

บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เป็นการศึกษาวิจัยในเชิงสำรวจ (Survey Research) มีวัตถุประสงค์เพื่อหาความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จากการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงโดยวิธีทำด้วยมือ (Manual Method) กับวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) และตรวจสอบว่าองค์ประกอบใดที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อวิธีการกำหนดราคาประเมินที่เป็นรายแปลง ทั้ง 2 วิธี โดยมีขั้นตอนของการศึกษาดังนี้

4.1 ขอบเขตของการวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาไว้ ดังนี้

4.1.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

4.1.1.1 ศึกษากระบวนการ วิธีการ ตัวแบบปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของแต่ละวิธี โดยทำการศึกษารูปแบบที่ใช้ในการดำเนินการในการจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลงของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เท่านั้น

4.1.1.2 ค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จะเปรียบเทียบเฉพาะราคาประเมินที่ดิน ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างราคาประเมินที่กำหนดโดยวิธีการที่ทำการศึกษาทั้งสองวิธี กับราคาซื้อขายที่แจ้งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น

4.1.1.3 ราคาประเมินที่ดินรายแปลงในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ที่ได้นำมาเป็นกรณีศึกษาในครั้งนี้ เป็นราคาประเมินที่ดินรายแปลงที่กำหนดราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) เป็นพื้นที่แรกที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ทดลองใช้วิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยใช้ค่าตัวคูณความลึก ซึ่งราคาประเมินที่ดินรายแปลงดังกล่าวได้ประกาศใช้เป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รอบบัญชีปี พ.ศ. 2547 - พ.ศ. 2550 แล้วเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2547

4.1.2 ขอบเขตด้านพื้นที่และประชากร

พื้นที่ที่ใช้เป็นกรณีศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ ได้เลือกพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เนื่องจากเป็นพื้นที่ ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ทดลองใช้วิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงเป็นครั้งแรกและพื้นที่แรก ที่ได้ทำการขยายพื้นที่เป็นรายแปลงเพิ่มครั้งแรกเช่นกัน

4.1.2.2 กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาคือ เป็นกลุ่มแปลงที่ดิน ที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ที่มีการจดทะเบียนซื้อขายในระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2545 – พ.ศ. 2546

4.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร (Population) ที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ เป็นกลุ่มแปลงที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี ที่มีการจดทะเบียนซื้อขาย ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2545 ถึง เดือนตุลาคม พ.ศ. 2546 จำนวนประชากรทั้งหมด 953 แปลง เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี เป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ ไม่สามารถทำการศึกษาค้างนี้ ได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการเลือกศึกษาประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการทำวิจัยค้างนี้ ได้ทำการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Probability Sampling) สำหรับคำนวณจำนวนแปลงที่ดินที่จะทำการศึกษาค้าง โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างทางการศึกษาค้าง (Sampling Size) โดยใช้สูตรของ Taro Yamane ซึ่งประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อที่ 95 % และยอมให้ค่าระดับความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน $\pm 5\%$

การเลือกกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาใช้ในการศึกษาค้าง ใช้การสุ่มแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Probability Sampling) โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบระดับชั้นอย่าง เป็นสัดส่วน (Proportion Stratified Random Sampling) แบ่งระดับชั้นตามประเภทการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า โดยกำหนดจำนวนตัวอย่างของแต่ละระดับชั้นตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยทั้งหมดในแต่ละระดับชั้นนั้น ต่อจำนวนประชากรทั้งหมด

4.2.1 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ มีขนาดของกลุ่มตัวอย่าง และวิธีการสุ่มตัวอย่าง ดังต่อไปนี้

4.2.1.1 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ค้างคำนวณโดยใช้สูตรของ Taro Yamane ซึ่งประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อที่ 95 % และยอมให้ค่าระดับความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน $\pm 5\%$ ดังนี้

$$N_{op} = \frac{N}{1 + NE^2}$$

โดยที่ N_{op} คือ ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมสำหรับ ประชากร N คน

N คือ จำนวนประชากร

E คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ยอมรับได้

$$\begin{aligned} \text{แทนค่า } Nop &= \frac{953}{1+(953)(0.05)^2} \\ &= 280 \end{aligned}$$

จากการคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมที่ระดับความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$ มีค่าเท่ากับ 280 ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้คือ แปลงที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ที่มีการจดทะเบียนซื้อขายในช่วงระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2545 – เดือนตุลาคม พ.ศ. 2546 จำนวน 280 แปลง

4.2.1.2 การเลือกกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาใช้ในการศึกษา ใช้การสุ่มแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Probability Sampling) โดยการใช้การสุ่มตัวอย่างแบบระดับชั้นอย่างเป็นสัดส่วน (Proportion Stratified Random Sampling) แบ่งระดับชั้นตามประเภทการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า โดยกำหนดจำนวนตัวอย่างของแต่ละระดับชั้นตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยทั้งหมดในแต่ละระดับชั้นนั้น ต่อจำนวนประชากรทั้งหมด สามารถจำแนกกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษา ตามประเภทการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้ 4 ประเภทได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า เพื่อให้มีการกระจายของข้อมูลและมีประสิทธิภาพในการวิเคราะห์ข้อมูล ในแต่ละประเภทของกลุ่มตัวอย่าง ดังแสดงในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่าง

ประเภทการใช้ประโยชน์	จำนวนประชากร	กำหนดเป็นสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่าง	จำนวนตัวอย่างที่เหมาะสม 280 แปลง
กลุ่มที่ 1 ที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารพาณิชย์	65	10%	28
กลุ่มที่ 2 ที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว	114	20%	56
กลุ่มที่ 3 ที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮาส์	668	50%	140
กลุ่มที่ 4 ที่อยู่อาศัย ประเภทที่ดินเปล่า	106	20%	56
รวม	953	100 %	280

ที่มา : ฐานข้อมูลแปลงที่ดินจดทะเบียนซื้อขาย สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

จากการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบระดับชั้นอย่างเป็นสัดส่วน จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา สรุปได้ดังนี้

- | | | |
|------------|--------------------------------|----------------|
| กลุ่มที่ 1 | ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ | จำนวน 28 แปลง |
| กลุ่มที่ 2 | ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว | จำนวน 56 แปลง |
| กลุ่มที่ 3 | ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ | จำนวน 140 แปลง |
| กลุ่มที่ 4 | ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า | จำนวน 56 แปลง |

4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้สำหรับการวิจัยในครั้งนี้ ประกอบด้วย

4.3.1 ประเภทของเครื่องมือ ได้แก่

4.3.1.1 แบบบันทึกรายการ การสร้างแบบบันทึกรายการ กำหนดโดยนำข้อมูลปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง จากแบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขายของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ มากำหนดเป็นหัวข้อในแบบบันทึกรายการ ประกอบด้วย

- 1) ข้อมูลแปลงที่ดิน
- 2) ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน
- 3) ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง
- 4) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงสำหรับรอบบัญชีปี พ.ศ.2547 – 2550 ราคาต่อตารางวา
- 5) ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวาโดยวิธีคำนวณด้วยมือ
- 6) ราคาซื้อขายที่ดินต่อตารางวา

4.3.1.2 แบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย การศึกษาในครั้งนี้ใช้แบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขายสำหรับการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ประกอบด้วย รายการบันทึกข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์กำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง ดังนี้

- 1) รายการข้อมูลแปลงที่ดิน
 - 1.1) เลขที่โฉนดที่ดิน
 - 1.2) เลขที่ดิน
 - 1.3) หน้าสำรวจ

- 1.4) ว่าง
- 1.5) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์
- 1.6) ที่ตั้งที่ดิน โชน บล็อก ล้อท
- 1.7) วันที่ทำการสำรวจ
- 1.8) ชื่อผู้สำรวจ

2) รายการปัจจัยในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ประกอบด้วย

- 2.1) ตัวแปรการเข้าถึงแปลงที่ดิน
 - 2.1.1) ระยะทางจากศูนย์กลางเมือง
 - 2.1.2) ระยะทางจากถนนสายหลัก
 - 2.1.3) มีทางเข้า-ออก/ไม่มีทางเข้า-ออก
- 2.2) ตัวแปรถนน
 - 2.2.1) ความกว้างเขตทาง
 - 2.2.2) ความกว้างผิวจราจร
 - 2.2.3) ประเภทถนน
 - 2.2.4) พื้นผิวถนน
- 2.3) ตัวแปรศักยภาพของที่ดิน
 - 2.3.1) สิ่งรบกวนและสภาพแวดล้อมเชิงลบ
 - 2.3.2) สาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมเชิงบวก
 - 2.3.3) ขนาดรูปแปลงที่ดิน หน้ากว้าง ความลึก การถมดิน
 - 2.3.4) การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน
 - 2.3.5) ลักษณะรูปแปลงที่ดิน
 - 2.3.6) ข้อจำกัดทางกฎหมาย
- 2.4) ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง
 - 2.4.1) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง
 - 2.4.2) รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง
 - 2.4.3) ค่าก่อสร้าง

2.5) ข้อมูลราคาที่ดิน

2.5.1) ราคาซื้อขายที่แจ้งจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2.5.2) ราคาประเมินทุนทรัพย์

2.5.3) ราคาเสนอขาย

2.6) รูปภาพถ่ายแปลงที่ดิน

2.7) แผนที่สังเขปตำแหน่งแปลงที่ดิน

4.3.3 การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีทำด้วยมือ (Manual Method) กระบวนการในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการในการปฏิบัติตามแบบของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (อ้างไว้ในบทที่ 2 ข้อ 2.2.4)

4.3.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอ บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี กำหนดใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รอบบัญชีปี พ.ศ. 2547 – 2550 ประกาศใช้ เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2547 ซึ่งกระบวนการในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงในพื้นที่ดังกล่าว ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการ กำหนดราคาโดยการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) ตามโครงการนำร่องคำนวณราคาประเมินที่ดินจากรายบล็อกเป็นรายแปลง สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (อ้างไว้ในบทที่ 2 ข้อ 2.4)

4.3.5 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

4.3.5.1 ความเที่ยงตรง (Validity) ตรวจสอบจากความเที่ยงตรงตามเนื้อหา โดยพิจารณาจากความสอดคล้องของวัตถุประสงค์ในการวิจัย กับตัวแปร ที่ทำการศึกษา

4.3.5.2 ความเชื่อมั่น (Reliability) ตรวจสอบจากการประมาณค่าความเชื่อมั่นของแบบบันทึกรายการ แบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย ราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีทำด้วยมือ โดยใช้เจ้าหน้าที่ในการดำเนินการ ชุดละ 2 คน เพื่อตรวจสอบความถูกต้องในการบันทึกข้อมูล และการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีทำด้วยมือ

4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

4.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการตรวจสอบจากฐานข้อมูลที่ดิน การรวบรวมข้อมูลจากแบบบันทึกรายการ แบบรายงานข้อมูลราคาซื้อขายในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง รายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ของสำนักประเมินราคา

ทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ และเอกสารทางวิชาการ ต่างๆที่เกี่ยวข้อง กับกระบวนการและวิธีการในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง

4.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจสภาพแปลงที่ดินในพื้นที่และบันทึกข้อมูลในรูปแบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย ของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้เป็นกรณีศึกษา โดยกลุ่มตัวอย่างแปลงที่ดินที่ทำการศึกษาแยกตามลักษณะประเภทของที่อยู่อาศัย

4.4.3 วิธีรวบรวมข้อมูล การศึกษาในครั้งนี้ ใช้ข้อมูลประกอบกันทั้งสองส่วน ทั้งข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ โดยนำแบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง ไปเดินสำรวจเก็บข้อมูลสภาพเพิ่มเติมให้ครอบคลุม ครบถ้วน ตามแบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ราคาประเมิน สำหรับการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีทำด้วยมือ และทำการบันทึกข้อมูลจากรายงานข้อมูลราคาซื้อขายลงในแบบบันทึกรายการ เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

4.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

4.5.1 การเตรียมข้อมูล ตรวจสอบความถูกต้องของแบบบันทึกรายการ เพื่อมิให้เกิดความผิดพลาดในการประมวลผลทางสถิติ โดยให้มีความสมบูรณ์ของแบบบันทึกรายการ ที่ครอบคลุมปัจจัยที่ทำการศึกษอย่างครบถ้วน

4.5.2 ทำการบันทึกข้อมูลจากแบบบันทึกข้อมูลซื้อขาย (จากการสำรวจภาคสนาม) ลงในแบบบันทึกรายการ สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลและดำเนินการวิจัย และวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม ตรวจสอบความสมบูรณ์ถูกต้อง และความน่าเชื่อถือของข้อมูลราคาซื้อขาย และนำเข้าสู่กระบวนการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง โดยใช้วิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง

4.5.3 การหาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดินจากการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงโดยวิธี ทำด้วยมือ (Manual Method) กับวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ใช้การเปรียบเทียบจากค่าเฉลี่ยของราคาประเมินที่กำหนดของกลุ่มตัวอย่าง

4.5.4 หามูลค่าต่อตารางวา ของราคาประเมินที่ดินรายแปลงของกลุ่มตัวอย่าง จากราคาประเมินที่ได้ทำการกำหนดไว้ทั้ง 2 วิธี และทำการเปรียบเทียบราคาประเมินที่กำหนดในแต่ละวิธี กับราคาซื้อขาย (หาค่า A/S Ratio, ค่าเฉลี่ย , ค่าร้อยละ) เพื่อทำการวิเคราะห์ ค่าความแตกต่าง ค่าความใกล้เคียงกับราคาตลาด โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ มาช่วยในการวิเคราะห์ คำตอบ

4.5.5 วิเคราะห์ข้อมูล ใช้แบบบันทึกรายการและประมวลผลโดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

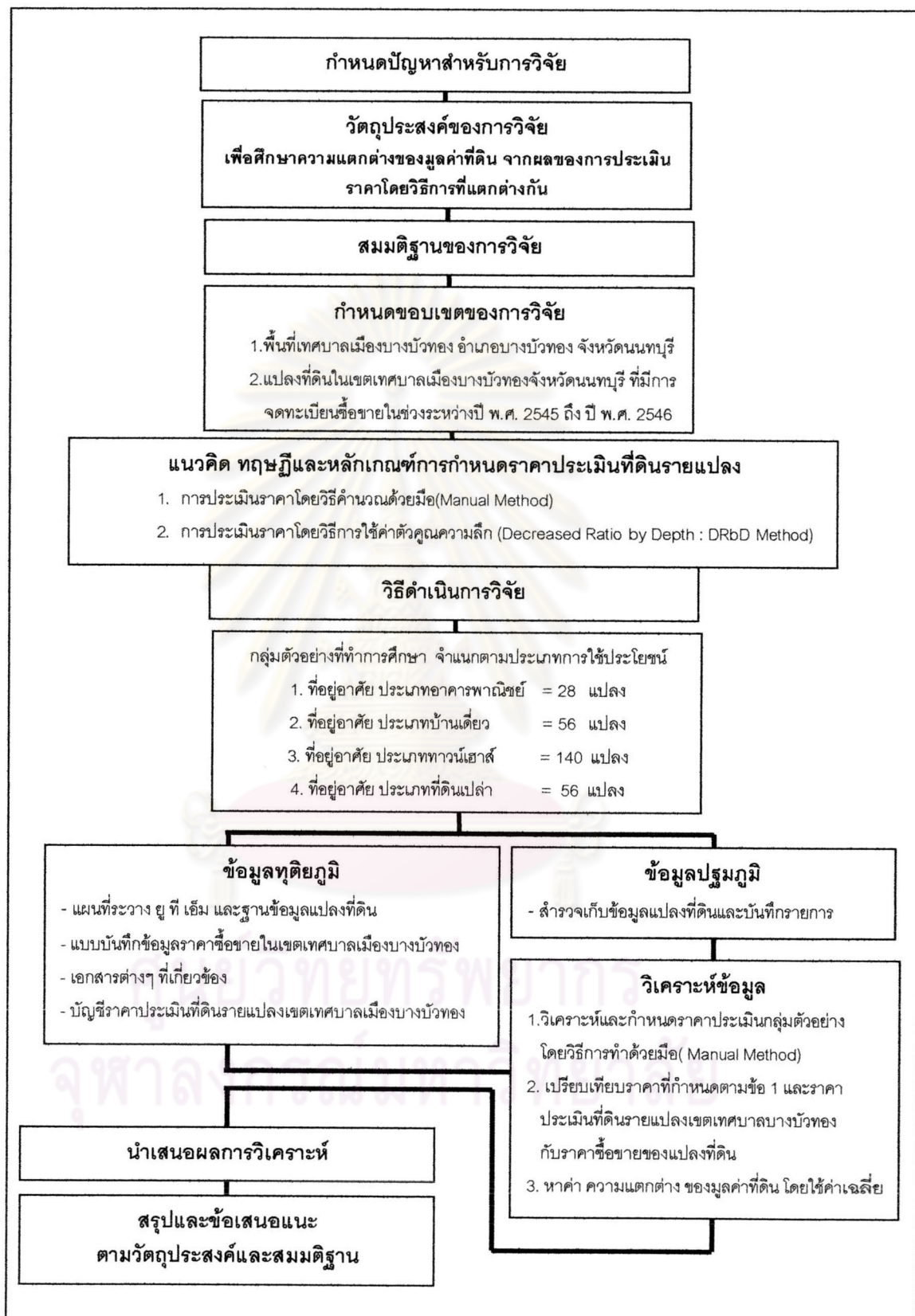
4.5.6 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย

4.5.6.1 ความถูกต้องในการประเมินราคา หรือ ระดับการสะท้อนราคาตลาด (Accuracy) โดยใช้ A/S Ratio Study โดยให้ค่าเฉลี่ยของ A/S Ratio = 1 หมายความว่า โดยภาพรวมราคาประเมินที่กำหนดเท่ากับราคาตลาด แต่ในทางปฏิบัติค่าเฉลี่ย ของ A/S Ratio ที่ยอมรับได้ จะอยู่ระหว่าง 0.9 – 1.0 หรือแล้วแต่นโยบายขององค์กร

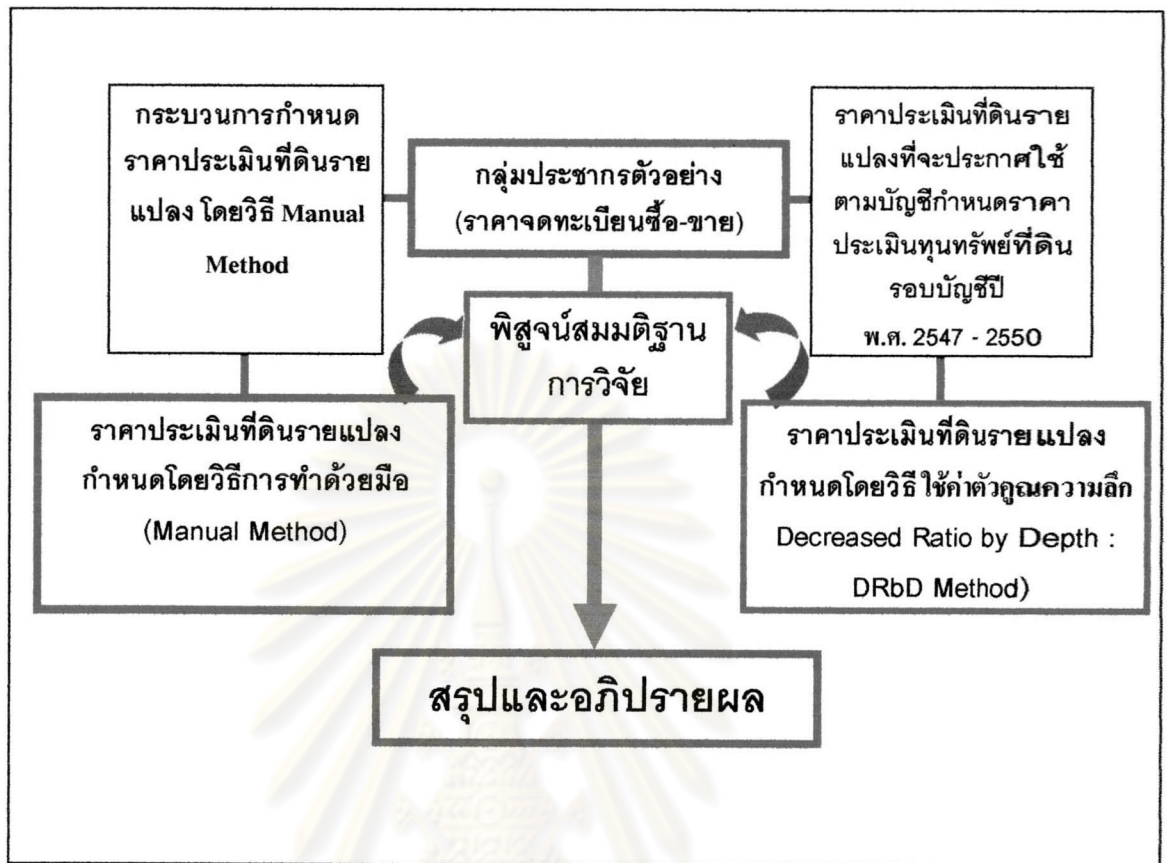
4.5.6.2 การศึกษาค่าความแตกต่างของราคาประเมิน ใช้สถิติพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยหา ค่าร้อยละ โดยค่าความแตกต่างที่ค่าบวก (+) หมายถึงมีระดับราคาที่สูงกว่าตัวเปรียบเทียบ และ ค่าความแตกต่างที่ ค่าติดลบ (-) หมายถึง มีระดับราคาต่ำกว่า ตัวเปรียบเทียบ

4.5.7 วิเคราะห์ ประมวลผล และ สรุปผลการศึกษา โดยนำเสนอในรูปการบรรยาย ตาราง และแผนภูมิ

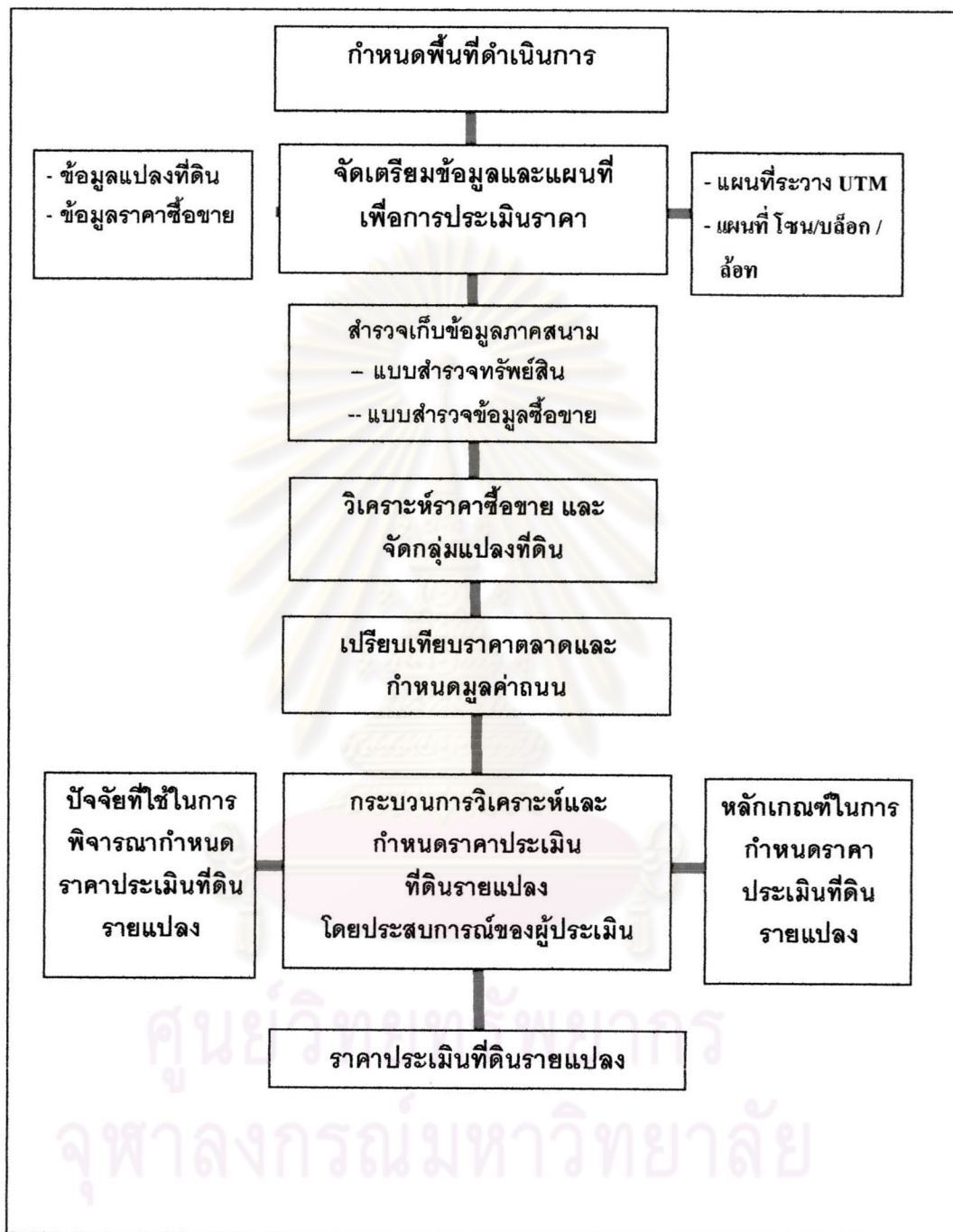
แผนผังที่ 4.1 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย (พัฒนาสำหรับวิทยานิพนธ์นี้)



แผนผังที่ 4.2 กระบวนการวิเคราะห์ค่าความแตกต่าง



แผนผังที่ 4.3 แสดงกระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยวิธีการทำด้วยมือ



แผนผังที่ 4.4 แสดงกระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง
โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

