

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาการใช้สมการถดถอยในการอธิบาย และประมาณค่าราคาประเมินที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร
นักศึกษา	นายทวนทอง ศิริมงคลวิทย์
รหัสประจำตัว	35622002
ปริญญา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
พ.ศ.	2542
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	รศ.ดร. โสภาคย์ ผาสุขนิรันดร์
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม	ดร. นันทนา ศิริประภาศิริ

บทคัดย่อ

การประเมินราคาที่ดินในประเทศไทยปัจจุบัน มีหลากหลายวัตถุประสงค์ เช่น เพื่อการซื้อขาย การจำนอง การค้ำประกัน การชำระภาษีและค่าธรรมเนียม การลงทุนต่างๆ เป็นต้น ไม่ว่าจะเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ใดก็ตาม สิ่งสำคัญคือกระบวนการในการประเมินมูลค่าหรือราคาที่ดิน โดยทั่วไปในการประเมินราคาที่ดิน ต้องใช้ข้อมูลต่างๆ ที่เป็นปัจจัยเกี่ยวข้องกับที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และกายภาพ มาวิเคราะห์หาตัวแปรในการประเมินราคาที่ดิน ตัวแปรต่างๆ เหล่านี้มีอยู่เป็นจำนวนมาก การพิจารณาและตัดสินใจในการเลือกตัวแปรเพื่อนำมาใช้ในการประเมินราคาที่ดินจึงค่อนข้างยากลำบาก และการประเมินราคาที่ดินในลักษณะครอบคลุมพื้นที่ทั้งเขตเมืองมีความยุ่งยากมาก เช่นในกรณีการประเมินราคาที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม ซึ่งมีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย และประชาชนโดยทั่วไปต้องยึดถือปฏิบัติ จึงมีความสำคัญในแง่ผลกระทบต่อส่วนรวมทั้งในส่วนของภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งในการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวต้องใช้เวลาและบุคลากรในการประเมินเป็นจำนวนมาก การศึกษาเพื่อหาแนวทางช่วยในการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว เป็นการศึกษาตัวแปรและรูปแบบการประเมินโดยใช้วิธีการทางสถิติ ซึ่งจะทำให้การประเมินราคาที่ดินมีหลักเกณฑ์ที่ง่ายในการดำเนินการ อันจะเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐในการทำการประเมินราคาที่ดินและเป็นประโยชน์ต่อประชาชนโดยส่วนรวมในแง่ของการสร้างความเป็นธรรมในสังคม

การศึกษาการใช้สมการถดถอยในการอธิบายและประมาณค่าราคาประเมินที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครนี้ เป็นการศึกษาเพื่อให้เห็นภาพรวมปรากฏการณ์ของราคาที่ดินเมือง (กรุงเทพมหานคร) ควบคู่ไปกับการชี้ให้เห็นถึงตัวแปรต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อแปลงที่ดินจนทำให้เกิดความแตกต่างของราคาที่ดินเมืองในแต่ละบริเวณ โดยเน้นตัวแปรเชิงวัตถุวิสัยเป็นหลัก ทั้งนี้เนื่องจากตัวแปรเชิงวัตถุวิสัยเป็นปัจจัยที่มองเห็นและกำหนดวัดได้ และง่ายต่อการพิจารณา

การศึกษานี้ได้เลือกเขตกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ศึกษา และใช้ข้อมูลราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน ซึ่งราคาประเมินที่ดินดังกล่าวภาครัฐเป็นผู้ทำการประเมิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาเปรียบเทียบในการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เหตุที่ได้เลือกพื้นที่กรุงเทพมหานครก็เพราะว่าพื้นที่ดังกล่าวมีความพร้อมทั้งข้อมูลและความสมบูรณ์ของราคาประเมินที่ดินทั้งเขตเมือง ซึ่งจะทำให้สามารถมองเห็นปรากฏการณ์ของราคาที่ดินในเขตเมืองได้ชัดเจนมากกว่าพื้นที่อื่น การศึกษานี้ใช้วิธีการศึกษาจากทฤษฎีและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินและทางด้านผังเมือง ต่อจากนั้นจะกำหนดตัวแปรศึกษาและศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินที่ดิน ในการศึกษาได้ใช้วิธีการวิเคราะห์ทางสถิติ ด้วยเทคนิควิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) ซึ่งได้เลือกใช้สมการถดถอยแบบขั้นบันได (Stepwise Regression) ในการพยากรณ์ค่าตัวแปรตาม (ราคาที่ดิน)

ผลจากการศึกษาดังกล่าวทำให้ทราบปรากฏการณ์ของราคาประเมินที่ดิน (กรมที่ดินเป็นผู้ประเมิน) ทั้งภาพรวมของเขตเมือง (เขตกรุงเทพมหานคร) ว่ามีตัวแปรอะไรบ้างที่มีผลกระทบต่อแปลงที่ดินทำให้เกิดความแตกต่างของราคาที่ดินแต่ละบริเวณ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับราคาประเมินที่ดินเป็นอย่างไร และตัวแปรใดมีความสำคัญมากกว่ากันเพียงใด จากการศึกษาวเคราะห์ราคาประเมินที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ทำให้ทราบว่าตัวแปรด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีความสำคัญมากที่สุด โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจากการศึกษาวิเคราะห์ได้ตัวแปรต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเรียงลำดับความสำคัญดังนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพักอาศัย ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศูนย์พาณิชยกรรม ระยะห่างจากศูนย์บริการชุมชน รถโดยสารประจำทาง ระยะห่างจากสถาบันราชการ และถนนสายรอง ตัวแปรที่ได้จากการศึกษาเหล่านี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาตัวแปรในการประเมินราคาที่ดินเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังจะเป็นประโยชน์ต่อการวางผังเมืองกรุงเทพมหานครในกรณีการศึกษาและพิจารณาปัจจัยต่างๆ เพื่อประกอบการวางผัง และจากการศึกษานี้ได้รูปแบบการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีทางสถิติที่ง่ายและสะดวกต่อการนำไปใช้ได้เหมาะสม