

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การประเมินราคาหรือการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจ และเป็นปัจจัยพื้นฐานในการลงทุนด้านต่างๆ ตลอดจนใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหากิน มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินขึ้นอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ เป็นปัจจุบัน และใกล้เคียงกับความเป็นจริง หรือราคาปกติในตลาดนั้น เป็นประโยชน์อย่างสูงทั้งต่อภาครัฐและภาคเอกชน ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินในปัจจุบัน กระทรวงการคลังได้เล็งเห็นความสำคัญในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง เพื่อให้มูลค่าของที่ดินมีมูลค่าที่เป็นจริงใกล้เคียงราคาตลาดมากที่สุด สำหรับการกำหนดราคาประเมินแบบรายแปลงของทางราชการ ก็ยังคงเป็นการกำหนดในลักษณะเต็มพื้นที่ (Mass Appraisal) ซึ่งต่างไปจากการประเมินราคา ที่ภาคเอกชนหรือบริษัทประเมินราคาแห่งต่าง ๆ รับดำเนินการเป็นธุรกิจอยู่ในขณะนี้ ซึ่งบริษัทเอกชนจะดำเนินการได้รวดเร็วหรือได้ราคาใกล้เคียงกับข้อเท็จจริงตามช่วงเวลา แต่ก็เป็นเพียงการประเมินราคาเฉพาะแปลง ที่ไม่สามารถนำมาปรับใช้ในวัตถุประสงค์ภาครัฐ เพื่อการจัดเก็บภาษีอากรได้ และในการจัดทำก็ต้องใช้ราคาประเมินของทางราชการเป็นข้อมูลเบื้องต้นด้วย สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐที่รับผิดชอบในการดำเนินการจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการกำหนดราคาประเมินที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง ได้ดำเนินการพัฒนาวิธีการในการกำหนดราคาประเมินเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม โปร่งใส และประชาชนสามารถตรวจสอบกระบวนการในการทำงานได้

ในปัจจุบันสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลงที่ใช้อยู่เป็นวิธีทำด้วยมือ (Manual Method) โดยมีขั้นตอนที่สำคัญ ได้แก่ การวิเคราะห์ราคาขาย (Sale Analysis) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินเป็นแปลงๆ และใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมินราคากำหนดราคาประเมิน (Manual & Expert Judgment) นอกจากการประเมินราคาที่ดินรายแปลงในแบบเดิมแล้ว สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ดำเนินการพัฒนาระบบประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการประเมินราคา (Computer Assisted Mass Appraisal: CAMA) โดยวิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD ซึ่งมีขั้นตอนที่สำคัญ ได้แก่ การวิเคราะห์ราคาขาย(Sale Analysis) การกำหนดความลึกมาตรฐานของแปลงที่ดิน

(Standard Depth) การกำหนดมูลค่าถดถอย การสร้างตารางอัตรามูลค่าที่ดินต่อหน่วยความลึก การสร้างตารางปรับแก้ต่างๆ สำหรับแปลงที่ดินไม่ได้มาตรฐาน (Modification Ratio) และการคำนวณราคาที่ดินรายแปลงโดยใช้โปรแกรม Microsoft Access โดยได้ทดลองใช้ตัวแบบการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงแบบใหม่นี้ ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เป็นแห่งแรก เพื่อเป็นต้นแบบและนำผลการทดลองขยายผลในพื้นที่อื่นๆ ต่อไป ซึ่งจะเป็นการยกระดับการประเมินราคาให้สอดคล้องกับหลักวิชาการและมาตรฐานสากล และเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการขยายพื้นที่ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงต่อไป หากแต่กระบวนการดังกล่าวยังมีข้อถกเถียงถึงมูลค่าที่ดิน ที่กำหนดเป็นรายแปลงนั้น มีความใกล้เคียงกับราคาที่เป็นจริงหรือราคาปกติในตลาดหรือไม่ และราคาประเมินของที่ดินรายแปลงแต่ละแปลงที่กำหนดนั้นมีความแตกต่างกับการกำหนดโดยวิธีการประเมินราคา ที่ดินรายแปลงเดิม ที่ใช้ในปัจจุบันหรือไม่อย่างไร ซึ่งประเด็นเหล่านี้ยังไม่มีการดำเนินการเพื่อหาข้อพิสูจน์แต่อย่างใด

ผู้วิจัยจึงเล็งเห็นความสำคัญในการที่จะหาข้อพิสูจน์ในประเด็นดังกล่าว ทั้งนี้ จึงได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน จากการประเมินราคาโดยวิธีการประเมิน ทั้งสองวิธีดังกล่าว โดยผลสรุปของการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการนำไปขยายผลในการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลงของภาครัฐ และหน่วยงานประเมินราคา ที่นำใช้ข้อมูลในลักษณะ (Mass Appraisal) ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อหาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน จากการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงโดยวิธี Manual Method กับ Decreased Ratio by Depth Method

1.2.2 เพื่อตรวจสอบ องค์ประกอบ ที่มีอิทธิพล หรือผลกระทบต่อวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง ตามที่ได้ทำการศึกษาทั้ง 2 วิธี

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) ศึกษากระบวนการ วิธีการ ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดราคาประเมิน ที่ดินรายแปลง ของแต่ละวิธีการ โดยนำรูปแบบที่ใช้ดำเนินการในการจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลงของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ มาทำการศึกษาและเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน เฉพาะราคาประเมินที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้างระหว่างราคาประเมินที่กำหนดโดยวิธีการทั้งสองกับราคาซื้อขายที่แจ้งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น

2) ราคาประเมินที่ดินรายแปลงในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ที่ได้นำมาเป็นกรณีศึกษาในครั้งนี้ เป็นราคาประเมินที่ดินรายแปลง ที่กำหนดราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD) เป็นพื้นที่แรก สำหรับวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยใช้ค่าตัวคูณความลึก ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ซึ่งราคาประเมินที่ดินรายแปลงดังกล่าว ได้ประกาศใช้เป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2547

สำหรับราคาประเมินที่ดินรายแปลงของพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่นำมาเป็นกรณีศึกษาในครั้งนี้ ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 และประกาศใช้เป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับรอบบัญชีปี พ.ศ.2547 – พ.ศ. 2550

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่และประชากร

1) พื้นที่ที่ใช้เป็นกรณีศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ ได้เลือกศึกษาในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ทดลองใช้วิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยวิธี Decreased Ratio by Depth : DRbD เป็นพื้นที่แรก และเป็นพื้นที่ที่ได้ทำการขยายเป็นรายแปลง ครั้งแรกเช่นกัน โดยในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง มีโฉนดที่ดิน จำนวน 19,115 แปลง (จำนวนโฉนดที่ดินที่ประกาศเป็นรายแปลง ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2547) ซึ่งแปลงที่ดินที่ได้กำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงแล้วทั้งพื้นที่ จำนวน 19,115 แปลง

2) ศึกษาเฉพาะกลุ่มแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ที่มีการจดทะเบียนซื้อขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2545 – 2546 จำนวนประชากรทั้งหมด 953 แปลง โดยคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา จำนวน 280 แปลง และจำแนกกลุ่มแปลงที่ดินสำหรับการศึกษา ตามประเภทการใช้ประโยชน์ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า

1.4 สมมติฐานของการวิจัย

1) วิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือมูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก

2) มูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือสูงกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก

1.5 ข้อตกลงเบื้องต้น

1.5.1 ราคาประเมินที่ดินรายแปลง สำหรับการประเมินราคาโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD) ของกลุ่มประชากร ที่ปรากฏในรายงานการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยนำใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งประกาศใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2547 โดยประกาศใช้เป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับรอบบัญชีปี พ.ศ. 2547 – พ.ศ. 2550

1.5.2 เนื่องจากเป็นการศึกษาผลของราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยวิธีการประเมินที่แตกต่างกัน เพื่อหาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน โดยใช้การเปรียบเทียบราคาประเมินกับราคาซื้อขายจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ตามที่ผู้ซื้อผู้ขายได้แจ้งไว้กับกรมที่ดิน เท่านั้น

1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1.6.1 การประเมินราคา ความหมาย ตามนิยามของ The American Institute of Real Estate Appraiser กำหนดไว้ว่า “ การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคาซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า”

1.6.2 การประเมินราคาทุนทรัพย์ หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

1.6.3 การประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง หมายถึง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทุกแปลง เป็นการประเมินราคาที่ดินอย่างละเอียดตามสภาพของที่ดินแต่ละแปลง ตามลักษณะของการใช้ประโยชน์ ของแปลงที่ดินในแต่ละแปลงนั้นๆ

1.6.4 การประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD) หมายถึง การประเมินราคาที่ดินรายแปลง ซึ่งมีขั้นตอนที่สำคัญ ได้แก่ การวิเคราะห์ราคาขาย (Sale Analysis) การกำหนดความลึกมาตรฐานของแปลงที่ดิน (Standard Depth) การกำหนดมูลค่าถณน การสร้างตารางอัตรามูลค่าที่ดินต่อหน่วยความลึก การสร้างตารางปรับแก้ต่างๆ สำหรับแปลงที่ดินไม่ได้มาตรฐาน และการคำนวณราคาที่ดินรายแปลงโดยใช้โปรแกรม Microsoft Access

1.6.5 ราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก หมายถึง ราคาประเมินที่ดินรายแปลงของแปลงที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ที่ประกาศใช้เป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2547 – พ.ศ. 2550

1.6.6 ราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ (Manual Method) หมายถึง ราคาประเมินที่ดินรายแปลงที่กำหนดราคาโดยมีขั้นตอนที่สำคัญ ได้แก่ การวิเคราะห์ราคาขาย (Sale Analysis) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดินเป็นแปลงๆ และใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมินราคากำหนดราคาประเมิน (Manual & Expert Judgment)

1.6.7 มูลค่าที่ดิน หมายถึง ราคาที่ดินที่ได้จากการกำหนดตามวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เป็นการประเมินมูลค่าออกมาในรูปของตัวเงิน สำหรับการศึกษาคั้งนี้ ใช้วิธีการประเมินโดยการใช้ค่าตัวคุณความลึก และการประเมินโดยวิธีการทำด้วยมือ

1.6.8 มูลค่าถนน หมายถึง มูลค่าของที่ดินต่อหน่วย ของแปลงที่ดินติดถนนที่มีระยะความลึกมาตรฐานของถนนช่วงนั้นๆ กำหนดให้มีเพียงมูลค่าเดียว

สำหรับ มูลค่าถนน ที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ ได้แก่ ราคาที่ผู้ประเมินได้ทำการวิเคราะห์ราคาซื้อขาย เสร็จแล้วนำเข้าสู่ขั้นตอนการกำหนดราคาที่ดินต่อตารางวาเป็นรายถนน (Street Value) ซึ่งกำหนดราคา ที่ระยะความลึกมาตรฐาน 16 , 18 และ 20 เมตร ซึ่งเป็นระยะความลึกเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินตามประเภทการใช้ประโยชน์ใน ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง

1.6.9 ความลึกมาตรฐาน หมายถึง ระยะความลึกเฉลี่ยตามขนาดของแปลงที่ดินตามประเภทการใช้ประโยชน์ในท้องถิ่นนั้นๆ

สำหรับความลึกมาตรฐาน (Standard Depth) ที่ใช้ในการศึกษาวิจัยนี้ ใช้ระยะความลึกของแปลงที่ดินติดถนนเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งในแต่ละถนนจะบ่งบอกถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ซึ่งในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง พบว่า ที่ระยะความลึกมาตรฐานจะอยู่ในระยะ 16, 18 และ 20 เมตร เป็นระยะความลึกมาตรฐานปกติ โดยจะพิจารณาจากแผนที่แสดงตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน หรือแผนที่ระวางที่ดิน (Cadastral Map)

1.6.10 ค่าตัวคุณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD) หมายถึง อัตราส่วนลดมูลค่าที่ดินต่อหน่วย โดยกำหนดเป็นตารางสำเร็จรูปที่พัฒนาขึ้น จากระบบการประเมินรายบล็อก โดยจำลองสถานการณ์ให้ความลึกของแปลงที่ดินเพิ่มขึ้นทีละ 1 เมตร พบว่า มูลค่าที่ดินต่อหน่วยมีความสัมพันธ์กับความลึกในทางลบ กล่าวคือ เมื่อแปลงที่ดินติดถนนเดียวกัน มีความลึกอยู่ในเกณฑ์ความลึกมาตรฐาน และรูปแปลงปกติ ราคาประเมินต่อหน่วยจะเท่ากัน หาก

ความลึกของแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น ราคาต่อหน่วยจะลดลง วิธีการนี้ส่วนใหญ่จะใช้กับการประเมินราคาที่ดินรายแปลงครั้งแรกเท่านั้น และใช้กับแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม

1.6.11 ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของภาครัฐ หมายถึง ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

1.6.12 ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง แปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า ในบริเวณพื้นที่ที่ทำการศึกษาดังตัวอย่างแสดงในภาพที่ 1.1 – 1.4

ภาพที่ 1.1 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภทอาคารพาณิชย์



ภาพที่ 1.2 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภทบ้านเดี่ยว



ที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว

ภาพที่ 1.3 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภททาวน์เฮาส์



ที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮาส์

ภาพที่ 1.4 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภทที่ดินเปล่า



1.7 วิธีดำเนินการวิจัย

1.7.1 การรวบรวมข้อมูล

1.7.1.1 ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาคั้งนี้แบ่งเป็น 2 ส่วน

1) ส่วนแรก เป็นการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ จากฐานข้อมูลที่ดิน แบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขายในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง และเอกสารของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการและวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง และการจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลง ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

2) ส่วนที่สอง เป็นการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ จากกลุ่มประชากรที่ใช้เป็นกรณีศึกษา โดยใช้กลุ่มตัวอย่างแปลงที่ดินที่แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ โดยทำการสำรวจข้อมูล ลักษณะตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมิน ประเภทตัวแปรที่มีลักษณะเฉพาะ ซึ่งได้แก่ ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดินและตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน

1.7.1.2 ขนาดของประชากรและการสุ่มตัวอย่าง แปลงที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขาย ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2545 – พ.ศ. 2546 ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ ใช้วิธีการกำหนดขนาดและการสุ่มตัวอย่าง ดังนี้

1) การกำหนดขนาดของกลุ่มประชากร เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้ เป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการเลือกศึกษาประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการทำวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการกำหนดขนาดของกลุ่มประชากร แบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Probability Sampling) สำหรับคำนวณจำนวนแปลงที่ดิน ที่จะทำการศึกษา โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างทางการศึกษา (Sampling Size) โดยใช้สูตรของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$ ได้จำนวนขนาดของกลุ่มประชากร สำหรับการสุ่มครั้งแรก เท่ากับ 280 แปลง

2) การเลือกกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาใช้ในการศึกษา ใช้การสุ่มแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Probability Sampling) โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบระดับชั้นอย่างเป็นสัดส่วน (Proportion Stratified Random Sampling) แบ่งระดับชั้นตามประเภทการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า โดยกำหนดจำนวนตัวอย่างของแต่ละระดับชั้นตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยทั้งหมดในแต่ละระดับชั้นนั้น ต่อจำนวนประชากรทั้งหมด

1.7.2 วิธีเก็บข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาโดยใช้การสำรวจเก็บข้อมูลภาคสนามของแปลงที่ดินกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้แบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขายที่ดิน สำหรับการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

1) ข้อมูลแปลงที่ดินจากแบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย ประกอบด้วย ตำแหน่งที่ดิน สภาพการใช้ประโยชน์ สภาพการคมนาคมและการเข้าถึงแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน สภาพทางกายภาพของที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ข้อบังคับทางกฎหมาย เป็นต้น

2) ข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 และประกาศใช้เป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รอบบัญชีปี พ.ศ. 2547 – พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2547

1.7.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1.7.3.1 การศึกษาในครั้งนี้ ใช้ข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการในส่วนของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการและวิธีการในการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง รายงานการประเมินราคาที่ดินรายแปลงและแบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อ

ขาย ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง และบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

1.7.3.2 ฐานข้อมูลแปลงที่ดินและฐานข้อมูลแผนที่ระวาง UTM แบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย ของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้เป็นกรณีศึกษา ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ใช้ฐานข้อมูล จากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

1.7.3.3 แบบบันทึกรายการ สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลและดำเนินการวิจัย

1.7.3.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.7.4 วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

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

1.7.4.2 หามูลค่าที่ดินต่อตารางวา ของราคาประเมินที่ดินรายแปลงของกลุ่มตัวอย่าง จากราคาประเมินที่ได้ทำการกำหนดไว้ทั้ง 2 วิธี และทำการเปรียบเทียบราคาประเมินที่กำหนดในแต่ละวิธีกับราคาซื้อขาย (หาค่า A/S Ratio) และหาค่าเฉลี่ยเป็นอัตราร้อยละ เพื่อทำการวิเคราะห์ ค่าความแตกต่าง และค่าความใกล้เคียงกับราคาซื้อขาย โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ มาช่วยในการวิเคราะห์คำตอบ ประกอบด้วย ค่าความถี่ ค่าเฉลี่ย และอัตราส่วนร้อยละ

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.8.1 นำผลสรุปของการวิจัย ไปประยุกต์ใช้ในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เพื่อขยายพื้นที่รายแปลงให้ครอบคลุมทั่วประเทศต่อไป

1.8.2 พัฒนาและเพิ่มศักยภาพ และประสิทธิภาพในงานการประเมินราคาที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยเป็นรายแปลงของภาครัฐ

1.8.3 ส่งเสริมความเสมอภาค ความเป็นธรรม และความโปร่งใส ในกระบวนการประเมินราคา สำหรับบริการประชาชนและประชาชนผู้ใช้บริการสามารถตรวจสอบได้

1.8.4 เพื่อสนับสนุนการจัดเก็บรายได้ รวมทั้งภาษีทรัพย์สิน โดยใช้หลักวิชาการ และเทคโนโลยีการประเมินราคาฯ ตามมาตรฐานสากล

1.9 ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย

ภาพที่ 1.5 แผนภูมิแสดงลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย

