

บทที่ 6

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานครและมีสมมติฐานการวิจัยว่าปัจจัยด้านระยะทาง จากถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้านถึงแปลงที่ดิน ระยะทางจากสวนสาธารณะและสโมสรถึงแปลงที่ดิน ความกว้างของถนนและที่ดินแปลงมูมมีผลต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรในหมู่บ้านเดียวกันโดยใช้หมู่บ้านลาดพร้าว 1 เขตบางกะปิ เป็นพื้นที่กรณีศึกษา โดยใช้ประชากรคือ ราคาซื้อขาย ที่ดินในหมู่บ้านดังกล่าวที่แจ้งในการจดทะเบียนการโอนสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2544 ถึง 2545 จำนวน 124 แปลง และได้ทำการศึกษาเฉพาะปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประโยชน์ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและภาษีอากร

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบบันทึกข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมข้อมูล จัดกลุ่มประมวลผลเบื้องต้นเพื่อให้ได้ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปวิเคราะห์สมการถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis - MRA) สามารถสรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะดังนี้

6.1 ข้อสรุป

6.1.1 การศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับข้อมูลเฉพาะของหมู่บ้านลาดพร้าว 1 สามารถกำหนดปัจจัยทางกายภาพ ซึ่งเป็นตัวแปรอิสระจำนวน 4 ตัวแปรที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ ตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้าน ถนนหลักของหมู่บ้านและที่ตั้งของแปลงที่ดินแปลงมูม ด้วยเหตุผลที่ว่า ปัจจัยด้านมหภาคได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ ปัจจัยด้านสังคม ประชากร ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด และปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ จะมีผลกระทบต่อราคาที่ดินเหมือนกันทุกแปลงทั้งหมู่บ้าน

ดังนั้น ตัวแปรที่เห็นได้เป็นรูปธรรมชัดเจนว่ามีผลกระทบต่อราคาที่ดินในหมู่บ้านที่ทำให้ราคาที่ดินแตกต่างกัน ได้แก่ ตัวแปรด้านกายภาพ ซึ่งมี 2 กลุ่มได้แก่ ตัวแปรที่มีลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละแปลง ประกอบด้วยขนาด ความลึก หน้ากว้าง รูปร่างแปลงที่ดินและตัวแปรด้านที่ตั้งของแปลงที่ดิน เช่น การเป็นที่ดินแปลงมูม ทางเข้าถึงแปลงที่ดินด้านข้างและด้านหลังแปลง ทิศทางลมและแดด ส่วนอีกกลุ่มได้แก่ ตัวแปรที่มีลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่

ในหมู่บ้านเดียวกันได้แก่ ลักษณะและสภาพถนน ทั้งในแง่ถนนผ่านหน้าแปลงที่ดินและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ท่าเลที่ตั้ง เช่น ติดคลองหรือติดที่เปิดโล่ง มีทัศนียภาพดี เป็นต้น

ตัวแปรทั้งสองกลุ่มนี้ ปรากฏว่า ตัวแปรกลุ่มแรกที่มีลักษณะเฉพาะด้านมิติ แปลงที่ดินที่ดินในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 มีลักษณะคล้ายคลึงกันมากทั้งด้านขนาด ความลึก หน้ากว้าง รูปแปลงที่ดิน รวมถึงที่ตั้งด้านประสิทธิภาพการระบายน้ำ ส่วนด้านทิศทางลมและแดดนั้น ที่ดินส่วนใหญ่ในหมู่บ้าน แต่ละแปลงเป็นที่ดินจัดสรรที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่และเป็นบ้านเดี่ยวทั้งหมู่บ้าน ไม่มีสภาพแออัด ประกอบกับตัวบ้านหันหน้าไปทางด้านทิศเหนือแลทิศใต้ ปรากฏการณ์ดังกล่าวในกรุงเทพมหานคร ทิศทางลมและแดดไม่ส่งผลต่อราคาที่ดินมากนัก เมื่อพิจารณาตัวแปรด้านทางเข้า ด้านข้างและด้านหลังแปลงที่ดิน ปรากฏว่าทางเข้าด้านหลังไม่มีผลเนื่องจากเนื่องจากแปลงที่ดินในหมู่บ้านมีลักษณะด้านหลังแปลงที่ดินชนกันหรือติดรั้วหมู่บ้าน ส่วนทางเข้าด้านข้างสามารถจัดให้อยู่ในประเภทที่ดินแปลงมุม ดังนั้น ลักษณะตัวแปรกลุ่มนี้ที่มีลักษณะแตกต่างกันอาจมีผลทำให้ที่ดินมีราคาต่างกันคือ การเป็นที่ดินแปลงมุม

ส่วนตัวแปรที่มีลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในหมู่บ้านเดียวกัน ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ซึ่งมีสภาพเหมือนกันทุกแปลง ส่วนตัวแปรด้านถนนในแง่สภาพถนนปรากฏว่าถนนติดแปลงที่ดินทุกแปลงมีสภาพเป็นถนนคอนกรีต แต่มีลักษณะความกว้างถนนไม่เท่ากันระหว่างถนนหลักกับถนนรองหรือถนนซอยในหมู่บ้าน นอกจากนี้ลักษณะการเข้าถึงแปลงที่ดินจากบริการสาธารณะต่างๆ เช่น ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้านเพื่อเข้าถึงบริการต่างๆ ของเมือง และระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้านซึ่งเป็นพื้นที่โล่งและเป็นที่พักผ่อนนันทนาการ ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงบริการเหล่านี้ของแต่ละแปลงไม่เท่ากัน จึงอาจมีผลต่อราคาที่ดินแต่ละแปลงให้มีราคาไม่เท่ากัน ดังนั้นตัวแปรกลุ่มนี้จึงพิจารณากำหนดตัวแปรที่มีลักษณะแตกต่างกันของที่ดินแต่ละแปลง ได้แก่ ตัวแปรด้านความกว้างถนน (ถนนหลัก ถนนซอย) ตัวแปรด้านระยะทาง ได้แก่ ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน และตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้าน (สโมสรตั้งอยู่ในสวนสาธารณะ)

สรุปการกำหนดตัวแปรอิสระในการศึกษาครั้งนี้ รวมทั้งสิ้นจำนวน 4 ตัวแปร ได้แก่ ตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน ตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้าน ตัวแปรด้านที่ดินแปลงมุม และตัวแปรด้านถนนหลัก

ผลการศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรแต่ละตัว กับราคาที่ดิน ด้วยการใช้ Pearson Correlation ปรากฏว่ามีตัวแปรจำนวน 2 ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 ดังนี้

	ค่าความสัมพันธ์	ค่า Sig.
ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะ และสโมสรของหมู่บ้าน	0.608	0.000
ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน	- 0.228	0.005

เมื่อทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรพร้อม ทั้งสองตัวแปรในสมการถดถอยพหุแบบขั้นบันได เพื่อสร้างตัวแบบจำลอง (Model) ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป สำหรับใช้พยากรณ์ตัวไม่ทราบค่า คือราคาประเมินที่ดิน ที่ระดับนัยสำคัญ ปรากฏว่ามีตัวแปรเพียงตัวเดียวเท่านั้นที่เข้ามาในสมการ คือตัวแปรด้านระยะทาง จากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะ และสโมสรของหมู่บ้าน ส่วนตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้านมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินน้อยมากเพียง 0.228 หรือประมาณ 23% และยังมีความสัมพันธ์กับตัวแปรอิสระด้านระยะทางถึงสวนสาธารณะและสโมสรหมู่บ้านถึง 0.492 หรือประมาณ 49% (ดูตาราง 5.3) ดังนั้นจากการวิเคราะห์ MRA ตัวแปรด้านระยะทางถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน จึงไม่เข้ามาในสมการ

6.1.2 ผลการวิจัย ทอวัตถุประสงค์ คือตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้าน เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อราคาที่ดินแต่ละแปลงในโครงการจัดสรรหมู่บ้านลาดพร้าว 1 แต่ไม่ตรงกับสมมติฐานการวิจัย ที่คาดว่าตัวแปรจำนวน 4 ตัวแปรได้แก่ด้านระยะทางจากแปลง ที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน ตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรหมู่บ้าน ตัวแปรที่ดินแปลงมุม และตัวแปรด้านถนนหลักเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในหมู่บ้าน แต่มีเหตุผลสนับสนุนผลการวิจัยที่ไม่เป็นไปตามสมมติฐานการวิจัย อธิบายได้ว่า การพิจารณาปัจจัยด้าน การคมนาคมเข้าถึงแปลงที่ดิน ตามทฤษฎี เป็นการมองภาพรวมในการพิจารณาถึงที่ตั้งแปลงที่ดินกับการเข้าถึงสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมือง เช่นเดียวกับที่ตั้งของหมู่บ้านลาดพร้าวซึ่งอยู่ในชอย หากมีหมู่บ้านอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันแต่ทำเลที่ตั้งใกล้ ศูนย์กลางเมืองมากกว่าหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ปัจจัยด้านระยะทางจากหมู่บ้านถึงศูนย์กลางเมืองควรจะมีผลตามทฤษฎี ซึ่งจะมีผลให้ที่ดินในหมู่บ้านนั้นมีราคาแพงกว่าที่ดินในหมู่บ้านลาดพร้าว 1

เมื่อพิจารณาในส่วนย่อยเฉพาะภายในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 แปลงที่ดินที่อยู่ไกลที่สุดมีระยะทางไม่ถึง 1 กิโลเมตร สาธารณูปโภคด้านถนนสะดวก และส่วนใหญ่การเข้าถึงแปลงที่ดินโดยรถยนต์ ใช้ระยะเวลาเดินทางใกล้เคียงกัน เป็นเหตุให้ปัจจัยด้านระยะทางจากแปลงที่ดิน ถึง

ถนนหน้าหมู่บ้านไม่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินส่วนปัจจัยถนนหลักถนนซอยในหมู่บ้านอาจ เนื่องจากถนนหลักมี ระยะสั้นเพียง 500 เมตร และมีถนนซอยกระจายเป็นรัศมีออกไป โดยแต่ ละแปลงไม่ไกลจากถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน ประกอบกับแปลงที่ดินในหมู่บ้านส่วนใหญ่เป็น ที่ดินแปลงใหญ่ มีการจัดภูมิทัศน์ที่สวยงาม และเงียบสงบ เป็นส่วนตัวมากกว่าแปลงที่ดินติด ถนนหลักของหมู่บ้าน ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ทำให้ราคาที่ดินติดถนนหลักและถนนซอยไม่มี ความแตกต่างกันมากนัก ตัวแปรด้านถนนหลักถนนซอยจึงไม่มีผลสำหรับหมู่บ้านลาดพร้าว 1 เช่นเดียวกับความเป็นที่ดินแปลงมุม เพราะที่ดินแต่ละแปลงมีความเป็นส่วนตัว ไม่แออัดและเข้า ออกสะดวกอยู่แล้ว

6.1.3 จากงานวิจัยของ Bond, Michael T. และคณะ (2002) ศึกษาความสำคัญ ของปัจจัยที่มีผลต่ออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยบริเวณรอบทะเลสาบ ด้วยการใช้เทคนิค MRA เช่นเดียวกัน พบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินมี 3 ตัวแปรจากตัวแปรทั้งหมด 16 ตัวแปร ได้แก่ ลำดับแรก คือ ตัวแปรด้านที่ตั้งติดทะเลสาบ รองลงมาเป็นตัวแปรด้านพื้นที่ และตัวแปร ด้านขนาดของแปลงที่ดิน ซึ่งตัวแปรที่สำคัญที่สุดสอดคล้องกับการศึกษาครั้งนี้

นอกจากนี้ การศึกษาของ สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538) ได้ศึกษาปัจจัยด้าน กายภาพ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน เฉพาะพื้นที่ที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์ ย่านถนนรังสิต - นครนายก พบว่าปัจจัยด้านขนาดเนื้อที่มีความสำคัญที่สุด ลำดับต่อมาเป็นปัจจัยด้านถนนหลัก และถนนรอง

ผลการศึกษาข้างต้น สรุปได้ว่า หากพิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ในพื้นที่ใด พื้นที่หนึ่งเป็นการเฉพาะ ปัจจัยสำคัญที่สุดที่มีผลต่อราคาที่ดินแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่ แต่ละพื้นที่ ดังนั้นเหตุผลดังกล่าวเพียงพอที่จะสนับสนุนผลการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

6.1.4 ผลการศึกษาสมการถดถอยพหุ โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปช่วยในการ วิเคราะห์ หาสมการพยากรณ์ โดยมีนัยสำคัญที่ 0.05 ปรากฏว่ามีตัวแปรอิสระเพียงตัวแปรเดียวที่ เข้ามาในสมการ ดังนี้

$$Y = B_0 + \frac{B_1}{X}$$

เมื่อ $Y =$ ราคาที่ดิน

$B_0 =$ ค่าคงที่

$B_1 =$ ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย

$X =$ ค่าตัวแปรระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสโมสรและสวนสาธารณะ

ของหมู่บ้าน

ผลการทดสอบค่า F ของสมการถดถอยแสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ ได้ค่า Sig F = 0.000 และทดสอบค่า T แสดงความสัมพันธ์ของสัมประสิทธิ์ถดถอยของตัวแปรอิสระ $X (B_1)$ ได้ค่า Sig T = 0.000 เช่นเดียวกัน แสดงว่า ค่า Sig ของ F-test และ T-test สามารถอธิบายได้ว่า ตัวแปรมีความสัมพันธ์กันสูง (ค่า Sig น้อยกว่า 0.05) และเมื่อค่า $X = 0$ ค่าของ Y มีค่าคงที่ (B_0) = 32,366.32 บาท ค่าความคลาดเคลื่อนมีการแจกแจงปกติ จุดที่ได้จากการพล็อต NPP ส่วนใหญ่อยู่ในแนวเส้นตรง ดังนั้น ตัวแปรต่างๆ ที่เข้ามาในสมการแสดงผลได้แม่นยำสูง ถึงแม้ค่า $adj R^2$ แสดงประสิทธิภาพของสมการถดถอย มีค่าไม่สูงนัก = 0.364 หรือ 36% แต่เป็นที่ยอมรับได้ เมื่อเปรียบเทียบกับค่า $adj R^2$ ของงานวิจัยของ Bond Michael T. และคณะ ซึ่งมีค่า $adj R^2$ เพียง 27.9% แต่ผ่านการทดสอบค่า F-test และ T-test ที่มีความแม่นยำที่นัยสำคัญ 0.05

ส่วนปัจจัยด้านที่ดินแปลงมุม ในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ที่ดินแปลงมุมจะมีขนาดใหญ่ เช่นเดียวกับที่ดินแปลงใหญ่อื่นๆ ซึ่งเมื่อตรวจสอบกับข้อมูลการซื้อขายของผู้ประกอบการที่ดินส่วนใหญ่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 1 ปี คือ พ.ศ. 2544 ในราคาต่อตารางวาที่ใกล้เคียงกัน ที่ดินแปลงเล็กสามารถขายได้ก่อนที่ดินแปลงใหญ่ แต่ระยะเวลาที่ผู้ซื้อและผู้ขายมาจดทะเบียนโอนที่สำนักงานที่ดิน ไม่ได้มาจดทะเบียนโอนในทันที หรือสอดคล้องตามลำดับตามที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่มาจดทะเบียนโอนตามระยะเวลาที่บ้านสร้างเสร็จหรือตามเวลาที่สะดวก ดังนั้น เมื่อดูวันที่ในการจดทะเบียนโอนที่ดิน จึงไม่อาจอธิบายได้ว่า ขนาดแปลงที่ดินมีผลกับระยะเวลาการขายหรือไม่ แต่หากพิจารณาตามข้อมูลของฝ่ายผู้ประกอบการ ปรากฏว่าที่ดินส่วนใหญ่ขายได้ภายในเวลา 1 ปี ดังนั้น หากพิจารณาระยะเวลาซื้อขายค่อนข้างสั้น ขนาดแปลงที่ดินมีผลต่อระยะเวลาซื้อขายค่อนข้างสั้น แสดงว่าขนาดแปลงที่ดินมีผลต่อระยะเวลาการขายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น และอีกประการหนึ่ง ที่ดินแปลงเล็กส่วนใหญ่จะอยู่ช่วงกลางของหมู่บ้านซึ่งเป็นช่วงที่โฆษณาเปิดขายโครงการราคาไม่สูงมากนัก เป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ราคาที่ดินบริเวณช่วงกลางหมู่บ้านมีราคาไม่แตกต่างกับที่ดินท้ายหมู่บ้าน จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่สนับสนุนปัจจัยเรื่องระยะเวลาการคมนาคมไม่มีผลต่อราคาในหมู่บ้านนี้

อย่างไรก็ตามหากจัดลำดับตามความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน ก็สามารถจัดลำดับได้ดังนี้ ปัจจัยลำดับแรกได้แก่ ปัจจัยด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้าน รองลงมาได้แก่ ปัจจัยด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะหน้าหมู่บ้าน ถนนหลักของหมู่บ้าน และที่ดินแปลงมุมตามลำดับ

6.1.4 เมื่อศึกษาราคาประเมินที่ดินที่คำนวณจากตัวแบบสมการ (Model) ด้วยเทคนิค MRA ปรากฏดังนี้

ลำดับ	ระวาง	แผ่น	เลขที่ดิน	ราคาประเมินด้วย ตัวแบบสมการ	ระยะห่างบริการหมู่บ้าน
1	7426	12	17	35,548	162
2	7426	12	18	35,826	149
3	7426	12	3332	35,826	149
4	7426	16	93	35,921	145
5	7426	16	95	35,471	166
6	7626	9	23	36,184	135
7	7626	9	26	34,996	196
8	7626	9	30	34,227	277
9	7626	9	31	34,105	296.5
10	7626	9	32	33,992	317

ราคาประเมินที่ดินโดยวิธี MRA จากการสุ่มตัวอย่างแปลงที่ดินในหมู่บ้านจำนวน 10 แปลง ปรากฏว่ามีราคาตารางวาละประมาณ 34,000 – 36,000 บาท

ผลการศึกษาค้างนี้ สามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณาในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินครวละหลายๆ แปลงของภาครัฐ สำหรับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวราคาสูงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันในกรุงเทพมหานคร และสามารถนำเทคนิคการวิเคราะห์ราคาด้วย MRA ไปปรับใช้ให้เหมาะสมกับประเภทของที่ดินต่อไป เพื่อให้การประเมินราคาใกล้เคียงราคาตลาด เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานประเมินราคาภาครัฐอย่างมีประสิทธิภาพ

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

1) ตัวแบบจำลองที่ได้จากการศึกษาค้างนี้ ใช้เฉพาะที่ดินในหมู่บ้านจัดสรรลาดพร้าว 1 เท่านั้น อาจจะไม่เหมาะที่จะนำไปใช้กับพื้นที่อื่นๆ เนื่องจากแต่ละพื้นที่มีองค์ประกอบตัวแปรที่แตกต่างกัน หากต้องการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่อื่นๆ หรือนำไปใช้

วัตถุประสงค์อื่น จะต้อง ทำการศึกษาใหม่ในพื้นที่นั้นๆ โดยสามารถนำรูปแบบการศึกษานี้ไปประยุกต์ใช้ได้

2) ข้อเสนอแนะต่อผู้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน การประเมินราคาโดยใช้เทคนิค MRA โดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป เป็นวิธีการซึ่งเป็นที่รู้จักกันกว้างขวางในสากลประเทศ จึงเป็นวิธีการหนึ่งที่น่านำมาใช้ประเมินราคา เพราะสามารถวิเคราะห์ข้อมูลหาตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินได้อย่างเที่ยงตรง และทำได้สะดวก เพราะมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปช่วยในการควบคุมการปฏิบัติงาน ช่วยลดปัญหาการใช้วิจารณญาณในการประเมินราคา ในการประเมินราคาราวละมากแปลงให้มีราคาสอดคล้องเป็นแนวเดียวกัน แต่วิธีการนี้เหมาะสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมากที่สุดกับแปลงที่ดินที่มีราคาซื้อขาย (Homogeneous Submarket) เช่น อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และหมู่บ้านจัดสรร ข้อมูลราคาซื้อขายของกลุ่มจะต้องมีการกระจายตามลักษณะแตกต่างกันด้านที่ตั้งและด้านมิติแปลงที่ดิน เพื่อให้ครอบคลุมถึงปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และควรตรวจสอบข้อมูลให้สมบูรณ์ ถูกต้อง เพราะถ้าข้อมูลผิดพลาดผลการวิเคราะห์จะผิดพลาดไปด้วย นอกจากนี้ผู้ประเมินราคาจะต้องตระหนักว่า ราคาที่ได้จากการประเมินโดยวิธีนี้เป็นราคาโดยประมาณจากสมการ MRA ซึ่งเป็นเพียงวิธีการหนึ่งของการประเมินราคาเท่านั้น ผู้ประเมินอาจพิจารณาข้อเด่นข้อด้อยของข้อมูลแต่ละพื้นที่ และอาจจะพิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับ การประเมินราคาโดยวิธีอื่น เพื่อให้สามารถประเมินราคาด้วยวิธีการที่เหมาะสม ส่วนแปลงที่ดินที่มีลักษณะเป็นการเฉพาะต่างจากที่ดินแปลงอื่น ควรประเมินราคาด้วยโดยใช้ความชำนาญของเจ้าหน้าที่ (By Manual / Man Crafting)

3) ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงาน เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินของภาครัฐ ซึ่งดำเนินการโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ศึกษามีความเห็นว่ามี ความจำเป็นอย่างมากในการใช้ข้อมูลของสำนักงานที่ดิน กรมที่ดิน ที่เกี่ยวข้องกับ การประเมินราคา ในเวลาที่รวดเร็วทันกับการนำไปใช้งาน ดังนั้น ควรมีการประสานการขอทราบข้อมูลทั้ง 2 ฝ่ายอย่างใกล้ชิด และรวดเร็วในการเข้าถึงข้อมูลมีความจำเป็นอย่างมาก โดยควรมีข้อตกลงในการประสานข้อมูลซึ่งกันและกันอย่างมีประสิทธิภาพ ทันกับเวลาการใช้งาน

ด้านการพัฒนาบุคลากร ปัจจุบันคอมพิวเตอร์เข้ามามีบทบาทสำคัญในการปฏิบัติงานประเมินราคาราวละมากแปลง เพราะให้ที่ดินแต่ละแปลงมีราคาประเมินสอดคล้องเป็นแนวเดียวกัน ด้วยความรวดเร็วและแม่นยำ มีราคาประเมินใกล้เคียงราคาตลาด ดังนั้นจึงเห็นควรให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการประเมินราคาได้เรียนรู้ อบรม เกี่ยวกับวิชาทางสถิติ เพื่อนำมาใช้ในการ

วิเคราะห์ราคาประเมิน เพราะไม่ว่าจะใช้เทคนิคใดในการประเมินราคาด้วยคอมพิวเตอร์ วิชาสถิติ จะเข้าไปมีส่วนร่วมทั้งสิ้น

เพื่อให้การประเมินราคาทำได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้องใกล้เคียงราคาตลาด และสอดคล้องกับกำลังเจ้าหน้าที่ที่มีน้อย เห็นควรพิจารณาการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาเดียวกัน (Capital Value) โดยใช้เทคนิค MRA สำหรับที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาก เช่น อสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด เพื่อสามารถประเมินราคาได้คราวละหลายๆ แปลงอย่างรวดเร็วและมีความใกล้เคียงราคาตลาด สามารถกำหนดรอบระยะเวลาในการประเมินราคาได้สั้นลงกว่าเดิม

6.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1) ควรได้มีการศึกษาตัวพยานร่วมของปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน สำหรับพื้นที่ หมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่หรือที่มีการพัฒนาโดยแยกเป็น phrase ซึ่งน่าจะมีตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเพิ่มมากขึ้น หรือศึกษาหมู่บ้านขนาดเดียวกัน แต่เป็นหมู่บ้านระดับราคาต่างกัน เพื่อศึกษาถึงความแตกต่างในการกำหนดราคา หรือการศึกษาวิจัยราคาประเมิน อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อราคา ที่ดินแต่ละประเภท

2) ควรได้มีการศึกษาตัวพยานร่วมทางด้านลบที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน ในแต่ละบริเวณเป็นการเฉพาะ เช่น ผลกระทบต่อที่ดินบริเวณสายไฟฟ้าแรงสูง หรือบริเวณใกล้มลภาวะหรือผลกระทบต่อที่ดินบริเวณที่มีการรอนสิทธิในที่ดิน เช่น บริเวณรอนสิทธิการใช้ประโยชน์ได้พื้นดินเพื่อก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน เป็นต้น เพื่อให้ทราบถึงความแตกต่างของราคาที่ดินที่ลดลงเนื่องจากมลภาวะหรือข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ เป็นต้น

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย