 20 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุดและร้อยละ 5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย

15) **ปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดิน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่าปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากถึงมากที่สุด โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 53 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 33 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด ร้อยละ 10.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง ร้อยละ 3 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย และร้อยละ 0.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อยที่สุด

16) **ปัจจัยเนื้อที่แปลงที่ดิน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่าปัจจัยเนื้อที่แปลงที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 54 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 23.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุด ร้อยละ 21 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง และร้อยละ 1.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย

17) **ปัจจัยความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่าปัจจัยความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 53 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 28 เห็นว่า

มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด ร้อยละ 17.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง และร้อยละ 1.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย

18) **ปัจจัยความลึกแปลงที่ดิน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่าปัจจัยความลึกแปลงที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมาก โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 46.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมาก รองลงมาร้อยละ 31 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง ร้อยละ 17 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด และร้อยละ 5.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย

19) **ปัจจัยความสามารถในการระบายน้ำของดิน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยความสามารถในการระบายน้ำของดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 32.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง รองลงมาร้อยละ 27.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมาก ร้อยละ 22.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย ร้อยละ 9 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด และร้อยละ 8.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อยที่สุด

20) **ปัจจัยพระราชบัญญัติผังเมือง** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยพระราชบัญญัติผังเมืองเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลางถึงมากที่สุด โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 46.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมาก รองลงมาร้อยละ 19.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง ร้อยละ 29.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด และร้อยละ 4.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย

21) **ปัจจัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯเห็นว่าปัจจัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลางถึงมากที่สุด โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 45 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมาก รองลงมาร้อยละ 33 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด ร้อยละ 18 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง ร้อยละ 3.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อยและร้อยละ 0.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อยที่สุด

22) **ปัจจัยประเภททางเข้าออก** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่าปัจจัยทางเข้าออกเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 67.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 30 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมาก และร้อยละ 2.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง

23) **ปัจจัยผิวถนน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่ง เห็นว่าปัจจัยผิวถนนเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 52 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 28 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง ร้อยละ 18.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด และร้อยละ 1.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย

24) **ปัจจัยความกว้างถนน** จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ประเมินราคาฯมากกว่าครึ่งหนึ่งเห็นว่ปัจจัยความกว้างถนนเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก โดยกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 53 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก รองลงมาร้อยละ 24.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง และร้อยละ 22.5 เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่าผู้ประเมินราคาซึ่งเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเห็นว่ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า และประเภททางเข้าออก เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมากที่สุด ปัจจัยประเภทโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ รูปร่างแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ผิวถนน และความกว้างถนน เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก ปัจจัยความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า ความใกล้ไกลศาสนสถาน ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง ความใกล้ไกลโรงพยาบาล ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ ความใกล้ไกลสถานศึกษา และความสามารถในการระบายน้ำของดิน เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลาง โดยในการศึกษาคั้งนี้เมื่อพิจารณาค่าความถี่ที่มากที่สุด (Mode) ไม่พบปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย และน้อยที่สุด ดังรายละเอียดใน ตาราง 4.3

ตาราง 4.2 แสดงสัดส่วนร้อยละ ค่าคะแนนเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานความคิดเห็นของ
ผู้ประเมินราคาขายต่อปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

(n = 200)

| ปัจจัย | ผลต่อมูลค่าที่ดิน | | | | | ค่าเฉลี่ย (Mean) | S.D. |
|---------------------------------|-------------------|------|-------------|------|-----------|---------------------|------|
| | น้อย ที่สุด | น้อย | ปาน กลาง | มาก | มากที่สุด | | |
| | % | % | % | % | % | | |
| 1. ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน | - | 1.5 | 13.5 | 36.5 | 48.5 | 4.32 | 0.76 |
| 2. ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า | - | 7 | 47.5 | 31.5 | 14 | 3.53 | 0.82 |
| 3. ความใกล้ไกลศาสนสถาน | 6 | 34 | 40 | 13 | 7 | 2.81 | 0.98 |
| 4. ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ | 0.5 | 23 | 62 | 13.5 | 1 | 2.92 | 0.65 |
| 5. ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง | 2.5 | 29.5 | 54 | 12.5 | 1.5 | 2.81 | 0.74 |
| 6. ความใกล้ไกลโรงพยาบาล | 0.5 | 15 | 56 | 23 | 5.5 | 3.18 | 0.77 |
| 7. ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ | 2.5 | 22.5 | 44.5 | 25.5 | 5 | 3.08 | 0.88 |
| 8. ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง | 3.5 | 24 | 50 | 19.5 | 3 | 2.95 | 0.83 |
| 9. ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ | 3.5 | 17.5 | 56 | 20.5 | 2.5 | 3.01 | 0.79 |
| 10. ความใกล้ไกลสถานศึกษา | - | 8 | 47 | 33.5 | 11.5 | 3.49 | 0.80 |
| 11. ไฟฟ้า | 1 | 1.5 | 11.5 | 40.5 | 45.5 | 4.28 | 0.80 |
| 12. ประปา | - | 1.5 | 18 | 41.5 | 39 | 4.18 | 0.78 |
| 13. โทรศัพท์ | - | 6 | 26.5 | 42.5 | 25 | 3.87 | 0.86 |
| 14. ท่อระบายน้ำ | - | 5 | 33.5 | 41.5 | 20 | 3.77 | 0.83 |
| 15. รูปร่างแปลงที่ดิน | 0.5 | 3 | 10.5 | 53 | 33 | 4.15 | 0.76 |
| 16. เนื้อที่แปลงที่ดิน | - | 1.5 | 21 | 54 | 23.5 | 4.00 | 0.71 |
| 17. ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน | - | 1.5 | 17.5 | 53 | 28 | 4.08 | 0.72 |
| 18. ความลึกแปลงที่ดิน | - | 5.5 | 31 | 46.5 | 17 | 3.75 | 0.80 |
| 19. ความสามารถในการระบายน้ำ | 8.5 | 22.5 | 32.5 | 27.5 | 9 | 3.06 | 1.10 |
| 20. พระราชบัญญัติผังเมือง | - | 4.5 | 19.5 | 46.5 | 29.5 | 4.01 | 0.82 |
| 21. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร | 0.5 | 3.5 | 18 | 45 | 33 | 4.07 | 0.83 |
| 22. ประเภททางเข้าออก | - | - | 2.5 | 30 | 67.5 | 4.65 | 0.53 |
| 23. ผิดถนน | - | 1.5 | 28 | 52 | 18.5 | 3.88 | 0.72 |
| 24. ความกว้างถนน | - | - | 24.5 | 53 | 22.5 | 3.98 | 0.69 |

ตาราง 4.3 ระดับของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่มีความถี่มากที่สุดหรือ
ค่าฐานนิยม (Mode)

| ปัจจัย | ผลต่อมูลค่าที่ดิน | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|------|---------|-----|-----------|
| | น้อยที่สุด | น้อย | ปานกลาง | มาก | มากที่สุด |
| 1. ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน | | | | | X |
| 2. ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า | | | X- | | |
| 3. ความใกล้ไกลศาสนสถาน | | | X | | |
| 4. ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ | | | X | | |
| 5. ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง | | | X | | |
| 6. ความใกล้ไกลโรงพยาบาล | | | X | | |
| 7. ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ | | | X | | |
| 8. ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง | | | X | | |
| 9. ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ | | | X | | |
| 10. ความใกล้ไกลสถานศึกษา | | | X | | |
| 11. ไฟฟ้า | | | | | X |
| 12. ประปา | | | | X | |
| 13. โทรศัพท์ | | | | X | |
| 14. ท่อระบายน้ำ | | | | X | |
| 15. รูปร่างแปลงที่ดิน | | | | X | |
| 16. เนื้อที่แปลงที่ดิน | | | | X | |
| 17. ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน | | | | X | |
| 18. ความลึกแปลงที่ดิน | | | | X | |
| 19. ความสามารถในการระบายน้ำของดิน | | | X | | |
| 20. พระราชบัญญัติผังเมือง | | | | X | |
| 21. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร | | | | X | |
| 22. ประเภททางเข้าออก | | | | | X |
| 23. ผิวถนน | | | | X | |
| 24. ความกว้างถนน | | | | X | |

4.2.3 ระดับของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯ

จากผลการวิเคราะห์หาค่าคะแนนเฉลี่ย โดยกำหนดให้ ผู้ที่ตอบว่าปัจจัยว่าดังกล่าวมีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยที่สุดให้คะแนนเท่ากับ 1, มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อยให้เท่ากับ 2, มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯปานกลางให้เท่ากับ 3, มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากให้เท่ากับ 4 และมีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมากที่สุดให้เท่ากับ 5 ตามลำดับ หลังจากนั้นนำมาหาค่าคะแนนเฉลี่ย และเรียงลำดับค่าคะแนนเฉลี่ย โดยปัจจัยที่มีค่าคะแนนเฉลี่ยมากจะมีผลต่อมูลค่าที่ดินฯมาก และปัจจัยที่มีค่าคะแนนเฉลี่ยน้อย จะมีผลต่อมูลค่าที่ดินฯน้อย ซึ่งจากการผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสามารถนำมาอธิบายระดับระดับของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯใน 2 ส่วน คือ

1) ระดับของปัจจัยเมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยทั้งหมด

จากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยประเภททางเข้าออกเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด (4.65) รองลงมาได้แก่ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน (4.32) ไฟฟ้า (4.28) ประปา (4.18) รูปร่างแปลงที่ดิน (4.15) ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน (4.08) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (4.07) พระราชบัญญัติผังเมือง (4.01) เนื้อที่แปลงที่ดิน (4.00) ความกว้างถนน (3.98) ผิวถนน (3.88) โทรศัพท์ (3.87) ท่อระบายน้ำ (3.77) ความลึกแปลงที่ดิน (3.75) ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า (3.53) ความใกล้ไกลสถานศึกษา (3.49) ความใกล้ไกลโรงพยาบาล (3.18) ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ (3.08) ความสามารถในการระบายน้ำของดิน (3.06) ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ (3.01) ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง (2.95) ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ (2.92) และความใกล้ไกลสถานีดับเพลิงและศาสนสถาน (2.81) ดังรายละเอียดในตาราง 4.4

2) ระดับของปัจจัยเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มปัจจัย

จากผลการศึกษาสามารถแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 5 กลุ่มคือ กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน กลุ่มปัจจัยระบบสาธารณูปโภค กลุ่มปัจจัยสาธารณูปการ กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก และกลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ โดยมีผลการศึกษาดังนี้

ตาราง 4.4 แสดงการเปรียบเทียบระดับของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินโดยพิจารณาจากค่า
คะแนนเฉลี่ย (Mean)

| ปัจจัย/ระดับปัจจัย | ค่าคะแนนเฉลี่ย |
|--|----------------|
| 1. ประเภททางเข้าออก | 4.65 |
| 2. ยานการใช้ที่ดิน | 4.32 |
| 3. ไฟฟ้า | 4.28 |
| 4. ประปา | 4.18 |
| 5. รูปร่างแปลงที่ดิน | 4.15 |
| 6. ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน | 4.08 |
| 7. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร | 4.07 |
| 8. พระราชบัญญัติผังเมือง | 4.01 |
| 9. เนื้อที่แปลงที่ดิน | 4.00 |
| 10. ความกว้างถนน | 3.98 |
| 11. ผิวถนน | 3.88 |
| 12. โทรศัพท์ | 3.87 |
| 13. ท่อระบายน้ำ | 3.77 |
| 14. ความลึกแปลงที่ดิน | 3.75 |
| 15. ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า | 3.53 |
| 16. ความใกล้ไกลสถานศึกษา | 3.49 |
| 17. ความใกล้ไกลโรงพยาบาล | 3.18 |
| 18. ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ | 3.08 |
| 19. ความสามารถในการระบายน้ำของดิน | 3.06 |
| 20. ความใกล้ไกลสถานีราชการ | 3.01 |
| 21. ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง | 2.95 |
| 22. ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ | 2.92 |
| 23 ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง ความใกล้ไกลศาสนสถาน | 2.81 |

ก. กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพแปลงที่ดิน ประกอบไปด้วยปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน และความ

สามารถในการระบายน้ำของดิน ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า ในกลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพ แปลงที่ดิน ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดคือ ปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดิน (4.15) รองลงมาได้แก่ ปัจจัยความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน (4.08) เนื้อที่แปลงที่ดิน (4.00) ความลึกแปลงที่ดิน (3.75) และความสามารถในการระบายน้ำของดิน (3.06)

ข. **กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค** ประกอบไปด้วยปัจจัยไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า ในกลุ่มปัจจัยระบบสาธารณูปโภค ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดได้แก่ ปัจจัยไฟฟ้า (4.28) รองลงมาได้แก่ประปา (4.18) โทรศัพท์ (3.87) และท่อระบายน้ำ (3.77)

ค. **กลุ่มปัจจัยสาธารณูปการ** ประกอบไปด้วยปัจจัยความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า ความใกล้ไกลศาสนสถาน ความใกล้ไกลป่าช้าเมรุ ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง ความใกล้ไกลโรงพยาบาล ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ และความใกล้ไกลสถานศึกษา ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ในกลุ่มปัจจัยสาธารณูปการ ปัจจัยความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด (3.53) รองลงมาได้แก่ปัจจัยความใกล้ไกลสถานศึกษา (3.49) ความใกล้ไกลโรงพยาบาล (3.18) ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ (3.08) ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ (3.01) ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง (2.81) ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ (2.92) ความใกล้ไกลศาสนสถาน (2.81) และความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง (2.81)

ง. **กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก** ประกอบไปด้วยปัจจัยประเภททางเข้าออก ความกว้างถนน และผิวถนน ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ในกลุ่มปัจจัยทางเข้าออก ปัจจัยประเภททางเข้าออก เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด (4.65) รองลงมาได้แก่ความกว้างถนน (3.98) และผิวถนน (3.88)

จ. **กลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ** ประกอบไปด้วยปัจจัยพระราชบัญญัติผังเมือง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ในกลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ ปัจจัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด (4.07) รองลงมาได้แก่ปัจจัยกฎหมายพระราชบัญญัติผังเมือง (4.01)

ตาราง 4.5 แสดงระดับปัจจัยจำแนกตามกลุ่มปัจจัย

| ปัจจัย/ระดับปัจจัย | ค่าคะแนนเฉลี่ย |
|--|----------------|
| กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน | |
| 1. รูปร่างแปลงที่ดิน | 4.15 |
| 2. ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน | 4.08 |
| 3. เนื้อที่แปลงที่ดิน | 4.00 |
| 4. ความลึกแปลงที่ดิน | 3.75 |
| 5. ความสามารถในการระบายน้ำของดิน | 3.06 |
| กลุ่มปัจจัยระบบสาธารณูปโภค | |
| 1. ไฟฟ้า | 4.28 |
| 2. ประปา | 4.18 |
| 3. โทรศัพท์ | 3.87 |
| 4. ท่อระบายน้ำ | 3.77 |
| กลุ่มปัจจัยสาธารณูปการ | |
| 1. ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า | 3.53 |
| 2. ความใกล้ไกลสถานศึกษา | 3.49 |
| 3. ความใกล้ไกลโรงพยาบาล | 3.18 |
| 4. ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ | 3.08 |
| 5. ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ | 3.01 |
| 6. ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง | 2.95 |
| 7. ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ | 2.92 |
| 8. ความใกล้ไกลศาสนสถาน | 2.81 |
| ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง | 2.81 |
| กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก | |
| 1. ประเภททางเข้าออก | 4.65 |
| 2. ความกว้างถนน | 3.98 |
| 3. ผิวถนน | 3.88 |
| กลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ | |
| 1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร | 4.07 |
| 2. พระราชบัญญัติผังเมือง | 4.01 |

4.2.4 แบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินฯ

จากผลการศึกษาในหัวข้อ 4.2.2 เมื่อพิจารณาจากความเห็นที่มีความถี่มากที่สุดของผู้ประเมินราคาซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างต่อกรณีปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่ามียอดมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจำนวน 24 ปัจจัย พบว่าปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่ามียอดมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองในระดับมากถึงมากที่สุดมีเพียง 14 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยด้านการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ รูปร่างแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ประเภททางเข้าออก ผิวดถนน และความกว้างถนน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถนำมาสร้างแบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองได้ดังนี้

| | | | |
|-------|----|---|--|
| | LV | = | f (LO, ET, WS, TP, SW, SL, AR, FT, PL, CP, BE, AC, RS, RW) |
| เมื่อ | LV | = | มูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง |
| | LO | = | ย่านการใช้ที่ดิน |
| | ET | = | ไฟฟ้า |
| | WS | = | ประปา |
| | TP | = | โทรศัพท์ |
| | SW | = | ท่อระบายน้ำ |
| | SL | = | รูปร่างแปลงที่ดิน |
| | AR | = | เนื้อที่แปลงที่ดิน |
| | FT | = | ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน |
| | PL | = | ความลึกแปลงที่ดิน |
| | CP | = | พระราชบัญญัติผังเมือง |
| | BE | = | พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร |
| | AC | = | ประเภททางเข้าออก |
| | RS | = | ผิวดถนน |
| | RW | = | ความกว้างถนน |

จากผลการศึกษาดังกล่าว เมื่อนำปัจจัยทั้ง 14 ปัจจัยมาเรียงลำดับความสำคัญตามค่าคะแนนเฉลี่ยพบว่า ปัจจัยทางเข้าออกเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินอันดับที่หนึ่ง รองลงมาได้แก่ ย่านการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวดถนน โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และความลึกแปลงที่ดิน ดังรายละเอียดในตาราง 4.6

ตาราง 4.6 แสดงระดับของปัจจัยในแบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

| ปัจจัย/ระดับปัจจัย | ค่าคะแนนเฉลี่ย |
|--------------------------------|----------------|
| 1. ประเภททางเข้าออก | 4.65 |
| 2. ย่านการใช้ที่ดิน | 4.32 |
| 3. ไฟฟ้า | 4.28 |
| 4. ประปา | 4.18 |
| 5. รูปร่างแปลงที่ดิน | 4.15 |
| 6. ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน | 4.08 |
| 7. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร | 4.07 |
| 8. พระราชบัญญัติผังเมือง | 4.01 |
| 9. เนื้อที่แปลงที่ดิน | 4.00 |
| 10. ความกว้างถนน | 3.98 |
| 11. ผิวดถนน | 3.88 |
| 12. โทรศัพท์ | 3.87 |
| 13. ท่อระบายน้ำ | 3.77 |
| 14. ความลึกแปลงที่ดิน | 3.75 |

กล่าวโดยสรุปในการศึกษาคั้งนี้แบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดินได้แก่แบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินในเขตเมือง โดยศึกษาความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจำนวน 200 คนซึ่งเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยต่อปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินจำนวน 24 ปัจจัย จากผลการศึกษปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่ามึผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดจะถูกนำมาใช้เป็นแบบจำลองในการศึกษาคั้งนี้ ซึ่งผลจากการศึกษาพบว่า

ปัจจัยที่เข้าเกณฑ์ดังกล่าวมีจำนวน 14 ปัจจัยคือ ปัจจัยทางเข้าออก ยานการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รุปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวถนน โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และความลึกแปลงที่ดิน

4.3 ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินทั้งในภาครัฐและเอกชนตามวัตถุประสงค์ที่หนึ่งพบว่า ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มีศักยภาพที่จะนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการประเมินราคาที่ดินในหลายๆส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเพื่ออธิบายการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน (Highest and best use) ซึ่งเป็นกระบวนการหนึ่งที่ดีได้ว่าเป็นหัวใจสำคัญของการประเมินราคาที่ดิน เนื่องจากในการเลือกใช้ที่ดินประเภทใดประเภทหนึ่งมักจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ที่ดินนั้น ๆ (สมพร อิศวิลานนท์, 2540: 89) ดังนั้นผลการวิเคราะห์ดังกล่าวจะแสดงให้เห็นถึงการที่ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดินซึ่งเป็นตัวสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าที่ดิน

ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาจึงทำการศึกษาโดยทดลองนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้เป็นเครื่องมือในการประเมินราคาที่ดินเฉพาะในส่วนของวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน โดยทำการศึกษาเฉพาะการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง ซึ่งจากการศึกษาได้ผลการศึกษาดังนี้

4.3.1 ฐานข้อมูล

จากผลการศึกษาหาแบบจำลองปัจจัยที่ผู้ประเมินเห็นว่า มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองซึ่งเป็นผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่สอง ผู้ศึกษาสามารถนำผลการศึกษาดังกล่าวมาใช้ในการกำหนดข้อมูลและรูปแบบฐานข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้ดังนี้

ฐานข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินจะประกอบไปด้วยฐานข้อมูล 2 ประเภทคือ ฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Database) ซึ่งใช้ในการเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูป

ของแผนที่ โดยข้อมูลดังกล่าวจะถูกนำเข้าโดยวิธีดิจิทัลิไทซ์ (Digitization) เข้าสู่โปรแกรม Arc/Info และหลังจากสร้างความสัมพันธ์เชิงพื้นที่แล้ว (Topology) ข้อมูลดังกล่าวจะถูกย้ายและนำเข้าสู่ฐานข้อมูลในโปรแกรม Map/Info เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป

ฐานข้อมูลอีกประเภทหนึ่งได้แก่ ฐานข้อมูลลักษณะประจำ (Attribute Database) ซึ่งใช้ในการเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของข้อความหรือตัวเลข โดยข้อมูลดังกล่าวจะถูกนำเข้าสู่ฐานข้อมูลโดยวิธีพิมพ์ป้อนทางแผงแป้นอักขระ ในการศึกษาครั้งนี้ฐานข้อมูลฐานข้อมูลลักษณะประจำจะประกอบไปด้วยฐานข้อมูลหลัก 5 ฐานข้อมูลคือ ฐานข้อมูลแปลงที่ดิน ฐานข้อมูลทางเข้าออก ฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภค ฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน และฐานข้อมูลการใช้ที่ดิน โดยมีรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลดังนี้

ตาราง 4.7 แสดงชื่อฐานข้อมูล ชื่อแผ่นข้อมูล ประเภทของสาลักษณ์ และชื่อตาราง

| ชื่อฐานข้อมูล | ชื่อ แผ่นข้อมูล | ประเภทของสาลักษณ์ (Feature Class) | ชื่อตาราง (Table Name) |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|
| ฐานข้อมูลแปลงที่ดิน | PARCEL | Polygon | PARCEL.TAB |
| ฐานข้อมูลทางเข้าออก | ACCESS | Polygon | ACCESS.TAB |
| ฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภค | PUBLIC_U | Polygon | PUBLIC_U.TAB |
| ฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน | CITY_P | Polygon | CITY_P.TAB |
| ฐานข้อมูลย่านการใช้ที่ดิน | LANDUSE | Polygon | LANDUSE.TAB |

1) ฐานข้อมูลแปลงที่ดิน

ฐานข้อมูลแปลงที่ดินประกอบไปด้วยข้อมูลเชิงพื้นที่ได้แก่ ขอบเขตแปลงที่ดินและฐานข้อมูลลักษณะประจำประกอบด้วย ข้อมูลรหัสแปลงที่ดิน (PARCEL_ID) ข้อมูลหมายเลขแปลงที่ดิน (PARCEL_NO) ข้อมูลระวางแปลงที่ดิน(PARCEL_SHEET) ข้อมูลรูปร่างแปลงที่ดิน (PARCEL_SHAPE) ข้อมูลความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน (PARCEL_FRON) ข้อมูลความลึก

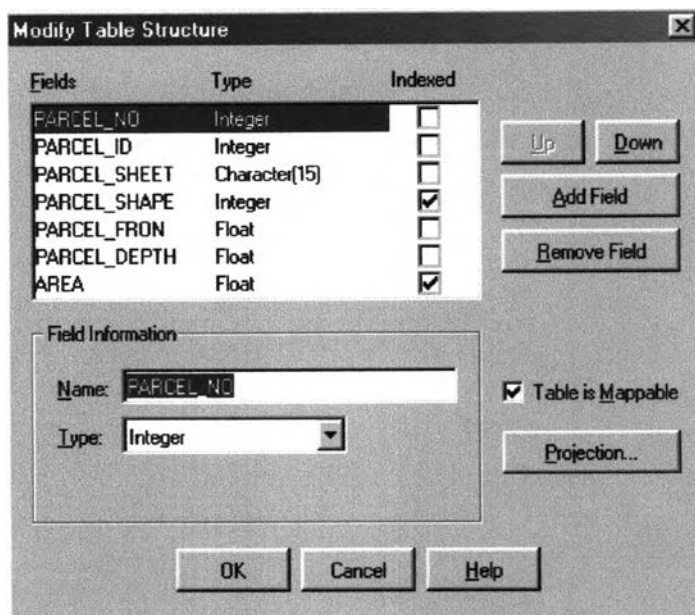
แปลงที่ดิน (PARCEL_DEPTH) และข้อมูลเนื้อที่แปลงที่ดิน (PARCEL_AREA) ดังรายละเอียดในตาราง 4.8

ตาราง 4.8 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลแปลงที่ดิน

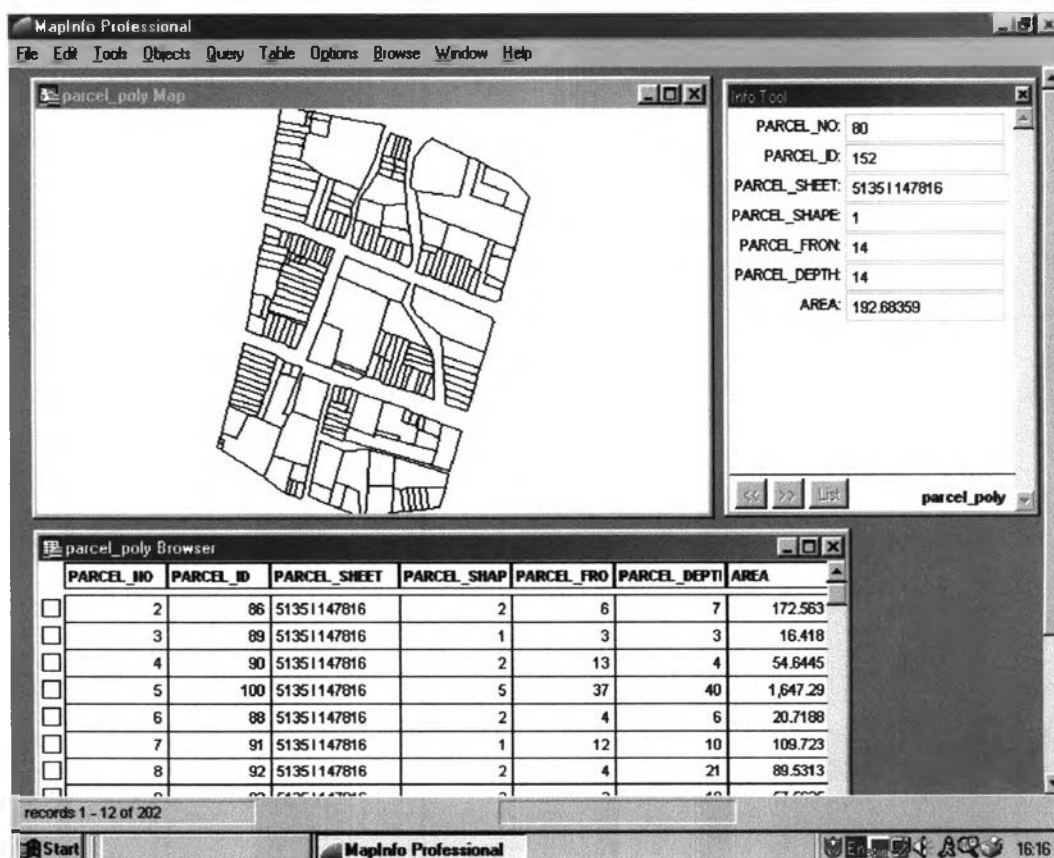
| ชื่อเขตข้อมูล (Fields) | ชนิด (Type) | คำอธิบาย (Description) |
|---------------------------|----------------|--------------------------------|
| PARCEL_ID | Integer | รหัสแปลงที่ดิน |
| PARCEL_NO | Integer | หมายเลขแปลงที่ดิน |
| PARCEL_SHEET | Character | ระวางแปลงที่ดิน |
| PARCEL_SHAPE | Character | รูปร่างแปลงที่ดิน ^① |
| PARCEL_FRON | Float | ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน |
| PARCEL_DEPTH | Float | ความลึกแปลงที่ดิน |
| PARCEL_AREA | Float | เนื้อที่แปลงที่ดิน |

① เพื่อให้เกิดความสะดวกในการนำเข้าสู่ข้อมูลตลอดจนการเรียกค้นและการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้ศึกษาได้กำหนดรหัสให้กับข้อมูลรูปร่างแปลงที่ดินโดยมีรายละเอียดดังนี้

| | | |
|----|---------|-------------------|
| 01 | หมายถึง | สี่เหลี่ยมจัตุรัส |
| 02 | " | สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| 03 | " | สี่เหลี่ยมคางหมู |
| 04 | " | สามเหลี่ยม |
| 05 | " | หลายเหลี่ยม |
| 06 | " | หยักเว้า |



ภาพ 4.10 แสดงละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลแปลงที่ดินในโปรแกรม MapInfo



ภาพ 4.11 แสดงข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลลักษณะประจำในฐานข้อมูลแปลงที่ดิน

2) ฐานข้อมูลทางเข้าออก

ฐานข้อมูลทางเข้าออกประกอบไปด้วยข้อมูลเชิงพื้นที่ ได้แก่ ทางเข้าออก และ ฐานข้อมูลลักษณะประจำประกอบไปด้วยข้อมูลรหัสทางเข้าออก (ACCESS_ID) ชื่อถนน (ACCESS_NAME) ประเภททางเข้าออก (ACCESS_TYPE) ผิวถนน (ACCESS_SURF) และความกว้างถนน ดังรายละเอียดในตาราง 4.9

ตาราง 4.9 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลทางเข้าออก

| ชื่อเขตข้อมูล (Fields) | ชนิด (Type) | คำอธิบาย (Description) |
|---------------------------|----------------|-------------------------------|
| ACCESS_ID | Integer | รหัสถนน |
| ACCESS_NAME | Character | ชื่อถนน ^① |
| ACCESS_TYPE | Character | ประเภททางเข้าออก ^② |
| ACCESS_SURF | Character | ผิวถนน ^③ |
| ACCESS_WIDTH | Float | ความกว้างถนน |

① รหัสชื่อถนน

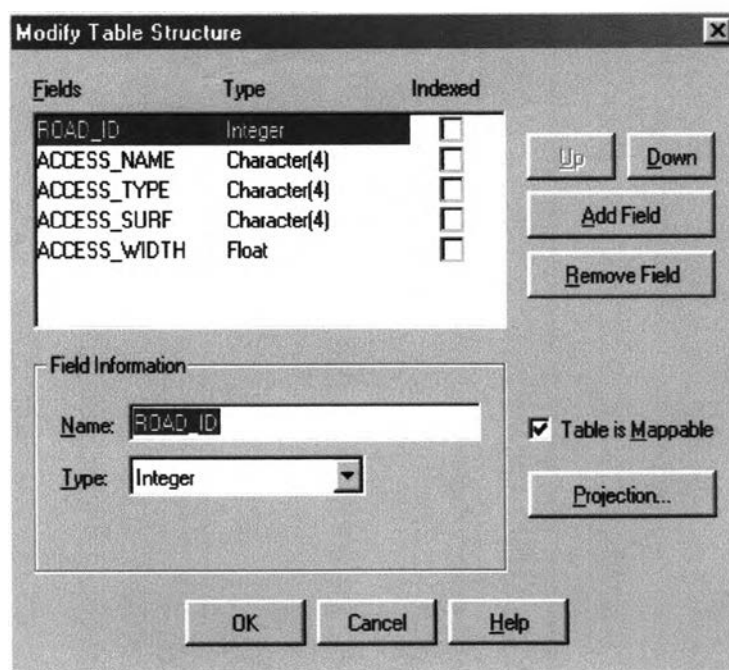
| | | | | | |
|----|---------|------------------|----|---------|--------------|
| 01 | หมายถึง | สำราญราษฎร์ | 09 | หมายถึง | ศรีมงคล |
| 02 | " | บ้ายพลน้ำ | 10 | " | หลานบุญพร |
| 03 | " | กลบ้อมค่าย | 11 | " | โชคสะอาด |
| 04 | " | คูกำแพง | 12 | " | ไพบุรย์ |
| 05 | " | ทิพย์สถาน | 13 | " | เจตน์จำนง |
| 06 | " | วชิรปราการ | 14 | " | ชัยชนะ |
| 07 | " | ตันจันทร์ | 15 | " | จันทร์สถิตย์ |
| 08 | " | พระยาศรีมหาเกษตร | 99 | " | ไม่มีชื่อ |

② รหัสประเภททางเข้าออก

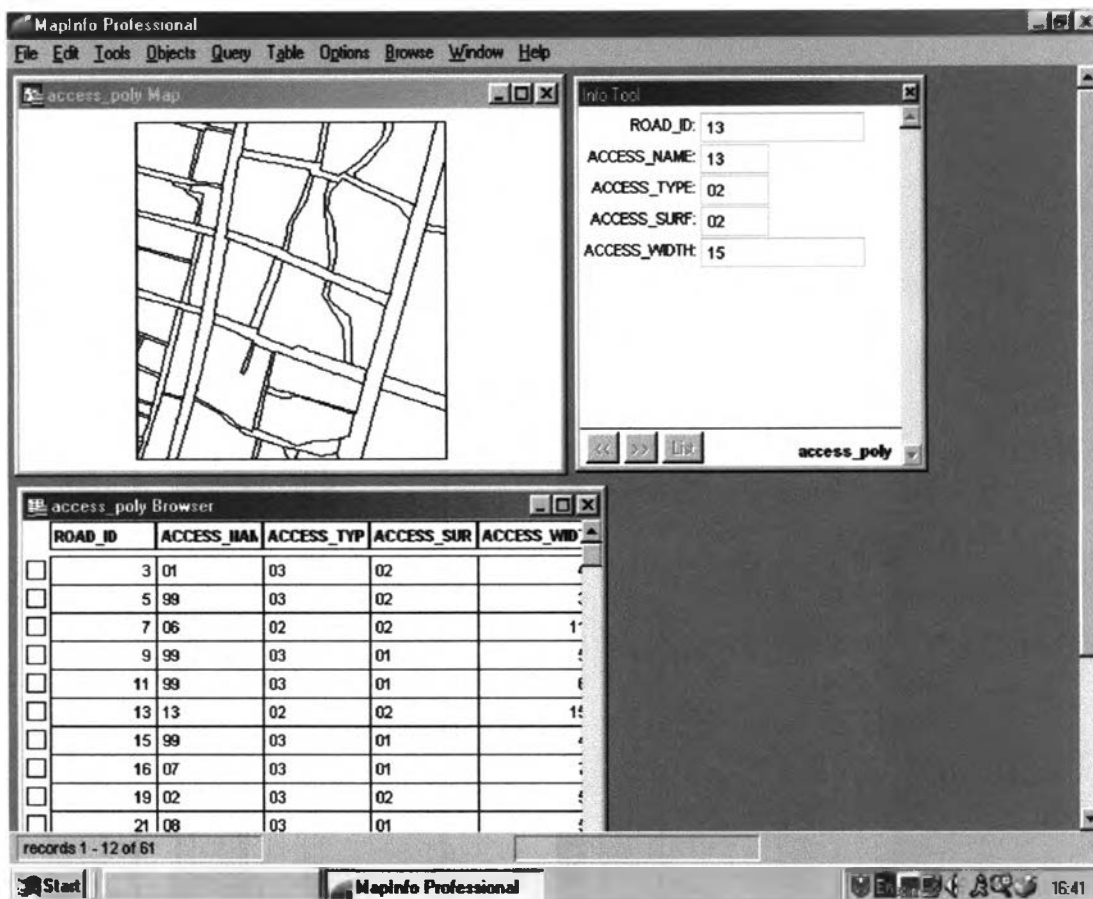
| | | |
|----|---------|-------------|
| 01 | หมายถึง | ถนนสายหลัก |
| 02 | “ | ถนนสายรอง |
| 03 | “ | ถนนซอย |
| 04 | “ | ทางเดินเท้า |

③ รหัสผิวถนน

| | | |
|----|---------|------------|
| 01 | หมายถึง | คอนกรีต |
| 02 | “ | ลาดยาง |
| 03 | “ | ลูกรัง/หิน |
| 04 | “ | ดิน |



ภาพ 4.12 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลทางเข้าออกในโปรแกรม MapInfo



ภาพ 4.13 แสดงข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลลักษณะประจำในฐานข้อมูลทางเข้าออก

3) ฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภค

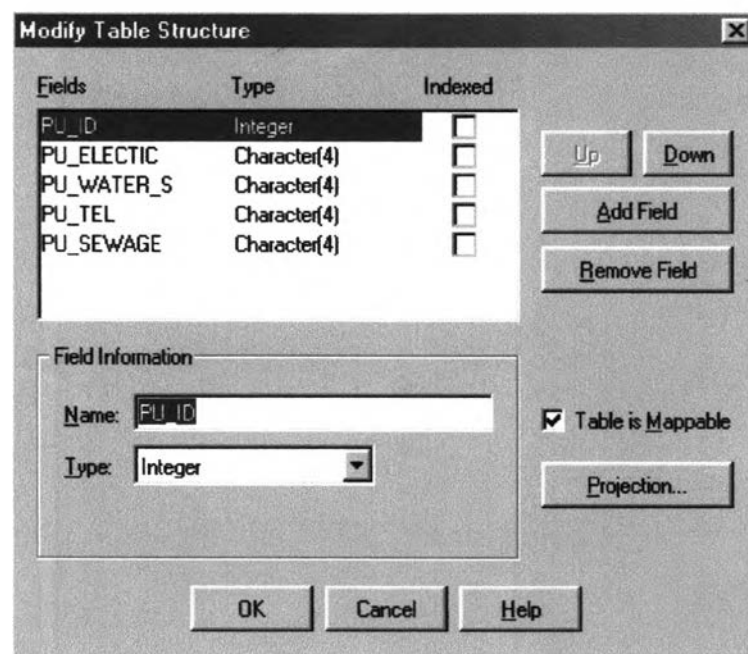
ฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภคประกอบไปด้วยข้อมูลระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ โดยข้อมูลเชิงพื้นที่ได้แก่ ข้อมูลโครงข่ายถนน และข้อมูลลักษณะประจำได้แก่ ข้อมูลระบบไฟฟ้า (PU_ELECTIC) ประปา (PU_WATER_S) โทรศัพท์ (PU_TEL) และท่อระบายน้ำ (PU_SEWAGE) ดังรายละเอียดในตาราง 4.10

ตาราง 4.10 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภค

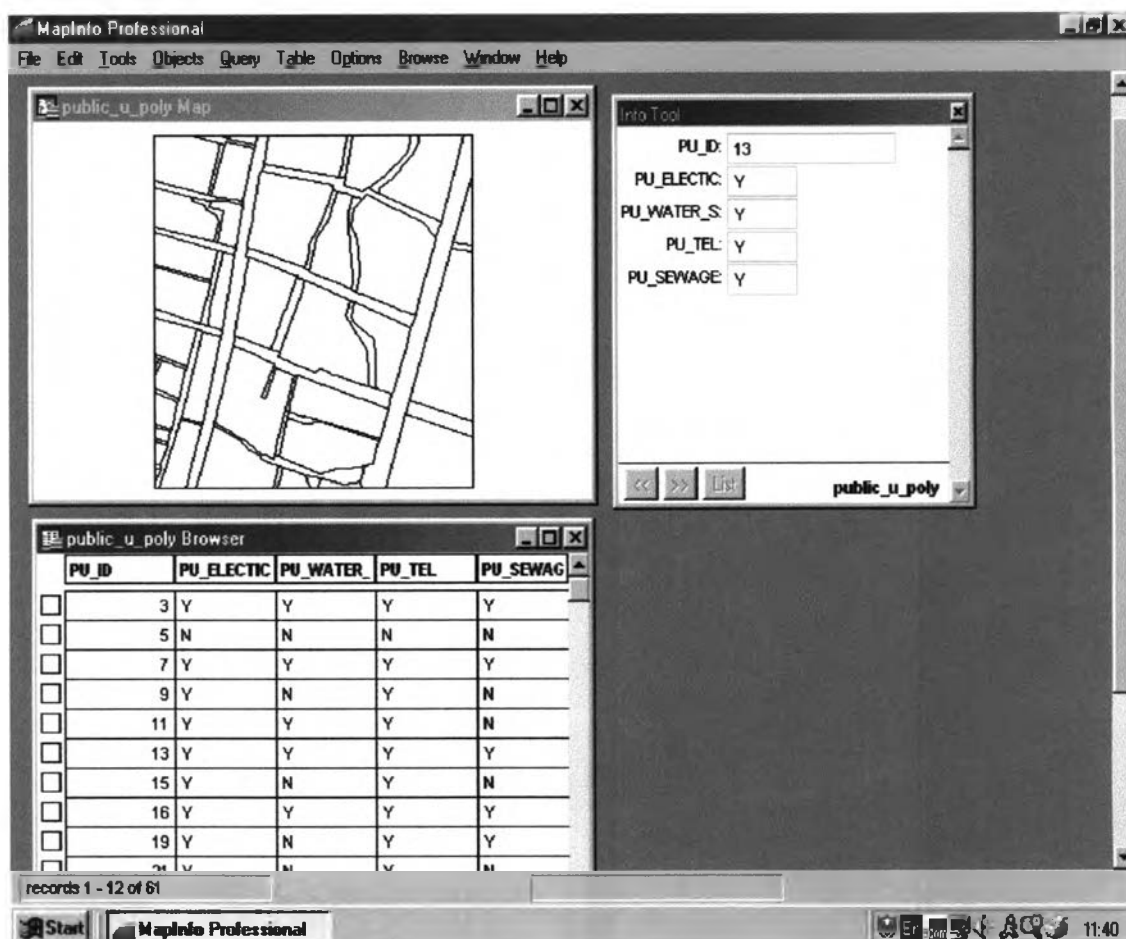
| ชื่อเขตข้อมูล (Fields) | ชนิด (Type) | คำอธิบาย (Description) |
|---------------------------|----------------|------------------------------|
| PU_ID | Integer | รหัส |
| PU_ELECTIC | Character | ระบบไฟฟ้า ^① |
| PU_WATER_S | Character | ระบบประปา ^① |
| PU_TEL | Character | ระบบโทรศัพท์ ^① |
| PU_SEWAGE | Character | ระบบท่อระบายน้ำ ^① |

^①รหัสระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

| | | |
|---|---------|-------|
| Y | หมายถึง | มี |
| N | " | ไม่มี |



ภาพ 4.14 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภคในโปรแกรม MapInfo



ภาพ 4.15 แสดงข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลลักษณะประจำในฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภค

4) ฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน

ฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินประกอบไปด้วยข้อมูลเชิงพื้นที่ได้แก่ ขอบเขตข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง และข้อมูลลักษณะประจำคือ รหัสขอบเขตพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ที่ดิน (LAW_ID) ข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง (LAW_CITY) ข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (LAW_BUILD) ประเภทการใช้ที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด (LAW_LANDUSE_TYPE) และเนื้อที่ (LAW_LAND_AREA) ดังรายละเอียดในตาราง 4.11

ตาราง 4.11 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน

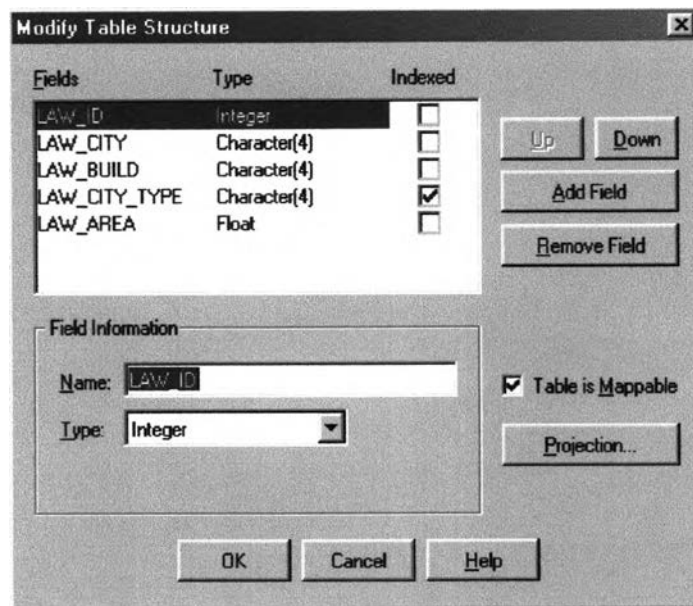
| ชื่อเขตข้อมูล (Fields) | ชนิด (Type) | คำอธิบาย (Description) |
|---------------------------|----------------|--|
| LAW_ID | Integer | รหัสขอบเขตพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ที่ดิน |
| LAW_CITY | Character | ข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามพรบ.ผังเมือง ^① |
| LAW_BUILD | Character | ข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามพรบ.ควบคุมอาคาร ^① |
| CITY_P_TYPE | Character | ประเภทการใช้ที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายผังเมือง ^② |
| CITY_P_AREA | Float | เนื้อที่ |

① รหัสข้อกำหนดพระราชบัญญัติผังเมืองและพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

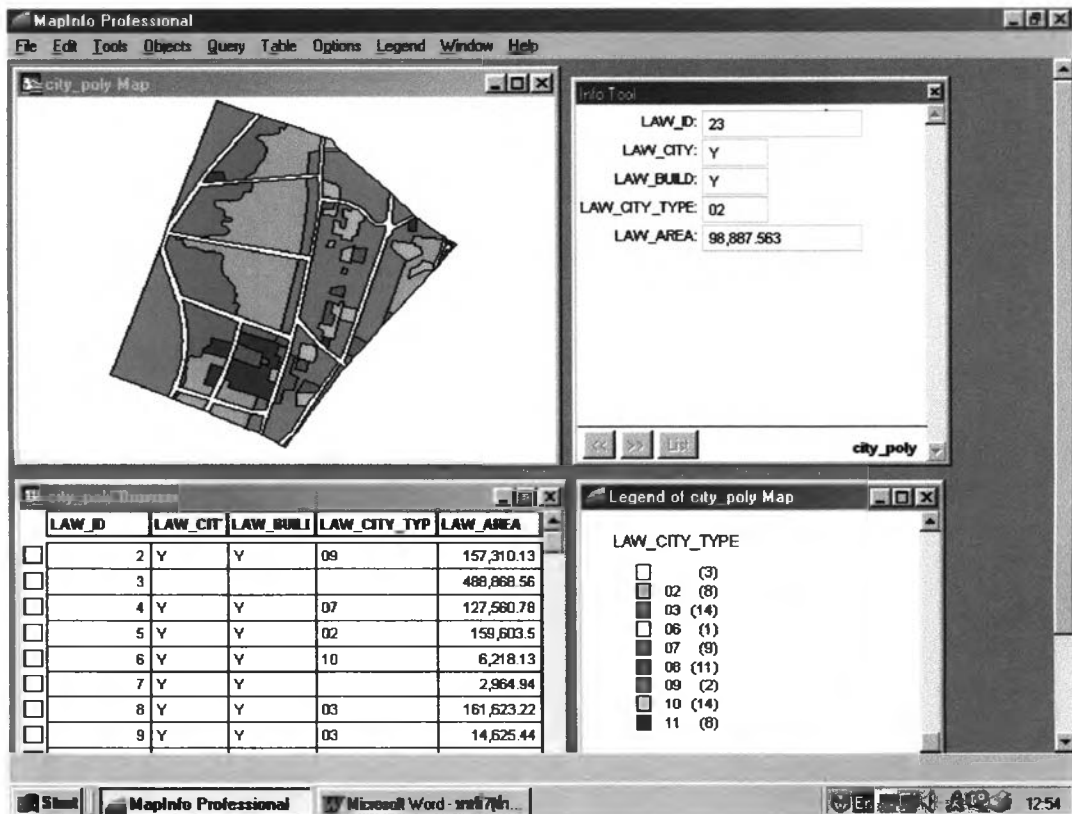
| | | |
|---|---------|-------------------|
| Y | หมายถึง | มีกฎหมายควบคุม |
| N | " | ไม่มีกฎหมายควบคุม |

② รหัสประเภทการใช้ที่ดิน

| | | |
|----|---------|--|
| 01 | หมายถึง | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |
| 02 | " | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |
| 03 | " | ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |
| 04 | " | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า |
| 05 | " | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ |
| 06 | " | ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม |
| 07 | " | ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
| 08 | " | ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา |
| 09 | " | ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาสิ่งแวดล้อมและการประมง |
| 10 | " | ที่ดินเพื่อการศาสนา |
| 11 | " | ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ |



ภาพ 4.16 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินในโปรแกรม MapInfo



ภาพ 4.17 ข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลลักษณะประจำในฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน

7.5 ฐานข้อมูลย่านการใช้ที่ดิน

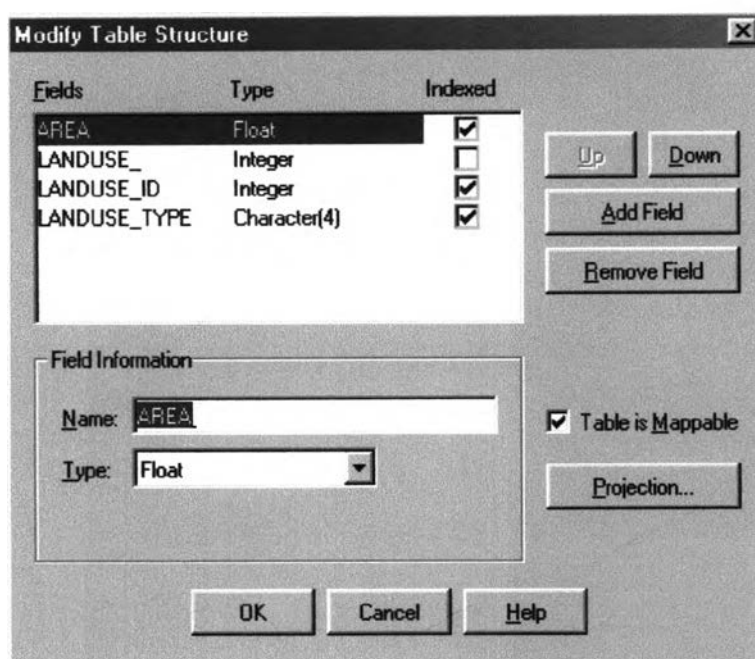
ฐานข้อมูลย่านการใช้ที่ดินประกอบไปด้วยข้อมูลเชิงพื้นที่ ได้แก่ ขอบเขตย่านการใช้ที่ดิน และข้อมูลลักษณะประจำคือ รหัสขอบเขตพื้นที่ย่านการใช้ที่ดิน (LANUSE_ID) ประเภทการใช้ที่ดิน (LANUSE_TYPE) และเนื้อที่ (LANUSE_AREA) ดังรายละเอียดในตาราง 4.12

ตาราง 4.12 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลทางเข้าออก

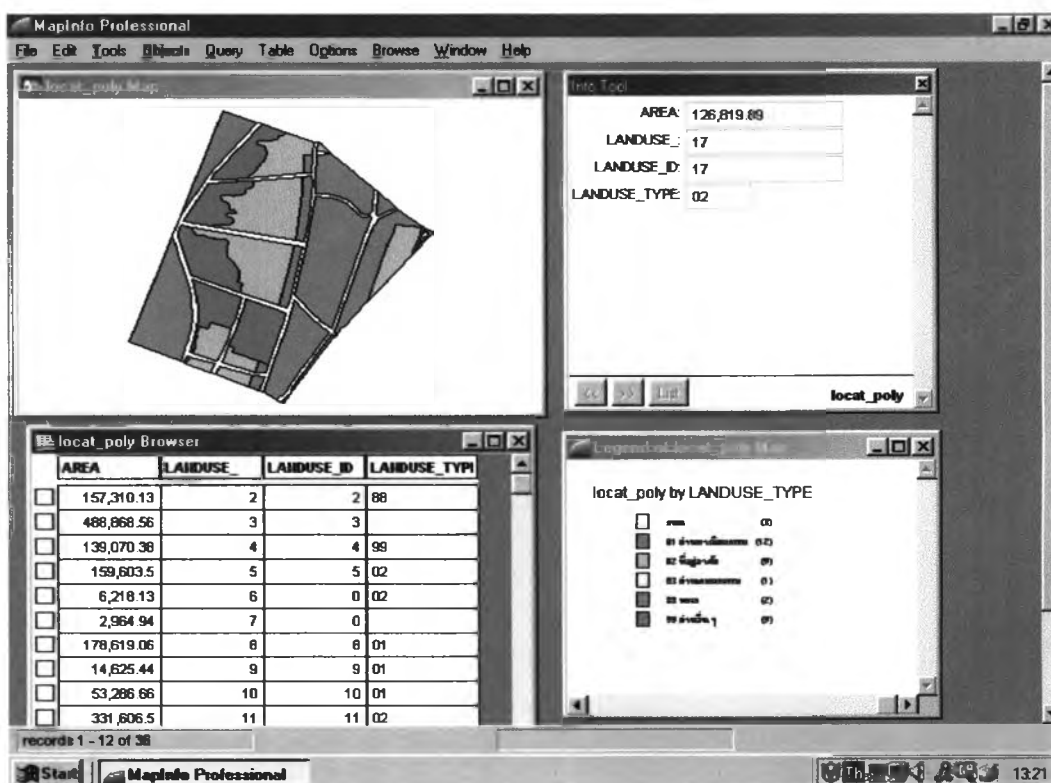
| ชื่อเขตข้อมูล (Fields) | ชนิด (Type) | คำอธิบาย (Description) |
|---------------------------|----------------|-------------------------------------|
| LANDUSE_ID | Integer | รหัสขอบเขตพื้นที่ย่านการใช้ที่ดิน |
| LANDUSE_TYPE | Character | ประเภทย่านการใช้ที่ดิน ^① |
| LANUSE_AREA | Float | เนื้อที่ |

① รหัสประเภทการใช้ที่ดิน

| | | |
|----|---------|------------------|
| 01 | หมายถึง | ย่านพาณิชย์กรรม |
| 02 | " | ย่านที่อยู่อาศัย |
| 03 | " | ย่านอุตสาหกรรม |
| 04 | " | ย่านเกษตรกรรม |
| 05 | " | ย่านอื่น ๆ |



ภาพ 4.18 แสดงรายละเอียดโครงสร้างฐานข้อมูลย่านการใช้ที่ดินในโปรแกรม MapInfo



ภาพ 4.19 ภาพข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลลักษณะประจำในฐานข้อมูลย่านการใช้ที่ดิน

4.3.2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้นำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง โดยปัจจัยที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ครั้งนี้ได้มาจากการศึกษาความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาซึ่งเป็นผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่สอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์

ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์สามารถจำแนกได้เป็น 4 ประเภทคือ กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพของที่ดิน และกลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ โดย

ก. **กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก** กลุ่มปัจจัยทางเข้าออกเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการประเมินราคาที่ดินในแง่ที่เป็นตัวเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน โดยก่อให้เกิดความสะดวกสบายในการเข้าถึงที่ดินดังนั้นที่ดินที่สามารถเข้าถึงสะดวกจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่เข้าถึงไม่สะดวกสำหรับตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ประกอบไปด้วยตัวแปรประเภททางเข้าออก ผิวถนน และความกว้างถนน

ข. **กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค** กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภคเป็นปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่ามีความสำคัญเช่นเดียวกัน โดยนิพัทธ์ จิตรประสงค์ (2530) กล่าวว่า "สาธารณูปโภคเป็นสิ่งสำคัญในการพิจารณาประเมินราคาที่อยู่อาศัย" เนื่องจากกลุ่มปัจจัยดังกล่าวมีผลในแง่ของการเพิ่มอรรถประโยชน์ให้สอยให้กับที่ดิน ที่ดินที่มีสาธารณูปโภคครบถ้วนย่อมเป็นที่ต้องการมากกว่าที่ดินที่ไม่มีสาธารณูปโภคหรือมีแต่ไม่ครบ ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภคจึงประกอบไปด้วยตัวแปร ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

ค. **กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน** กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพแปลงที่ดินมีผลต่อมูลค่าที่ดินในแง่ของประโยชน์ใช้สอย โดยประกอบไปด้วยตัวแปรรูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน และเนื้อที่แปลงที่ดิน

ง. **กลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ** กลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินในแง่ที่ทำให้มูลค่าที่ดินลดลง เนื่องจากก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้นแปลงที่ดินที่อยู่ในเขตที่มีกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินจึงมีมูลค่าต่ำกว่าแปลงที่ดินที่ไม่อยู่ในเขตควบคุม ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ กลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ประกอบไปด้วยตัวแปร 2 ตัวคือ พระราชบัญญัติผังเมือง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

นอกจากตัวแปรดังกล่าวข้างต้นแล้วตัวแปรอีกประเภทหนึ่งที่น่าสนใจวิเคราะห์ได้แก่ ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน

2) เกณฑ์ในการวัดและการกำหนดค่าน้ำหนักตัวแปร

ก. **เกณฑ์ในการวัดและการกำหนดค่าน้ำหนักเบื้องต้น** จากการศึกษาแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับที่ดินและการประเมินราคาที่ดินตลอดจนการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดิน ผู้ศึกษาได้นำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดเกณฑ์ในการวัดตัวแปรและเกณฑ์ในการกำหนดค่าน้ำหนักตัวแปรโดยมีขั้นตอนดังนี้คือ กำหนดเกณฑ์ในการวัดปัจจัย, กำหนดค่าคะแนนดิบ, ปรับค่าของทุกปัจจัยให้อยู่ในช่วงเดียวกัน (Normalization) และคำนวณค่าปัจจัยโดยใช้สูตร

$$K = \frac{X - X^{\min}}{X^{\max} - X^{\min}} * Y$$

| | | | |
|-------|------------|---|--|
| เมื่อ | K | = | ค่าคะแนนตัวแปรที่ปรับเป็นมาตรฐาน |
| | Y | = | ค่าฐานที่กำหนด (ในที่นี้ให้เท่ากับ 10) |
| | X | = | ค่าคะแนนดิบ |
| | X^{\min} | = | ค่าคะแนนดิบที่มีค่าต่ำสุด |
| | X^{\max} | = | ค่าคะแนนดิบที่มีค่าสูงสุด |

- **ตัวแปรประเภททางเข้าออก** จากผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่สอง พบว่าตัวแปรประเภททางเข้าออกเป็นปัจจัยที่ผู้ประเมินฯ เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยตัวแปรประเภททางเข้าออกเป็นตัวแปรเชิงบวกที่มีผลทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ที่ดินที่มีทางเข้าออกสะดวกจะมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินที่มีทางเข้าออกไม่สะดวก เช่น ที่ดินที่ติดอยู่ริมถนนใหญ่จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ติดถนนซอย เป็นต้น ดังนั้นเกณฑ์ในการพิจารณาตัวแปรประเภททางเข้าออกคือ ความสะดวกสบายในการเข้าถึง โดยกำหนดเกณฑ์ในการวัดตัวแปรออกเป็น 4 เกณฑ์ คือ ถนนสายหลักให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 4 ถนนสายรองให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 3 ถนนซอยให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 ทางเดินเท้าให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และไม่มีทางเข้าออกให้เท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.13

ตาราง 4.13 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรประเภททางเข้าออก ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|-----------------|-------------|---------|
| ถนนสายหลัก | 4 | 10 |
| ถนนสายรอง | 3 | 7.5 |
| ถนนซอย | 2 | 5 |
| ทางเดินเท้า | 1 | 2.5 |
| ไม่มีทางเข้าออก | 0 | 0 |

- **ตัวแปรผิวถนน** นอกจากในการประเมินราคาที่ดิน ตัวแปรทางเข้าออกจะพิจารณาถึงความสะดวกในการเข้าถึงแปลงที่ดิน เช่น ประเภทถนนแล้ว ยังพิจารณาถึงสภาพของทางเข้าออกด้วย ดังนั้นตัวแปรประเภทของผิวถนนจึงเป็นตัวแปรอีกประเภทหนึ่งที่มีผู้ประเมินราคานำมาใช้พิจารณาในการประเมินราคาที่ดิน ดังนั้นเกณฑ์ในการพิจารณาตัวแปรประเภทผิวถนนคือ คุณภาพของผิวถนน โดยกำหนดเกณฑ์ในการวัดและค่าตัวแปรออกเป็น 4 เกณฑ์ คือ ผิวถนนที่เป็นคอนกรีตให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 4 ลาดยางให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 3 หินลูกรังให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 ผิวถนนที่เป็นดินให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และไม่มีทางเข้าออกให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.14

ตาราง 4.14 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรผิวถนน ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|-----------------|-------------|---------|
| คอนกรีต | 4 | 10 |
| ลาดยาง | 3 | 7.5 |
| ลูกรัง/หิน | 2 | 5 |
| ดิน | 1 | 2.5 |
| ไม่มีทางเข้าออก | 0 | 0 |

- **ตัวแปรความกว้างถนน** เป็นตัวแปรที่ก่อให้เกิดความสะดุดในการเข้าถึงเช่น เดียวกัน โดยถนนที่มีความกว้างมากการเข้าออกจะสะดุดกว่าถนนที่มีความกว้างน้อย เช่น ถนนที่มีความกว้างมากรถยนต์สามารถสวนทางกันได้ การเข้าถึงจะสะดุดกว่าถนนที่มีความกว้างน้อยซึ่งรถยนต์ไม่สามารถสวนทางกันได้ ดังนั้นเกณฑ์ในการวัดตัวแปรความกว้างของถนนจึงพิจารณาจากขนาดความกว้างของถนน ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย, 2538: 29) ได้กำหนดเกณฑ์ในการวัดคือ ถนนที่มีความกว้าง 6 เมตร ถนนที่มีความกว้าง 4 – 6 เมตร และถนนที่มีความกว้างต่ำกว่า 4 เมตร ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้กำหนดให้ถนนที่มีความกว้าง 6 เมตรมีค่าคะแนนดิบเท่ากับ 3 ถนนที่มีความกว้าง 4 – 6 เมตรให้มีค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 ถนนที่มีความกว้างต่ำกว่า 4 เมตรให้มีค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และไม่มีทางเข้าออกให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.15

ตาราง 4.15 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรความกว้างถนน ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|---------------------|-------------|---------|
| กว้างมากกว่า 6 เมตร | 3 | 10 |
| กว้าง 4 – 6 เมตร | 2 | 6.7 |
| กว้างต่ำกว่า 4 เมตร | 1 | 3.3 |
| ไม่มีทางเข้าออก | 0 | 0 |

- **ตัวแปรไฟฟ้า** ตัวแปรไฟฟ้าเป็นตัวแปรที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่ามีส่วนต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดในกลุ่มตัวแปรสาธารณูปโภค เนื่องจากมีส่วนต่อมูลค่าที่ดินในแง่ที่เพิ่มอรรถประโยชน์ในการใช้สอยให้กับที่ดิน โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการวัดได้แก่ความใกล้ไกลถนนที่มีไฟฟ้าผ่าน ซึ่งจากการศึกษาของขวัญฤทัย ทองอินทร์ (2533) ได้กำหนดเกณฑ์ในการวัดออกเป็น 4 เกณฑ์ โดยพิจารณาจากที่ดินที่อยู่ห่างจากถนน คือ ระยะห่างจากถนน 0 – 100 เมตร, 101 – 200 เมตร, 201 – 300 เมตร และมากกว่า 300 เมตร โดยในการศึกษาค้างนี้เพิ่มอีกหนึ่งเกณฑ์คือ ที่ดินที่อยู่ติดกับถนน ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการกำหนดค่าตัวแปรได้ดังนี้คือ ที่ดินที่อยู่ติดถนนให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 4 ที่ดินที่อยู่ห่างจากถนน 0 – 100 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 3, 101 – 200 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 2, 201 – 300 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 1 และมากกว่า 300 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.16

ตาราง 4.16 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรไฟฟ้า ค่าคะแนนดิน และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิน | ค่าปรับ |
|-------------------------|-------------|---------|
| อยู่ติดถนน | 4 | 10 |
| ห่างจากถนน 0 – 100 เมตร | 3 | 7.5 |
| 101 – 200 | 2 | 5 |
| 201 – 300 | 1 | 2.5 |
| มากกว่า 300 | 0 | 0 |

- **ตัวแปรประปา** น้ำประปาเป็นปัจจัยในกลุ่มสาธารณูปโภคที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเช่นเดียวกับไฟฟ้าโดยเฉพาะในเขตเมือง โดยตัวแปรประปาจะพิจารณาจากพื้นที่ที่ได้รับบริการประปาจากข่ายบริการประปาในระยะ 200 เมตรจากแนวท่อประปา (ชัยชนะ แสงสว่าง อ่างถึงโน ขวัญฤทัย ทองอินทร์, 2533: 84) โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้ ที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการและมีท่อประปาผ่านให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 2 ที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อประปาผ่านให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 1 และที่ดินอื่น ๆ ให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.17

ตาราง 4.17 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรประปา ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|--------------------------------------|-------------|---------|
| อยู่ในข่ายบริการและมีท่อประปาผ่าน | 2 | 10 |
| อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อประปาผ่าน | 1 | 5 |
| อื่น ๆ | 0 | 0 |

- **ตัวแปรโทรศัพท์** โทรศัพท์เป็นปัจจัยเชิงบวกที่ทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น โดยก่อให้เกิดความสะดวกและคล่องตัวในการติดต่อ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ตัวแปรโทรศัพท์จะพิจารณาจากแนวสายโทรศัพท์หลักที่ผ่าน และข่ายการให้บริการโทรศัพท์ในระยะ 350 เมตรจากแนวถนนสายหลักซึ่งเป็นระยะที่องค์การโทรศัพท์สามารถอนุมัติติดตั้งโทรศัพท์ได้ทันที ดังนั้นเกณฑ์ในการพิจารณาตัวแปรโทรศัพท์คือ ที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการและมีแนวสายโทรศัพท์ผ่านให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 ที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีแนวสายโทรศัพท์ผ่านให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และ ที่ดินอื่น ๆ ให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.18

ตาราง 4.18 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรโทรศัพท์ ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|--|-------------|---------|
| อยู่ในข่ายบริการและมีแนวสายโทรศัพท์ผ่าน | 2 | 10 |
| อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีแนวสายโทรศัพท์ผ่าน | 1 | 5 |
| อื่น ๆ | 0 | 0 |

- **ตัวแปรท่อระบายน้ำ** ท่อระบายน้ำเป็นปัจจัยเชิงบวกที่ทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นเช่นเดียวกัน โดยเกณฑ์ในการพิจารณาตัวแปรดังกล่าวคือ พิจารณาจากท่อประปาหลักที่ผ่านและข่ายการบริการระบายน้ำโดยกำหนดให้ที่ดินที่อยู่ในระยะ 250 เมตรจากแนวท่อระบายน้ำอยู่ในข่ายบริการ (บริษัทโซเซียล แอนด์ เอนไวรอนเมนทัล ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด, 2539: 4) ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงกำหนดให้ที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการและมีแนวท่อระบายน้ำผ่านให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 ที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อระบายน้ำผ่านให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และ ที่ดินอื่น ๆ ให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.19

ตาราง 4.19 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรที่ระบายน้ำ ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|---|-------------|---------|
| อยู่ในข่ายบริการและมีที่ระบายน้ำผ่าน | 2 | 10 |
| อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีที่ระบายน้ำผ่าน | 1 | 5 |
| อื่น ๆ | 0 | 0 |

- **ตัวแปรรูปร่างแปลงที่ดิน** รูปร่างแปลงที่ดิน เป็นตัวแปรที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแปลงที่ดินที่มีรูปร่างปกติ เช่น สี่เหลี่ยมย่อมมีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากกว่าแปลงที่ดินที่มีรูปร่างผิดปกติ เช่น สามเหลี่ยม หรือหลายเหลี่ยม ดังนั้นเกณฑ์ในการพิจารณาตัวแปรรูปร่างแปลงที่ดินจึงใช้เกณฑ์ดังนี้คือ แปลงที่ดินที่มีรูปร่างปกติ (สี่เหลี่ยมจัตุรัสและสี่เหลี่ยมผืนผ้า) ให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 แปลงที่ดินที่มีรูปร่างผิดปกติ (สี่เหลี่ยมคางหมู สามเหลี่ยม หลายเหลี่ยม หยักเว้า) ให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.20

ตาราง 4.20 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรรูปร่างแปลงที่ดิน ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|--|-------------|---------|
| รูปร่างปกติ (สี่เหลี่ยมจัตุรัสและสี่เหลี่ยมผืนผ้า) | 1 | 10 |
| รูปร่างผิดปกติ (สี่เหลี่ยมคางหมู, สามเหลี่ยม และหลายเหลี่ยม) | 0 | 0 |

- **ตัวแปรความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน** แปลงที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าที่ติดถนนมากจะมีมูลค่าสูงกว่าแปลงที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดินน้อย เนื่องจากได้ประโยชน์ใช้สอยมากกว่า แต่อย่างไรก็ตามแม้ว่าความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดินจะมีผลทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นก็ตามแต่จะสูงขึ้นในอัตราที่ลดลง (นิพัทธ์ จิตรประสงค์, 2530: 126) ซึ่งจากการศึกษาของอัจฉริยะ ยงประยูร และศุภร มงคลแก้วสกุล (2541) พบว่าแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัยควรมีความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดินอยู่ระหว่าง 6 – 10 เมตร ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาตัวแปรความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดินคือ แปลงที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน 6 – 10 เมตรให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 แปลงที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าแปลงที่

ดินกว้างกว่า 10 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 1 และแปลงที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดินต่ำกว่า 6 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.21

ตาราง 4.21 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ค่าคะแนนดิน และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิน | ค่าปรับ |
|-----------------|-------------|---------|
| 6 – 10 เมตร | 2 | 10 |
| มากกว่า 10 เมตร | 1 | 5 |
| น้อยกว่า 6 เมตร | 0 | 0 |

- **ตัวแปรความลึกแปลงที่ดิน** ตัวแปรความลึกที่ดินมีผลต่อมูลค่าที่ดินเช่นเดียวกับความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน โดยมูลค่าที่ดินจะแปรผันไปตามความลึกของแปลงที่ดินยิ่งที่ดินมีความลึกเพิ่มขึ้นเท่าไรมูลค่าที่ดินย่อมเพิ่มขึ้น (ศศิธร ปรากฏนาสัตย์, 2516: 41) แต่อย่างไรก็ตามจะมีความลึกเพียงบางส่วนที่จะให้ประโยชน์สูงสุดซึ่งเมื่อถึงจุดจุดหนึ่งแล้วความลึกที่เพิ่มขึ้นจะไม่ทำให้มูลค่าเพิ่มขึ้น (นิพัทธ์ จิตรประสงค์, 2530: 126) ซึ่งจากการศึกษาของสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538) พบว่าแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่นิยมมากที่สุดอยู่ระหว่าง 16 – 20 เมตร ดังนั้นในการศึกษานี้จึงใช้เกณฑ์พิจารณาโดยกำหนดให้ แปลงที่ดินที่มีความลึก 16 – 20 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 2 แปลงที่ดินที่มีความลึกมากกว่า 20 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 1 และแปลงที่ดินที่มีความลึกน้อยกว่า 16 เมตรให้ค่าคะแนนดินเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.22

ตาราง 4.22 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรความลึกแปลงที่ดิน ค่าคะแนนดิน และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิน | ค่าปรับ |
|------------------|-------------|---------|
| 16 – 20 เมตร | 2 | 10 |
| มากกว่า 20 เมตร | 1 | 5 |
| น้อยกว่า 16 เมตร | 0 | 0 |

- **ตัวแปรเนื้อที่แปลงที่ดิน** โดยทั่วไปขนาดของแปลงที่ดินมีอิทธิพลโดยตรงต่อการใช้ที่ดินแต่ละประเภท (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 85) โดยในกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภทจะมีความต้องการเนื้อที่ในการใช้ที่ดินแตกต่างกันเนื่องจากค่านิ่งถึงอรรถประโยชน์ที่จะได้รับจากที่ดินนั้น โดยค่านิ่งถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีที่สุดและสูงที่สุด (อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล, 2529: 60) เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมส่วนใหญ่ต้องการแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่เนื้อที่มาก ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยมักจะต้องการแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กเนื้อที่น้อย โดยในการศึกษาครั้งนี้ เนื้อที่แปลงที่ดินตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ที่อยู่อาศัยควรมีเนื้อที่ 18 - 50 ตารางวา ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงกำหนดให้เกณฑ์ในการวัดตัวแปรเนื้อที่แปลงที่ดิน โดย แปลงที่ดินที่มีเนื้อที่ 18 - 50 ตารางวามีค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 แปลงที่ดินที่มีเนื้อที่มากกว่า 50 ตารางวามีค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และแปลงที่ดินที่มีเนื้อที่น้อยกว่า 18 ให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 รายละเอียดในตาราง 4.23

ตาราง 4.23 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรเนื้อที่แปลงที่ดิน ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|--------------------------|-------------|---------|
| เนื้อที่ 18 - 50 ตารางวา | 2 | 10 |
| มากกว่า 50 ตารางวา | 1 | 5 |
| น้อยกว่า 18 ตารางวา | 0 | 0 |

- **ตัวแปรพระราชบัญญัติผังเมือง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร**
ตัวแปรพระราชบัญญัติผังเมือง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นตัวแปรที่มีผลทำให้มูลค่าที่ดินลดต่ำลงเนื่องจากสามารถใช้ที่ดินบางประเภทได้เท่านั้น ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาตัวแปรดังกล่าวคือ มีหรือไม่มีกฎหมายควบคุมดังกล่าว โดยมีกฎหมายควบคุมให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และไม่มีกฎหมายควบคุมให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.24

ตาราง 4.24 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรพระราชบัญญัติผังเมืองและพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|--------------------------------------|-------------|---------|
| ไม่มีพระราชบัญญัติควบคุมการใช้ที่ดิน | 1 | 10 |
| มีพระราชบัญญัติควบคุมการใช้ที่ดิน | 0 | 0 |

- **ตัวแปรปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน** ย่านการใช้ที่ดินเป็นตัวแปรเชิงบวกที่ทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นซึ่งตามหลักทฤษฎีแล้วเจ้าของที่ดินมักจะเลือกใช้ที่ดินที่เห็นว่าได้ผลประโยชน์ตอบแทนที่สูงที่สุด (Highest and best use) (คำพล พัวพาณิชย์, 2535: 1-9) ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมจะมีมูลค่าที่ดินที่สูงที่สุด รองลงมาคือที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม ตามลำดับ ดังนั้นแม้ว่าจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแต่ถ้าที่ดินนั้นสามารถพัฒนาไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมได้ที่ดินดังกล่าวก็จะมีมูลค่าสูง เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแต่อยู่ในย่านพาณิชยกรรมย่อมมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินที่อยู่ในย่านเกษตรกรรม เนื่องจากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยบางส่วนอาจจะนำมาใช้เป็นร้านค้าได้ ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงกำหนดให้เกณฑ์ที่ใช้วัดตัวแปรย่านการใช้ที่ดินมี 5 ประเภทคือ แปลงที่ดินที่อยู่ในย่านพาณิชยกรรมให้มีค่าคะแนนดิบเท่ากับ 4 ย่านที่อยู่อาศัยให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 3 ย่านอุตสาหกรรมให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 2 ย่านเกษตรกรรมให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 1 และย่านอื่น ๆ ให้ค่าคะแนนดิบเท่ากับ 0 ดังรายละเอียดในตาราง 4.25

ตาราง 4.25 เกณฑ์ในการวัดตัวแปรย่านการใช้ที่ดิน ค่าคะแนนดิบ และค่าที่ได้จากการปรับ

| เกณฑ์ในการวัด | ค่าคะแนนดิบ | ค่าปรับ |
|------------------|-------------|---------|
| ย่านพาณิชยกรรม | 4 | 10 |
| ย่านที่อยู่อาศัย | 3 | 7.5 |
| ย่านอุตสาหกรรม | 2 | 5 |
| ย่านเกษตรกรรม | 1 | 2.5 |
| ย่านอื่น ๆ | 0 | 0 |

ข. **คำนวณหาค่าน้ำหนักตัวแปร** หลังจากกำหนดเกณฑ์ในการวัดค่าคะแนนดิบ และค่าปรับปัจจัยแล้ว เนื่องจากตัวแปรแต่ละตัวมีผลต่อมูลค่าที่ดินมากน้อยแตกต่างกัน ดังนั้นในการกำหนดค่าน้ำหนักตัวแปร ตัวแปรที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากจะกำหนดให้มีค่าน้ำหนักมาก ส่วนตัวแปรที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อยจะกำหนดให้มีค่าน้ำหนักน้อยตามลำดับ โดยในการศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีกำหนดค่าน้ำหนักโดยวิธีการสอบถามความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาถึงความสำคัญของปัจจัยซึ่งเป็นผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่สอง โดยนำเอาค่าคะแนนเฉลี่ยที่ได้มาใช้เป็นเกณฑ์ในการการจัดลำดับปัจจัย ดังรายละเอียดในตาราง 4.26

ตาราง 4.26 แสดงค่าความสำคัญของตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

| ปัจจัย | ค่าความสำคัญต่อตัวแปรที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน |
|--------------------------------|---|
| 1. ประเภททางเข้าออก | 14 |
| 2. ย่านการใช้ที่ดิน | 13 |
| 3. ไฟฟ้า | 12 |
| 4. ประปา | 11 |
| 5. รูปร่างแปลงที่ดิน | 10 |
| 6. ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน | 9 |
| 7. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร | 8 |
| 8. พระราชบัญญัติผังเมือง | 7 |
| 9. เนื้อที่แปลงที่ดิน | 6 |
| 10. ความกว้างถนน | 5 |
| 11. ผิวถนน | 4 |
| 12. โทรศัพท | 3 |
| 13. ท่อระบายน้ำ | 2 |
| 14. ความลึกแปลงที่ดิน | 1 |

3) ผลการวิเคราะห์

จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองโดยใช้ฐานข้อมูลภูมิศาสตร์ในการวิเคราะห์ และใช้แปลงที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีจำนวน 202 แปลงเป็นพื้นที่ศึกษาได้ผลการศึกษาดังนี้

ก. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินพิจารณาปัจจัย การวิเคราะห์ที่ดินรายปัจจัยเป็นการวิเคราะห์โดยนำปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งมาวิเคราะห์โดยในการวิเคราะห์ทำโดยเรียกข้อมูลจากฐานข้อมูลที่ได้สร้างไว้ในแต่ละฐานข้อมูลพร้อมทั้งทำการจำแนกข้อมูลใหม่ตามเกณฑ์ที่กำหนดและกำหนดค่าน้ำหนักปัจจัยลงในฐานข้อมูล ซึ่งจากการวิเคราะห์ได้ผลดังนี้

- ปัจจัยประเภททางเข้าออก จากการวิเคราะห์พบว่า ไม่มีที่ดินแปลงใดอยู่ติดกับถนนสายหลัก โดยมีแปลงที่ดินที่อยู่ติดกับถนนสายรองจำนวน 51 แปลง อยู่ติดถนนซอยจำนวน 133 แปลง ไม่ติดถนนแต่สามารถเข้าออกโดยวิธีเดินเท้าจำนวน 3 แปลง และไม่มีทางเข้าออกจำนวน 15 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.20

- ปัจจัยผิวถนน จากการวิเคราะห์พบว่าแปลงที่ดินที่ทำการศึกษามีแปลงที่ดินที่อยู่ติดถนนที่มีผิวถนนเป็นคอนกรีตจำนวน 50 แปลง ติดถนนที่เป็นถนนลาดยาง 135 ติดถนนที่มีผิวถนนเป็นลูกรังหรือหินจำนวน 2 แปลง และไม่มีทางเข้าออก 15 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.21

- ปัจจัยความกว้างถนน จากการวิเคราะห์พบว่าพบว่ามีแปลงที่ดินที่อยู่ติดถนนที่มีความกว้างมากกว่า 6 เมตร จำนวน 154 แปลง ติดถนนที่มีความกว้างถนน 4 - 5 เมตรจำนวน 30 แปลง ติดถนนที่มีความกว้างถนนน้อยกว่า 4 เมตรจำนวน 3 แปลง และไม่มีทางเข้าออกจำนวน 15 แปลงดังแสดงในภาพ 4.22

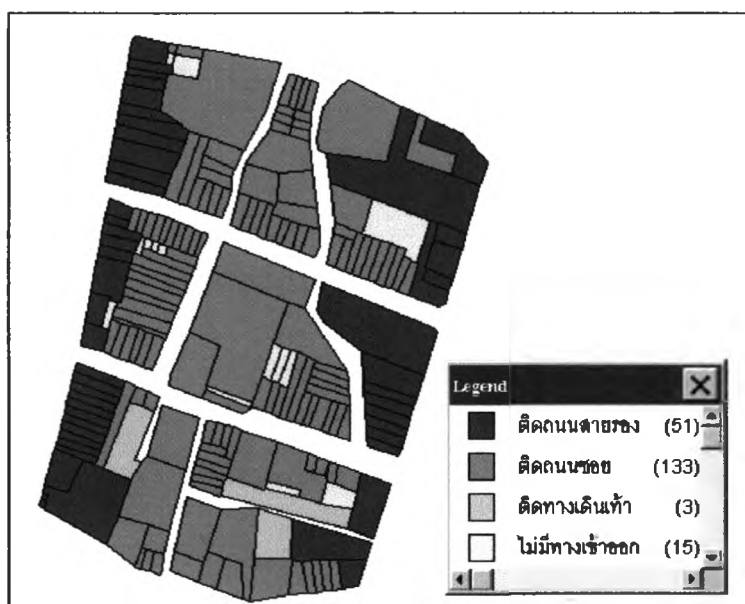
- ปัจจัยไฟฟ้า จากการวิเคราะห์พบว่ามีการแปลงที่ดินที่อยู่ติดถนนซึ่งมีไฟฟ้าผ่านจำนวน 157 แปลง และมีแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนนที่มีไฟฟ้าผ่านแต่อยู่ห่างไม่เกิน 100 เมตรจำนวน 15 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.23

- ปัจจัยประปา จากผลการวิเคราะห์พบว่า มีแปลงที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการประปาและมีท่อประปาผ่านจำนวน 182 แปลง และมีแปลงที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อประปาผ่าน จำนวน 20 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.24
- ปัจจัยโทรศัพท์ จากผลการวิเคราะห์พบว่า มีแปลงที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการและมีแนวสายโทรศัพท์ผ่านจำนวน 187 แปลง และมีแปลงที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีแนวสายโทรศัพท์ผ่าน จำนวน 15 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.25
- ปัจจัยท่อระบายน้ำ จากผลการวิเคราะห์พบว่า มีแปลงที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการและมีท่อระบายน้ำผ่านจำนวน 130 แปลง และมีแปลงที่ดินที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อระบายน้ำผ่านจำนวน 72 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.26
- ปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดิน จากผลการวิเคราะห์พบว่า มีแปลงที่ดินที่มีรูปร่างปกติจำนวน 153 แปลง และมีแปลงที่ผิดปกติจำนวน 49 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.27
- ปัจจัยความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน จากผลการวิเคราะห์พบว่า มีแปลงที่ดินที่มีความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน 6 -10 เมตรจำนวน 19 แปลง มากกว่า 10 เมตรจำนวน 45 แปลง และ น้อยกว่า 6 เมตรจำนวน 138 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.27
- ปัจจัยความลึกแปลงที่ดิน จากผลการวิเคราะห์พบว่า มีแปลงที่ดินที่มีความลึก 16 – 20 เมตรจำนวน 39 แปลง ลึกมากกว่า 20 เมตรจำนวน 52 แปลง และลึกลดน้อยกว่า 16 เมตรจำนวน 111 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.28
- ปัจจัยเนื้อที่แปลงที่ดิน จากผลการวิเคราะห์พบว่า มีแปลงที่ดินที่มีเนื้อที่ 18 – 50 ตารางวาจำนวน 39 แปลง มีเนื้อที่มากกว่า 50 ตารางวาจำนวน 35 แปลงและมีเนื้อที่น้อยกว่า 18 ตารางวาจำนวน 128 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.29

- ปัจจัยพระราชบัญญัติผังเมือง จากผลการวิเคราะห์พบว่าแปลงที่ดินทั้งหมด 202 แปลงอยู่ในเขตควบคุมการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมืองประเภทที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ดังแสดงในภาพ 4.30

- ปัจจัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จากผลการวิเคราะห์พบว่าแปลงที่ดินทั้งหมด 202 แปลงอยู่ในเขตควบคุมการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ดังแสดงในภาพ 4.31

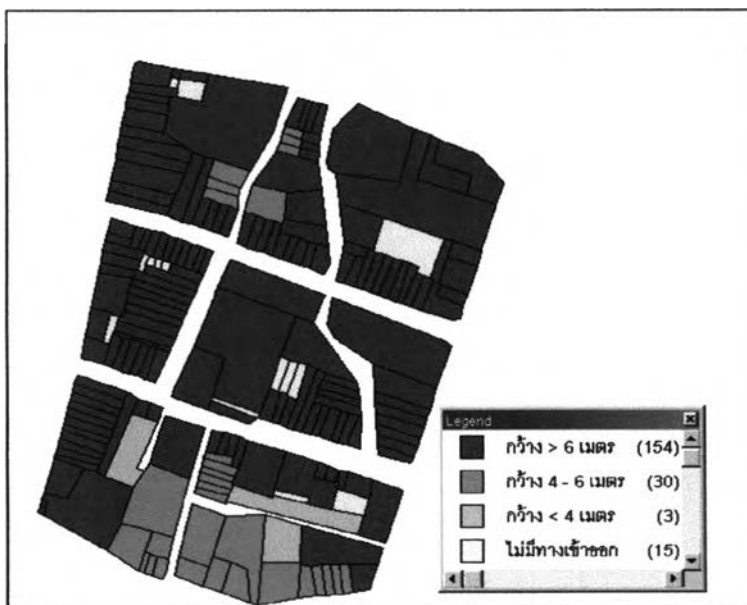
- ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน จากการวิเคราะห์พบว่าแปลงที่ดินทั้งหมด 202 แปลงมีทำเลอยู่ในย่านการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ดังแสดงในภาพ 4.31



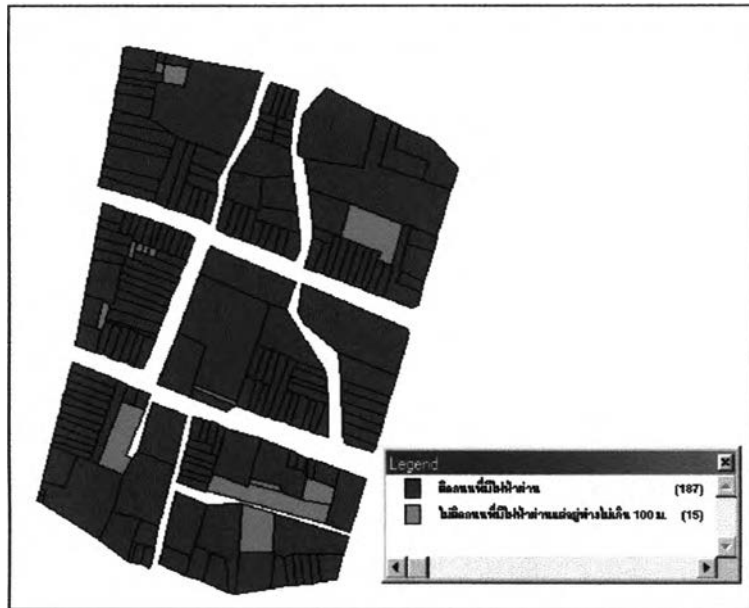
ภาพ 4.20 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยประเภททางเข้าออก



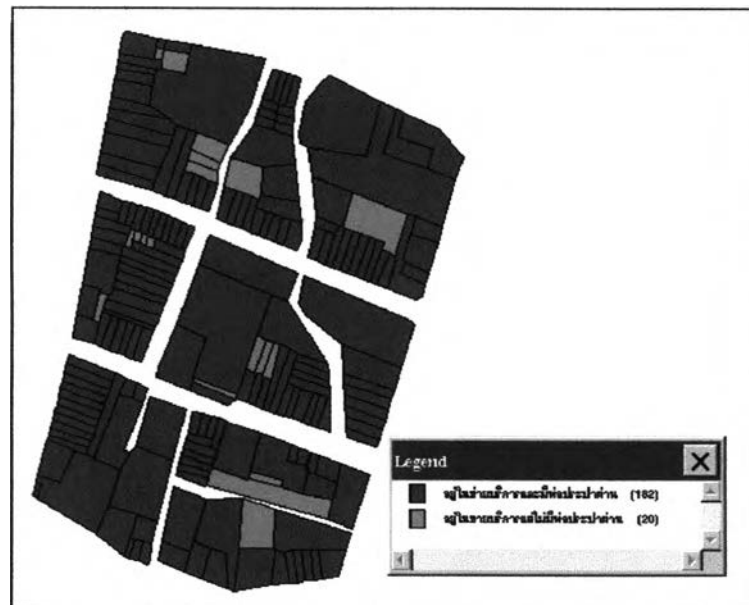
ภาพ 4.21 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยผิวถนน



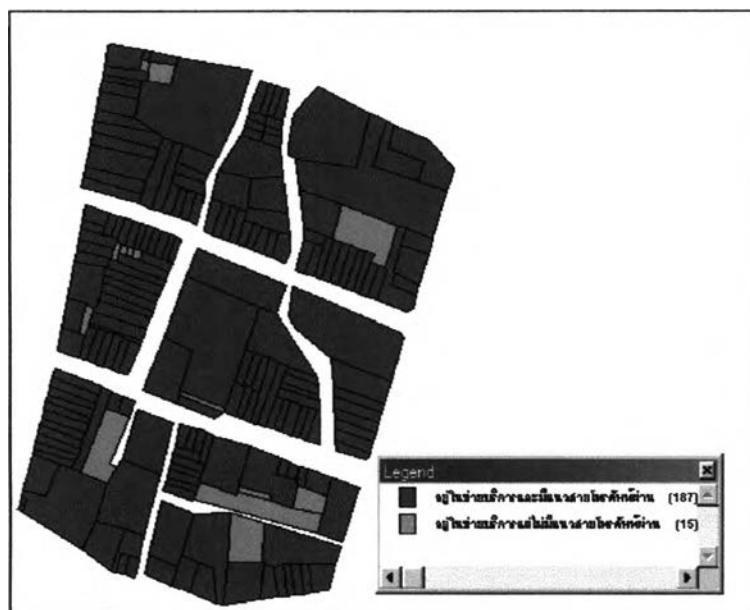
ภาพ 4.22 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยความกว้างถนน



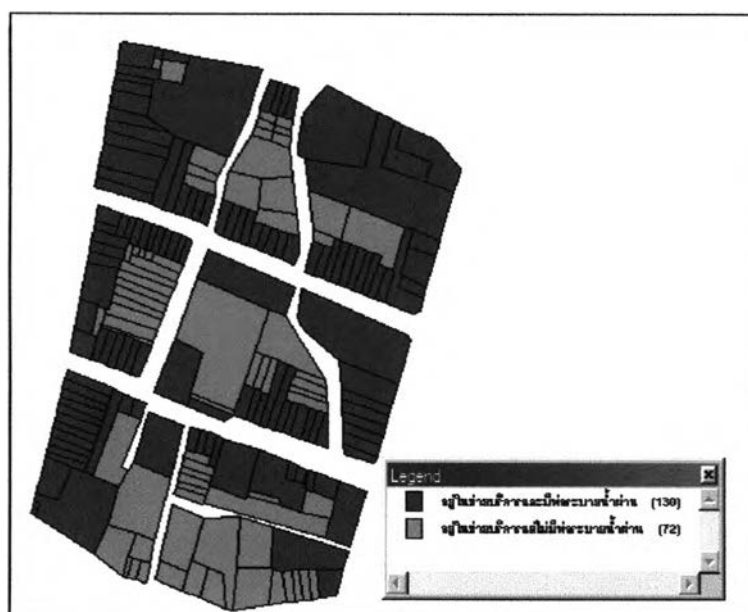
ภาพ 4.23 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยไฟฟ้า



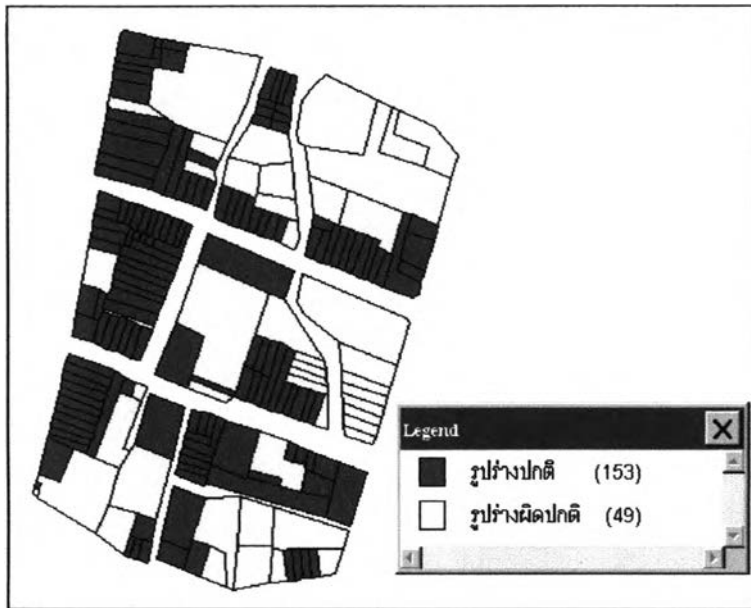
ภาพ 4.24 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยประปา



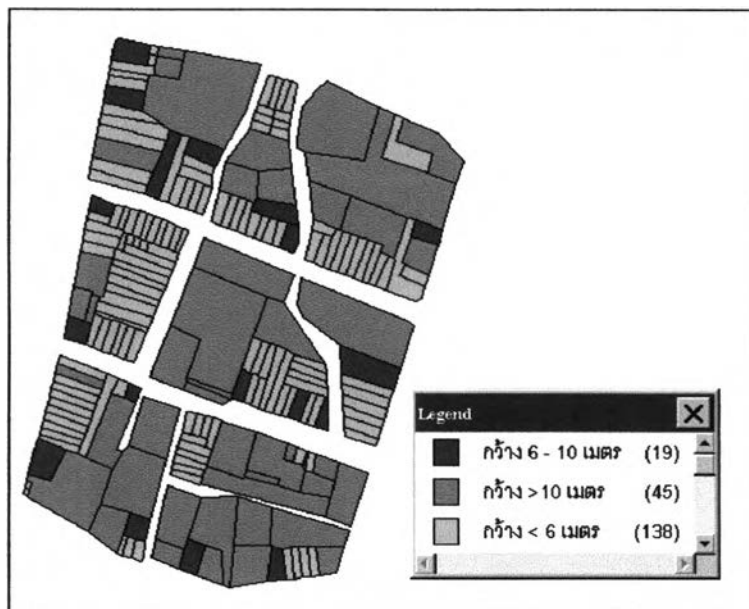
ภาพ 4.25 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยโทรศัพท์



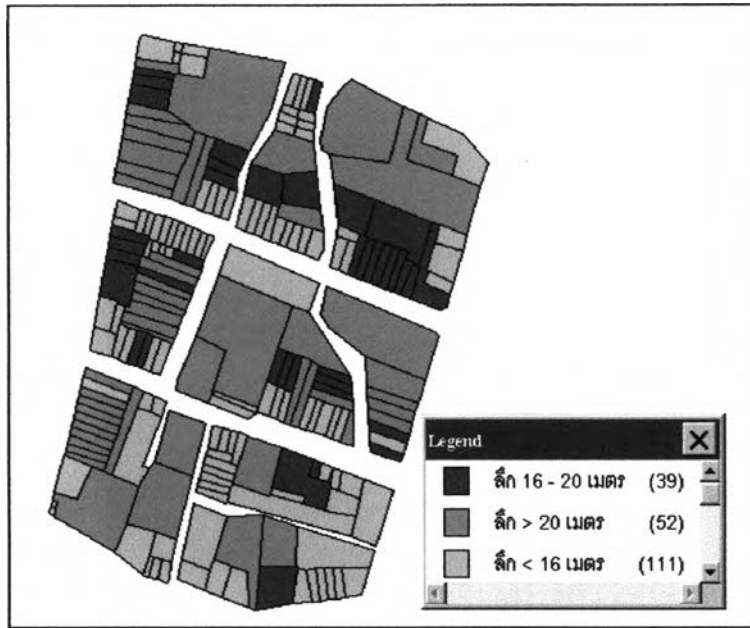
ภาพ 4.26 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยท่อระบายน้ำ



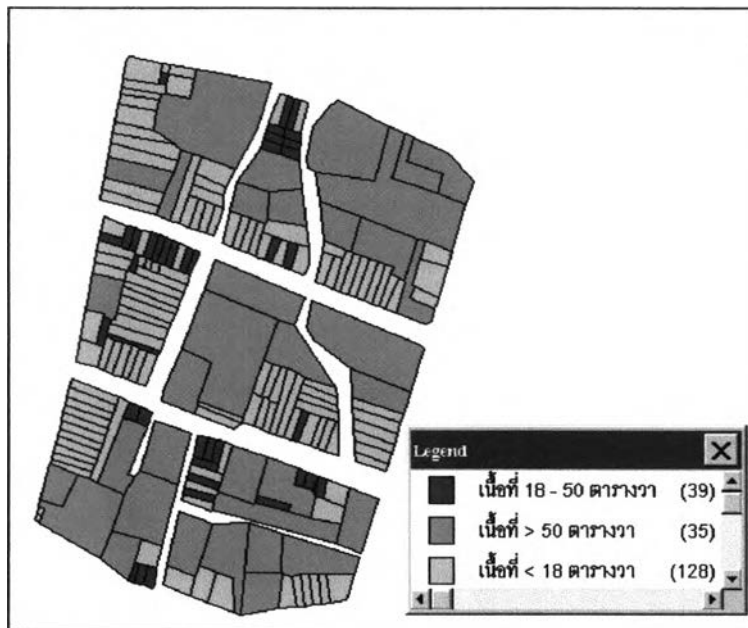
ภาพ 4.27 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดิน



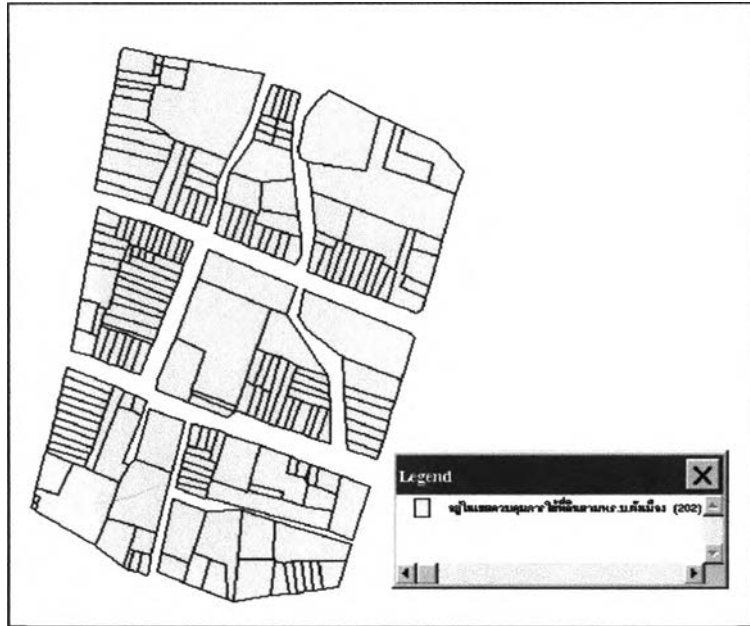
ภาพ 4.28 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยความกว้างด้านหน้าแปลง



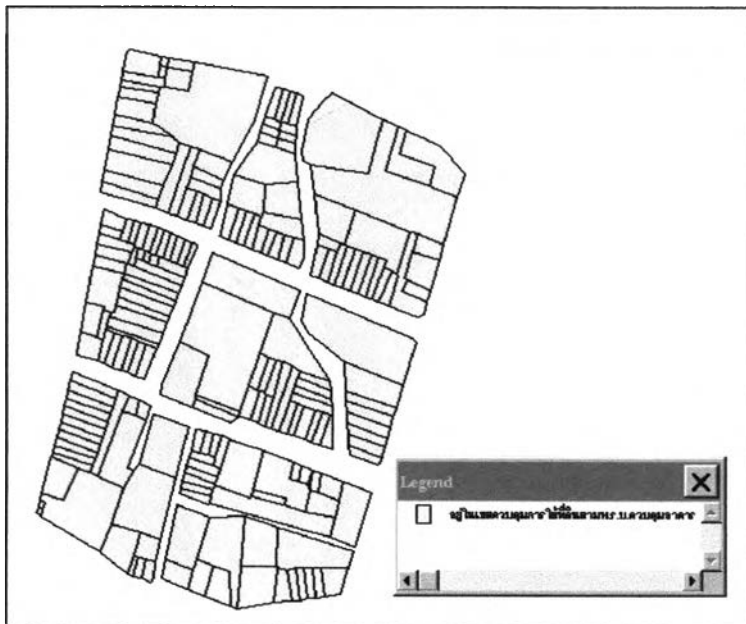
ภาพ 4.29 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยความลึกแปลงที่ดิน



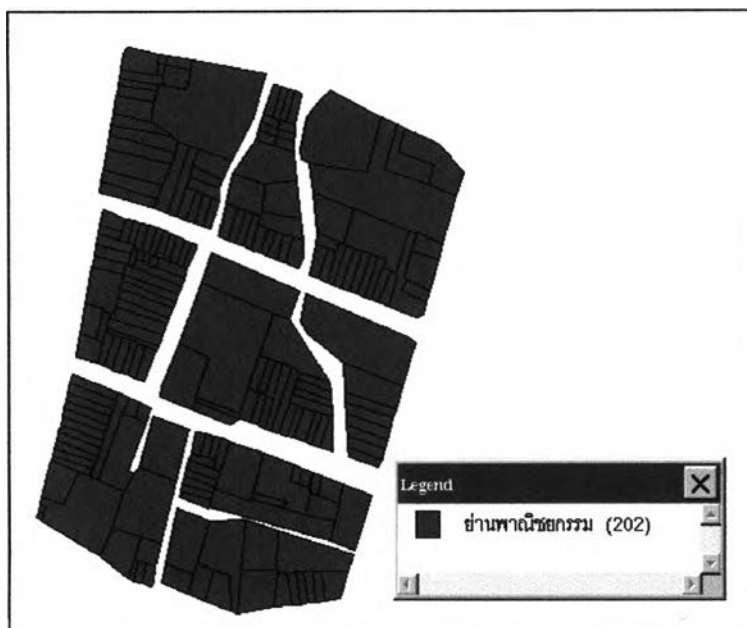
ภาพ 4.30 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยเนื้อที่แปลงที่ดิน



ภาพ 4.31 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัย พร.บ.ผังเมือง



ภาพ 4.32 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัย พร.บ.ควบคุมอาคาร



ภาพ 4.33 แสดงแผนที่ศักยภาพของแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน

ข. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินพิจารณาตามกลุ่มปัจจัย การวิเคราะห์ที่ดินรายกลุ่มปัจจัย เป็นการวิเคราะห์ศักยภาพแปลงที่ดินเมื่อพิจารณาจากกลุ่มปัจจัย โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มคือ กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพที่ดิน และกลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ ซึ่งในการวิเคราะห์สามารถเรียกข้อมูลจากฐานข้อมูลพร้อมทั้งวิเคราะห์โดยหาค่าน้ำหนักปัจจัยรวมตามกลุ่มปัจจัยพร้อมทั้งแสดงผลในรูปแบบของแผนที่ ซึ่งจากการวิเคราะห์ได้ผลดังนี้

- กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก กลุ่มปัจจัยทางเข้าออกประกอบไปด้วย ปัจจัยประเภททางเข้าออก ผิวถนน และความกว้างถนน จากการวิเคราะห์พบว่า แปลงที่ดินที่ทำการศึกษามีจำนวน 202 แปลง มีแปลงที่ดินที่มีศักยภาพในการเข้าออกมากที่สุดหรือมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงมากที่สุดมีจำนวน 49 แปลงโดยเป็นแปลงที่ดินที่อยู่ติดกับถนนสายรองซึ่งได้แก่ ถนนวิริยะปราการและถนนเจตน์จ่านง ส่วนแปลงที่ดินที่มีศักยภาพในเรื่องของทางเข้าออกในระดับมากมีจำนวน 111 แปลง ศักยภาพปานกลางจำนวน 24 แปลง ศักยภาพน้อย 3 แปลง และศักยภาพน้อยที่สุด 15 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.34

ระดับมากมีจำนวน 111 แปลง ศักยภาพปานกลางจำนวน 24 แปลง ศักยภาพน้อย 3 แปลง และ ศักยภาพน้อยที่สุด 15 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.34

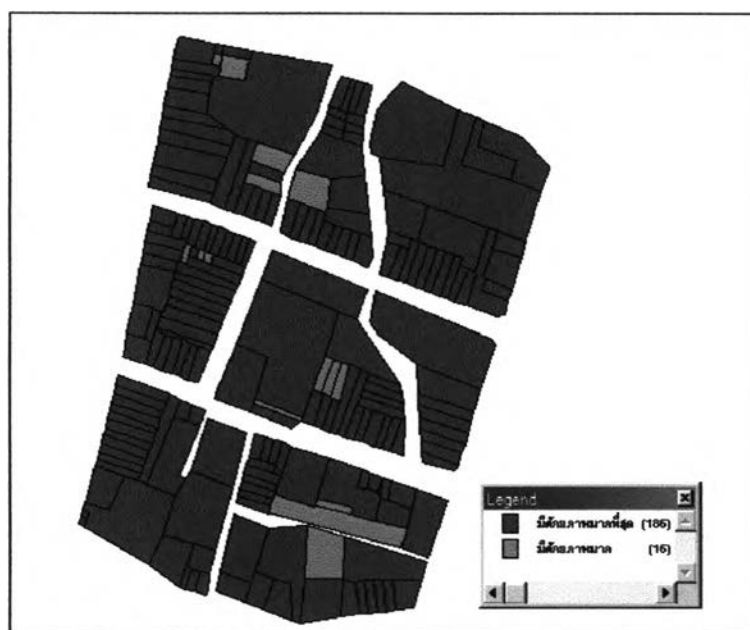
- กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภคประกอบไปด้วย ปัจจัยไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ ซึ่งจากการวิเคราะห์พบว่าแปลงที่ดินที่ทำการศึกษาล้วนใหญ่มีศักยภาพในเรื่องของความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคมากถึงมากที่สุด โดยมีแปลงที่ดินจำนวน 186 แปลงที่มีศักยภาพมากที่สุดและ มี 16 แปลงที่มีศักยภาพมาก ดังแสดงในภาพ 4.35

- กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพแปลงที่ดิน กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพแปลงที่ดินประกอบไปด้วยปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน และเนื้อที่แปลงที่ดิน จากการวิเคราะห์พบว่าแปลงที่ดินที่ทำการศึกษามีศักยภาพในเรื่องของลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินแตกต่างกันไป โดยมีแปลงที่ดินที่มีศักยภาพมากที่สุดมีเพียง 3 แปลง มีศักยภาพมากจำนวน 56 แปลง มีศักยภาพปานกลางจำนวน 51 แปลง มีศักยภาพน้อยจำนวน 74 แปลง และมีศักยภาพน้อยที่สุดจำนวน 18 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.36

- กลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ กลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับประกอบไปด้วยกฎหมายพระราชบัญญัติผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคาร จากการวิเคราะห์พบว่าแปลงที่ดินที่ทำการศึกษาทั้งหมดอยู่ในเขตการใช้กฎหมายพระราชบัญญัติผังเมืองและพระราชบัญญัติควบคุมอาคารดังนั้นซึ่งถือได้ว่าแปลงที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพในการใช้ที่ดินต่ำ



ภาพ 4.34 แสดงแผนที่ศักยภาพของที่ดินเมื่อพิจารณาจากกลุ่มปัจจัยทางเข้าออก



ภาพ 4.35 แสดงแผนที่ศักยภาพของที่ดินเมื่อพิจารณาจากกลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค



ภาพ 4.36 แสดงแผนที่ศักยภาพของที่ดินเมื่อพิจารณาจากกลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพแปลงที่ดิน

ค. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินพิจารณาปัจจัยทุกปัจจัย การวิเคราะห์ที่ดินเมื่อพิจารณาทุก ๆ ปัจจัย เป็นการวิเคราะห์ศักยภาพแปลงที่ดินโดยนำปัจจัยทั้ง 14 ปัจจัยมาวิเคราะห์ร่วมกันโดยในการวิเคราะห์สามารถเรียกข้อมูลจากฐานข้อมูลเพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์โดยรวมค่าน้ำหนักปัจจัยแต่ละปัจจัยเข้าด้วยกันโดยแสดงศักยภาพของที่ดินเป็นรายแปลง ซึ่งจากการวิเคราะห์ได้ผลดังนี้

ในการวิเคราะห์สามารถแบ่งศักยภาพปัจจัยโดยพิจารณาจากการนำค่าน้ำหนักปัจจัยทั้งหมดมารวมกันพร้อมทั้งแบ่งระดับศักยภาพที่ดินออกเป็น 5 ระดับด้วยวิธีการหาอันตรภาคชั้น ได้ผลนี้

| | | |
|---------------------------------|-------------|-----------------------------|
| แปลงที่ดินที่มีค่าน้ำหนักปัจจัย | 841 - 1,050 | กำหนดให้มีศักยภาพมากที่สุด |
| แปลงที่ดินที่มีค่าน้ำหนักปัจจัย | 631 - 840 | กำหนดให้มีศักยภาพมาก |
| แปลงที่ดินที่มีค่าน้ำหนักปัจจัย | 421 - 630 | กำหนดให้มีศักยภาพปานกลาง |
| แปลงที่ดินที่มีค่าน้ำหนักปัจจัย | 211 - 420 | กำหนดให้มีศักยภาพน้อย |
| แปลงที่ดินที่มีค่าน้ำหนักปัจจัย | 000 - 210 | กำหนดให้มีศักยภาพน้อยที่สุด |

จากการผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยฐานข้อมูลภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดินพบว่า แปลงที่ดินที่ทำการศึกษารวมจำนวน 202 แปลง มีแปลงที่ดินที่มีศักยภาพที่จะมีผลต่อมูลค่าที่ดินในระดับมากจำนวน 158 แปลง มีศักยภาพปานกลางจำนวน 43 แปลงและมีศักยภาพต่ำ 1 แปลง ดังแสดงในภาพ 4.37



ภาพ 4.37 แสดงแผนที่ศักยภาพของที่ดินเมื่อพิจารณาจากปัจจัยทั้งหมด

กล่าวโดยสรุปฐานข้อมูลภูมิศาสตร์สามารถนำมาใช้ในการประเมินราคาที่ดินในส่วนของวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินได้ โดยระบบดังกล่าวสามารถช่วยในการวิเคราะห์ทั้งการวิเคราะห์ปัจจัยรายปัจจัย การวิเคราะห์ปัจจัยรายกลุ่มปัจจัย และการวิเคราะห์ปัจจัยทั้งหมด นอกจากนี้ยังสามารถที่จะแสดงผลการวิเคราะห์ในรูปแบบของสารสนเทศได้ทั้งที่อยู่ในรูปของข้อมูลเชิงพื้นที่ซึ่งได้แก่แผนที่ และข้อมูลลักษณะประจำซึ่งได้แก่ข้อมูลในรูปของตาราง ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประเมินราคาสามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจในการวิเคราะห์เพื่อประเมินราคาที่ดินได้ในขั้นต้น โดยผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นต้องลงพื้นที่สำรวจซึ่งจะก่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็ว และความถูกต้องในการประเมินราคาที่ดินมากยิ่งขึ้น