

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัย โดยวิธีการประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก" กับวิธีการประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "วิธีการทำด้วยมือ" ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ 2 ประการ คือ

1) เพื่อหาความแตกต่างของมูลค่าที่ดินจากการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง ระหว่างการใช้วิธีการประเมินทั้ง 2 แบบ

2) ตรวจสอบ องค์ประกอบ กระบวนการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อกรกำหนดมูลค่าที่ดินของวิธีการประเมินทั้ง 2 วิธี

และตั้งสมมติฐานในการศึกษาวิจัย ไว้ดังนี้

1) วิธีการประเมินที่ดินรายแปลงโดยการทำด้วย มือมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

2) มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือ สูงกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

สำหรับวิธีการศึกษาเป็นการวิจัยเชิงสำรวจ โดยใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งได้แก่ ฐานข้อมูลที่ดินรายแปลง หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ และข้อมูลปฐมภูมิ โดยการสำรวจและบันทึกรายการ กลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยในภาคสนาม

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือแปลงที่ดินที่มีการจดทะเบียนซื้อขายในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ.2545 – เดือนตุลาคม พ.ศ.2546 จำนวน 953 แปลง โดยแบ่งกลุ่มประชากร ตามประเภทการใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยเป็น 4 ประเภทดังนี้

ประชากรกลุ่มที่ 1 แปลงที่ดินซื้อขายประเภทอาคารพาณิชย์จำนวน 65 แปลง

ประชากรกลุ่มที่ 2 แปลงที่ดินซื้อขายประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 114 แปลง

ประชากรกลุ่มที่ 3 แปลงที่ดินซื้อขายประเภททาวน์เฮาส์จำนวน 668 แปลง

ประชากรกลุ่มที่ 4 แปลงที่ดินซื้อขายประเภทที่ดินเปล่าจำนวน 106 แปลง

การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ในการศึกษาครั้งนี้ ใช้ทฤษฎีการสุ่มขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Yamane โดยประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ 95% ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม จำนวน 280 แปลง และกำหนดจำนวนตัวอย่างของประชากรแต่ละกลุ่มตามสัดส่วนของจำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มต่อจำนวนประชากรทั้งหมด ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ดังนี้

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 แปลงที่ดินซื้อขายประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 28 แปลง

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 แปลงที่ดินซื้อขายประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 56 แปลง

กลุ่มตัวอย่างที่ 3 แปลงที่ดินซื้อขายประเภททาวน์เฮาส์ จำนวน 140 แปลง

กลุ่มตัวอย่างที่ 4 แปลงที่ดินซื้อขายประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 56 แปลง

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจและกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 280 แปลง โดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) ตามกระบวนการ วิธีการ และหลักเกณฑ์ตามที่ได้ปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์ และกำหนดใช้ราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก จากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี รอบบัญชี พ.ศ.2547 – พ.ศ.2550 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2547 ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษา ได้ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษา

6.1.1 คุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล

เพื่อศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของคุณลักษณะของแปลงที่ดิน โดยศึกษาจากจำนวนแปลงที่ดินตามประเภทของที่อยู่อาศัย ที่มีการจดทะเบียนซื้อขาย ในทำเลต่างๆ ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ด้วยสถิติพรรณนา ใช้การวิเคราะห์ข้อมูล ด้วยค่าความถี่ ค่าร้อยละ และค่าเฉลี่ย พบว่า

คุณลักษณะของข้อมูลซื้อขาย จำแนกตามทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยทั้ง 4 ประเภทรวม 280 แปลง โครงการจัดสรรที่มีข้อมูลราคาซื้อขายมากที่สุด ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้านข.รุ่งเรือง 6 มีความถี่ จำนวน 43 แปลง คิดเป็นร้อยละ 15.3 รองลงมาเป็น โครงการจัดสรรหมู่บ้านชลลดา มีความถี่ จำนวน 40 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.3 โครงการจัดสรรหมู่บ้านบุครินทร์และหมู่บ้านหงส์ประยูร มีความถี่ จำนวน 20 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.1 ตามลำดับ ซึ่งสามารถจำแนกในแต่ละประเภท ได้ดังนี้

1) ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 28 แปลง

คุณลักษณะของข้อมูล	ความถี่	ค่าร้อยละ
ข้อมูลชื่อขายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์บริเวณถนน ซอยมากกว่าในโครงการจัดสรร	จำนวน 16 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 57
อาคารพาณิชย์ที่มีข้อมูลราคาซื้อขายมากที่สุด ได้แก่ บริเวณถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย และ ในหมู่บ้าน ป. ผาสุก	จำนวน 4 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 14.3
อาคารพาณิชย์ที่มีข้อมูลราคาซื้อขายน้อยที่สุด ได้แก่ บริเวณตลาดบางบัวทอง ถนนเทศบาล 17, ถนนรัตนวิเบศร์ และหมู่บ้านหงส์ประยูร	จำนวน 1 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 3.5

2) ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 56 แปลง

คุณลักษณะของข้อมูล	ความถี่	ค่าร้อยละ
ข้อมูลราคาซื้อขายมากที่สุด ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้าน ช. รุ่งเรือง 6	จำนวน 23 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 41
รองลงมาเป็นโครงการจัดสรรหมู่บ้านชลลดา	จำนวน 20 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 35.7
ข้อมูลราคาซื้อขายน้อยที่สุด ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้านนารินทร์ และหมู่บ้านริมถนนนันทน์	จำนวน 1 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 1.78

3) ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ จำนวน 140 แปลง

คุณลักษณะของข้อมูล	ความถี่	ค่าร้อยละ
ข้อมูลราคาซื้อขายมากที่สุด ได้แก่โครงการจัดสรรหมู่บ้าน บุศรินทร์	จำนวน 20 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 14.3
รองลงมาเป็นโครงการจัดสรร หมู่บ้านหงส์ประยูร	จำนวน 16 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 11.4
ข้อมูลราคาซื้อขายน้อยที่สุด ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้าน เทพบัวทอง หมู่บ้านทิพย์มณี หมู่บ้านชลลดา	จำนวน 2 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 1.4

4) ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 56 แปลง

คุณลักษณะของข้อมูล	ความถี่	ค่าร้อยละ
ข้อมูลราคาซื้อขายมากที่สุด ในโครงการจัดสรรหมู่บ้าน ชลลดา	จำนวน 16 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 28.5
รองลงมาเป็นที่ดินเปล่าติด ถนนสาธารณะประโยชน์	จำนวน 15 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 26.8
ข้อมูลราคาซื้อขายที่มีน้อย ที่สุดเป็น ที่ดินเปล่าติดถนน จันทร์ทองเอี่ยม, ซอยจิ้งจอก พานิชย์, ซอยชุมชนร่วมโพธิ์ ทอง, ซอยตัวหนังสือเก่า, ติดคลองบางไผ่ และใน โครงการจัดสรรหมู่บ้าน ป. ผาสุข , หมู่บ้านจันทิมาธานี, หมู่บ้านจามจรี หมู่บ้านหงส์ ประยูร.	จำนวน 1 แปลง	คิดเป็นร้อยละ 1.8

ผลการวิจัยคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล วิเคราะห์ได้ว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮาส์มากที่สุด จากจำนวนแปลงที่ดินที่มีการจดทะเบียนซื้อขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2545 – พ.ศ.2546 ซึ่งอยู่ในช่วงขาขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และรัฐบาลมีนโยบายผ่อนปรน และสนับสนุนให้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวค่อนข้างสูง อาทิ นโยบายลดค่าธรรมเนียมในการโอนร้อยละ 2 เหลือ 0.001 ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.3 ซึ่งเป็นนโยบายที่ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นเป็นลำดับ และในขณะเดียวกัน รัฐบาลได้สนับสนุนนโยบายกระตุ้นกำลังซื้อภาคเอกชน โดยมีนโยบายลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น

โครงการจัดสรรที่มีข้อมูลการซื้อขายของที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลบางบัวทอง ใน 3 อันดับต้นๆ ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้าน ช.รุ่งเรือง 6 โครงการจัดสรรหมู่บ้านชลลดา และโครงการจัดสรรหมู่บ้านบุศรินทร์ ตามลำดับ

6.1.2 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย ข้อที่ 1 เพื่อหาความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จากการกำหนดราคาประเมินโดยวิธีการที่ต่างต่างกัน โดยนำราคาที่ดินต่อตารางวาของแปลงที่ดินกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งประกอบด้วยราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวาเปรียบเทียบเป็นคู่ ระหว่างราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือกับราคาซื้อขาย และราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกกับราคาซื้อขาย **ผลสรุป ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินอธิบายได้จาก ราคาประเมินที่สูงกว่า หรือต่ำกว่า หรือใกล้เคียง ราคาซื้อขาย**

จาก**ผลการวิเคราะห์** ทำให้ทราบว่า การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ของที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทเมื่อกำหนดใช้วิธีการประเมินราคาที่แตกต่างกัน มีผลทำให้ได้มูลค่าที่ดินต่างกันได้ สรุปได้ดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	ผลการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคา	ผลการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา
อาคารพาณิชย์	วิธีการทำด้วยมือมูลค่าที่ดิน	มูลค่าที่ดิน จากการ
มูลค่าที่ดินต่อตารางวา	ใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า	ประเมินราคาด้วยวิธีการทำ
ต่ำกว่าราคาซื้อขาย	วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก	ด้วยมือ สูงกว่าวิธีการใช้
		ค่าตัวคุณความลึก

ประเภทที่อยู่อาศัย	ผลการเปรียบเทียบ วิธีการประเมินราคา	ผลการเปรียบเทียบ มูลค่าที่ดินต่อตารางวา
บ้านเดี่ยว มูลค่าที่ดินต่อตารางวา สูงกว่าราคาซื้อขาย	วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มูลค่าที่ดิน ใกล้เคียงกับราคา ซื้อขายมากกว่าวิธีการทำด้วย มือ	มูลค่าที่ดิน จากการประเมิน ราคาด้วยวิธีการทำ ด้วยมือ สูงกว่าวิธีการใช้ ค่าตัวคุณความลึก
ทาวน์เฮาส์ มูลค่าที่ดินต่อตารางวา สูงกว่าราคาซื้อขาย	วิธีการทำด้วยมือมูลค่าที่ดิน ใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก	มูลค่าที่ดิน จากการประเมิน ราคาด้วยวิธีการใช้ค่าตัว คุณความลึกสูงกว่า วิธีการ ทำด้วยมือ
ที่ดินเปล่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวา สูงกว่าราคาซื้อขาย	วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มูลค่าที่ดิน ใกล้เคียงราคา ซื้อขายมากกว่าวิธีการทำ ด้วยมือ	มูลค่าที่ดิน จากการประเมิน ราคาด้วยวิธีการทำด้วยมือ สูงกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณ ความลึก

จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น สามารถพิสูจน์ตามสมมติฐาน ข้อที่ 1 และ
ข้อที่ 2 ได้ผลการพิสูจน์ตามสมมติฐานการวิจัย ดังนี้

ตารางที่ 6.1 แสดงสรุปผลการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินตามสมมติฐานการวิจัย

ประเภทที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง	พิสูจน์สมมติฐานที่ 1 วิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยการ ทำด้วยมือมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขาย มากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก	พิสูจน์สมมติฐานที่ 2 มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก
1. อาคารพาณิชย์ - ทำเลที่ตั้งติดถนน	การประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1	มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 2

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

ประเภทที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง	พิกฐานสมมติฐานที่ 1 วิธีการประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำ ด้วยมือมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขาย มากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก	พิกฐานสมมติฐานที่ 2 มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก
- ทำเลที่ตั้งในโครงการจัดสรร	การประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1	มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 2
2. บ้านเดี่ยว - ทำเลที่ตั้งในโครงการจัดสรร	การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณ ความลึกมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขาย มากกว่าวิธีการทำด้วยมือ ไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1	มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 2
3. ทาวน์เฮาส์ - ทำเลที่ตั้งในโครงการจัดสรร	มูลค่าที่ดินประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1	มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกสูงกว่า วิธีการทำด้วยมือ ไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ 2
4. ที่ดินเปล่า - ทำเลที่ตั้งติดถนน	มูลค่าที่ดินประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณ ความลึกมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขาย มากกว่าวิธีการทำด้วยมือ ไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1	มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 2
- ทำเลที่ตั้งในโครงการจัดสรร	มูลค่าที่ดินประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณ ความลึกมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขาย มากกว่าวิธีการทำด้วยมือ ไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1	มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 2
- ทำเลไม่มีทางเข้าออก	มูลค่าที่ดินประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณ ความลึกมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขาย มากกว่าวิธีการทำด้วยมือ ไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1	มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดย วิธีการทำด้วยมือสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก เป็นไปตามสมมติฐานที่ 2

สรุปผลการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ได้ว่า

มูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยกลุ่มตัวอย่าง ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง มูลค่าที่ดินส่วนใหญ่จะสูงกว่าราคาซื้อขาย ยกเว้นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์

มูลค่าที่ดิน จากการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และที่ดินเปล่า จะมีมูลค่าสูงกว่าการประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ยกเว้นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ มูลค่าที่ดินจะต่ำกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

ราคาประเมินที่ดินรายแปลง จากการกำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือ ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮาส์ จะกำหนดราคาใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกยกเว้น ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ที่ราคาประเมิน ซึ่งกำหนดโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกจะใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการทำด้วยมือ

จากการศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา มีข้อสังเกตดังนี้

ข้อสังเกตที่ 1 กลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า มีข้อมูลราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวา ของแปลงที่ดินที่กำหนดโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกจะใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า แต่ราคาประเมินที่กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือ จะมีมูลค่าที่ดินที่สูงกว่า

ข้อสังเกตที่ 2 กลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ซึ่งมีข้อมูลของราคาซื้อขาย สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ พบว่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของแปลงที่ดิน ที่กำหนดราคาโดยวิธีการทำด้วยมือจะใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า แต่ราคาประเมินที่กำหนดโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก จะมีมูลค่าที่ดินที่สูงกว่า

ปรากฏการณ์ดังกล่าวนี้ แสดงให้เห็นว่า

วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง จะมีความแตกต่างของราคาประเมินกับราคาซื้อขายค่อนข้างน้อย เนื่องจาก ราคาซื้อขาย จะเป็นตัวกำหนดมูลค่าของราคาประเมิน โดยแนวโน้มของราคาประเมิน จะเป็นไปตามลักษณะของข้อมูลราคาซื้อขาย หากราคาซื้อขายแจ้งไว้ต่ำ ราคาประเมินก็จะกำหนดไว้ต่ำด้วยเช่นกัน หากราคาซื้อขายแจ้งไว้สูงราคาประเมินก็จะสูงไปด้วยเช่นกัน

สำหรับในกลุ่มตัวอย่างของ บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก จะมีผลในเรื่องของ ระยะเวลาความลึกของแปลงที่ดินเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญ ที่มีผลต่อมูลค่าของที่ดิน เนื่องจากลักษณะของบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่านั้นจะมีขนาดของรูปแปลงที่ดิน เข้ามาเป็นปัจจัยในเรื่องของระยะเวลาความลึก ซึ่งทำให้มูลค่าของที่ดิน เปลี่ยนไป เช่นกัน

ในกลุ่มตัวอย่างของ **อาคารพาณิชย์ และทาว์นเฮาส์** วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคูณความลึก มูลค่าของที่ดิน ไม่มีผลกระทบในเรื่องของระยะความลึก เนื่องจากลักษณะของ**อาคารพาณิชย์ และทาว์นเฮาส์** เป็นที่ดินแปลงมาตรฐาน มีขนาดรูปแปลงไม่แตกต่างกัน ไม่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน

วิธีการประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ การกำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง จะพิจารณาจากราคาซื้อขายส่วนใหญ่ และประกอบด้วยดุลยพินิจในการตัดสินใจของผู้ประเมิน โดยมีข้อมูลราคาซื้อขายช่วยสนับสนุน **หากมีข้อมูลซื้อขายจำนวนมาก มูลค่าที่ดิน จะมีความแตกต่างของราคาประเมินกับราคาซื้อขายค่อนข้างมาก การตัดสินใจให้ราคา มีแนวโน้มของมูลค่าที่ดินสูง** ไปด้วยเช่นเดียวกัน **หากมีข้อมูลราคาซื้อขายน้อยมูลค่าที่ดิน จะมีความแตกต่างของราคาประเมินกับราคาซื้อขายค่อนข้างน้อย แนวโน้มการให้ราคาต่ำกว่าหรือเท่ากับราคาซื้อขาย** ด้วยเช่นกัน

จากผลของการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ของที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท และข้อสังเกต ที่พบในงานวิจัย สามารถนำไปเป็นแนวทางในการพิจารณาทางเลือก สำหรับการประเมินราคาว่า จะนำวิธีการประเมินราคาโดย วิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก หรือ วิธีการทำด้วยมือ ที่ จะเหมาะสมกับประเภทของที่อยู่อาศัย และมูลค่าที่ดินที่จะกำหนด สำหรับงานวิจัยในครั้งนี้ มูลค่าที่ดินที่กำหนดโดยวิธีการ ทั้ง 2 วิธีมีความแตกต่างกันน้อยมาก เนื่องจากไม่มีปัจจัยของสิ่งปลูกสร้างเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังกล่าว

ผลสรุปการวิจัย สำหรับการศึกษเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา สามารถนำไปใช้ประโยชน์เกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงให้เหมาะสมกับประเภทของที่อยู่อาศัยต่อไป

6.1.3 การวิเคราะห์ ตรวจสอบ องค์ประกอบที่มีอิทธิพล หรือผลกระทบต่อวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยวิธีประเมินทำด้วยมือ (Manual Method) และวิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method)

เป็นการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยการจับคู่เปรียบเทียบเพื่อหาความแตกต่างในแต่ละปัจจัยที่เป็น องค์ประกอบในกระบวนการวิเคราะห์กำหนดราคาประเมิน ดังนี้

1) **การกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน** ในกระบวนการของการกำหนดราคาประเมิน ทั้ง 2 วิธี ได้กำหนดใช้ ตัวแปรเฉพาะและตัวแปรรวม เป็นตัวชี้วัดมูลค่าของที่ดินตามระดับคุณภาพและความสำคัญของตัวแปรในแต่ละตัวที่กำหนด

ตัวแปร ที่ใช้กำหนด ประกอบด้วย

- (1) ตัวแปรลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน ได้แก่ ขนาด ความลึก หน้ากว้าง รูปร่าง แปลงที่ดิน การปรับปรุงในที่ดิน และ
- (2) ตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดินเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ การเข้าถึงแปลงที่ดิน ติดถนน ซอย ทาง แล่งมุม ติดถนน 2 ด้าน ซึ่งส่งผลต่อมูลค่าที่ดิน รวมถึง
- (3) ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดิน โดยเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ได้แก่ ลักษณะสภาพของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ในแง่ของการเข้าถึงแปลงที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน กฎหมายข้อบังคับต่างๆ และผังเมือง เป็นต้น

ในการกำหนดเกณฑ์ในกระบวนการของการประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยวิธีทำด้วยมือและวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ได้นำหลักการดังกล่าวเป็นองค์ประกอบหลักที่เหมือนกันและกำหนดใช้ในกระบวนการดังกล่าวเหมือนกันทั้ง 2 วิธี สอดคล้องกับแนวคิดและงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวข้องกับปัจจัยและตัวแปรที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน โดยกำหนดเป็นตัวแปรในการสำรวจสภาพแปลงที่ดิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และกำหนดมูลค่าถนน

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า องค์ประกอบในการกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ในกระบวนการของการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีทำด้วยมือและวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ไม่มีผลกระทบต่อความแตกต่างของมูลค่าที่ดินรายแปลง ในการประเมินราคาโดยวิธีการทั้ง 2 วิธี

2) การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคาซื้อขาย ในการกำหนดราคามูลค่าถนน

โดยกระบวนการของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือและการประเมินราคาโดยการใช้ค่าตัวคุณความลึก ได้นำใช้วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด เป็นองค์ประกอบในการกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนของราคาซื้อขาย เพื่อกำหนดมูลค่าถนน เหมือนกันทั้งสองวิธี ทั้งนี้ในการดำเนินการได้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าทำเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ.2535

กล่าวคือ หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดิน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการที่กำหนดมูลค่าที่ดินได้ใกล้เคียงกับราคาตลาดมากที่สุด ในงานวิจัยเรื่องการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี จากการศึกษาพบว่าในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี ได้แก่ วิธี

เปรียบเทียบข้อมูลตลาด วิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ สำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย ใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด โดยวิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ได้เหมาะสม ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการประเมินราคาที่กล่าวว่า วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ใช้กับทรัพย์สิน ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น (จันทรวิมล รักอนันตชัย : 2545)

ผลการศึกษา องค์ประกอบเกี่ยวกับการกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคาซื้อขาย ในการกำหนดราคามูลค่าถนน ในกระบวนการของการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีทำด้วยมือและวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก **ไม่มีผลกระทบต่อความแตกต่างของมูลค่าที่ดินรายแปลง ในการประเมินราคาโดยวิธีการทั้ง 2 วิธี**

3) การกำหนดเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถนน เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถนน

เป็นองค์ประกอบที่มีการนำไปใช้ในกระบวนการของการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง ทั้งวิธีการประเมินราคาด้วยมือและวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

โดยเกณฑ์ที่กำหนดประกอบด้วยหลักเกณฑ์ที่สำคัญได้แก่ **การกำหนดให้มูลค่าถนนเพียง 1 ราคาในแต่ละหน่วยพื้นที่** การพิจารณากำหนดหน่วยพื้นที่ในการกำหนดมูลค่าถนนพิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ในบริเวณนั้นๆ กล่าวคือหน่วยพื้นที่ หมายถึงที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงในบริเวณเดียวกัน หรือต่างบริเวณกันซึ่งประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ที่มีผลทำให้ราคาที่ดินนั้นแตกต่างกันน้อยที่สุด

สำหรับการเปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าถนนของพื้นที่ๆ ไม่มีการซื้อขาย ใช้หลักการในการเปรียบเทียบสภาพ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในการเปรียบเทียบเช่นเดียวกัน ทั้งนี้หลักการเปรียบเทียบยึดถือตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าทำเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ.2535 หมวด 1 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ข้อ 10 (2) ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย ให้พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ โดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกัน ในปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้ สภาพการใช้ประโยชน์ การคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต ข้อมูลการตกลงจะซื้อขาย ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับมูลค่าถนน สรุปได้ดังนี้

มูลค่าถนน หมายถึง มูลค่าที่ดินต่อหน่วยของแปลงที่ดินติดถนนที่มีความลึกมาตรฐานของถนนช่วงใดๆ กำหนดให้มีเพียงมูลค่าเดียว การกำหนดมูลค่าถนนให้ระบุด้วยว่าเป็นมูลค่า

ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง (Improve Land Value : ILV)หรือเป็นมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value : LV)

มูลค่าถนนของที่ดินที่พัฒนาให้ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว หมายถึง มูลค่าที่ดินที่ได้จากการวิเคราะห์ราคาขายโดยหักมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพออกแล้ว ก็จะได้มูลค่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) มูลค่าถนนของที่ดินที่พัฒนาโดยก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนแปลงที่ดินติดถนนช่วงนั้นๆ ให้ประเมินมูลค่าถนนเสมือนเป็นที่ดินที่ได้ก่อสร้างอาคารหมดแล้วทุกแปลง (Improved Value of land) 5) มูลค่าถนนของที่ดินที่พัฒนาโดยก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนแปลงที่ดินติดถนนสายนั้น ให้ประเมินมูลค่าถนนเสมือนที่ดินเป็นที่ว่าง (Land Value)

ผลการศึกษารายละเอียดประกอบเกี่ยวกับการกำหนดเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถนน พบว่า กระบวนการของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ และวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก ได้นำใช้เป็นองค์ประกอบเหมือนกันทั้งสองวิธี ซึ่งไม่มีผลทำให้มูลค่าของที่ดินในแต่ละวิธีมีความแตกต่างกัน

4) เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง ประกอบด้วย

มูลค่าถนน การกำหนดระยะความลึกมาตรฐาน เกณฑ์ปรับแก้ราคาหรือปรับลดราคาตามลักษณะรูปแปลงที่ดิน เกณฑ์ปรับแก้ราคาปรับลดหรือเพิ่มราคาจากคุณลักษณะตัวแปรเฉพาะของแปลงที่ดิน

เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง เป็นการนำปัจจัยตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินมาพิจารณากำหนดมูลค่าของที่ดินเฉพาะแปลง ได้มีการศึกษาวิจัยและจัดลำดับความสำคัญของตัวแปรเฉพาะ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ไว้ในการศึกษาของ วรณศิลป์ พิรพันธุ์ และ นพนันต์ ตาปานานท์ (2539 :8-9) ได้กล่าวถึง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละแปลง และตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ผลการศึกษารูปได้ว่าตัวแปรลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินมีผลต่อการมูลค่าที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ เกี่ยวกับเกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง

ผลการศึกษารายละเอียดประกอบเกี่ยวกับ เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง พบว่า มีอิทธิพลต่อมูลค่าของที่ดินเฉพาะแปลงมากที่สุด การนำไปใช้ในกระบวนการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง ทั้ง 2 วิธี ได้กำหนดใช้แตกต่างกัน โดยมีเกณฑ์ที่นำไปใช้แตกต่างกัน ในเรื่องของ

(1) การกำหนดเกณฑ์ปรับแก้ราคา หรือปรับลดหรือเพิ่มราคาจากคุณลักษณะตัวแปรเฉพาะของแปลงที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ จะนำคุณลักษณะเฉพาะแปลงในเรื่องของการพัฒนาพื้นที่เฉพาะแปลง ซึ่งได้แก่ การถมดิน แปลงที่ดินลักษณะบ่อหรือแปลงที่ไม่ถมดินมาพิจารณาเป็นการเฉพาะแปลง ซึ่งวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ไม่ได้นำคุณลักษณะเฉพาะแปลงดังกล่าวมาพิจารณาเป็นการเฉพาะแปลงนั้นๆ

(2) การกำหนดราคาเป็นรายแปลงเฉพาะแปลงตามขนาดของแปลงที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินโดยการใช้ค่าตัวคุณความลึก ขนาดของรูปแบบแปลงที่ดิน มีผลต่อราคา โดยราคาประเมินจะผันแปรไปตามระยะความลึกของแปลงที่ดิน แต่การประเมินโดยวิธีทำด้วยมือราคาประเมินต่อตารางวาไม่ผันแปรไปตามระยะความลึกของแปลงที่ดิน

จากความแตกต่างของการนำใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงของทั้งสองวิธีมีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาประเมินที่ดิน

5) การกำหนดให้ราคาประเมินราคาที่ดินรายแปลง เป็นองค์ประกอบในการประเมินราคาขั้นสุดท้าย เป็นขบวนการของการตัดสินใจ ในการให้ราคาประเมินที่ดิน ซึ่งกระบวนการของการตัดสินใจกำหนดให้ราคา การประเมินราคาทั้ง 2 วิธีกำหนดใช้แตกต่างกัน

การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยกระบวนการของการใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการประเมินราคา โดยการประมวลผลจากการใช้ค่าทางสถิติ และค่ามาตรฐานต่างๆ ที่ได้กำหนดไว้โดยผู้ประเมิน ซึ่งจะเป็ค่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ เป็นมาตรฐานเดียวกัน ผลการคำนวณจะได้มูลค่าของราคาประเมินผันแปรไปตามค่าที่กำหนด หากแต่

การประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ กระบวนการในการตัดสินใจในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง จะถูกกำหนดโดยการใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมิน วิเคราะห์ผลจากองค์ประกอบของปัจจัยและเกณฑ์ต่างๆ ประมวลผลโดยการตัดสินใจโดยผู้ประเมิน ในขั้นตอนสุดท้าย การกำหนดให้ ราคาประเมินราคาที่ดิน ผันแปรไปตามประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และความสามารถเฉพาะตัวของผู้ประเมิน หากผู้ประเมินขาดประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ผลการประเมินราคาจะมีความผันแปรสูง ด้วยเช่นกัน

ผลการตรวจสอบองค์ประกอบที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อวิธีการประเมินราคาจากการเปรียบเทียบปัจจัยประกอบ ขององค์ประกอบหลัก สรุปได้ว่า การประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ และการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

นำข้อบังคับประกอบในการประเมินราคาเหมือนกัน 3 ประการได้แก่

- 1) การกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน
- 2) การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคาซื้อขายในการกำหนดมูลค่าถนน
- 3) การกำหนดเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถนน

สำหรับองค์ประกอบในการประเมินราคาที่น่าใช้แตกต่างกัน 2 ประการได้แก่

1) เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง ในหัวข้อการกำหนดเกณฑ์ปรับแก้ราคาหรือปรับลดหรือเพิ่มราคาและการกำหนดราคาเป็นรายแปลงเฉพาะแปลงตามขนาดของแปลงที่ดิน

2) การกำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการคำนวณราคาประเมินและวิธีการทำด้วยมือ กระบวนการในการตัดสินใจ กำหนดราคาประเมินรายแปลง ใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมิน

ซึ่งองค์ประกอบในการประเมินราคาทั้ง 2 ประการนี้ มีอิทธิพลและมีผลต่อมูลค่าที่ดินอย่างชัดเจน ซึ่งมีผลทำให้มูลค่าของราคาประเมินที่ดินทั้ง 2 วิธีมีความแตกต่างกัน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการประยุกต์ใช้ในการพัฒนากระบวนการวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ทั้งสองวิธี เพื่อให้ได้วิธีการในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ที่ส่งผลต่อราคาประเมินให้มีความน่าเชื่อถือมากที่สุด

6.2 ข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้ทำให้ทราบถึงความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จากการประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกและการประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ จึงทำให้ได้ข้อเสนอแนะต่างๆ ดังนี้

6.2.1 ข้อเสนอแนะเพื่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1) ข้อดีของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

(1) มูลค่าที่ดินมีความน่าเชื่อถือ สามารถอธิบายมูลค่าที่ดินได้ตามหลักสถิติและตรวจสอบมาตรฐานในการกำหนดราคาได้

(2) สามารถกำหนดราคาได้ใกล้เคียงราคาตลาด ราคาประเมินมีความแปรปรวนของราคาน้อยกว่าการประเมินราคาโดยวิธีทำด้วยมือ

(3) สามารถใช้ได้ดีกับการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลงทำให้ประหยัดเวลาและบุคลากร

(4) มาตรฐานของการประเมินราคาที่กำหนดเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งพื้นที่ราคาประเมินไม่ผันแปรไปตามดุลยพินิจของผู้ประเมิน

(5) เหมาะสำหรับการประเมินราคาที่ดินที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร สามารถกำหนดราคาได้ใกล้เคียงราคาตลาดและมีความน่าเชื่อถือมากที่สุด

(6) เป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงที่ใช้ได้ดี กับการประเมินราคาของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์

(7) เมื่อมีข้อมูลราคาซื้อขายที่มีความน่าเชื่อถือจำนวนมาก วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก สามารถกำหนดราคาได้ใกล้เคียงราคาซื้อขายมากที่สุด

2) ข้อจำกัดของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

(1) มีข้อจำกัดในการเลือกพื้นที่ดำเนินการ พื้นที่ๆจะดำเนินการจะต้องมีความพร้อมในเรื่องของฐานข้อมูลแปลงที่ดินในระบบคอมพิวเตอร์และระบบแผนที่ ที่สามารถใช้วัดระยะความลึกได้อย่างถูกต้อง

(2) ความสม่ำเสมอของราคาประเมินจะผันแปรไปตามระยะความลึกของรูปแปลงที่ดิน ซึ่งทำให้ราคาประเมินที่ดินในแต่ละแปลงมีมูลค่าต่อตารางวาแตกต่างกันเมื่อมีความลึกที่ต่างกันแม้ว่าจะอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือเป็นแปลงที่ดินติดกันก็ตาม

(3) บุคลากรต้องมีความรู้และสามารถใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ในการประมวลผลข้อมูลและราคาประเมินที่ดินรายแปลงได้

(4) การกำหนดมูลค่าถนนจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลราคาซื้อขายที่มีความน่าเชื่อถือและมีจำนวนมากพอสมควร เพื่อสนับสนุนในการใช้โปรแกรมทางสถิติ ในการวิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดราคามูลค่าถนน ในแต่ละบริเวณ

3) ข้อดีของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ

(1) สามารถนำใช้วิธีการประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือกับทุกพื้นที่ที่ไม่มีข้อจำกัดในเรื่องของระบบฐานข้อมูลแปลงที่ดินและระบบแผนที่

(2) ราคาประเมินราคาที่ดินรายแปลงมีความใกล้เคียงราคาตลาด ความแตกต่างของราคาในพื้นที่มีน้อย ราคาประเมินจะใกล้เคียงกันทั้งพื้นที่

(3) มีความสม่ำเสมอของระดับราคาใกล้เคียงกันทั้งพื้นที่ ราคาประเมินต่อตารางวาของแปลงที่ดิน ที่แตกต่างกันในบริเวณใกล้เคียงกันหรือแปลงที่ดินติดกันจะเนื่องมาจากปัจจัยเฉพาะแปลงที่ดินนั้นๆ

(4) มีความเหมาะสมและใช้ได้ดีกับการประเมินราคาที่ดินลักษณะเฉพาะแปลงมากกว่าการใช้กับการประเมินราคาที่ดินคร่าวๆมากแปลง อาทิ บ้านเดี่ยว ที่ดินเปล่า

4) ข้อจำกัดของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ

(1) จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ ในการประเมินราคา เพื่อให้ราคามีความน่าเชื่อถือ และอธิบายมูลค่าของที่ดินได้

(2) ราคาประเมินมีความแปรปรวนสูง เนื่องจากต้องใช้ดุลยพินิจของผู้ประเมินเป็นหลักในการกำหนดให้ราคาเป็นรายแปลง

(3) มาตรฐานของราคาประเมินขึ้นอยู่กับระดับความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญของผู้ประเมิน เป็นสำคัญ

(4) การขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลง จำเป็นต้องขยายพื้นที่จำนวนมาก วิธีการประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ ต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถจำนวนมาก ในปัจจุบันบุคลากรด้านการประเมินราคาไม่เพียงพอ ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาบุคลากร ทำให้ขาดแคลนบุคลากรที่จะดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ

6.2.2 ข้อเสนอแนะในการพัฒนางานวิจัย

1) การศึกษาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จากการประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) และวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) โดยใช้การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของราคาประเมินกับราคาซื้อขาย ทำให้เห็นความแตกต่างและแนวโน้มของราคาประเมินที่มีความใกล้เคียงกับราคาซื้อขายอย่างชัดเจน หากมีข้อมูลราคาซื้อขายจำนวนมาก แนวโน้มของราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก จะสูงกว่าการประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ ในทางกลับกันหากมีข้อมูลราคาซื้อขายจำนวนน้อยแนวโน้มของราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือจะสูงกว่า วิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก ซึ่งข้อมูลราคาซื้อขายมีความสำคัญในการวิเคราะห์กำหนดราคาประเมิน ดังนั้นหากมีการพัฒนางานวิจัยในครั้งต่อไป ควรจะมีการศึกษาในเรื่องของความเชื่อมั่นของข้อมูลราคาซื้อขาย ดังกล่าว เพื่อการพัฒนาไปสู่การวิเคราะห์แนวโน้มของราคาประเมินที่ดินต่อไป

2) การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) มีนัยสำคัญของการประเมินราคาในระยะความลึกของแปลงที่ดิน หากโดยข้อเท็จจริงแล้ว แปลงที่ดินยังมีมิติในด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดมูลค่าของที่ดิน อาทิ หน้ากว้าง หรือ รูปร่าง (Shape) ของแปลงที่ดิน ซึ่งในปัจจุบัน ยังไม่มีการศึกษาอย่างจริงจังในเรื่องดังกล่าว หากมีการพัฒนางานวิจัยที่เกี่ยวกับมูลค่าของที่ดินในมิติอื่นที่นอกเหนือจาก ระยะความลึก ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานทางด้านการประเมินราคาต่อไป.