

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล และอภิปรายผล

การศึกษาค้างนี้เป็นการศึกษาเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินจากการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “วิธีการทำด้วยมือ” กับวิธีการประเมินราคาโดยใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “วิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก” จากแปลงที่ดินที่มีการจดทะเบียนซื้อขายในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2545- พ.ศ.2546 โดยนำข้อมูลแปลงที่ดิน จำนวน 280 แปลง ที่ได้จากการสุ่มตัวอย่าง นำมาจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย ประเภท อาคารพาณิชย์, บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า ซึ่งกลุ่มตัวอย่างแต่ละประเภท มีสัดส่วนของจำนวนแปลงที่ดินตามที่มีการจดทะเบียนซื้อขาย แยกตามประเภทของการใช้ประโยชน์ โดยแปลงที่ดินประเภท ทาวน์เฮาส์มีจำนวนการจดทะเบียนซื้อขายมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วน 50% ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า มีจำนวนซื้อขายรองลงมาคิดเป็นสัดส่วนประเภทละ 20% สำหรับอาคารพาณิชย์ มีจำนวนน้อยที่สุดคิดเป็นสัดส่วน 10%

ดังนั้นข้อมูลแปลงที่ดินกลุ่มตัวอย่างที่นำมาใช้ในการศึกษานี้มี ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 28 แปลง

กลุ่มที่ 2 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 56 แปลง

กลุ่มที่ 3 ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ จำนวน 140 แปลง

กลุ่มที่ 4 ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 56 แปลง

โดยข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ประกอบด้วย ราคาต่อตารางวา ของราคาซื้อขายจดทะเบียนเฉพาะราคาที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินที่ดินรายแปลงต่อตารางวา กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) และราคาประเมินที่ดินรายแปลงต่อตารางวา กำหนดโดย วิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) แสดงตัวอย่างไว้ ตามตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 แสดงตัวอย่างราคาต่ำสุด-สูงสุดของราคาซื้อขายจดทะเบียนและราคาประเมินของกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดตามวิธีที่ทำการศึกษา

กลุ่มที่	ประเภทที่อยู่อาศัย	ราคาซื้อขายจดทะเบียน (บาท/ตารางวา)		ราคาประเมินโดยวิธีทำด้วยมือ (Manual Method) (บาท/ตารางวา)		ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) (บาท/ตารางวา)	
		ต่ำสุด	สูงสุด	ต่ำสุด	สูงสุด	ต่ำสุด	สูงสุด
1	อาคารพาณิชย์	10,927	157,230	20,000	80,000	19,500	98,000
2	บ้านเดี่ยว	4,627	37,214	15,000	25,000	14,000	25,000
3	ทาวน์เฮาส์	10,508	27,690	14,000	25,000	15,300	25,000
4	ที่ดินเปล่า	278	20,000	4,000	25,000	4,000	25,000

การวิเคราะห์ห้ข้อมูลเป็นการศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวาระหว่างราคาประเมินที่กำหนดในแต่ละวิธีโดยเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายจดทะเบียนเพื่อหาความแตกต่างโดยแสดงค่าเป็นอัตราร้อยละ ซึ่งการนำเสนอผลการวิเคราะห์ห้ข้อมูลและอภิปรายผล ลำดับไว้ ดังนี้

5.1 ผลการวิเคราะห์ห้ข้อมูล การศึกษาเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินจากการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) กับวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method)

5.1.1 การศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล

การศึกษาคูณลักษณะทั่วไปของข้อมูล จำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินเป็นการวิเคราะห์ห้ข้อมูล โดยจำแนกเป็นกลุ่มของแปลงที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกัน ระบุตำแหน่งที่ตั้งเป็นถนน ซอย หมู่บ้าน หรือ ไม่มีทางเข้า-ออก เป็นการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ห้ด้วยความถี่ ร้อยละ โดยแสดงในตารางที่ 5.2 – 5.5 สามารถอธิบายได้ ดังนี้

ตารางที่ 5.2 ที่อยู่อาศัยประเภท อาคารพาณิชย์ จำนวน 28 แปลง
แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน	จำนวนความถี่ (แปลง)		คิดเป็นร้อยละ	
		ถนน / ซอย	หมู่บ้าน	ถนน / ซอย	หมู่บ้าน
ตึกแถวสามชั้น	ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย	4		14.3	
ตึกแถวสามชั้น	หมู่บ้าน ป. ผาสุก		4		14.3
ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	ถนนเทศบาล 7	3		10.7	
ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	หมู่บ้าน ป. รุ่งเรือง 6		3		10.7
ตึกแถวสามชั้น	ถนนตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี	2		7.1	
ตึกแถวสี่ชั้น	ถนนบางกอกวอย - ไทรน้อย	2		7.1	
ตึกแถวสามชั้นครึ่ง-สี่ชั้น	ถนนเทศบาล 13	2		7.1	
ตึกแถวสามชั้น	หมู่บ้านชลลดา		2		7.1
ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	หมู่บ้านจันทิมาธานี		2		7.1
ตึกแถวสี่ชั้น	ตลาดบางบัวทอง	1		3.5	
ตึกแถวสี่ชั้น	ถนนรัตนาริเบศร์	1		3.5	
ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	ถนนเทศบาล 17	1		3.5	
ตึกแถวสามชั้น	หมู่บ้านหงส์ประยูร		1		3.5
จำนวนรวมตามสภาพทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน		16	12	57	43
จำนวนรวมทั้งหมด		28		100	

จากตารางที่ 5.2 สามารถอธิบายได้ ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ พบว่า

ข้อมูลซื้อขายอาคารพาณิชย์บริเวณถนน ซอย มีความถี่มากกว่าอาคารพาณิชย์ในหมู่บ้านจัดสรรคิด โดยมีความถี่ จำนวน 16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 57%

อาคารพาณิชย์ติดถนนที่มีความถี่มากที่สุด ได้แก่ ถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย จำนวน 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.3 ความถี่รองลงมา ได้แก่ ถนนเทศบาล 7 จำนวน 3 แปลงคิดเป็นร้อยละ 14.3

อาคารพาณิชย์ในหมู่บ้านจัดสรรที่มีความถี่มากที่สุด ได้แก่ หมู่บ้านป.ผาสุก จำนวน 4 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.3 ความถี่รองลงมาได้แก่ หมู่บ้าน ช.รุ่งเรือง 6 จำนวน 3 แปลงคิดเป็นร้อยละ 10.7

อาคารพาณิชย์ที่มีความถึ้นย่ที่สุด จำนวน 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 3.5 ได้แก่ บริเวณตลาดบางบัวทอง ถนนเทศบาล 17 ถนนรัตนธิเบศร์ และหมู่บ้านหงส์ประยูร

ตารางที่ 5.3 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 56 แปลง

แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน	จำนวนความถึ (แปลง)		คิดเป็นร้อยละ	
		ถนน / ซอย	หมู่บ้าน	ถนน / ซอย	หมู่บ้าน
บ้านตึกสองชั้น	หมู่บ้าน ช รุ่งเรือง 6	-	23	-	41
บ้านตึกสองชั้น	หมู่บ้านชลลดา	-	20	-	35.7
บ้านตึกสองชั้น	หมู่บ้านจันทิมารानी	-	5	-	10
บ้านตึกสองชั้น	หมู่บ้าน ป. ผาสุก	-	4	-	7
บ้านตึกสองชั้น	หมู่บ้านหงส์ประยูร	-	2	-	3.5
บ้านตึกสองชั้น	หมู่บ้านนารินทร์	-	1	-	1.7
บ้านตึกสองชั้น	หมู่บ้านริมน้ำนันทน์	-	1	-	1.7
จำนวนรวมตามสภาพทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน		-	56	-	100
จำนวนรวมทั้งหมด		56		100	

จากตารางที่ 5.3 สามารถอธิบายได้ ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว พบว่า

ข้อมูลซื้อขายบ้านเดี่ยว ที่มีความถึมากที่สุด ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้าน ช. รุ่งเรือง 6 จำนวน 23 แปลง คิดเป็นร้อยละ 41 ความถึรองลงมาได้แก่โครงการจัดสรรหมู่บ้าน ชลลดา จำนวน 20 แปลง คิดเป็นร้อยละ 35.7

บ้านเดี่ยวที่มีความถึน้อยที่สุด จำนวน 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.7 ได้แก่ หมู่บ้านนารินทร์ และหมู่บ้านริมน้ำนันทน์

ตารางที่ 5.4 ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ จำนวน 140 แปลง

แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน	จำนวนความถึ (แปลง)		คิดเป็นร้อยละ	
		ถนน / ซอย	หมู่บ้าน	ถนน / ซอย	หมู่บ้าน
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านบุครินทร์	-	20	-	14.3
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านหงส์ประยูร	-	16	-	11.4

ตารางที่ 5.4 ต่อ

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน	จำนวนความถี่ (แปลง)		คิดเป็นร้อยละ	
		ถนน / ซอย	หมู่บ้าน	ถนน / ซอย	หมู่บ้าน
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้าน ซ. รุ่งเรือง 6	-	13	-	9.3
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านร่มโพธิ์	-	13	-	9.3
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านพุทธชาติ	-	12	-	8.5
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านจันทิมารानी	-	10	-	7.1
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้าน ป. ผาสุก	-	9	-	6.4
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านลภาวัน 7	-	9	-	6.4
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านลุมพินี	-	8	-	5.7
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านบุศกร	-	6	-	4.2
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านกานดาเฮาส์	-	5	-	3.5
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านลภาวัน 1	-	4	-	2.8
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	ซอยแยกถนนเทศบาล 7	3	-	2.1	-
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านทิพย์สุวรรณ	-	3	-	2.1
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านวัดมนกาลัญจน์	-	3	-	2.1
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านชลลดา	-	2	-	1.4
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านทิพย์มณี	-	2	-	1.4
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	หมู่บ้านบัวทองวิลล่า	-	2	-	1.4
จำนวนรวมตามสภาพทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน		3	137	2.1	97.9
จำนวนรวมทั้งหมด		140		100	

จากตารางที่ 5.4 สามารถอธิบายได้ ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ พบว่า

ข้อมูลซื้อขายทาวน์เฮาส์ในโครงการจัดสรร มีความถี่มากกว่าทาวน์เฮาส์ติดถนน โดยมีความถี่ จำนวน 137 แปลง คิดเป็นร้อยละ 97.9

ข้อมูลซื้อขายทาวน์เฮาส์ ที่มีความถี่มากที่สุด ได้แก่ หมู่บ้านบุศรินทร์ จำนวน 20 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.3 ความถี่รองลงมา ได้แก่ หมู่บ้านหงส์ประยูร จำนวน 16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 11.4

ทาว์นเฮาส์ที่มีความถี่น้อยที่สุด จำนวน 2 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.4 ได้แก่ หมู่บ้าน เทพบัวทอง หมู่บ้านทิพย์มณีและหมู่บ้านชลลดา

ตารางที่ 5.5 ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 56 แปลง

แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน	จำนวนความถี่ (แปลง)		คิดเป็นร้อยละ	
		ถนน / ซอย	หมู่บ้าน	ถนน / ซอย	หมู่บ้าน
ที่ว่าง	หมู่บ้านชลลดา	-	16	-	28.5
ที่ว่าง	ซอยสาธารณะประโยชน์	15	-	26.8	-
ที่ว่าง	หมู่บ้าน ช. รุ่งเรือง 6	-	4	-	7.1
ที่ว่าง	ไม่มีทางเข้า - ออก	4	-	7.1	-
ที่ว่าง	ซอยแยกถนนตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี	2	-	3.5	-
ที่ว่าง	ซอยพิมลราช	2	-	3.5	-
ที่ว่าง	ซอยศรีครินทร์	2	-	3.5	-
ที่ว่าง	หมู่บ้านร่มโพธิ์	-	2	-	3.5
ที่ว่าง	ซอยแจ้งเจริญพาณิชย์	1	-	1.8	-
ที่ว่าง	ซอยชุมชนร่มโพธิ์ทอง	1	-	1.8	-
ที่ว่าง	ซอยบึงหนังกิวเก่าก่ง	1	-	1.8	-
ที่ว่าง	ถนนจันทร์ทองเอี่ยม	1	-	1.8	-
ที่ว่าง	ติดคลองบางไม้	1	-	1.8	-
ที่ว่าง	หมู่บ้าน ป. ผาสุข	-	1	-	1.8
ที่ว่าง	หมู่บ้านจันทิมาธานี	-	1	-	1.8
ที่ว่าง	หมู่บ้านจามจุรี	-	1	-	1.8
ที่ว่าง	หมู่บ้านหงส์ประยูร	-	1	-	1.8
จำนวนรวมตามสภาพทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน		30	26	53.6	46.4
จำนวนรวมทั้งหมด		56		100	

จากตารางที่ 5.5 สามารถอธิบายได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า พบว่า

ข้อมูลซื้อขายที่ดินเปล่าติดถนนมีความถี่มากกว่าที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรร โดยมีความถี่ จำนวน 30 แปลง คิดเป็นร้อยละ 53.6

ที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรรที่มีความถี่มากที่สุด ได้แก่ หมู่บ้านชลลดา จำนวน 16 แปลง คิดเป็นร้อยละ 28.5 ความถี่รองลงมาได้แก่ ที่ดินเปล่าติดถนนสาธารณะประโยชน์ จำนวน 15 แปลง คิดเป็นร้อยละ 26.8

ที่ดินเปล่าที่มีความถี่น้อยที่สุด จำนวน 1 แปลง คิดเป็นร้อยละ 1.7 ได้แก่ ที่ดินเปล่าซอยแจ้งเจริญพาณิชย์ ซอยชุมชนร่วมโพธิ์ทอง ซอยปิ้งหนังกิวเก่ากึ่ง ติดคลองบางไผ่ ถนนจันทร์ทองเอี่ยม และในโครงการจัดสรรหมู่บ้าน ป.ผาสุข หมู่บ้านจันทิมารธานี หมู่บ้านจามจวี หมู่บ้านหงส์ประยูร

สรุปข้อ 5.1.1 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ที่อยู่อาศัยทั้ง 4 ประเภท รวม 280 แปลง พบว่า ข้อมูลซื้อขายที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร มีความถี่มากกว่าแปลงที่ดินติดถนน ซอย โดยมีระดับความถี่ 3 อันดับต้นๆ ได้แก่ หมู่บ้าน ช.รุ่งเรือง 6 จำนวน 43 แปลง คิดเป็นร้อยละ 15.3 ความถี่รองลงมาได้แก่ หมู่บ้านชลลดา จำนวน 40 แปลง คิดเป็นร้อยละ 14.3 และหมู่บ้านนุศรินทร์, หมู่บ้านหงส์ประยูร จำนวน 20 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7.1

5.1.2 การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา

การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เป็นการนำมูลค่าที่ดินที่ได้จากการประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกและวิธีการทำด้วยมือ ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 280 แปลง มาวิเคราะห์เปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย เพื่อหาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน ระหว่างการกำหนดราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กับวิธีการทำด้วยมือ โดยค่าความแตกต่างจากผลของการวิเคราะห์เปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน แสดงด้วยค่าร้อยละ โดยมีค่าความหมายของการแสดงผล ดังนี้

- 1) ค่าความแตกต่างของราคาที่ดิน เท่ากับ 1 แสดงว่า ราคาประเมินเท่ากับราคาซื้อขาย
- 2) ค่าความแตกต่างน้อยกว่า 1 แสดงว่า ราคาประเมินต่ำกว่าราคาซื้อขาย
- 3) ค่าความแตกต่างมากกว่า 1 แสดงว่า ราคาประเมินสูงกว่าราคาซื้อขาย

ดังที่แสดงไว้ใน ตารางที่ 5.6 – 5.9

ตารางที่ 5.6 แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์

โครงการจัดสรร / ถนน / ซอย	ค่าเฉลี่ยของราคาซื้อขายจดทะเบียน (บาท/ตารางวา)	ค่าเฉลี่ยของราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)		ค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย	
		วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method	วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method
ถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย	27,272	21,275	26,250	-19%	-1.4%
หมู่บ้าน ป. ผาสุข	22,564	19,500	22,000	15%	30%
ถนนเทศบาล 7	26,751	25,000	25,000	2%	2%
หมู่บ้าน ป. รุ่งเรือง 6	22,011	24,000	25,000	11%	16%
ถนนดลิ่งชัน – สุพรรณบุรี	87,877	52,000	50,000	-27%	-30%
ถนนบางกวย – ไทรน้อย	89,893	57,650	60,000	-26%	-21%
ถนนเทศบาล 13	69,013	52,000	50,000	1.01%	-3%
หมู่บ้านชลลดา	96,373	61,000	60,000	-34%	-35%
หมู่บ้านจันทิมาธานี	21,899	19,500	20,000	-10%	-8%
ตลาดบางบัวทอง	157,230	98,000	80,000	-38%	-49%
ถนนรัตนวิเศษ	53,172	46,100	50,000	-13%	-6%
ถนนเทศบาล 17	58,009	25,000	30,000	-57%	-48%
หมู่บ้านหงส์ประยูร	30,608	28,000	30,000	-9%	-2%
ค่าความแตกต่าง จำแนกตามทำเลที่ตั้งที่ดิน				- 23%	- 22%
ค่าความแตกต่าง จำแนกตามทำเลที่ตั้งในโครงการจัดสรร				- 5.29%	0.14%
ภาพโดยรวมค่าความแตกต่างของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์				- 16%	- 12%

จากตารางที่ 5.6 สามารถอธิบายได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์

1) การวิเคราะห์ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จำแนกตามทำเลที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่างที่ดินและในโครงการจัดสรร พบว่า

1.1) มูลค่าที่ดินของ อาคารพาณิชย์ ติดถนน การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ - 23 และวิธีการทำด้วยมือ มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ - 22

1.2) **มูลค่าที่ดินของ อาคารพาณิชย์ ในโครงการจัดสรร** การประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ - 5.29 และวิธีการทำด้วยมือ มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 0.14

2) วิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยภาพรวม พบว่า

มูลค่าที่ดินต่อตารางวา โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -16 และวิธีการทำด้วยมือ มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -12

มูลค่าที่ดินสูงสุด ได้แก่ อาคารพาณิชย์ในตลาดบางบัวทอง ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดไว้ตารางวาละ 98,000 บาท ราคาซื้อขายตารางวาละ 157,230 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ - 38

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินมากที่สุด ได้แก่อาคารพาณิชย์ในตลาดบางบัวทอง ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดิน ตารางวาละ 80,000 บาท ราคาซื้อขายตารางวาละ 157,230 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ - 49

มูลค่าที่ดินต่ำสุด ได้แก่ อาคารพาณิชย์หมู่บ้านจันทิมาธานี ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ตารางวาละ 19,500 บาท ราคาซื้อขายตารางวาละ 21,899 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -10 และหมู่บ้านหมู่บ้าน ป. ผาสุก ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดไว้ตารางวาละ 19,500 บาท ราคาซื้อขายตารางวาละ 21,899 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 15

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินน้อยสุด ได้แก่ อาคารพาณิชย์ติดถนนบ้านกล้วย - ไทรน้อย ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ ตารางวาละ 26,250 บาท ราคาซื้อขาย ตารางวาละ 27,272 บาท มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -1.4

จากผลการวิเคราะห์ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ อธิบายได้ว่า

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยภาพรวมและจำแนกตามทำเลที่ตั้งแล้ว มูลค่าที่ดินต่อตารางวาต่ำกว่าราคาซื้อขาย มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมิน โดยวิธีการทำด้วยมือใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่า และมีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่า ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

ตารางที่ 5.7 แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

โครงการจัดสรร/ ถนน / ซอย	ค่าเฉลี่ยของราคาซื้อขายจดทะเบียน (บาท/ตารางวา)	ค่าเฉลี่ยของราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)		ค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย	
		วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method	วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method
หมู่บ้าน ช รุ่งเรือง 6	13,959	19,374	20,384	65%	72%
หมู่บ้านชลลดา	18,812	21,957	23,500	23%	31%
หมู่บ้านจันทิมาธานี	16,802	14,000	15,000	-17%	-11%
หมู่บ้าน ป. ผาสุข	20,432	15,000	18,000	-9%	10%
หมู่บ้านหงส์ประยูร	14,048	16,000	15,000	15%	8%
หมู่บ้านนารินทร์	6,677	15,000	15,000	125%	125%
หมู่บ้านริมถนนทันทิ	13,950	15,000	15,000	8%	8%
ภาพโดยรวมค่าความแตกต่างของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว				47%	51%

จากตารางที่ 5.7 สามารถอธิบายได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

การวิเคราะห์ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จำแนกตามทำเลที่ตั้ง พบว่า

มูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 47 และวิธีการทำด้วยมือ มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 51

มูลค่าที่ดินสูงสุด ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้าน ชลลดา ราคาซื้อขายตารางวาละ 18,812 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ กำหนดไว้ตารางวาละ 23,500 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 31 และวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดไว้ตารางวาละ 21,957 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 23

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินมากที่สุด ได้แก่โครงการจัดสรรหมู่บ้าน นารินทร์ มูลค่าราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกและวิธีการทำด้วยมือ ตารางวาละ 15,000 บาท ราคาซื้อขายตารางวาละ 6,677 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 125

มูลค่าที่ดินต่ำสุด ได้แก่ โครงการจัดสรรหมู่บ้านจันทิมาธานี ราคาซื้อขายตารางวาละ 16,802 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มูลค่าที่ดิน ตารางวาละ 14,000

บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -17 และราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดิน ตารางวาละ 15,000 บาท มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -11

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินน้อยสุด ได้แก่ โครงการจัดสรร หมู่บ้านริมน้ำ นนทบุรี ราคาซื้อขาย ตารางวาละ 13,950 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก และวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดิน ตารางวาละ 15,000 บาท มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 8

จากผลการวิเคราะห์ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อธิบายได้ว่า

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินที่ดิน กำหนดไว้ สูงกว่าราคาซื้อขาย โดยราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่กำหนดโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกมีความใกล้เคียงกับราคาซื้อขายมากกว่า หากแต่มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือสูงกว่า การประเมินราคาโดยวิธีใช้ค่าตัวคุณความลึก

ตารางที่ 5.8 แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์

โครงการจัดสรร/ ถนน / ซอย	ค่าเฉลี่ยของราคาซื้อขายจดทะเบียน (บาท/ตารางวา)	ค่าเฉลี่ยของราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)		ค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย	
		วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method	วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method
หมู่บ้านนครินทร์	17,779	18,520	17,700	7%	2%
หมู่บ้านหงส์ประยูร	20,402	16,000	15,000	-22%	-26%
หมู่บ้าน ช. รุ่งเรือง 6	15,136	17,562	16,000	18%	8%
หมู่บ้านร่มโพธิ์	22,532	21,946	22,000	-2%	-1%
หมู่บ้านพุทธชาติ	16,574	17,000	17,000	7%	7%
หมู่บ้านจันทิมาธานี	15,548	18,000	16,000	19%	6%
หมู่บ้าน ป. ผาสุข	17,673	18,167	18,000	6%	5%
หมู่บ้านลภาวัน 7	18,982	20,000	20,000	5%	5%
หมู่บ้านลุมพินี	19,071	20,875	20,000	13%	8%
หมู่บ้านนุศกร	16,600	16,000	16,000	8%	8%
หมู่บ้านกานดาเฮาส์	15,346	16,000	15,000	7%	-0.07%
หมู่บ้านลภาวัน 1	19,520	20,000	20,000	-12%	-12%

ตารางที่ 5.8 ต่อ

โครงการจัดสรร/ ถนน / ซอย	ค่าเฉลี่ยของราคาซื้อขายจดทะเบียน (บาท/ตารางวา)	ค่าเฉลี่ยของราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)		ค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย	
		วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method	วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method
ซอยแยกถนนเทศบาล 7	18,852	21,933	23,000	17%	24%
หมู่บ้านทิพย์สุวรรณ	18,512	19,000	18,000	4%	-2%
หมู่บ้านวิมลนาถกาญจน์	15,633	16,733	16,000	10%	5%
หมู่บ้านชลลดา	24,071	25,000	25,000	4%	4%
หมู่บ้านทิพย์มณี	18,112	19,000	18,000	5%	-0.41%
หมู่บ้านบัวทองวิลล่า	18,000	21,550	18,000	31%	9%
ภาพโดยรวมค่าความแตกต่างของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์				10%	5%

จากตารางที่ 5.8 สามารถอธิบายได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์

การวิเคราะห์ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จำแนกตามทำเลที่ตั้ง พบว่า

มูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮาส์ การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 10 และวิธีการทำด้วยมือ มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 5

มูลค่าที่ดินสูงสุด ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ในโครงการจัดสรรหมู่บ้าน ชลลดา ราคาซื้อขายตารางวาละ 24,017 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก และวิธีการทำด้วยมือ กำหนดไว้ตารางวาละ 25,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 4

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินมากที่สุด ได้แก่ทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านบัวทองวิลล่า ราคาซื้อขายตารางวาละ 18,000 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ตารางวาละ 21,550 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 31

มูลค่าที่ดินต่ำสุด ได้แก่

1) **หมู่บ้านกานดาเฮาส์** ราคาซื้อขายตารางวาละ 15,346 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ กำหนดไว้ตารางวาละ 15,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -0.07

และราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดไว้ตารางวาละ 16,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 7

2) หมู่บ้านหงส์ประยูร ราคาซื้อขายตารางวาละ 20,402 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ กำหนดไว้ตารางวาละ 15,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -26 และราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดไว้ตารางวาละ 16,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -22

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินน้อยสุด ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านกานดาเฮาส์ ราคาซื้อขายตารางวาละ 15,346 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ กำหนดไว้ตารางวาละ 15,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ -0.07

จากผลการวิเคราะห์ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ อธิบายได้ว่า

ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินที่ดินรายแปลงสูงกว่าราคาซื้อขาย โดยราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือมีความใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการประเมินราคาโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก หากแต่มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกสูงกว่า ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ

ตารางที่ 5.9 แสดงมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ของที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า

โครงการจัดสรร/ ถนน / ซอย	ค่าเฉลี่ยของราคาซื้อขายจดทะเบียน (บาท/ตารางวา)	ค่าเฉลี่ยของราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)		ค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย	
		วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method	วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method
หมู่บ้านชลลดา	14,900	20,588	21,063	48%	51%
ซอยสาธารณะประโยชน์	5,737	11,873	11,133	160%	148%
หมู่บ้าน ช. รุ่งเรือง 6	10,025	18,350	18,000	101%	94%
ไม่มีทางเข้า - ออก	3,245	4,000	4,000	23%	23%
ซอยแยกถนนคลังชั้น-สุพรรณบุรี	4,124	10,700	20,000	159%	385%
ซอยพิมลราช	5,132	17,750	20,000	246%	290%

ตารางที่ 5.9 ต่อ

โครงการจัดสรร/ ถนน / ซอย	ค่าเฉลี่ยของราคาซื้อขายจดทะเบียน (บาท/ตารางวา)	ค่าเฉลี่ยของราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)		ค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย	
		วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method	วิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD Method	วิธี Manual Method
ซอยศรีศรีรินทร์	3,209	7,850	8,000	242%	245%
หมู่บ้านร่มโพธิ์	13,500	16,100	16,500	22%	23%
ซอยจิ้งจอกวิญญานิชย์	7,457	15,500	18,000	108%	141%
ซอยชุมชนร่มโพธิ์ทอง	5,128	8,000	8,000	56%	56%
ซอยตึกหนึ่งบึงแก้ว	12,000	22,000	23,000	83%	92%
ถนนจันทร์ทองเอี่ยม	10,000	17,900	20,000	79%	100%
ติดคลองบางไม้	278	4,200	4,000	1412%	1340%
หมู่บ้าน ป. ผาสุข	12,000	14,300	18,000	19%	50%
หมู่บ้านจันทิมาธานี	7,500	15,000	15,000	100%	100%
หมู่บ้านจามจุรี	6,897	11,600	15,000	68%	118%
หมู่บ้านหงส์ประยูร	7,500	15,500	12,000	107%	60%
ค่าความแตกต่าง จำแนกตามทำเลที่ตั้งติดถนน				142%	182%
ค่าความแตกต่าง จำแนกตามทำเลที่ตั้งในโครงการจัดสรร				66%	71%
ค่าความแตกต่าง จำแนกตามทำเลที่ตั้งไม่มีทางเข้าออก				682%	718%
ภาพโดยรวมค่าความแตกต่างของที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า				173%	190%

จากตารางที่ 5.9 มูลค่าที่ดินต่อตารางวา ของที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า สามารถอธิบายได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า

การวิเคราะห์ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จำแนกตามทำเลที่ตั้ง พบว่า

1) การวิเคราะห์ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จำแนกตามทำเลที่ตั้งของที่ดินเปล่าติดถนน, ในโครงการจัดสรรและที่ดินเปล่าไม่มีทางเข้า – ออก พบว่า

1.1) **มูลค่าที่ดินของ ที่ดินเปล่าติดถนน** วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณ ความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 142 และวิธีการประเมินโดยการทำด้วยมือ มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 182

1.2) **มูลค่าที่ดินของที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรร** วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 66 วิธีการประเมินโดยการทำด้วยมือ มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 71

1.3) **มูลค่าที่ดิน ของ ที่ดินเปล่าไม่มีทางเข้า – ออก** วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 682 วิธีการประเมินโดยการทำด้วยมือมีค่าความแตกต่างที่ระดับ 718

2) วิเคราะห์มูลค่าที่ดิน โดยภาพรวม พบว่า

มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของที่อยู่อาศัย ประเภทที่ดินเปล่า ค่าความแตกต่างเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขายโดยภาพรวม วิธีการประเมินโดยใช้ค่าตัวคุณ ความลึก มีค่าความแตกต่างที่ระดับ ร้อยละ 173 และวิธีการประเมินโดยการทำด้วยมือ มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 190

มูลค่าที่ดินสูงสุด ได้แก่ ที่ดินเปล่าติดซอยตัวหนึ่งบึงแก้วก้ง ราคาซื้อขายตารางวาละ 12,000 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ กำหนดไว้ตารางวาละ 23,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 92 และวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดไว้ตารางวาละ 22,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 83

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินมากที่สุด ได้แก่ที่ดินเปล่าติดคลองบางไผ่ ราคาซื้อขายตารางวาละ 247 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดไว้ตารางวาละ 4,200 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 1412 และราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ กำหนดไว้ตารางวาละ 4,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 1340

มูลค่าที่ดินต่ำสุด ได้แก่ ที่ดินเปล่าไม่มีทางเข้า – ออก ราคาซื้อขายตารางวาละ 3,245 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกและวิธีการทำด้วยมือ กำหนดราคาไว้ ตารางวาละ 4,000 บาท มีค่าความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 23

ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินน้อยสุด ได้แก่ ที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรร หมู่บ้านร่มโพธิ์ ราคาซื้อขาย ตารางวาละ 13,500 บาท ราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณ ความลึก ตารางวาละ 16,100 บาท มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 22 และประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ ตารางวาละ 16,500 บาท มีความแตกต่างที่ระดับร้อยละ 23

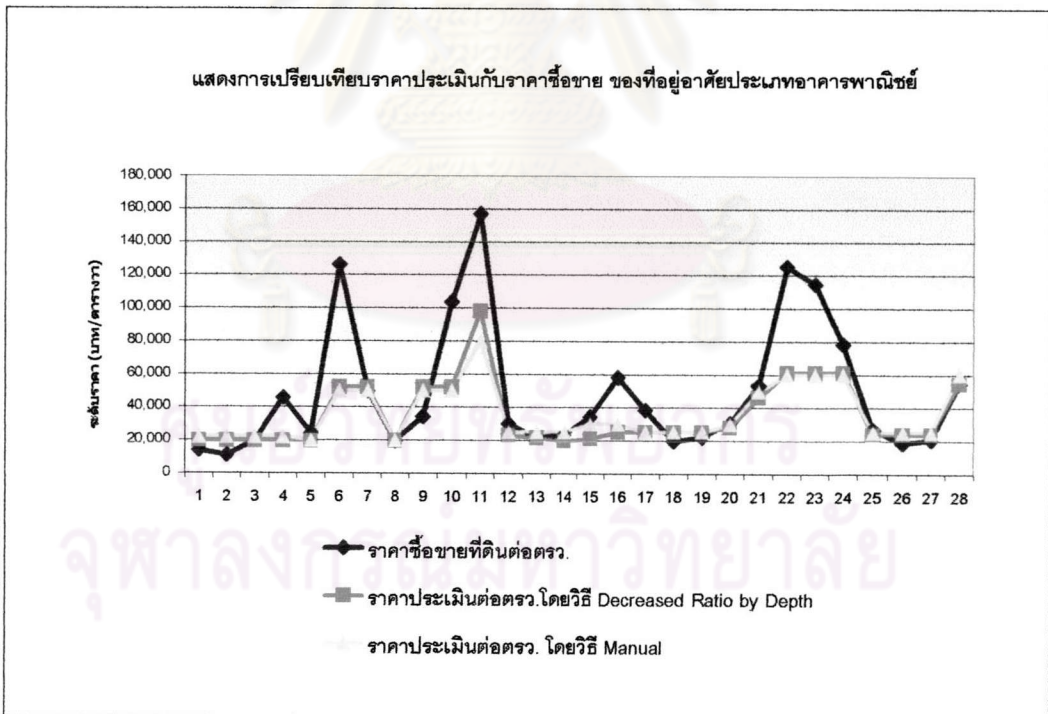
จากผลการวิเคราะห์ ข้อมูลมูลค่าที่ดินต่อตารางวาของที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่าอธิบายได้ว่า

ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินที่ดินรายแปลงสูงกว่าราคาซื้อขาย โดยราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่กำหนดโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกมีความใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการประเมินราคาโดยการทำด้วยมือ หากแต่มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ สูงกว่าราคาประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

สรุปข้อ 5.1.2 การศึกษาการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ของที่อยู่อาศัยทั้ง 4 ประเภท รวม 280 แปลง พบว่า

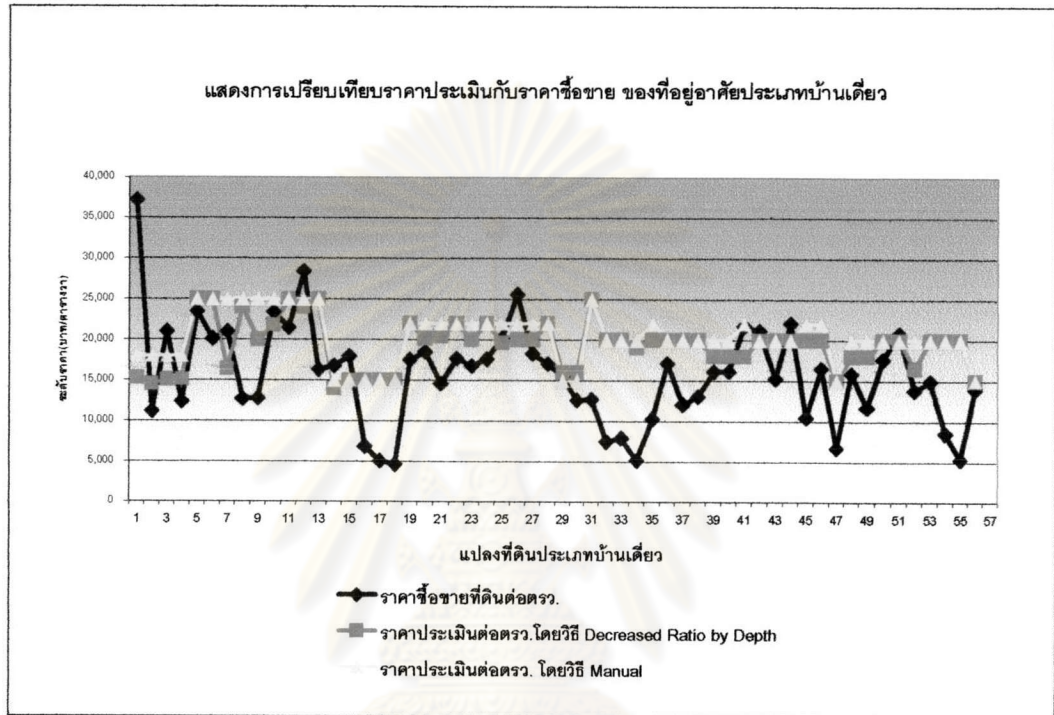
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีการทำด้วยมือและการใช้ค่าตัวคุณความลึก มูลค่าที่ดินต่อตารางวาต่ำกว่าราคาซื้อขาย โดยภาพรวม มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยวิธีการประเมินราคาโดยทำด้วยมือใกล้เคียงราคาตลาดมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก แสดงในแผนภูมิที่ 5.1

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์



ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินที่ดิน กำหนดไว้สูงกว่าราคาซื้อขายโดยราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่กำหนดโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกมีความใกล้เคียงกับราคาซื้อขายมากกว่า แต่วิธีการประเมินราคาโดยการการทำด้วยมือมูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าการประเมินราคาโดยวิธีใช้ค่าตัวคุณความลึก แสดงในแผนภูมิที่ 5.2

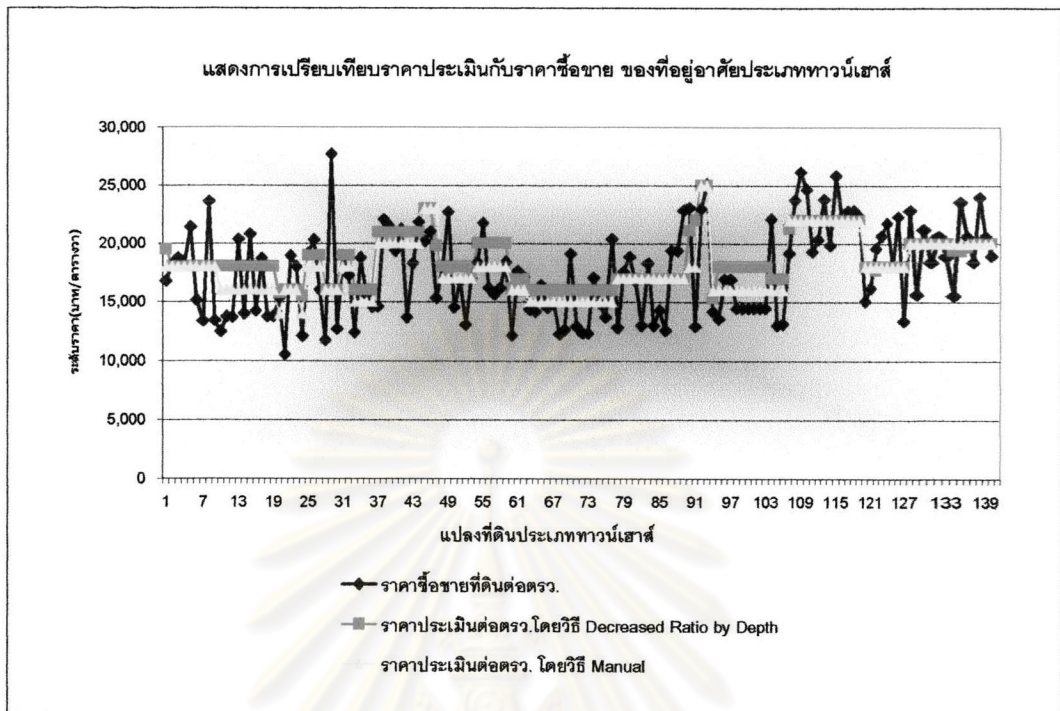
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว



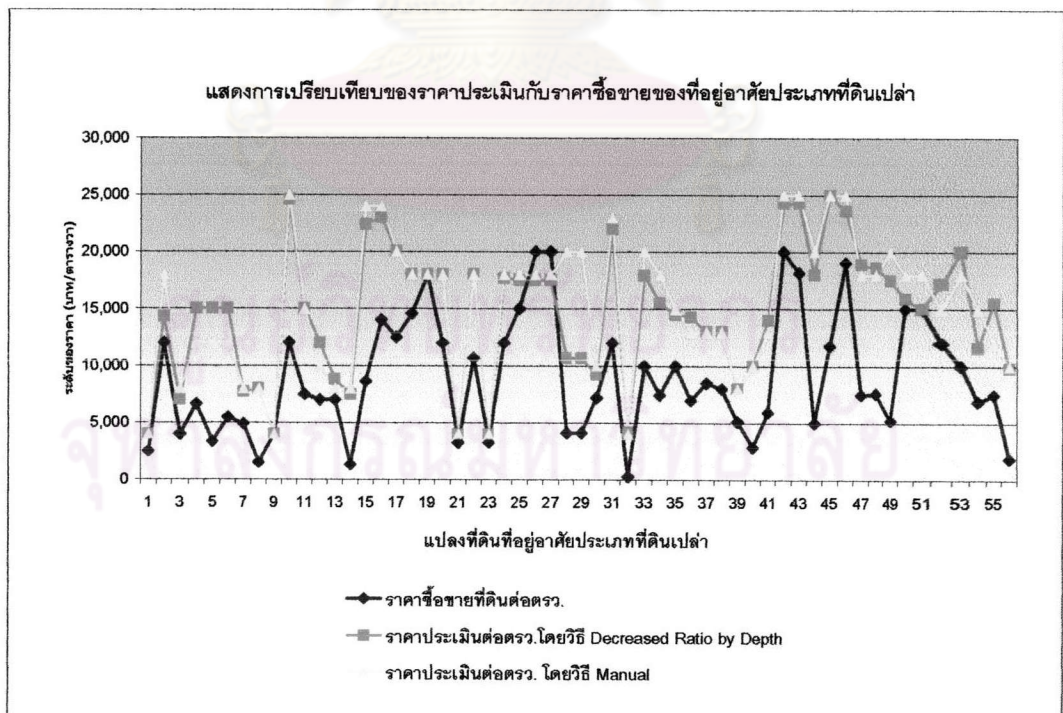
ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ มีมูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินที่ดินรายแปลงสูงกว่าราคาซื้อขาย โดยราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือมีความใกล้เคียงกับราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการประเมินราคาโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก แต่วิธีการประเมินราคาโดยใช้ค่าตัวคุณความลึก มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าการประเมินราคาด้วยวิธีการทำด้วยมือ แสดงในแผนภูมิที่ 5.3

ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า มูลค่าที่ดินต่อตารางวาของราคาประเมินที่ดินรายแปลงสูงกว่าราคาซื้อขาย โดยราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่กำหนดโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกมีความใกล้เคียงกับราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการประเมินราคาโดยการทำด้วยมือ แต่วิธีการประเมินราคาโดยการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าการประเมินราคาด้วยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์



แผนภูมิที่ 5.4 แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า



5.2 ผลการวิเคราะห์ ตรวจสอบ องค์ประกอบที่มีอิทธิพล หรือผลกระทบต่อวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) และวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method)

5.2.1 การศึกษาคุณลักษณะของข้อมูล เป็นการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยการจับคู่เปรียบเทียบเพื่อหาความแตกต่างในแต่ละ องค์ประกอบในกระบวนการวิเคราะห์กำหนดราคาประเมิน ดังนี้

5.2.1.1 คุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามองค์ประกอบที่มีผลต่อการวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยจำแนกคุณลักษณะขององค์ประกอบในการกำหนดราคา ประเมินที่ดินรายแปลง และปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ กำหนดราคาประเมิน ทั้ง 2 วิธี ประกอบด้วย การกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคา ซ้ำซ้อนในการกำหนดมูลค่าถน การกำหนดเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถน เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง และการกำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลงในการวิเคราะห์คุณลักษณะของข้อมูล ใช้การจับคู่เปรียบเทียบระหว่างวิธีการประเมิน ทั้ง 2 วิธี ตามลักษณะขององค์ประกอบและปัจจัยที่นำมาใช้ ในการประเมินราคา ดังแสดงในตารางที่ 5.10-5.11

ตารางที่ 5.10 แสดงการเปรียบเทียบขององค์ประกอบในการประเมินราคาที่ดินรายแปลงที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน

องค์ประกอบในการประเมินราคา	การนำไปใช้ในกระบวนการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง	
	โดยวิธีทำด้วยมือ (Manual Method)	โดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method)
1.การกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน		
1.1 ตัวแปรลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน		
1) ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดิน หมายถึง พื้นที่และรูปร่างแปลงที่ดินได้แก่ ขนาด ความลึก หน้ากว้าง รูปร่าง แปลงที่ดิน การปรับปรุงในที่ดิน	เหมือนกัน	เหมือนกัน
2) ตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดินเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ การเข้าถึงแปลงที่ดิน ติดถนน ขอบทาง แปลงมุม ติดถนน 2 ด้าน ซึ่งส่งผลต่อมูลค่าที่ดิน	เหมือนกัน	เหมือนกัน

ตารางที่ 5.10 ต่อ

องค์ประกอบในการประเมินราคา	การนำไปใช้ในระบบการกำหนด ราคาประเมินที่ดินรายแปลง	
	โดยวิธีทำด้วยมือ (Manual Method)	โดยวิธีการใช้ค่า ตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method)
1.2 ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดิน เป็น ลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ได้แก่ ลักษณะสภาพของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน ในแง่ของการ เข้าถึงแปลงที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน กฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ และผังเมือง เป็นต้น	เหมือนกัน	เหมือนกัน
2. การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคาซื้อขาย ในการกำหนดมูลค่าถนัด 2.1 ราคาซื้อขายของที่ดินที่จดทะเบียนสิทธินิติกรรม ย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี 2.2 จัดกลุ่มแยกประเภทตามการใช้ประโยชน์สภาพ ทำเลที่ตั้งบริเวณเดียวกัน 2.3 ตรวจสอบค่าความเชื่อมั่นของข้อมูลจากค่า A/S Ratio ที่ความเชื่อมั่น = 1 หรือ 0.99 โดยเลือกข้อมูลราคา ซื้อขายที่มีราคาสูงกว่าราคาประเมินเป็นตัวแทน	เหมือนกัน เหมือนกัน เหมือนกัน	เหมือนกัน เหมือนกัน เหมือนกัน
3. การกำหนดเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถนัด 3.1 กำหนดให้ราคามูลค่าถนัดเพียง 1 ราคาในแต่ละ หน่วยพื้นที่ 3.2 หน่วยพื้นที่ในการกำหนดมูลค่าถนัดพิจารณาจาก การใช้ประโยชน์สูงสุด ของพื้นที่ในบริเวณนั้นๆ	เหมือนกัน เหมือนกัน	เหมือนกัน เหมือนกัน

ตารางที่ 5.10 ต่อ

องค์ประกอบในการประเมินราคา	การนำใช้ในกระบวนการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง	
	โดยวิธีทำด้วยมือ (Manual Method)	โดยวิธีการใช้ค่า ตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD)
3.3 การเปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าถนนของพื้นที่ที่ไม่มีข้อมูลราคาซื้อขายใช้การเปรียบเทียบสภาพซึ่งประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่เหมือนกัน ทำเลที่ตั้งในบริเวณเดียวกัน สภาพและขนาดของถนนเหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน	เหมือนกัน	เหมือนกัน
4.เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง ประกอบด้วย		
4.1 มูลค่าถนน	ใช่	ใช่
4.2 กำหนดระยะความลึกมาตรฐาน	ใช่	ใช่
4.3 กำหนดเกณฑ์ปรับแก้ราคาหรือปรับลดราคา ตามลักษณะรูปแปลงที่ดิน	ใช่	ใช่
4.4 กำหนดเกณฑ์ปรับแก้ราคาหรือ ปรับลดหรือเพิ่มราคาจากคุณลักษณะตัวแปรเฉพาะของแปลงที่ดิน ประกอบด้วย		
1) การเข้าถึงเฉพาะแปลงที่ดิน อาทิ ติดถนน 2 ด้าน แปลงหัวมุม	ใช่	ใช่
2) การพัฒนาพื้นที่เฉพาะแปลง อาทิ ถมดิน หรือ ไม่ ถมดิน สภาพป่อ	ใช่	ไม่ใช่
3) ขนาดของแปลงที่ดิน (ผันแปรไปตามระยะความ ลึก)	ไม่ใช่	ใช่
5. การกำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง		
5.1 กำหนดโดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการประเมินราคา (Computer Assisted Mass Appraisal : CAMA) โดยการประมวลผลจากค่าต่างๆที่ผู้ประเมินกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน	ไม่ใช่	ใช่

ตารางที่ 5.10 ต่อ

องค์ประกอบในการประเมินราคา	การนำไปใช้ในระบบการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง	
	โดยวิธีทำด้วยมือ (Manual Method)	โดยวิธีการ ใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method)
5.2 กำหนดโดยใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมินวิเคราะห์ผลจากองค์ประกอบของปัจจัยและเกณฑ์ต่างๆประมวลผลโดยการตัดสินใจในขั้นตอนสุดท้ายของผู้ประเมินในการกำหนดให้ราคาประเมินของที่ดินแปลงนั้นๆ เป็นรายแปลง	ใช้	ไม่ใช่

จากตารางที่ 5.10 องค์ประกอบในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) กับวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) วิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบแต่ละองค์ประกอบที่นำไปใช้ในระบบการของการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลงแล้ว สามารถอธิบายได้ดังนี้

1) การกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน เป็นการนำปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินกำหนดเป็นตัวแปรในการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน เพื่อเป็นตัวชี้วัดมูลค่าของที่ดินตามระดับคุณภาพและความสำคัญของตัวแปรในแต่ละตัวที่กำหนด ตามตารางที่ 5.11

ตารางที่ 5.11 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินที่กำหนดเป็นตัวแปรในการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ที่กำหนดเป็นตัวแปรในการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน โดยวิธีการทำด้วยมือ	ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ที่กำหนดเป็นตัวแปรในการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน โดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก
1 ตัวแปรการเข้าถึงแปลงที่ดิน ประกอบด้วย 1) ระยะห่างจากถนนสายหลัก 2) ระยะห่างจากจุดขึ้น ลง ทางด่วน	1 ตัวแปรการเข้าถึงแปลงที่ดิน (Access Variables) ประกอบด้วย 1) ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง (CBD) ตลาด ศูนย์การค้า สถานีขนส่ง มหาวิทยาลัย ศูนย์ราชการ 2) ระยะห่างจากถนนสายหลัก

ตารางที่ 5.11 ต่อ

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ที่กำหนดเป็นตัวแปรในการสำรวจสภาพแปลงที่ดิน โดยวิธีการทำด้วยมือ	ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ที่กำหนดเป็นตัวแปรในการสำรวจสภาพแปลงที่ดิน โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก
<p>2 ตัวแปรถนน (Street Variables) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ประเภททางเข้าออก ได้แก่ ถนน ขอย ทางเดิน 2) ความกว้างของผิวจราจร 3) ประเภทพื้นผิวจราจร อาทิ คอนกรีต ลาดยาง ดินลูกรัง ทางเดินไม้ <p>3 ตัวแปรศักยภาพของที่ดิน (Land Variables) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) สิ่งรบกวนและมลภาวะ จาก น้ำท่วม ทางด่วน ถนน รถไฟ รถไฟฟ้า สนามบิน และการประกอบกิจการอุตสาหกรรม 2) สาธารณูปโภค อาทิ ประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ 3) ระยะทางจากสาธารณูปการ อาทิ จุดขึ้นลงสถานีรถไฟฟ้า โรงพยาบาล สถานศึกษา ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า สวนสาธารณะ และจุดขึ้นลงรถโดยสารประจำทาง หรือ รถโดยสาร ชสมก. 4) สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรร อาทิ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น และสวนหย่อม <p>4 ข้อมูลแปลงที่ดิน ประกอบด้วย</p> <p>หน้ากว้างติดถนน ความลึก รูปแปลง การถมดิน แปลงมุมถนน การใช้ประโยชน์ในที่ดิน การใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียง(สภาพโดยรวม) การใช้ประโยชน์ร่วมกับแปลงข้างเคียง และข้อจำกัดทางกฎหมาย</p> <p>5 สิ่งปลูกสร้าง (Improvement) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง 2) รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง 3) ค่าก่อสร้าง <p>6 ราคาที่ดิน (Land Price) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ราคาซื้อขายจดทะเบียน 2) ราคาซื้อขายจากการสอบถาม 	<p>2 ตัวแปรถนน (Street Variables) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ความกว้างของเขตทาง 2) ความกว้างของผิวจราจร 3) ประเภทถนน 4) ประเภทพื้นผิวถนน <p>3 ตัวแปรศักยภาพของที่ดิน (Land Variables) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) สิ่งรบกวนและสภาพแวดล้อมเชิงลบ 2) สาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อมเชิงบวก 3) ข้อมูลแปลงที่ดิน 4) การใช้ประโยชน์ในที่ดิน 5) รูปแปลงที่ดิน <p>4 สิ่งปลูกสร้าง (Improvement) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง 2) รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง 3) ค่าก่อสร้าง <p>5 ราคาที่ดิน (Land Price) ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ราคาซื้อขายจากการสอบถาม <p>6 สภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ติดถนนทุกสายทุกบล็อก ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ปัจจัยถนน (Street Factor) ประกอบด้วย ความกว้างของผิวจราจร ประเภทของถนน สภาพของผิวจราจร ทิศนัยภาพ ความกว้างของทางเท้า 2) ปัจจัยการเข้าถึง (Access Factor) ประกอบด้วย ผลกระทบทางบวกและสาธารณูปการ ผลกระทบทางลบและมลภาวะทางกลิ่น 3) ปัจจัยที่ดิน (Land Factor) ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์สูงสุด ศักยภาพและความพร้อม ปริมาณและคุณภาพของพื้นที่ส่วนกลาง การบำรุงรักษา สภาพพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อม

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินสามารถสรุปได้ถึง ความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินซึ่งระดับความสำคัญของตัวแปรต่างๆที่กำหนดเป็น ปัจจัย ที่มีผลต่อราคาที่ดิน เป็นสิ่งสำคัญในการกำหนดกระบวนการของการประเมินราคาที่ดิน ซึ่ง ทั้ง 2 วิธี ได้นำหลักการดังกล่าวเป็นองค์ประกอบหลักที่เหมือนกันและกำหนดใช้ในกระบวนการ เช่นเดียวกัน

2) การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคาซื้อขาย ในการกำหนดราคามูลค่า ถน

องค์ประกอบในการกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนของราคาซื้อขาย เพื่อกำหนดมูลค่า ถน มีความสำคัญยิ่งในกระบวนการประเมินราคาที่ดิน กล่าวคือ หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน ราคาที่ดิน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการที่กำหนดมูลค่าที่ดินได้ใกล้เคียงกับราคาตลาด มากที่สุด หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมิน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีที่กำหนดให้ ใช้สำหรับการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ตามที่ได้กำหนดไว้ในระเบียบของคณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ.2535 วิธีการ เปรียบเทียบราคาตลาดจึงนับว่าเป็นวิธีการที่ได้รับการยอมรับมากที่สุดในการกำหนดมูลค่าของ ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย

จากหลักการดังกล่าวในกระบวนการของการประเมินราคาจึงนำใช้วิธี เปรียบเทียบราคาตลาด สำหรับการกำหนดราคาของตัวแทนทรัพย์สินที่มีข้อมูลราคาซื้อขายหรือ แปลงที่ดินที่มีการซื้อขายจะถูกเลือกเป็นตัวแทนของการประเมินราคาที่ดิน เพื่อกำหนดมูลค่าของ ที่ดินในบริเวณนั้น โดยกำหนดให้เป็นมูลค่าถน เพื่อใช้เป็นตัวแทนของราคาในหน่วยราคาของ พื้นที่นั้นๆต่อไป การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคาซื้อขายในการกำหนดมูลค่า ถน ทั้ง 2 วิธีใช้เกณฑ์ในการกำหนดเหมือนกันไม่มีความแตกต่าง องค์ประกอบในด้านนี้ จึงไม่มีผลต่อวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของทั้ง 2 วิธี

3) การกำหนดเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถน

เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถนเป็น องค์ประกอบที่มีกรนำใช้ในกระบวนการของการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงทั้งวิธีการ ประเมินราคาด้วยมือและวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก โดยเกณฑ์ที่กำหนดประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ที่สำคัญได้แก่ การกำหนดให้มูลค่าถนเพียง 1 ราคาในแต่ละหน่วยพื้นที่ การพิจารณากำหนด หน่วยพื้นที่ในการกำหนดมูลค่าถน พิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ในบริเวณนั้นๆ กล่าวคือหน่วยพื้นที่ซึ่งมีความหมายเช่นเดียวกับหน่วยที่ดินในการประเมินราคารานบล็อก ที่ หมายถึงที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงในบริเวณเดียวกัน หรือต่างบริเวณกันซึ่งประกอบด้วย

ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลทำให้ราคาที่ดินนั้นแตกต่างกันน้อยที่สุด สำหรับการเปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าถนนของพื้นที่ๆ ไม่มีการซื้อขาย ใช้หลักการในการเปรียบเทียบสภาพ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในการเปรียบเทียบเช่นเดียวกัน

ทั้งนี้หลักการเปรียบเทียบยึดถือตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าทำเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรม พ.ศ. 2535 หมวด 1 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ข้อ 10 (2) ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย ให้พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ โดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบัน ดังต่อไปนี้ สภาพการใช้ประโยชน์ การคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย แนวโน้มการพัฒนาในอนาคต ข้อมูลการตกลงจะซื้อขาย ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน ซึ่งเกณฑ์ต่างๆ ดังที่กล่าวมานั้น โดยกระบวนการของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงด้วยวิธีการทำด้วยมือ และวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ได้นำใช้เป็นองค์ประกอบเหมือนกันทั้งสองวิธี ซึ่งไม่มีผลทำให้มูลค่าของที่ดินในแต่ละวิธีมีความแตกต่างกัน

4) เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง ประกอบด้วยมูลค่าถนน การกำหนดระยะความลึกมาตรฐาน เกณฑ์ปรับแก้ราคาหรือปรับลดราคา ตามลักษณะรูปแปลงที่ดิน เกณฑ์ปรับแก้ราคาปรับลดหรือเพิ่มราคา จากคุณลักษณะตัวแปรเฉพาะของแปลงที่ดิน เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง เป็นการนำปัจจัยตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินมาพิจารณากำหนดมูลค่าของที่ดินเฉพาะแปลง ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน แยกย่อยเป็น 2 ประเภท คือ ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดิน และตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดินหมายถึงตัวแปรที่อธิบายถึงพื้นที่และรูปร่างของแปลงที่ดิน (Area and Shape) ซึ่งโดยปกติได้แก่ ขนาด (Size) ความลึก (Depth) หน้ากว้าง (Frontage) และรูปร่าง (Shape) ของแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงนั้น ๆ ตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ซึ่งเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ การเป็นที่ดินแปลงมุม (Corner Lot) ซึ่งอาจส่งผลให้มีราคาสูงกว่าแปลงที่อยู่ถัดเข้าไป ทางเข้าด้านข้างหรือด้านหลัง (Side and Rear Access) ย่อมทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น (Slope and Relative Steepness)

เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง เป็นองค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อมูลค่า ของที่ดินเฉพาะแปลงมากที่สุด การนำไปใช้ในกระบวนการกำหนดราคาประเมิน ที่ดินรายแปลง ทั้ง 2 วิธี ได้กำหนดใช้แตกต่างกัน โดยมีเกณฑ์ที่นำใช้แตกต่างกัน ในเรื่องของ

การกำหนดเกณฑ์ปรับแก้ราคา หรือปรับลดหรือเพิ่มราคา จากคุณลักษณะตัวแปรเฉพาะของแปลงที่ดิน วิธีการทำด้วยมือ จะนำคุณลักษณะเฉพาะแปลงในเรื่องของการพัฒนาพื้นที่เฉพาะแปลงซึ่งได้แก่การถมดิน แปลงที่ดินลักษณะบ่อหรือแปลงที่ไม่ถมดินมาพิจารณาเป็นการเฉพาะแปลง ซึ่งการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกไม่ได้นำคุณลักษณะเฉพาะแปลงดังกล่าวมาพิจารณาเป็นรายแปลง

การกำหนดราคาเป็นรายแปลงเฉพาะแปลงตามขนาดของแปลงที่ดิน การประเมินราคาที่ดินโดยการใช้ค่าตัวคุณความลึก ขนาดของรูปแบบแปลงที่ดินมีผลต่อราคา โดยราคาประเมินจะผันแปรไปตามระยะความลึกของแปลงที่ดิน แต่การประเมินโดยวิธีทำด้วยมือราคาประเมินต่อตารางวาไม่ผันแปรไปตามระยะความลึกของแปลงที่ดิน

จากความแตกต่างของการนำใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงของทั้งสองวิธีมีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาประเมินที่ดิน

5) **การกำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง** เป็นองค์ประกอบในการประเมินราคาขั้นสุดท้ายเป็นขบวนการของการตัดสินใจ ในการให้ราคาประเมินที่ดิน ซึ่งกระบวนการของการตัดสินใจกำหนดให้ราคา เป็นองค์ประกอบ ซึ่งการประเมินราคาทั้ง 2 วิธีกำหนดใช้แตกต่างกัน

การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก กำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยกระบวนการของการใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการประเมินราคา โดยการประมวลผลจากการใช้ค่าทางสถิติ และค่ามาตรฐานต่างๆ ที่ได้กำหนดไว้โดยผู้ประเมิน ซึ่งจะเป็นค่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ เป็นมาตรฐานเดียวกัน ผลการคำนวณจะได้มูลค่าของราคาประเมินผันแปรไปตามค่าที่กำหนด หากแต่

การประเมินราคาโดยวิธีการทำด้วยมือ กระบวนการในการตัดสินใจในการกำหนดราคาประเมินรายแปลง จะถูกกำหนดโดยการใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมิน วิเคราะห์ผลจากองค์ประกอบของปัจจัยและเกณฑ์ต่างๆ ประมวลผลโดยการตัดสินใจ ในขั้นตอนสุดท้ายของผู้ประเมินในการกำหนดให้ราคาประเมินราคาที่ดิน ผันแปรไปตามประสบการณ์และความสามารถเฉพาะของผู้ประเมิน

จากความแตกต่างของเกณฑ์ในการกำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง ของวิธีการประเมิน ทั้งสองวิธี มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาประเมินที่ดิน

สรุปข้อ 5.2.1.1 ผลการตรวจสอบองค์ประกอบที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อวิธีการประเมินราคา สรุปได้ว่า การประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือและ วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มีการนำใช้องค์ประกอบในการประเมินราคาเหมือนกัน 3 ประการ ได้แก่

- 1) การกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน
- 2) การกำหนดเกณฑ์ในการเลือกตัวแทนราคาซื้อขายในการกำหนดมูลค่าถนัด
- 3) การกำหนดเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าถนัด

ส่วนขององค์ประกอบในการประเมินราคาที่ใช้แตกต่างกัน 2 ประการ ได้แก่

- 1) เกณฑ์ในการกำหนดราคาประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง ในหัวข้อการกำหนดเกณฑ์ปรับแก้ราคาหรือปรับลดหรือเพิ่มราคาและการกำหนดราคาเป็นรายแปลงเฉพาะแปลงตามขนาดของแปลงที่ดิน
- 2) การกำหนดให้ราคาประเมินที่ดินรายแปลง การประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก ใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการคำนวณราคาประเมินและวิธีการทำด้วยมือ กระบวนการในการตัดสินใจ กำหนดราคาประเมินรายแปลง ใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมิน

ซึ่งองค์ประกอบในการประเมินราคาประการสุดท้ายนี้ มีอิทธิพลและมีผลต่อมูลค่าที่ดินอย่างชัดเจน

5.3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลและการอภิปรายผล

การศึกษาเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินจากการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) กับวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) จากกลุ่มตัวอย่างแปลงที่ดิน จำนวน 280 แปลง ที่จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์, บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า มาศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล ศึกษาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินด้วยวิธีวิเคราะห์ทางสถิติ คือ ค่าความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย และศึกษาองค์ประกอบที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อวิธีการกำหนดราคาที่ดินเป็นรายแปลง ตามวิธีการประเมิน ทั้ง 2 วิธี โดยวิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายคู่ ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ทราบถึงค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จากวิธีการประเมินราคาที่แตกต่างกัน และองค์ประกอบในการกำหนดราคา ที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อวิธีการประเมินราคา ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์เป็นไปตามสมมติฐานและขัดแย้งกับสมมติฐาน ที่ตั้งไว้ โดยมีข้อค้นพบที่น่าสนใจและมีประโยชน์ สามารถนำผลการศึกษาไปใช้ในการพัฒนาวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับระบบฐานข้อมูลราคาซื้อขาย สำหรับประเทศไทยต่อไป ซึ่งได้สรุป และให้ข้อเสนอแนะไว้ในบทที่ 6