



สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินมีความสำคัญต่อกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหลายประการ อาทิ ในภาครัฐผลจากการประเมินถูกนำไปเป็นฐานในการคำนวณภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ภาษีที่เกิดจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังนำไปใช้ในการพิจารณาจ่ายเงินค่าทดแทนในกรณีที่มีการเวนคืนส่วนในภาคเอกชนการประเมินราคาถูกนำไปใช้ในการพิจารณาเพื่อการซื้อขายที่ดิน การประกันภัย การลงทุนพัฒนา และการพิจารณาให้สินเชื่อ เป็นต้น ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินที่ถูกต้องใกล้เคียงกับความเป็นจริงจึงก่อให้เกิดประโยชน์และความเป็นธรรมแก่ผู้เกี่ยวข้อง โดยสิ่งสำคัญที่สุดที่จะทำให้การประเมินราคามีความถูกต้องใกล้เคียงกับความเป็นจริงนั้นก็คือ เมื่อผู้ประเมินมีข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจจำนวนมากเพียงพอ ดังที่มีผู้กล่าวว่า ความสำเร็จของการประเมินราคาขึ้นอยู่กับความสามารถในการรวบรวมข้อมูลและสารสนเทศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

จากเหตุผลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การประเมินราคาที่ดินจึงเป็นกระบวนการที่จำเป็นต้องใช้เครื่องมือที่สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลและสารสนเทศจำนวนมากเหล่านั้นให้อยู่อย่างเป็นระบบ มีความคล่องตัวในการนำไปใช้งาน ตลอดจนสามารถที่จะวิเคราะห์ข้อมูลและแสดงผลข้อมูลเพื่อสร้างสารสนเทศในการตัดสินใจกับผู้ประเมินราคาได้ ซึ่งระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ถือได้ว่าเป็นทางเลือกหนึ่งที่มีศักยภาพเพียงพอที่จะนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังนั้นในการศึกษาเรื่อง ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอวิธีการในการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดินโดยแบ่งวัตถุประสงค์ในการศึกษาครั้งนี้ออกเป็น 3 วัตถุประสงค์คือ เพื่อศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อสร้างแบบจำลองที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และเพื่อนำฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดินโดยมีแนวเหตุผลในการศึกษาคือ ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ช่วยให้การประเมินราคาที่ดินมีความสะดวก รวดเร็ว และมีความถูกต้องมากกว่าการประเมินราคาที่ดินแบบเดิม

ในส่วนของขอบเขตและวิธีการในการศึกษา ในวัตถุประสงค์แรกเป็นการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินเฉพาะการประเมินราคาโดยกรมที่ดินซึ่งเป็นตัวแทนของการประเมินราคาที่ดินในภาครัฐ ธนาคารและบริษัทเอกชนซึ่งเป็นตัวแทนในการประเมินราคาที่ดินในภาคเอกชนโดยศึกษาจากเอกสาร รายงานและการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา ในวัตถุประสงค์ที่สองศึกษาแบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดินซึ่งได้แก่ แบบจำลองปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่ามีส่วนต่อมูลค่าที่ดินโดยทำการศึกษาเฉพาะที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองซึ่งปัจจัยที่นำมาใช้ในการศึกษาในครั้งนี้มีจำนวน 24 ปัจจัยได้แก่ ย่านการใช้ที่ดิน ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า ความใกล้ไกลศาสนสถาน ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง ความใกล้ไกลโรงพยาบาล ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ ความใกล้ไกลสถานศึกษา ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ รูปร่างแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน ความสามารถในการระบายน้ำของดิน พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ประเภททางเข้าออก ผิวดินและความกว้างถนน โดยในการศึกษานี้กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาได้แก่ ผู้ประเมินราคาซึ่งเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งทำการสำรวจจากตัวแทนจำนวน 200 คนโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สำหรับในวัตถุประสงค์สุดท้ายมีจุดมุ่งหมายเพื่อนำเสนอวิธีการในการนำเอาฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน ในส่วนของการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นผลมาจากการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่สอง จากผลการศึกษานี้สามารถสรุปผล ได้ดังนี้

5.1 สรุปผลและอภิปรายผล

จากผลการศึกษานี้สามารถสรุปผลและอภิปรายผลได้เป็น 3 ส่วนคือ รูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน แบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดิน และระบบสารสนเทศเพื่อการประเมินราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 รูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน

จากผลการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันโดยทำการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินของ กรมที่ดิน ธนาคาร และบริษัทเอกชน สามารถสรุปผลและอภิปรายผลการศึกษานี้ได้ดังนี้

1) **การประเมินราคาที่ดินโดยกรมที่ดิน** การประเมินราคาที่ดินโดยกรมที่ดินมีวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อให้ประโยชน์ในการการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลในการจัดซื้อที่ดินของทางราชการหรือการเวนคืน โดยจะทำการประเมินทุก ๆ 4 ปี ยกเว้นกรณีที่ดินที่มีการซื้อขายกันในห้องตลาดมีราคาแตกต่างจากราคาประเมินมาก โดยรูปแบบในการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินมี 2 รูปแบบ คือ การประเมินราคาที่ดินรายแปลงและการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก ซึ่งการประเมินราคาที่ดินรายแปลงเป็นการประเมินราคาที่ดินอย่างละเอียดตามสภาพของที่ดินแต่ละแปลงโดยจะทำการประเมินเฉพาะในเขตพื้นที่ที่เศรษฐกิจมีการพัฒนาสูงและที่ดินมีราคาสูง ส่วนการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก เป็นการประเมินราคาที่ดินที่มีความละเอียดน้อยกว่าการประเมินราคาแบบรายแปลง การประเมินราคารายบล็อก จะพิจารณาจากกลุ่มพื้นที่ที่มีสภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน การประเมินแบบรายบล็อกจะใช้ประเมินราคาในเขตเทศบาล สุขาภิบาล เขตชนบท และในเขตพื้นที่จังหวัดต่าง ๆ

ในส่วนของวิธีการที่ใช้ในการประเมินราคา กฎหมายกำหนดให้ใช้วิธีการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยให้พิจารณาเปรียบเทียบกับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินคือ ตำแหน่งที่ตั้ง สภาพการใช้ประโยชน์ สภาพการคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่และรูปร่างแปลงที่ดิน สภาพทางกายภาพของแปลงที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และข้อบังคับทางกฎหมาย

ขั้นตอนในการประเมินราคาที่ดินโดยกรมที่ดินประกอบไปด้วยขั้นตอน 4 ขั้นตอนหลัก คือ ขั้นตอนการจัดเตรียมแผนที่ การสำรวจข้อมูล การวิเคราะห์ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ปัญหาที่พบในการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินคือกรมที่ดินมีข้อจำกัดในเรื่องของบุคลากรและอุปกรณ์ในการดำเนินงานในขณะที่กรมที่ดินภาระงานที่จะต้องประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศทำให้กรมที่ดินไม่สามารถประเมินราคาที่ดินรายแปลงซึ่งเป็นการประเมินราคาที่ดินละเอียดใกล้เคียงกับราคาตลาดได้ทั้งหมด นอกจากนี้ยังส่งผลให้กรมที่ดินต้องประกาศใช้ราคาประเมินนานถึง 4 ปี ทำให้อาณาประเมินที่ประกาศออกมาจะมีราคาต่ำหรือสูงกว่าห้องตลาด

2) **การประเมินราคาที่ดินโดยธนาคาร** การประเมินราคาที่ดินโดยธนาคารมีวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาเพื่อใช้ในการพิจารณาให้สินเชื่อแก่ลูกค้า เนื่องจากที่ดินเป็นหลักทรัพย์ที่นิยมนำมาใช้เป็นหลักประกันมากที่สุด การประเมินราคาที่ดินโดยธนาคารส่วนใหญ่เป็นการประเมินราคาที่ดินรายแปลงซึ่งนิยมใช้การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการในการประเมินราคา ในส่วนของขั้นตอนในการประเมินราคาที่ดินของธนาคารนั้นมีขั้นตอนในการประเมินราคา 3 ขั้นตอนหลักคือ ขั้นตอนการสำรวจข้อมูล ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ธนาคารให้ความสำคัญมากกว่าขั้นตอนอื่น ๆ เนื่องจากเป็นขั้นตอนที่ตรวจสอบว่าที่ดินที่นำมาใช้เป็นหลักประกันนั้นเป็นแปลงที่ดินเดียวกันกับที่ระบุไว้ตามหลักฐานในโฉนดที่ดินที่นำมาแสดงหรือไม่เนื่องจากถ้าสำรวจผิดพลาดจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ธนาคาร ขั้นตอนต่อมาได้แก่การประเมินราคาที่ดิน ซึ่งในขั้นตอนนี้หลังจากที่ธนาคารได้ข้อมูลราคาซื้อขายแล้วธนาคารจะนำข้อมูลนั้นมาวิเคราะห์ร่วมกับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน อาทิ ลักษณะของที่ดิน เนื้อที่ การปรับปรุงที่ดิน การคมนาคม การสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง เขตเวนคืน เป็นต้น โดยราคาที่ดินที่ธนาคารประเมินจะต่ำกว่าราคาตลาดประมาณ 20% เพื่อใช้เป็นกันชนดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นระหว่างที่ลูกค้าของสินเชื่อตลอดจนเมื่อมีการบังคับจำนองขายทอดตลาด ส่วนขั้นตอนสุดท้ายของการประเมินราคาได้แก่การจัดทำแบบสำรวจหลักทรัพย์ เพื่อจัดทำสารสนเทศให้กับผู้กำหนดวงเงินสินเชื่อพิจารณาซึ่งขั้นตอนนี้ถือได้ว่ามีความสำคัญเช่นเดียวกันเนื่องจากในการประเมินราคาโดยธนาคารผู้สำรวจข้อมูลและประเมินราคา เป็นคนละคนกับผู้กำหนดวงเงินสินเชื่อ ดังนั้นผู้สำรวจจึงต้องแสดงรายละเอียดของหลักประกันให้ได้มากที่สุดซึ่งถ้ารายงานไม่ละเอียดอาจส่งผลให้การพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อของธนาคารผิดพลาดได้

นอกจากนี้ลักษณะเฉพาะของรูปแบบการประเมินราคาที่ดินของธนาคารที่แตกต่างจากการประเมินราคาที่ดินในหน่วยงาน อื่น ๆ อีกประการหนึ่งก็คือ ธนาคารจะมีการตรวจสอบสภาพของหลักประกันใหม่ เช่น ทุก ๆ 3 เดือน หรือ 6 เดือน เพื่อดูว่าสภาพของหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่หลักทรัพย์มีสภาพเปลี่ยนแปลงไปในทางเสื่อมค่า

3) **การประเมินราคาที่ดินโดยบริษัทเอกชน** การประเมินราคาที่ดินโดยบริษัทเอกชนมีวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาหลายประการตามความต้องการของลูกค้า เช่น เพื่อจำนอง เพื่อการซื้อขาย เพื่อการประมาณค่าเช่า และเพื่อการประกันภัย เป็นต้น โดยใช้วิธีการ

ในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธีคือ การเปรียบเทียบราคาตลาด การประเมินราคาจากต้นทุน และการประเมินราคาจากรายได้ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์ของการประเมิน ขั้นตอนในการประเมินราคาโดยเอกชนสามารถแบ่งได้เป็น 7 ขั้นตอนคือการกำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา การตรวจเอกสารสิทธิ์ การสำรวจที่ตั้งและตรวจความถูกต้อง การเก็บข้อมูลและการหาข้อมูล การวิเคราะห์ การตัดสินใจประเมินราคา และการเขียนรายงาน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถสามารถอธิบายผลได้ดังนี้

1) การประเมินราคาทั้งในภาครัฐและเอกชนโดยส่วนใหญ่นิยมใช้วิธีการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักในการประเมินราคา (Market-Comparison Approach) โดยเฉพาะการประเมินราคาที่ดินในภาครัฐ เนื่องจากราคาตลาดแสดงให้เห็นถึงราคาของผู้ซื้อต้องการจะซื้อและผู้ขายต้องการจะขายซึ่งเป็นไปตามหลักของอุปสงค์และอุปทาน ดังนั้นการประเมินราคาด้วยวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินราคาที่ไม่ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด เนื่องจากการประเมินราคาด้วยวิธีดังกล่าวเป็นการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบที่ดินที่จะทำการประเมินกับที่ดินอื่นที่คล้ายคลึงกันโดยอาศัยหลักทางเศรษฐศาสตร์ในเรื่องของการทดแทนกันได้ (Substitution) มาใช้ในการพิจารณา การเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการที่ใช้ข้อมูลซื้อขายที่ดินที่ผ่านมาใช้เป็นราคาประเมินโดยที่ดินที่จะนำมาเปรียบเทียบนั้นต้องคล้ายคลึงกับที่ดินที่จะทำการประเมินราคาмаกที่สุดทั้งในเรื่องของลักษณะกายภาพแปลงที่ดิน ลักษณะทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และกฎหมาย ดังนั้นยิ่งที่ดินที่นำมาเปรียบมีความคล้ายคลึงกับที่ดินที่ทำการประเมินเท่าไรการประเมินราคาก็จะมีความถูกต้องเพิ่มมากขึ้นเท่านั้น ประกอบกับยังมีที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมากมายเท่าใดการประเมินราคาก็จะมีความถูกต้องมากขึ้นเช่นเดียวกัน แต่วิธีการนี้มีข้อจำกัดที่เป็นอุปสรรคสำคัญในการประเมินราคาก็คือ เป็นการยากที่จะหาแปลงที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องของข้อมูลที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบ

2) การประเมินราคาไม่ว่าจะเป็นการประเมินราคาในภาครัฐหรือเอกชน และไม่ว่าจะเป็นการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุนทดแทนหรือวิธีคิดจากรายได้ สิ่งสำคัญคือการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน (Highest and best use) โดยแนวคิดดังกล่าวสามารถอธิบายด้วยแนวคิดเกี่ยวกับสมรรถนะการใช้ที่ดิน (Land use capacity) ซึ่งเป็นแนวคิดที่พิจารณาถึงความสามารถของที่ดินที่จะให้ผลตอบแทนได้เหนือต้นทุน

ในการใช้ที่ดินนั้น ๆ โดยจำนวนผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจะสะท้อนออกมาเป็นมูลค่าที่ดิน ดังนั้นที่ดินที่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีสมรรถนะในการใช้สูงสุดมักจะมีมูลค่าทางการตลาดในระดับที่สูงกว่าที่ดินที่ตั้งอยู่ในสมรรถนะต่ำกว่า ซึ่งสมรรถนะในการใช้ประโยชน์สูงสุดจะคำนวณออกมาเป็นมูลค่าที่เป็นตัวเงิน หรือมูลค่าทางสังคม หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ดังนั้นในการประเมินราคาที่ดินผู้ประเมินราคาจึงจำเป็นต้องทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเพื่อวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดินก่อนตัดสินใจให้ราคา

3) สิ่งสำคัญประการหนึ่งในการประเมินราคาที่ดินไม่ว่าจะเป็นการประเมินราคาที่ดินในภาครัฐหรือเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินราคาที่ดินโดยธนาคารก็คือ การติดตามความเปลี่ยนแปลงของที่ดิน (Monitoring) เพื่อเป็นการตรวจสอบว่าที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เพิ่มมูลค่าหรือลดมูลค่า ซึ่งเป็นไปตามหลักการเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงทั้งเชิงเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ซึ่งจะเป็นแรงผลักดันมูลค่าหรือราคาของทรัพย์สินให้เปลี่ยนแปลง ดังนั้นผู้ประเมินราคาจำเป็นต้องทราบความเคลื่อนไหวและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอยู่ตลอดเวลา แต่โดยส่วนใหญ่แล้ว ผู้ประเมินราคาไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ โดยเฉพาะการประเมินราคาในภาครัฐการเนื่องจากขาดแคลนบุคลากรประกอบกับต้องประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศทำให้ไม่สามารถติดตามความเคลื่อนไหวดังกล่าวได้ ส่งผลให้ราคาประเมินมีมูลค่าสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาตลาด

4) การประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันส่วนใหญ่ยังคงอาศัยประสบการณ์ในการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาเป็นหลักในการตัดสินใจโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของงานวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ซึ่งแต่ละหน่วยงานจะให้ความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินแตกต่างกันไปไม่มีมาตรฐานแน่นอนที่จะใช้ร่วมกัน

5) จากการศึกษากระบวนการในการประเมินราคาทั้งในภาครัฐและเอกชนพบว่าในการประเมินราคาที่ดินมีข้อมูลจำนวนมากที่ผู้ประเมินราคาต้องทำการสำรวจและเก็บข้อมูล ทั้งข้อมูลในระดับมหภาค และระดับพื้นที่ ซึ่งในแต่ละหน่วยงานขาดเครื่องมือที่จะนำมาใช้ในการจัดการข้อมูลจำนวนมากเหล่านั้น ทำให้การประเมินราคาขาดความคล่องตัวในการนำข้อมูลเหล่านั้นมาใช้ประกอบกันต้องใช้งบประมาณและกำลังคนจำนวนมากในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนั้นเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าว

6) การประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันมีความต้องการในการผลิตสารสนเทศเพื่อใช้ประกอบในรายงานการประเมินราคา เช่น ในการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินต้องผลิตแผนที่เพื่อประกอบการประเมินราคาทุนทรัพย์ ธนาคารต้องผลิตสารสนเทศเพื่อใช้ประกอบการรายงานผลการประเมินเพื่อให้ผู้อนุมัติสินเชื่อพิจารณากัน เป็นต้น

5.1.2 แบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดิน

จากผลการศึกษาแนวคิดทฤษฎี และรายงานการวิจัย ประกอบกับการศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินในวัตถุประสงค์ที่หนึ่งพบว่า สิ่งสำคัญในการประเมินราคาที่ดินได้แก่ การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินโดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งต้องเปรียบเทียบแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับแปลงที่ดินที่จะประเมิน ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ แบบจำลองเพื่อประเมินราคาที่ดินจึงเป็นแบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองโดยศึกษาจากความเห็นของผู้ประเมินราคาซึ่งเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจำนวน 24 ปัจจัย

จากการศึกษาพบว่า ผู้ประเมินราคาเห็นว่าปัจจัยประเภททางเข้าออกเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ปัจจัยย่านการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวถนน โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ความลึกแปลงที่ดิน ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า ความใกล้ไกลสถานศึกษา ความใกล้ไกลโรงพยาบาล ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ ความสามารถในการระบายน้ำของดิน ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง และความใกล้ไกลศาสนสถาน และเมื่อพิจารณาปัจจัยตามกลุ่มปัจจัย โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่กลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพแปลงที่ดิน กลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภค กลุ่มปัจจัยสาธารณูปการ กลุ่มปัจจัยทางเข้าออก และกลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับซึ่งผู้ประเมินราคาเห็นว่า ในกลุ่มปัจจัยลักษณะทางกายภาพแปลงที่ดิน ปัจจัยรูปร่างแปลงที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ปัจจัยความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน และความสามารถในการระบายน้ำของดิน ตามลำดับ ในกลุ่มปัจจัยสาธารณูปโภคปัจจัยไฟฟ้าเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ปัจจัยประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ ในกลุ่มปัจจัยสาธารณูปการปัจจัยความ

ใกล้ไกลห่างสรรพสินค้าเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ปัจจัยความใกล้ไกลศาสนสถาน ความใกล้ไกลโรงพยาบาล ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ ความใกล้ไกลศาสนสถาน และ ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง ในกลุ่มปัจจัยทางเข้าออก ปัจจัยประเภททางเข้าออก เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ปัจจัยความกว้างถนน และผิวถนน ในกลุ่มปัจจัยกฎหมายข้อบังคับ จากการศึกษาพบว่า กฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ พระราชบัญญัติผังเมือง

จากผลการศึกษาดังกล่าว เมื่อพิจารณาปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาฯ เห็นว่ามีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองในระดับมากถึงมากที่สุดเพื่อนำมาใช้ในการสร้างแบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองพบว่าแบบจำลองดังกล่าวประกอบไปด้วยปัจจัย 14 ปัจจัยเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยประเภททางเข้าออก ย่านการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวถนน โทรศัพท์ท่อระบายน้ำ และความลึกแปลงที่ดิน

จากลักษณะดังกล่าวจะเห็นได้ว่าปัจจัยทางเข้าออกยังคงเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดซึ่งเป็นไปตามแนวคิดทฤษฎีหลักค่าเช่าที่ดิน (Land rent) เช่น แนวคิดค่าเช่าที่ดินที่แตกต่างกันอันเนื่องมาจากแหล่งที่ตั้ง (Location) ที่นำเสนอโดย Petty และ Von Thunen โดยทำเลที่ตั้งหรือในอีกความหมายหนึ่งคือ การเข้าถึง (Accessibility) มีผลต่อมูลค่าที่ดินโดยทางเข้าออกเป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญที่ส่งผลให้การเข้าถึงที่ดินสามารถทำได้สะดวก นอกจากนี้เรื่องของการเข้าถึงแล้วจะพบว่าปัจจัยที่มีอยู่ในแบบจำลองส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่สามารถใช้ในการอธิบายถึงแนวคิดสมรรถนะในการใช้ประโยชน์จากที่ดินซึ่งเป็นแนวคิดที่มีหลักว่า ที่ดินที่มีที่ตั้งอยู่ในที่ที่มีที่ตั้งสูงสุดมักจะมีมูลค่าทางการตลาดในระดับที่สูงกว่าที่ดินที่มีที่ตั้งอยู่ในที่มีสมรรถนะต่ำกว่า

5.1.3 ฐานข้อมูลภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน

จากผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่หนึ่งและวัตถุประสงค์ที่สองพบว่าระบบสารสนเทศมีศักยภาพที่สามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ปัญหาและเพิ่มประสิทธิภาพใน

การประเมินราคาดังกล่าวได้ทั้งในส่วนของ การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งต้องค้นหาแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินที่จะทำการประเมิน ให้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์สมรรถนะของที่ดินหรือการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาใช้ในการตัดสินใจประเมินราคาตลอดจนใช้ในการผลิตสารสนเทศเพื่อประกอบกับผลการประเมิน ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาเพื่อแสดงให้เห็นวิธีการในการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้เป็นเครื่องมือในการประเมินราคาที่ดิน โดยทำการศึกษาเฉพาะการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองซึ่งเป็นผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่สอง โดยในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ใช้แปลงที่ดินบางส่วนในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดชลบุรี เป็นพื้นที่กรณีศึกษา ซึ่งจากการศึกษาสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

วิธีการในการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินนั้นประกอบไปด้วยขั้นตอนหลัก 4 ขั้นตอนคือ ขั้นตอนแรกได้แก่ขั้นตอนในการออกแบบฐานข้อมูลเพื่อเก็บข้อมูลทั้งข้อมูลที่อยู่ในรูปของแผนที่และข้อมูลที่อยู่ในรูปของตารางและนำเข้าข้อมูล โดยฐานข้อมูลดังกล่าวจะประกอบไปด้วยฐานข้อมูลหลัก 5 ฐานข้อมูลคือ ฐานข้อมูลแปลงที่ดินซึ่งประกอบไปด้วยข้อมูลรหัสแปลงที่ดิน หมายเลขแปลงที่ดิน ระวังแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน ความลึกแปลงที่ดิน และเนื้อที่แปลงที่ดิน ฐานข้อมูลทางเข้าออกประกอบไปด้วยข้อมูล รหัสถนน ชื่อถนน ประเภททางเข้าออก ผิวดิน และความกว้างถนน ฐานข้อมูลระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าประกอบไปด้วยข้อมูล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ ฐานข้อมูลกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินประกอบไปด้วยข้อมูลข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ประเภทการใช้ที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายผังเมือง และเนื้อที่ ฐานข้อมูลสุดท้ายได้แก่ฐานข้อมูลย่านการใช้ที่ดินซึ่งจะประกอบไปด้วยข้อมูลประเภทย่านการใช้ที่ดิน และเนื้อที่ ขั้นตอนที่สองได้แก่การกำหนดเกณฑ์และค่าน้ำหนักปัจจัยตามระดับความสำคัญของปัจจัยตามผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่สอง ขั้นตอนที่สามได้แก่ขั้นตอนในการค้นคืนข้อมูลจากฐานข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีจำแนกใหม่พร้อมกำหนดค่าน้ำหนักปัจจัยลงในฐานข้อมูล และขั้นตอนสุดท้ายได้แก่ ขั้นตอนในการแสดงผลข้อมูลในรูปของแผนที่ศักยภาพแปลงที่ดิน ซึ่งจากผลการศึกษาดังกล่าวพบว่าฐานข้อมูลภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดินสามารถช่วยให้การประเมินราคามีประสิทธิภาพมากขึ้นในส่วนต่าง ๆ ได้ดังนี้

- 1) ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยสามารถค้นหาแปลงที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับแปลงที่ดินที่จะประเมินซึ่งจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพมากกว่าให้ผู้ประเมินซึ่งมีประสบการณ์ต่างกันเป็นคนพิจารณา โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินราคาที่ดินโดยกรมที่ดิน ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์จะช่วยให้สามารถประเมินราคาที่ดินแบบรายบล็อกได้ ซึ่งจะทำให้มูลค่าที่ดินใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น
- 2) ช่วยในการวิเคราะห์สมรรถนะของที่ดิน หรือการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดินเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประเมินราคาที่ดินไม่ว่าจะเป็นการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุนทดแทนหรือวิธีคิดจากรายได้
- 3) ช่วยให้เกิดความสะดวกในการติดตามความเปลี่ยนแปลงของที่ดิน โดยผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องลงพื้นที่สำรวจทุกครั้งที่ทำกรประเมิน
- 4) ช่วยในการเก็บรวบรวมข้อมูลซึ่งเดิมอยู่ในรูปของเอกสารและแบบฟอร์มให้อยู่ในรูปของฐานข้อมูล ทั้งข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลลักษณะประจำที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาซึ่งผู้ประเมินราคาสามารถเรียกค้น เปลี่ยนแปลงแก้ไขและวิเคราะห์ข้อมูลได้โดยสะดวก
- 5) ช่วยในการผลิตสารสนเทศเพื่อการตัดสินใจ โดยสามารถแสดงผลทั้งในรูปของแผนที่เฉพาะเรื่อง ตลอดจนตารางต่าง ๆ

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ปัจจัยที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นปัจจัยในเชิงกายภาพ ดังนั้นในกรณีที่มีการศึกษาต่อไปควรเพิ่มปัจจัยเชิงสังคมและเศรษฐกิจด้วย อาทิ สภาพของชุมชน แนวโน้มความเจริญในอนาคต ความใกล้เคียงแหล่งชุมชนแออัด ความใกล้เคียงแหล่งที่ทิ้งขยะ เป็นต้น นอกจากนี้ปัจจัยส่วนใหญ่เป็นปัจจัยในเชิงบวกดังนั้นในกรณีที่มีการศึกษาต่อไปควรเพิ่มปัจจัยในเชิงลบซึ่งเป็นปัจจัยทางด้านสังคมด้วย เช่น ความใกล้เคียงที่ทิ้งขยะ ความใกล้เคียงป่าช้าเมรุ เป็นต้น

5.2.2 ในส่วนของการศึกษาความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาเกี่ยวกับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง ซึ่งประกอบไปด้วย ผู้ประเมินราคาใน

หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน ธนาคาร และบริษัทเอกชน นั้น เป็นการศึกษาความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาในภาพรวม ซึ่งหากมีการศึกษาต่อไป ผู้ทำวิจัยอาจจะทำการศึกษาความคิดเห็นโดยจำแนกตามกลุ่มของผู้ประเมินราคาว่าในแต่ละกลุ่มมีความคิดเห็นคล้ายตามหรือแตกต่างกันอย่างไรโดยอาจเพิ่มกลุ่มผู้ประเมินราคากลุ่มอื่น ๆ เข้าไปด้วย อาทิ กลุ่มผู้ประกอบการ กลุ่มนายหน้า กลุ่มนายธนาคาร เป็นต้น ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวอาจแตกต่างจากผลการศึกษาในครั้งนี้

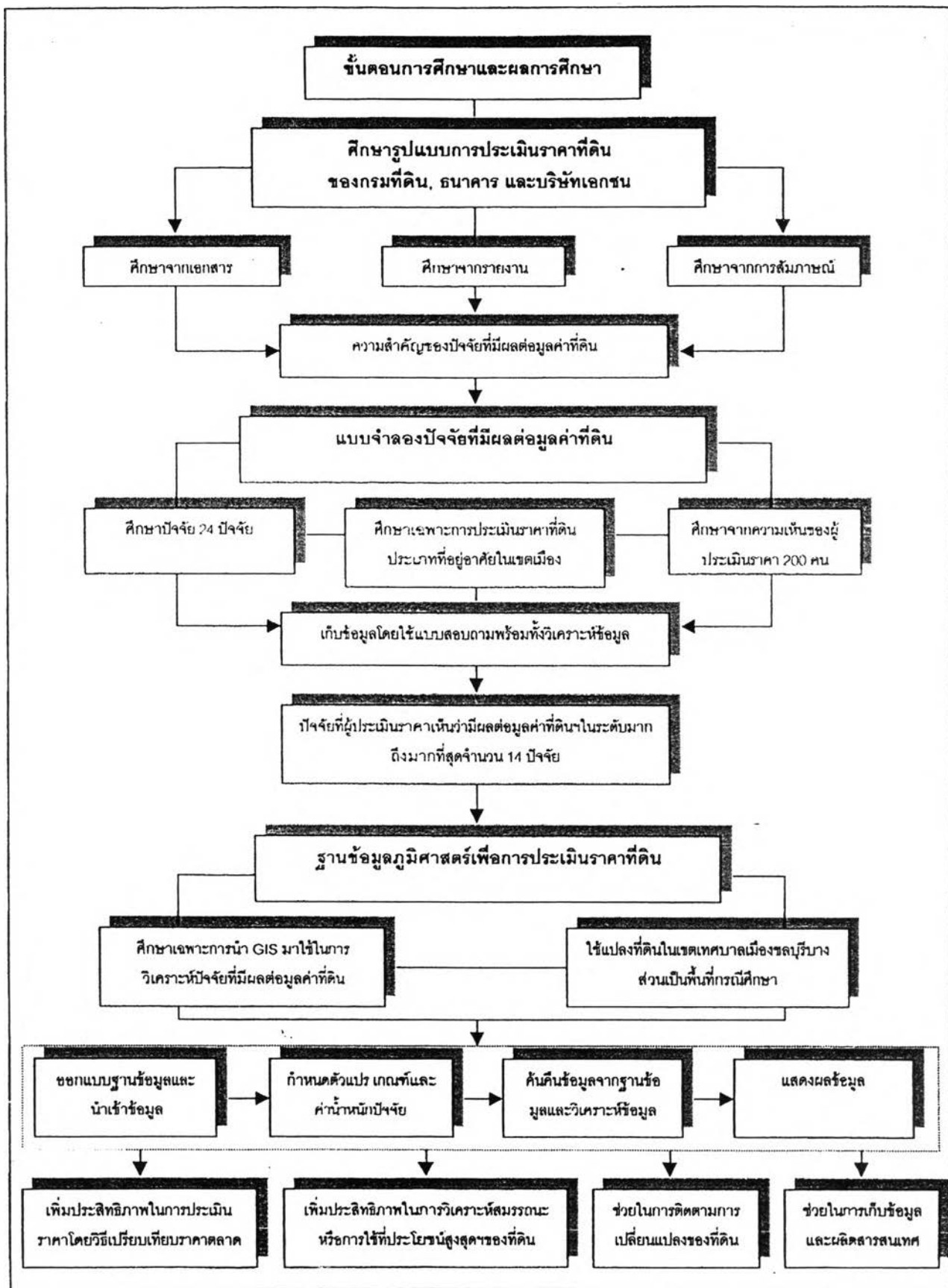
5.2.3 ปัจจัยที่นำมาศึกษาครั้งนี้ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเฉพาะการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเท่านั้น ซึ่งหากมีการศึกษาต่อไป ผู้ทำวิจัยอาจทำการศึกษาการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น หรือทำการศึกษาในเขตอื่น ๆ เช่น เขตชานเมือง เขตชนบท เป็นต้น

5.2.4 ในการศึกษาครั้งนี้ มุ่งเน้นการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลัก ซึ่งในปัจจุบันแม้ว่าวิธีการประเมินราคาดังกล่าวจะเป็นที่นิยม แต่วิธีการในการประเมินราคาที่ดินประเภทอื่น ๆ เริ่มที่จะมีความสำคัญมากขึ้น เช่น การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ทรัพย์สิน และ วิธีต้นทุนทดแทน ดังนั้นหากมีการศึกษาต่อไป การประเมินราคาโดยวิธีการดังกล่าวจะเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง

5.2.5 ในการศึกษาครั้งนี้ ฐานข้อมูลภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดินเป็นเพียงฐานข้อมูลเบื้องต้นเพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเท่านั้น หากมีการศึกษาและพัฒนาต่อไปให้เป็นฐานข้อมูลที่สมบูรณ์จะก่อให้เกิดประโยชน์อย่างมากต่อการประเมินราคา

กล่าวโดยสรุปจะพบว่า งานวิจัยครั้งนี้เป็นความพยายามที่จะทำการศึกษาโดยแสดงให้เห็นถึงกระบวนการและขั้นตอนในการการนำเอาแนวาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เข้ามาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน โดยในการศึกษาครั้งนี้จะให้ความสำคัญอย่างมากกับการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเนื่องจากวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินและเป็นวิธีการประเมินราคาที่ถูกกำหนดไว้ในกฎหมายสำหรับการประเมินราคาที่ดินในภาครัฐ นอกจากนี้งานวิจัยครั้งนี้ยังพยายามนำเสนอการประเมินราคาโดยการนำเอากระบวนการให้ค่าน้ำหนักปัจจัย (Weighting System) เข้ามาใช้ในการประเมินราคาที่ดินเนื่องจากเป็นวิธีการที่เป็นเหตุเป็นผลมากกว่าการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยโดยอาศัยความคิดเห็นส่วนบุคคล

ตัวของผู้ประเมินราคาคนใดคนหนึ่ง ซึ่งลักษณะดังกล่าวจะทำให้เกิดมาตรฐานในการประเมินราคาที่สามารถอ้างอิงถึงกันได้ ดังนั้นจากลักษณะดังกล่าวข้างต้นจึงสามารถสรุปได้ว่า ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ช่วยทำให้การประเมินราคามีความสะดวก รวดเร็ว และมีความถูกต้องมากกว่าการประเมินราคาที่ดินแบบเดิม ซึ่งเป็นไปตามแนวเหตุผลที่ตั้งไว้ในการศึกษาครั้งนี้ นอกจากนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่า แนวการดำเนินการวิจัยนี้ สามารถสนับสนุนให้การประเมินราคาที่ดินของทางราชการและภาคเอกชนมีความถูกต้อง รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพมากกว่าที่เคยปฏิบัติอยู่ได้



ภาพ 5.1 แผนภูมิแสดงขั้นตอนการศึกษาและผลการศึกษา