

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นทรัพยากรที่สำคัญและมีคุณค่าสูงสุดในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของทุกประเทศ ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดด้วยความถูกต้องตามหลักวิชา ด้วยความรวดเร็วและเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้อง มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการพัฒนาประเทศ โดยแนวคิดเรื่องการประเมินราคาที่ดินนี้ ในประเทศไทยได้เริ่มต้นจากการดำเนินการของภาครัฐ เพื่อเก็บภาษี อากร เป็นรายได้เข้ารัฐตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ที่มีการประเมินที่นาโดยดูจากผลผลิตที่ทำได้ต่อปี เพื่อจัดเก็บภาษีค่านา ซึ่งปรากฏหลักฐานชัดเจนในพระราชบัญญัติสำหรับผู้รักษาเมือง กรมการ และเสนาอำนันท์อำเภอ ซึ่งจะออกเดินประเมินนารัตนโกสินทร์ศก 119 (พ.ศ.2443) (วันชัย ตันท์สกุล, 2539 : 41)

ต่อมาการประเมินราคาที่ดินได้พัฒนามาจนเป็นวิชาชีพที่นับว่ามีบทบาทสำคัญยิ่งในการดำเนินการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดความพอใจและเกิดความยุติธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยการประเมินราคาภาครัฐนอกจากจะมีการประเมินเพื่อจัดเก็บภาษี อากร ค่าธรรมเนียมแล้ว ยังมีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดค่าทดแทนการเวนคืน จัดซื้อแลกเปลี่ยนที่ดิน ขณะที่ภาคเอกชนส่วนใหญ่จะมีการประเมินราคาเป็นหลักประกันสินเชื่อประเมินราคาที่ดินเพื่อวางแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพัฒนาโครงการเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ดังนั้น การยอมรับในราคาประเมินที่ดินของภาคเอกชนและภาครัฐมีความแตกต่างกัน โดยภาคเอกชนการยอมรับในราคาประเมินขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมิน และความพึงพอใจของบุคคลทั้งสองฝ่าย ส่วนการใช้ราคาประเมินของภาครัฐมีผลกระทบต่อกรยอมรับไม่เฉพาะคู่กรณีสองฝ่ายเท่านั้น แต่กระทบต่อบุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นการเช่า การจ้างงาน หรือโอนกรรมสิทธิ์ทั้งภาครัฐและเอกชน ประชาชนจะต้องยึดถือราคาประเมินของรัฐเป็นอันดับแรก ซึ่งรัฐต้องมีความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายโดยเท่าเทียมกัน

การประเมินราคาที่ดินภาครัฐเพื่อจัดเก็บภาษี อากร และค่าธรรมเนียมเป็นหน้าที่ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง และได้ทำการประเมินราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นรายแปลงแบบคราวละหลายๆ แปลง (Mass Valuation) โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบโดยตรงจาก

ข้อมูลราคาซื้อขายในตลาดปกติ ที่มีการซื้อขายแล้วในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน (ภาคผนวก ข) ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมใช้ ในหมู่นักประเมินราคาและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป เพราะไม่ได้ใช้เทคนิคขั้นสูงเพียงแต่เปรียบเทียบกับข้อมูลข้างเคียง แล้วทำการปรับแก้ข้อมูลที่มีอยู่ให้เหมือนกับที่ดินที่ทำการประเมินราคา ข้อจำกัดของวิธีการนี้คือราคาซื้อขายที่ได้มาต้องนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแปลงที่ดินที่ทำการประเมินราคาโดยพิจารณาความแตกต่างทางด้านสถานที่ตั้ง ทำเล ราคาขาย วันที่ขาย เงื่อนไขในการขาย เป็นต้น แล้วทำการศึกษาในส่วนที่แตกต่างที่เป็นสาเหตุทำให้ราคามีความแตกต่างกัน เพื่อทำการปรับแก้โดยมีนัยสำคัญที่ทำให้ราคาเปลี่ยนแปลง ให้เหมือนกับที่ดินที่ทำการประเมิน ข้อมูลส่วนไหนขาดหายไปก็เพิ่มเติม ข้อมูลส่วนไหนมีมากกว่าที่ดินที่ทำการประเมินก็ให้ตัดออก ซึ่งอาจจะปรับแก้โดยใช้เปอร์เซ็นต์หรือถ่วงเฉลี่ยให้น้ำหนัก เป็นต้น เพื่อให้ได้ผลลัพธ์สุดท้ายตามวัตถุประสงค์ที่จะนำข้อมูลไปใช้ ซึ่งขั้นตอนดำเนินการค่อนข้างยุ่งยาก จากเกณฑ์การประเมินราคาและการใช้วิจยการณญาณของผู้ประเมินราคาตัดสินใจ ประกอบกับแปลง ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครมีเป็นจำนวนมาก ต้องใช้ ผู้ประเมินราคาเป็นจำนวนมาก จึงจะสามารถดำเนินการได้ให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันจำกัด ตลอดจนการขาดแคลนเจ้าหน้าที่ผู้ทำการประเมินราคา เป็นเหตุให้เกิดความคลาดเคลื่อนไม่เป็นแนวเดียวกันในการประเมินราคาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและเพื่อหลีกเลี่ยงการปรับแก้ในการเปรียบเทียบราคาโดยใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ในการศึกษาคั้งนี้ จึงได้ทำการศึกษาโดยใช้หลักสถิติในการอธิบายปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินและระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยในการประเมินราคาที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร และใช้กรณีศึกษาที่หมู่บ้านลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นปัจจัยทางด้านกายภาพของที่ดินภายในหมู่บ้าน ซึ่งเป็นปัจจัยหรือตัวแปรที่มองเห็นได้ชัดเจน ขณะที่ปัจจัยระดับมหภาคด้านเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่เดียวกันจะมีผลต่อแปลงที่ดินในระดับเดียวกัน เทคนิคการวิเคราะห์ที่นำมาใช้ คือ การวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) ซึ่งสามารถแสดงถึงลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์หรือมีผลกระทบต่อราคาที่ดินในรูปแบบการสำหรับใช้ในการประเมินราคาที่ดิน

การศึกษานี้ นอกจากจะแสวงหาตัวแปรที่มีผลหรือเกี่ยวข้องกับราคาที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านลาดพร้าวแล้ว ยังนำไปใช้เป็นแนวทางในการประเมินราคาที่ดินในหมู่บ้านจัดสรรอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และเป็นหมู่บ้านระดับและขนาดใกล้เคียงกัน ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น ในจังหวัดนนทบุรี และ จังหวัดสมุทรปราการ อันนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพิจารณาปัจจัยหรือตัวแปรในการประเมินราคาและการแก้ไขปัญหาคาร



ใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินภาครัฐ เพื่อให้การประเมินราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อขายในท้องตลาดปกติมากขึ้น

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาปัจจัยสำคัญซึ่งมีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงสำหรับที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร

## 1.3 สมมติฐานของการวิจัย

ปัจจัยด้านระยะทางจากถนนหน้าโครงการหมู่บ้านถึงแปลงที่ดินระยะทางจากสวนสาธารณะและสโมสรถึงแปลงที่ดิน ความกว้าง และที่ดินแปลงมามีผลต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรในหมู่บ้านเดียวกัน

## 1.4 ขอบเขตการวิจัย

1.4.1 ศึกษาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านลาดพร้าว ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

1.4.2 ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ จำนวนแปลงที่ดินในหมู่บ้านลาดพร้าวที่มีการซื้อขายในช่วงปี พ.ศ.2544 - 2545 ตามราคาซื้อขายที่แจ้งในการจดทะเบียนโอนที่ดินที่สำนักงานที่ดิน จำนวน 134 แปลง จากฐานข้อมูลสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

1.4.3 จะทำการศึกษาเพื่อการประเมินราคาที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบปฏิบัติในการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เพื่อใช้ในการเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน

## 1.5 คำจำกัดความ

1.5.1 ราคาประเมินที่ดินที่จัดทำโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หมายถึง ราคาประเมินที่ดินตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

1.5.2 ราคาซื้อขายที่ดิน หมายถึง ราคาซื้อขายที่ดินที่แจ้งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการซื้อขายที่สำนักงานที่ดิน

1.5.3 การประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นศัพท์บัญญัติของคณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยตรงกับภาษาอังกฤษคือ Property Valuation แต่บางหน่วยงานหรือ

ตำราบางเล่มใช้คำว่า การประเมินราคาทรัพย์สิน หรือ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในการศึกษา ครั้งนี้กำหนดให้มีความหมายเดียวกัน

1.5.4 ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย หมายถึง ที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ แพลต หรืออพาร์ทเมนท์ และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (กาญจนา พิทักษ์ธีรธรรม, 2537 : 40-42)

1.5.5 โครงการจัดสรร หมายถึง การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยพร้อม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม เป็น ค่าตอบแทนและมีการให้ค้ำประกันหรือแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคและ ปรับปรุงที่ดินนั้นให้เป็นที่อยู่อาศัย (เตชะ บุญยะชัย อ่างใน กฤษฎา เพ็ชรประยูร, 2545 : 6)

1.5.6 ระวางแผนที่ ยู ที เอ็ม (U.T.M – Universal Transverse Mercator) หมายถึง ระบบระวางแผนที่ใช้ในการรังวัดและทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินของกรมที่ดิน ซึ่งเป็นระบบ พิกัดฉาก สัมพันธ์กับแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1 : 50000 ชุด L 7017 ของกรมแผนที่ทหาร ค่าพิกัดฉากแต่ละระวางจะมีความสัมพันธ์ และต่อเนื่องกันทั่วประเทศ และเป็นสากล (วินัส ทหรานันชัย , 2539 : 69 )

## 1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

### 1.6.1 เครื่องมือในการวิจัย

1.6.1.1 ให้ข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ข้อมูลระวางแผนที่ยูทีเอ็มบริเวณหมู่บ้าน ลาดพร้าว จากฐานข้อมูลของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

1.6.1.2 ให้ข้อมูลราคาบ้านในแปลงที่ดินที่เป็นแปลงประชากรของบริษัท ผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านลาดพร้าว สำหรับหักออกจากราคาซื้อขายที่ดินพร้อมบ้าน เพื่อให้ เหลือเฉพาะราคาที่ดินก่อนนำไปใช้ในการวิจัย

1.6.1.3 เอกสาร ตำรา ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.6.1.4 สัมภาษณ์ภาคสนามประกอบการใช้ข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับสภาพแปลง ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

### 1.6.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1.6.2.1 ให้ข้อมูลทุติยภูมิ กำหนดกลุ่มประชากร คือ แปลงที่ดินในโครงการ หมู่บ้านลาดพร้าว 1 ที่มีการซื้อขายในช่วงปี พ.ศ. 2544 - 2545 ที่แจ้งราคาซื้อขายในการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งข้อมูลราคาซื้อขายกระจายตัวตามทำเลที่ตั้งของแต่ละกลุ่มที่ดิน เพียงพอในการนำมาวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์

1.6.2.2 ทำการปรับปรุงแผนที่ในรูปแบบดิจิทัล (Digital) บริเวณพื้นที่ศึกษาให้เป็นปัจจุบัน (Updating) และคัดเลือกข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ข้อมูลแผนที่ และข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินเฉพาะในพื้นที่ศึกษาจากฐานข้อมูล โดยใช้โปรแกรม Access กรองข้อมูลเฉพาะแปลงที่ดินที่มีการซื้อขาย หมายถึงข้อมูลแปลงที่มีการซื้อขายลงในแผนที่แสดงแปลงที่ดินใน โครงการหมู่บ้าน ที่ทำการศึกษา เพื่อตรวจสอบข้อมูลที่น่าไปใช้ในการวิเคราะห์ว่า ข้อมูลมีการกระจายตัวเพียงพอหรือไม่

1.6.2.3 ศึกษาปริทัศน์วรรณกรรม (Literature review) ตลอดจนแนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องจากเอกสาร หนังสือทางวิชาการ และปรากฏการณ์ของการประเมินราคาที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร

1.6.2.4 ศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลกายภาพของพื้นที่เพื่อกำหนดตัวแปรที่คาดว่าจะมีผลต่อราคาที่ดินแต่ละแปลง และตั้งสมมติฐาน

1.6.2.5 จัดทำแบบบันทึกข้อมูลสำหรับทำการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติโดยใช้ โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปด้วยวิธีการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) เนื่องจากวิธีดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ความสัมพันธ์ และลำดับความสำคัญของปัจจัย พร้อมทั้งสามารถสร้างตัวแบบจำลอง (Model) สำหรับการประเมินราคาที่ดินได้

1.6.2.6 อภิปรายผลการศึกษา สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

ดังนั้น เพื่อแสดงที่มาและขั้นตอนการวิจัย จึงได้เสนอแผนผังขั้นตอนการวิจัย ปรากฏตามแผนผังแสดงขั้นตอนการวิจัยปรากฏตามภาพที่ 1.1

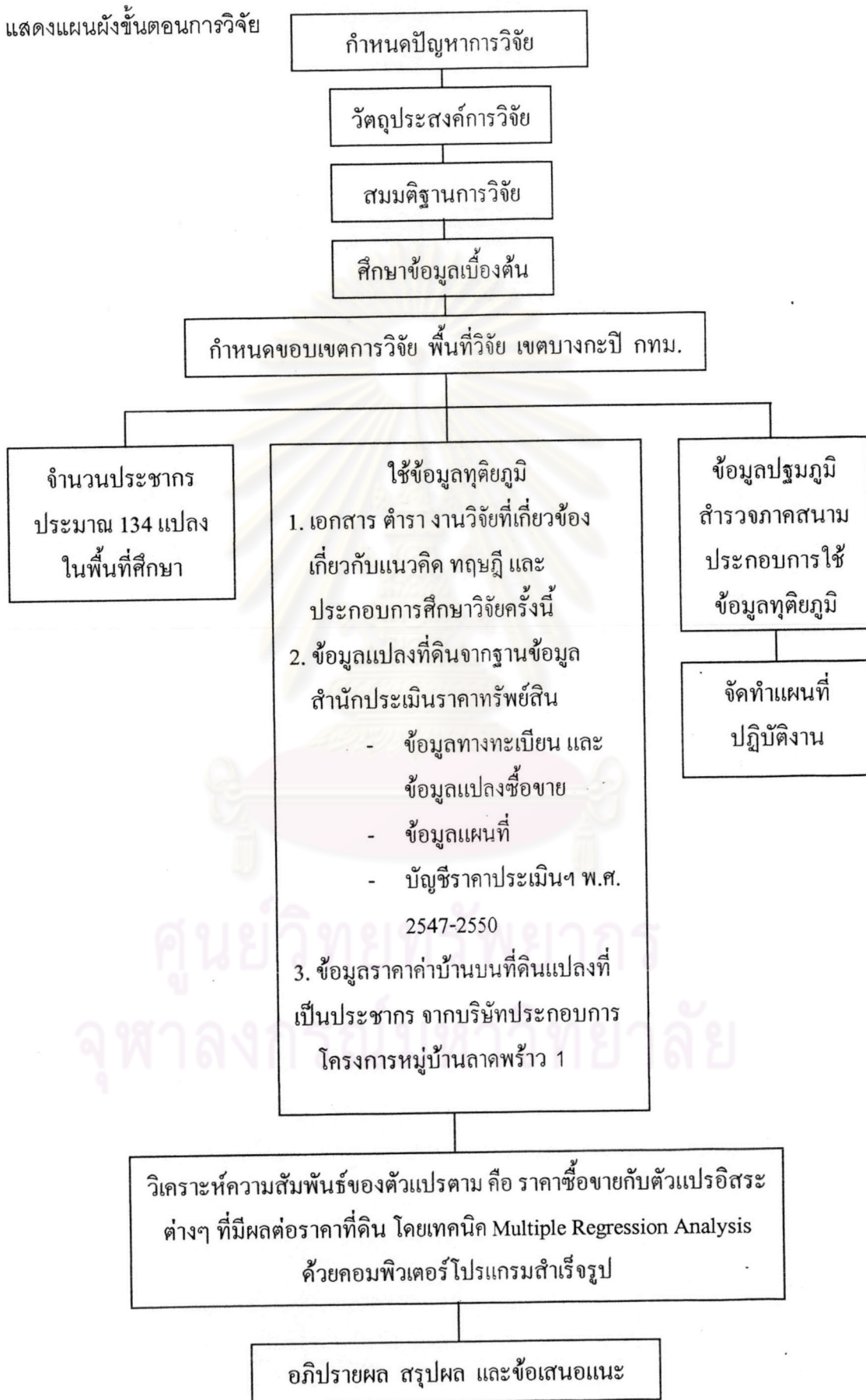
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 1.1

## แผนผังแสดงขั้นตอนการวิจัย

แสดงแผนผังขั้นตอนการวิจัย



## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา และเป็นแนวทางในการนำไปใช้กับหมู่บ้านจัดสรรที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับพื้นที่ศึกษาทั้งทางด้านกายภาพ และระดับราคา ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

1.7.2 เป็นแนวทางในการใช้วิธีการทางสถิติมาช่วยในการประเมินราคา สามารถตรวจสอบกระบวนการในการประเมินราคาได้ชัดเจนโปร่งใส ลดการใช้วิจารณญาณของผู้ประเมินราคา

1.7.3 ทำให้การประเมินราคาคร่าวๆ หลายๆ แปลง (Mass Valuation) ประเภทที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านจัดสรร ของภาครัฐ มีราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อขายในตลาดปกติ

1.7.4 เกิดความเป็นธรรมต่อผู้นำราคาประเมินที่ดิน ไปใช้ทั้งภาครัฐและเอกชน ลดความขัดแย้งระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐ และเจ้าของที่ดิน

1.7.5 สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ตัวแปร เพื่อประโยชน์ในการประเมินราคาที่ดินที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ

## 1.8 สรุประบวนการวิจัย

การศึกษานี้ เป็นการศึกษาถึงปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อราคาที่ดิน เพื่อใช้ในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานคร โดยเลือกพื้นที่กรณีศึกษาที่หมู่บ้านลาดพร้าว เขตบางกะปิ และได้นำข้อมูลราคาซื้อขายที่แจ้งในการจดทะเบียนโอนที่ดินจากฐาน ข้อมูลสำนักประเมินราคาทรัพย์สินมาวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติ เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) เพื่อตอบวัตถุประสงค์การวิจัย สมมติฐานการวิจัย และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

เพื่อสนับสนุนกระบวนการวิจัย และให้เกิดความเข้าใจต่อการศึกษา จึงได้กล่าวถึงแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องไว้ในบทที่ 2 ในหัวข้อปริทัศน์วรรณกรรม (Literature Review) อันนำไปสู่ผลการศึกษาในครั้งนี้