



วารสารบริหารธุรกิจเทคโนโลยีมหานคร

MUT Journal of Business Administration

ปีที่ 20 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มิถุนายน 2566)

Volume 20 Number 1 (January – June 2023)

การศึกษาปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยใช้วิธีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

A study of land valuation factors by comparing market prices using Analytic Hierarchy Process (AHP)

Received: December 15, 2022

Revised: May 13, 2023

Accepted: May 18, 2023

ธิดากานต์ สูดประเสริฐ Thidarkarn Soodprasert¹

มงคล อัสวดีลกฤทธิ Mongkol Ussavadilokrit^{2,*}

¹ นักศึกษาปริญญาโท สาขาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บัณฑิตวิทยาลัยการจัดการและนวัตกรรม

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำสาขาวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บัณฑิตวิทยาลัยการจัดการและนวัตกรรม

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

¹ Graduate Student in Real Estate Management Program Graduate School of Management and Innovation
King Mongkut's University of Technology Thonburi, Bangkok, Thailand

² Assistant Professor of Real Estate Management Program Graduate School of Management and Innovation
King Mongkut's University of Technology Thonburi, Bangkok, Thailand

บทคัดย่อ

การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่าในปัจจุบันนิยมใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีประเมินหลัก โดยกำหนดน้ำหนักของปัจจัยตามระดับคะแนนสำหรับการปรับแก้ข้อมูล แต่อย่างไรก็ดีการประเมินราคาที่ดินเปล่ายังขาดการกำหนดปัจจัยที่ต้องใช้พิจารณาและค่าน้ำหนักที่เหมาะสม งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า การวิจัยมีการศึกษาลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินเปล่า

* E-mail address: mongkol.uss@kmutt.ac.th

การเก็บข้อมูลใช้การสัมภาษณ์ และจัดทำแบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคา เพื่อรวบรวมข้อมูลของปัจจัยหลักและปัจจัยรองทั้งหมด จากนั้นดำเนินการวิเคราะห์ด้วยวิธีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process : AHP) ผลการศึกษาวิจัยในครั้งนี้พบว่า น้ำหนักความสำคัญโดยเปรียบเทียบของปัจจัยหลักแบ่งเป็น 4 ด้าน ได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (2) ปัจจัยด้านศักยภาพที่ดิน (3) ปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย และ (4) ปัจจัยด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยได้เสนอแนะกรณีศึกษาการนำน้ำหนักของปัจจัยหลัก และปัจจัยรองไปใช้ในการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินราคาที่ดินต่อไป

คำสำคัญ: การประเมินราคาที่ดิน กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด อสังหาริมทรัพย์

ABSTRACT

Currently, the valuation of vacant land property uses the market price comparison method as the main valuation method. The weight of the factor was determined according to the score level for data correction. However, the land valuation still lacks the factors to be considered and the appropriate weight. Therefore, the objective of this research was to study and analyze factors affecting the valuation of vacant land. The research examined the importance of factors affecting the value of vacant land. The data collection was conducted using the interviews and a questionnaire of valuation experts to collect data on all major and minor factors. Then, the Analysis was performed using the Analytic Hierarchy Process (AHP) method. The results of this study revealed that the relative weight of the main factors was divided into 4 aspects: (1) location factor, (2) land potential factor, (3) legal constraint factor and (4) impact factors from external factors. Finally, the researcher suggested a case study on the use of weights of the main criteria and sub-criteria for valuation of land using the market comparison approach as a guideline for further valuation of vacant land.

Keywords: Land Valuation, Analytic Hierarchy Process, Real Estate, Market Comparison Approach

บทนำ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพหนึ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบสากล มีอยู่ 3 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach) สำหรับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ถือเป็นวิธีประเมินหลักที่ภาครัฐ ภาคเอกชน และผู้ประกอบการทรัพย์สินส่วนใหญ่นิยมใช้วิธีนี้ และมีการปรับแก้ข้อมูล โดยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนน (Weighted Quality Score: WQS) หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าเทคนิค WQS (Seungsilp, 2004) การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) เริ่มที่การหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีการซื้อขาย/เรียกขาย มาดูว่ามีลักษณะคล้าย/ต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไร เมื่อได้ข้อมูลมาเพียงพอแล้ว จึงตรวจสอบเพื่อคัดเลือกราคาทรัพย์สินที่เทียบเคียงได้จริงเท่านั้นมาทำการวิเคราะห์ โดยระบุถึงเงื่อนไขในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับแปลงเปรียบเทียบ โดยพิจารณาถึงปัจจัยในด้านต่าง ๆ เช่น ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านกายภาพที่ดิน และปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินต้องละเอียดรอบคอบ ในการเลือกใช้ข้อมูลมาพิจารณาต้องไม่เพียงหาข้อมูลเรียกขาย แต่ให้มีข้อมูลซื้อขายจริงด้วย การประเมินราคาที่มีข้อมูลเปรียบเทียบน้อยหรือไม่สอดคล้องกัน จะทำให้การวิเคราะห์หามูลค่าผิดพลาดและไม่น่าเชื่อถือ

ปัจจุบันการประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้เทคนิค WQS ยังไม่มีการกำหนดปัจจัยมาตรฐานการประเมินที่ชัดเจนในด้านของปัจจัยที่นำมาพิจารณา หลักเกณฑ์การให้คะแนนในแต่ละปัจจัย และระดับความสำคัญของปัจจัยที่แสดงค่าความแตกต่างระหว่างคะแนนถ่วงน้ำหนักในแต่ละปัจจัย การนำเทคนิค WQS ดังกล่าวไปใช้จะพบว่าปัญหาที่สำคัญของผู้ประเมินราคา คือ การขาดความรู้ ความเข้าใจ ในเกณฑ์ของการกำหนดค่าความแตกต่างระหว่างคะแนนถ่วงน้ำหนัก และการวิเคราะห์ปัจจัยที่ต้องนำมาพิจารณา ส่วนใหญ่นักประเมินราคาทรัพย์สินจะใช้ดุลยพินิจและการให้ความเห็น ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินแต่ละคนอาจจะให้มูลค่าทรัพย์สินที่ต่างกันในทรัพย์สินเดียวกัน เนื่องจากการรวบรวมข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ ประสบการณ์ ความรู้ และมุมมองที่ต่างกัน (Panthanakong and Koompaisan, 2013)

สำหรับการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจึงมุ่งศึกษาเรื่องปัจจัยการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่มีการปรับแก้ข้อมูลด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) รวมถึงการศึกษาความแตกต่างของแต่ละปัจจัย เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สิน ตลอดจนศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์หาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน ในการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า
2. เพื่อวิเคราะห์หาน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน ในการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า โดยการใช้วิธีการบวการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

ประโยชน์ของการวิจัย

1. สามารถใช้ข้อมูลในการคัดเลือกปัจจัยที่สำคัญสำหรับใช้ในการประเมินราคาที่ดินเปล่า
2. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินและค่าน้ำหนักของปัจจัย สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการตรวจสอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การทบทวนวรรณกรรม

1. กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

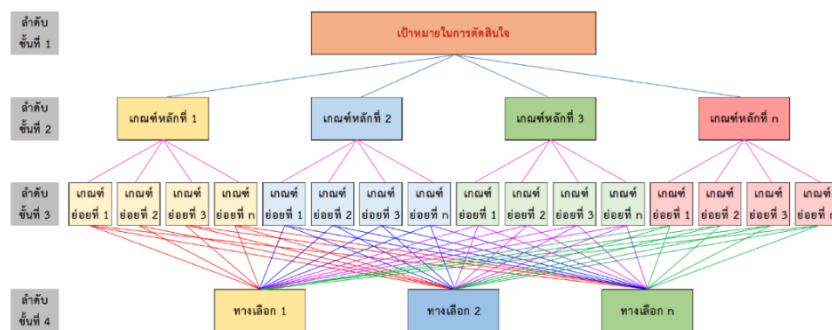
กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) เป็นเทคนิคที่ใช้ในการตัดสินใจแบบพิจารณาหลายเกณฑ์ (Multiple Criteria Decision Making: MCDM) ได้มีการนำวิธี AHP มาประยุกต์ใช้ในธุรกิจต่างๆ ด้านอุตสาหกรรม ภาครัฐ ภาคเอกชน การเมือง การศึกษา ด้านวิศวกรรม และการบริหารจัดการ ซึ่งพัฒนาขึ้นโดย โรมัส แอล ซาตี (Saaty, 1997) เพื่อให้ได้คำตอบที่ตรงไปตรงมาแบบมีเหตุมีผล โดยการกำหนดเป้าหมายและโครงสร้างของปัญหาที่ต้องการพิจารณาเป็นแผนภูมิลำดับชั้น (Hierarchy) ตามลำดับชั้นของปัจจัยที่นำมาพิจารณาปัจจัยหลักสู่ปัจจัยรองตามลำดับจัดเรียงลงมาเป็นชั้นจนถึงทางเลือก (Alternatives) ซึ่งทำให้ผู้พิจารณาสามารถมองภาพรวมองค์ประกอบของปัญหาต่างๆ และนำปัญหามาเปรียบเทียบอย่างมีเหตุมีผลในทุกปัจจัยที่นำมาพิจารณา ผลการตัดสินใจนั้นมีความถูกต้องและรัดกุมมากขึ้น กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น มีหลักการวิเคราะห์ 3 ด้าน ได้แก่

1. การสังเคราะห์องค์ประกอบของปัญหา (Synthesis of Problem Components)
2. พิจารณาเปรียบเทียบระดับความสำคัญเป็นคู่ (Pairwise Comparison)
3. การจัดลำดับความสำคัญ เป็นการแยกองค์ประกอบของปัญหาตามลำดับชั้นประกอบด้วย เป้าหมาย (Goal) ปัจจัยหลัก (Criteria) ปัจจัยรอง (Sub-criteria) และทางเลือกที่พิจารณา (Alternative) ตามลำดับ จากนั้นนำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดมาวิเคราะห์หาทางเลือกที่ดีที่สุด เพื่อนำไปใช้วางแผนในงานต่างๆ

การใช้วิธีกระบวนการตัดสินใจเชิงลำดับชั้น (AHP) และโครงสร้างแผนภูมิตามลำดับชั้นที่เลียนแบบกระบวนการความคิดเพื่อการตัดสินใจของมนุษย์ใช้โครงสร้างเป็นลำดับชั้น (Hierarchy Structure) ในแต่ละลำดับชั้นจะมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

1. ลำดับชั้นที่ 1 แสดงถึงความสำคัญของปัญหาหรือเป้าหมายที่ใช้ในการตัดสินใจเท่านั้น
2. ลำดับชั้นที่ 2 แสดงถึงความสำคัญของปัจจัยหลัก ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับโครงสร้างแผนภูมิที่กำหนดไว้ ปัจจัยต่างๆที่กำหนดมานั้นจะส่งผลต่อการตัดสินใจที่มีประสิทธิภาพในด้านการประเมินราคาที่ดินเปล่า
3. ลำดับชั้นที่ 3 แสดงถึงระดับของปัจจัยรอง จำนวนข้อมูลประกอบขึ้นอยู่กับความชัดเจนของปัจจัยในการตัดสินใจเป็นหลัก
4. ลำดับชั้นที่ 4 เป็นลำดับชั้นสุดท้าย คือ ทางเลือก และแนวทางการแก้ไขปัญหาในการคัดเลือกปัจจัยหลักและปัจจัยรอง เป็นทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับเป้าหมายที่วางไว้ในลำดับชั้นที่ 1

จากการสังเคราะห์ปัญหาและประเด็นองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องต่างๆ ให้อยู่ในรูปแบบโครงสร้างแผนภูมิลำดับชั้น โดยใช้กระบวนการตัดสินใจเชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) ดังรูปที่ 1



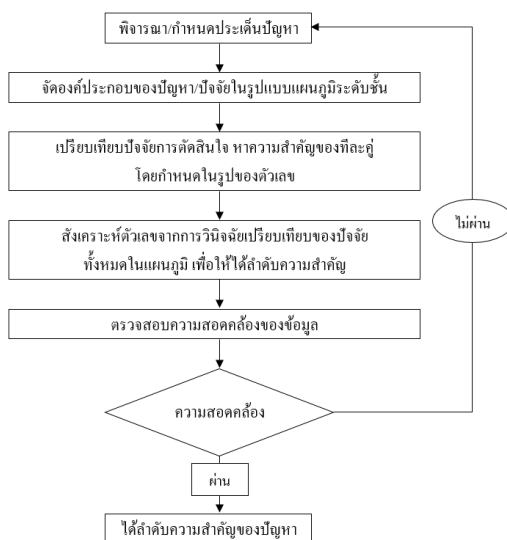
รูปที่ 1: แสดงโครงสร้างลำดับชั้น AHP

ที่มา: (Saaty, 1997)

การวินิจฉัยความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเป็นการเปรียบเทียบปัจจัยแบบคู่ (Pairwise Comparison) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบเพื่อกำหนดค่าน้ำหนักความสำคัญระหว่างปัจจัย โดยใช้ตัวเลขแทนค่าเพื่อนำไปวิเคราะห์คำนวณค่าความสำคัญโดยเปรียบเทียบกับทางเลือก (Relative Weight) เครื่องมือที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบแบบคู่ คือ การใช้ตารางเมทริกซ์ที่สามารถใช้อธิบายการเปรียบเทียบ อีกทั้งยังสามารถทดสอบความสอดคล้องของเหตุผล และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของลำดับความสำคัญของทางเลือกได้ ซึ่งสามารถเขียนรูปแบบคณิตศาสตร์ได้ ความสำคัญของค่าคะแนนน้ำหนักในรูปแบบอัตราส่วนระดับความคิดเห็น แสดงเป็นตัวเลขที่มีระดับความสำคัญที่ 1 ถึง 9 (ระดับที่ 1 เท่ากันทั้งคู่, ระดับที่ 2 น้อยที่สุดไปจนถึงระดับที่ 9 มากที่สุด)

ซึ่งเงื่อนไขในการให้คะแนนเลือกได้เพียงด้านใด ด้านหนึ่งและใส่เครื่องหมายในช่องว่าง (Rating Scale)

ขั้นตอนกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกและวินิจฉัยการพิจารณาหลายปัจจัย เช่น การจัดลำดับความสำคัญ การคัดเลือกปัจจัยที่สำคัญ การวางแผนการจัดการและพัฒนา การตรวจสอบความถูกต้อง และการพิจารณาเงื่อนไขในรูปแบบต่าง ๆ โดยใช้แผนภูมิโครงสร้างลำดับชั้น AHP ในการพิจารณาขั้นตอนโดยผู้วิจัย ดังรูปที่ 2 ดังนี้



รูปที่ 2: รูปแบบผังโครงสร้างลำดับชั้นขั้นตอนกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น AHP

จากการศึกษาแนวคิดกระบวนการตัดสินใจเชิงลำดับชั้น AHP ได้นำแนวทางทฤษฎีดังกล่าวไปประยุกต์ใช้ในการศึกษาวิเคราะห์ เพื่อหาปัจจัยที่มีความสำคัญและมีความสอดคล้องของข้อมูลมากที่สุดในการดำเนินงานวิจัย

2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง การให้ความเห็นที่เกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาต้องมีคุณสมบัติ ด้านความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ทางวิชาชีพ ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญสำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ในด้านการ ซื้อ-ขาย การลงทุน การขอสินเชื่อ จากสถาบันการเงิน รวมทั้งการดำเนินกิจการอื่น ๆ (Thai Valuers Association of Thailand, 2005) วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพมีอยู่ 3 วิธี ดังนี้

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่ยึดถือการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงคลึงกันหรือสามารถทดแทนกันได้ เป็นปัจจัยหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ในการตรวจสอบข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบการ

วิเคราะห์ต้องมีความเพียงพอ และความเหมาะสมที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน และจะต้องพิจารณาข้อมูลการซื้อขายซึ่งรวมถึงสัญญาจะซื้อขาย สัญญาซื้อขาย ข้อเสนอซื้อ ราคาและเงื่อนไขของการเสนอขายสำหรับทรัพย์สินที่ประเมิน การประเมินโดยวิธีนี้ใช้ได้กับทรัพย์สินทุกประเภทที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า ที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ อาคารพาณิชย์ พื้นที่ภายในอาคารสำนักงานหรืออาคารพักอาศัย ทั้งนี้ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดแบ่งออกได้ 3 วิธี ได้แก่ (1) วิธีเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison) (2) วิธีการปรับราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) (3) วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) (Tuntrakul, 2016)

หลักการเลือกข้อมูลตลาดเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาต้องทำการคัดเลือกข้อมูลตลาดที่แท้จริง มีหลักการพิจารณาและปฏิบัติ ได้แก่ (1) ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบต้องคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน (2) แสดงถึงข้อมูลสาระสำคัญของข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์ สามารถบอกถึงแหล่งที่มาของข้อมูล โดยระยะเวลาของข้อมูลตลาดที่ใช้อ้างอิงต้องอยู่ในช่วงเวลาที่เหมาะสม (3) ตรวจสอบข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ และประเมิน มีความเพียงพอ เหมาะสมและน่าเชื่อถือที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน กรณีที่ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์เป็นข้อมูลเสนอซื้อ เสนอขาย (Asking Price) ผู้ประเมินต้องวิเคราะห์หาราคาที่คาดว่าจะขายได้ก่อนที่จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน (4) แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินระหว่างข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน และวิเคราะห์กำหนดมูลค่าตลาดอย่างมีระบบชัดเจนและถูกต้องตามหลักการวิธีการวิเคราะห์

2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) พิจารณาถึง มูลค่าตลาดของที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ค่าก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง นำมาทดแทนกับทรัพย์สินที่ประเมินในด้านพื้นที่อาคาร การตกแต่ง รูปแบบ และประโยชน์ใช้สอย เป็นต้น (Tuntrakul, 2016) พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Depreciation) ของอาคาร เพื่อกำหนดมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน

3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ใช้วิธีคิดอัตราผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง พิจารณาจากรายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยการหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม (พิจารณาจากความเสี่ยงทั้งหมด) กับรายได้สุทธิปีใดปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ เข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่น ๆ นอกจากนี้สภาวะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ศูนย์การค้า หอพัก อพาร์ทเมนต์ โรงแรม อาคารสำนักงาน หรือพื้นที่เช่าโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น

จากการทบทวนทฤษฎี แนวคิด และบทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า พบว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีความเหมาะสมที่สุดที่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดจากการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในตลาด การเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบต้องมีจำนวนเพียงพอในการนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้นผู้ประเมินราคาต้องทำการคัดเลือกข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่มีปัจจัยที่เหมาะสมและเพียงพอในการประเมินมูลค่า

3. วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS)

การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า บ้านจัดสรร หรือห้องชุดพักอาศัย เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายและเสนอขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน จากนั้นวิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก และความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน (Thai Valuers Association of Thailand, 2013)

ขั้นตอนการประเมินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (WQS) ได้แก่ (1) แสดงข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งการนำข้อมูลตลาดมาเปรียบเทียบไม่ควรน้อยกว่า 3 ข้อมูล โดยข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบต้องเหมือนกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สิน และมีระยะเวลาที่เหมาะสม (2) การปรับค่าความแตกต่างด้านการเสนอขายและราคาต่อรอง พิจารณาข้อมูลซื้อขายที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน การปรับคะแนน WQS จะช่วยกำหนดส่วนลดราคาในการปรับค่าความแตกต่าง (3) การปรับปัจจัยด้านต่าง ๆ ก่อนวิเคราะห์ตารางถ่วงคะแนนน้ำหนักคุณภาพ ปัจจัยดังกล่าวที่นำมาใช้วิเคราะห์ต้องใกล้เคียงกัน (4) การกำหนดปัจจัยเชิงคุณภาพที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินต้องพิจารณาสัดส่วนการให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยแยกไปตามประเภทของทรัพย์สิน (5) การกำหนดน้ำหนักของแต่ละปัจจัย สามารถปรับได้ตามลักษณะของทรัพย์สิน ผู้ประเมินควรให้ความเห็น ปัจจัยที่มีความใกล้เคียงกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบควรกำหนดน้ำหนักปัจจัยที่มีความแตกต่างให้ชัดเจน (6) การกำหนดคะแนน (Score) ผู้ประเมินต้องมีความรู้และความเข้าใจอย่างเพียงพอในการปรับค่าคะแนนที่เหมาะสม ควรใช้อธิบายเพิ่มเติมในการกำหนดคะแนน เกณฑ์การให้คะแนน ให้ผู้ใช้รายงานเข้าใจถึงความแตกต่างของค่าคะแนน (7) ผลลัพธ์จากการปรับค่าความแตกต่างของข้อมูลตลาด ผู้ประเมินราคาควรพิจารณาการให้น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูลและให้ความเห็นอธิบายถึงเหตุผลไว้ (Thai Valuers Association of Thailand, 2013)

จากการศึกษาวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score: WQS) เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ในการกำหนดคะแนนถ่วงน้ำหนัก

4. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน

มูลค่าของที่ดิน จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายด้านและมูลค่านี้จะไม่มีความแน่นอนหรือคงที่ ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ผู้ประเมินราคาจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยหลาย ๆ ด้านที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินในแต่ละช่วงเวลา (Kritayanavaj, 2007a) โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ดังนี้

1. ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม จะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพถนนผ่านหน้าที่ดิน ด้านการเข้าถึงภายนอก หรือความสะดวกในการเดินทาง ด้านกายภาพและตัวแปลงของที่ดิน ดังนั้นปัจจัยด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม จะพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน โดยทั่วไปมูลค่าของที่ดินจะกระจายตามระยะห่างศูนย์กลางเมืองออกไป เช่น บริเวณที่ตั้งที่ดินใกล้ศูนย์กลางเมืองมูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้น บริเวณที่ตั้งที่ดินอยู่ชานเมืองออกไปมูลค่าที่ดินจะลดลง ประเภทของถนน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ขนาดแปลงที่ดิน ไม่เล็กเกินไปจนมีข้อจำกัด จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณา (Kritayanavaj, 2007a)

2. ด้านเศรษฐกิจและการเงิน จะพิจารณาจากปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจ ด้านอุปสงค์และอุปทานของที่ดิน ด้านภาวะทางการเงินและนโยบายสินเชื่อ และด้านสภาพคล่องของการซื้อขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและการเงินจึงมีความสำคัญที่บอกถึงสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและชุมชน ความต้องการที่ดินเพื่อการลงทุนหรือการพัฒนา นอกจากนั้นการจ้างงานจะทำให้มีรายได้และกำลังซื้อ สภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ย และนโยบายสินเชื่อจากสถาบันการเงินจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน (Kritayanavaj, 2007a)

3. ด้านประชากรและสังคม จะพิจารณาจากปัจจัยด้านขนาดจำนวนประชากร ด้านทัศนคติและความนิยมทางสังคมและด้านพฤติกรรมทางสังคมจิตวิทยา โดยทั่วไปหากเมืองหรือพื้นที่ใดที่มีจำนวนประชากรสูง หรืออัตราการขยายตัวของประชากรสูง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัย หรือกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมอื่น ๆ เพิ่มขึ้น อีกทั้งในด้านทัศนคติประชาชนที่มีต่อการถือครองที่ดินเป็นของตนเอง (Kritayanavaj, 2007b)

4. ด้านการเมืองและความมั่นคงปลอดภัย จะพิจารณาจากปัจจัยด้านนโยบายของรัฐบาล ด้านความมั่นคงทางการเมือง และด้านความปลอดภัยและความมั่นคงในชุมชน ดังนั้นปัจจัยทางการเมืองและความมั่นคงและความปลอดภัย จากนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจ พัฒนาเมืองที่มีความชัดเจนต่อเนื่อง ย่อมส่งผลให้มูลค่าที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นตามทิศทางของการพัฒนาเศรษฐกิจและการเมือง หากในพื้นที่ใด ไม่มีความสงบสุข มีการก่ออาชญากรรม ปัญหาความขัดแย้ง การสู้รบ หรือเกิดภาวะสงครามขึ้น ผู้คนจะขาดความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ส่งผลให้มูลค่าที่ดินในพื้นที่บริเวณนั้นลดลง (Kritayanavaj, 2007b)

5. ด้านกฎหมายและภาษีอากร จะพิจารณาจากปัจจัยด้านข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ด้านข้อจำกัดทางกฎหมายในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ด้านเอกสารแสดงสิทธิ

การถือครองที่ดิน ด้านนโยบายการเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ และด้านที่ดินที่ถูกรอนสิทธิ์หรือมีปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ (Kritayanavaj, 2007b)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยการประเมินมูลค่าที่ดิน

Duangdee (2019) ศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าตลาดที่ดินเปล่าจำนวน 4 เขต ได้แก่ เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง พบว่าความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง สัมผัสเมือง แนวโน้มการพัฒนาและเศรษฐกิจในอนาคต ระยะห่างของศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business Center: CBD) และระยะห่างจากถนนสายสำคัญ มีผลต่อมูลค่าที่ดิน เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ การลงทุนในภาคอุตสาหกรรมบนทำเลที่ตั้งหรือพื้นที่ที่มีศักยภาพต่อการใช้ประโยชน์สูงสุด จะทำให้เกิดการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ ด้านการเมืองตามมาและทำให้มีการขยายตัวเมืองออกไปอย่างไม่มีขอบเขต จึงเป็นปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินในแต่ละพื้นที่นั้น ๆ

Kanjanasaree (2012) ศึกษาเรื่องการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ด้วยแบบจำลองสถิติ พบว่าแบบจำลองทางสถิติสามารถพยากรณ์และคาดคะเนราคาตลาดที่ดินได้อย่างเหมาะสมในช่วงระยะเวลา จากการทดสอบตัวแปรด้วยแบบจำลองสถิติทั้งหมดพบว่า มี 7 ปัจจัยที่สำคัญและเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยด้านระยะทางจากชุมชน-ห้างสรรพสินค้า ปัจจัยด้านความกว้างของถนนผ่านหน้าที่ดิน ปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัจจัยด้านการประปาที่ดิน ปัจจัยด้านระยะทาง ปัจจัยด้านขนาดเนื้อที่ดิน และปัจจัยด้านระดับที่ดิน นอกจากนี้การนำปัจจัยทางเศรษฐกิจเข้ามาวิเคราะห์ร่วมด้วยจะทำให้สะท้อนผลของมูลค่าที่ดินตามภาวะเศรษฐกิจได้อย่างครอบคลุมมากขึ้น

Suksiri (2009) ศึกษาเรื่องความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับปัจจัยราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ศึกษาแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร พบว่าความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดกับราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมของที่ดินมีความแตกต่างประมาณร้อยละ 66 ถึง 72 และการประเมินราคาตลาดทั่วไปมีความแตกต่างของราคาประมาณร้อยละ 15 ถึง 20 ทำให้มูลค่าตลาดและราคาประเมินจดทะเบียนสิทธินิติกรรมมีความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัด เช่น ปัจจัยด้านอัตราผลตอบแทน ปัจจัยด้านชื่อเสียงของเจ้าของที่ดิน ปัจจัยด้านประชากร รวมถึงความสามารถทางด้านเศรษฐกิจของที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

Panthanakong and Koompaisan (2013) ศึกษาเรื่องการปรับปรุงมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเทคนิควิธีการปรับแก้ข้อมูลด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนน กรณีศึกษาห้องชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าเทคนิควิธีปรับแก้ข้อมูลด้วยการให้คะแนนน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) ไม่มีการกำหนดมาตรฐานเรื่องปัจจัยที่นำมาพิจารณาและระดับความสำคัญของปัจจัย ทำให้ราคาประเมินขาดความน่าเชื่อถือ จากนั้นมีการใช้วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

ด้วยสถิติเชิงพรรณนา พบว่า ระยะห่างจากถนนสายหลัก ระบบขนส่งมวลชน สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รูปแบบอาคาร ชั้น ตำแหน่งห้องชุด เป็นปัจจัยที่นักประเมินให้ความสำคัญมากที่สุดในการประเมินราคาทรัพย์สินที่สะท้อนราคาตลาดของห้องชุด

Hongphan (2017) ศึกษาเรื่องการประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น สำหรับการเลือกสถานที่ตั้งรีสอร์ท ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) พบว่า การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกสถานที่ตั้งของผู้เชี่ยวชาญผ่านการเปรียบเทียบคู่ระหว่างเกณฑ์หลักและเกณฑ์รอง ซึ่งค่าน้ำหนักความสำคัญเกณฑ์หลัก พบว่าปัจจัยด้านราคาที่ดินเป็นเกณฑ์หลักที่สำคัญมากที่สุดในการเลือกสถานที่ตั้งรีสอร์ท ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ซึ่งในการเลือกทำเลที่ตั้งมีผลต่อการกำหนดราคาห้องพักและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการ

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินมาวิเคราะห์ การออกแบบโครงสร้างแบบสัมภาระ และการสร้างเครื่องมือเพื่อทำแบบสอบถามการคัดเลือกปัจจัยที่สำคัญ เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์และสรุปผลข้อมูลต่อไป

ระเบียบวิธีวิจัย

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องพร้อมขั้นตอนการวิเคราะห์เพื่อหาปัจจัยที่สำคัญ โดยมีขั้นตอนดังนี้

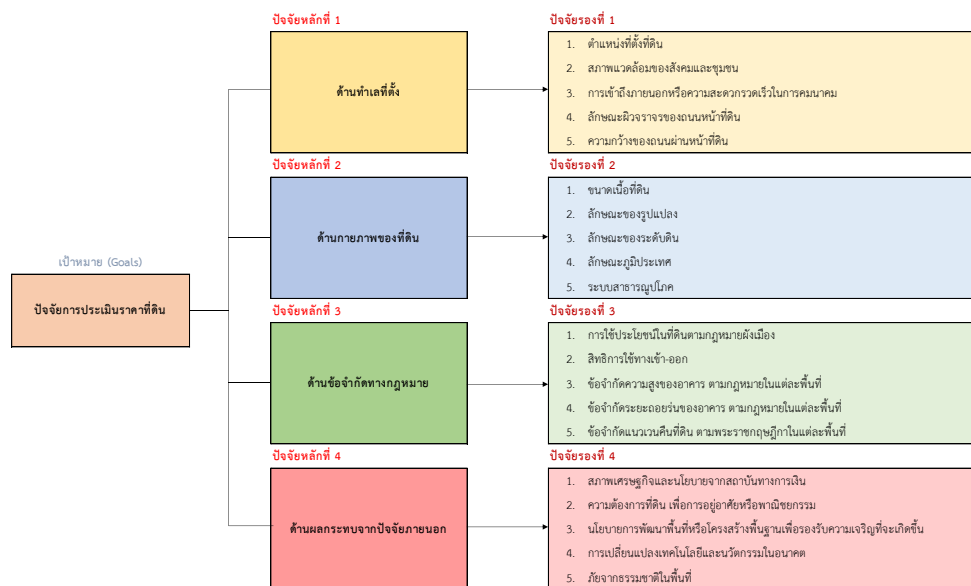
การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยหลักและปัจจัยย่อย

ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์และใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญจำนวน 10 ท่าน ซึ่งทุกท่านมีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 10 ปี มีใบประกอบวิชาชีพระดับสามัญขึ้นไป จำนวน 8 ท่าน และเป็นกรรมการบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 2 ท่าน โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เพื่อรวบรวมปัจจัยหลักและปัจจัยรอง และมีการวัดระดับความสำคัญของปัจจัยโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งมีเกณฑ์ของปัจจัยหลัก ดังนี้

1. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยที่บอกถึงความสำคัญของบริเวณตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยย่านพาณิชยกรรม หรือการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินในแต่ละพื้นที่
2. ปัจจัยด้านกายภาพของที่ดิน เป็นปัจจัยที่แสดงถึงสภาพทั่วไปของที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปแปลงของที่ดินที่มีความสามารถในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจอื่น ๆ
3. ปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย เป็นปัจจัยที่แสดงถึงข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

4. ปัจจัยด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เป็นปัจจัยที่แสดงถึงสภาพเศรษฐกิจและการเงินโดยรวมของประเทศและชุมชน ศักยภาพของตลาดที่ดิน ความต้องการซื้อขายที่ดินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลปัจจัยหลักและปัจจัยรองจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 10 ท่าน นำมาสรุปเป็นแผนภูมิโครงสร้างโดยผู้วิจัย ดังรูปที่ 3



รูปที่ 3: แผนภูมิโครงสร้างลำดับชั้นของปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน

เครื่องมือในการวิจัยและการตรวจสอบคุณภาพ

ผู้วิจัยนำปัจจัยทั้งหมดมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) โดยใช้การสร้างเครื่องมือแบบสอบถาม เพื่อทำการคัดเลือกปัจจัยที่สำคัญและสร้างตารางแบบสอบถามในรูปแบบตารางเมทริกซ์ เพื่อเปรียบเทียบการตัดสินใจแบบคู่ (Pair Wise Comparison) ซึ่งแบบสอบถามจะต้องมีคำถามเกี่ยวกับการเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยที่มีผลในการคัดเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า และการให้ค่าน้ำหนักความสำคัญตั้งแต่ระดับ 1 ถึง 9 (น้อยที่สุดไปมากที่สุด) โดยการเลือกให้คะแนนเพียงด้านใดด้านหนึ่งเพียงด้านเดียวที่ให้ค่าความสำคัญของปัจจัยสูงกว่าหรือความสำคัญเท่ากัน คือ 1 โดยการใส่เครื่องหมายในช่องที่เรียกว่า Rating Scale (หรือการเปรียบเทียบระหว่างปัจจัย)

การออกแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามที่จะนำไปใช้เก็บข้อมูล ได้ผ่านการตรวจวิเคราะห์ดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item Objective Congruence: IOC) จากผู้เชี่ยวชาญจำนวน 10 ท่าน ซึ่งทุกท่านมีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 10 ปี มีใบประกอบวิชาชีพระดับสามัญขึ้นไป จำนวน 8 ท่าน และเป็นกรรมการบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 2 ท่าน ผลการตรวจสอบอยู่ในช่วง 0.60 – 1.00 จึงถือว่าผ่านเกณฑ์การตรวจสอบคุณภาพ (Cronbach, 1990)

การหาค่าน้ำหนักจากการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง

กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) หลังจากเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามและสัมภาษณ์จากผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้วิจัยได้ทราบถึงหลักการและแนวคิดในการใช้ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินและนำมาแสดงเป็นโครงสร้างลำดับชั้นของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 10 ท่าน มาวิเคราะห์โดยใช้เครื่องมือวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น ดังนี้

1. นำระดับค่าคะแนนน้ำหนักที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญ นำมาใส่ในตารางคำนวณค่าน้ำหนัก
2. นำค่าน้ำหนักที่ได้จากการวิเคราะห์ในรูปแบบร้อยละหรือการหาค่าเฉลี่ยเรขาคณิต (Geometric Mean) เพื่อให้ได้ผลรวมเท่ากับ 1
3. นำตัวแปรผลสุดท้ายมาดำเนินการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นแสดงค่าน้ำหนัก จากสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัย ที่ใช้สำหรับการตัดสินใจ โดยมีแนวทางในการวัดความสอดคล้องของปัจจัย ส่งผลให้เกิดประโยชน์ในการตรวจสอบความไม่สอดคล้องของปัจจัยที่ได้จากการตอบแบบสอบถามที่ไม่ตรงกับความเป็นจริงที่กรอกไว้ ซึ่งอัตราการแสดงผลที่ไม่สอดคล้องจะอยู่ในรูปแบบตัวเลข ค่าที่ได้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.1 ผลดังกล่าวจะอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ หากค่าที่ได้มากกว่า 0.1 จะแสดงผลค่าความไม่สอดคล้องของปัจจัยเกิดขึ้นจึงไม่สามารถนำค่า Eigenvector มาใช้ได้

จากนั้นผู้วิจัยได้นำปัจจัยทั้งหมด ไปทำการออกแบบสอบถามและสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญอีกครั้ง เพื่อทำการเปรียบเทียบปัจจัยที่ละคู่ และนำค่าน้ำหนักความสำคัญทั้งหมดที่ได้มาวิเคราะห์โดยใช้เครื่องมือ กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP)

ผู้วิจัยนำข้อมูลจากการทำแบบสอบถามมาวิเคราะห์ โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) โดยการใช้โปรแกรม Microsoft Excel เป็นเครื่องมือสร้างตารางเมทริกซ์และสูตรการคำนวณตามทฤษฎี เพื่อคำนวณหาค่าในสูตรแปรผลออกมาเป็นตัวเลขค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย นำมาแทนค่าในสมการจะได้ค่า (Eigen Value) ตามสมการดังนี้

แทนค่า $\lambda_{\max}$ คือ

- | | |
|----|---|
| CI | คือ ดัชนีความสอดคล้องของข้อมูล |
| CR | คือ สัดส่วนค่าความสอดคล้องของข้อมูล |
| W | คือ ค่าน้ำหนักความสำคัญที่อยู่ในลำดับชั้นเดียวกัน |
| n | คือ จำนวนปัจจัยที่นำมาเปรียบเทียบเป็นคู่ ๆ |

$$\lambda_{\max} = \frac{1}{n} \left(\frac{k_1}{w_1} + \frac{k_2}{w_2} + \dots + \frac{k_n}{w_n} \right) \quad (1)$$

นำค่า $A \cdot W$ นำผลมาแทนค่าในสมการเพื่อหาค่า $\lambda_{\max}$ (โดยค่า n คือขนาดของเมทริกซ์ A)

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1} \quad (2)$$

ทำการตรวจสอบดัชนีความสอดคล้องของเหตุผล (Consistency Index หรือ CI)

$$CR = \frac{CI}{RI} \quad (3)$$

ทำการตรวจสอบสัดส่วนของค่าความสอดคล้องของข้อมูล (Consistency Ratio: CR) โดยหาค่าดัชนีสุ่ม (Random Index: RI) ซึ่งแปรผันตามขนาดของเมทริกซ์ ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1: เปรียบเทียบค่าดัชนีแบบสุ่ม หรือค่า RI (Random Index)

N (ขนาดของเมทริกซ์)	3	4	5	6	7	8	9	10
ค่า RI	0.52	0.89	1.11	1.25	1.35	1.40	1.45	1.49

ที่มา: Opananon (2015)

การตรวจสอบค่าสัดส่วนความสอดคล้อง มีรายละเอียดดังนี้

$CR > 0.1$: แสดงค่าคะแนนความสำคัญที่ได้จากการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่ ไม่สอดคล้องกัน จะไม่ผ่านเกณฑ์ จำเป็นต้องปรับแก้คะแนนความสำคัญ เพื่อให้มีความสอดคล้องของปัจจัยมากขึ้น

การแสดงค่าคะแนนความสำคัญจากการเปรียบเทียบสัดส่วนความสอดคล้องที่ผ่านเกณฑ์ (Ruengkrit, 2011)

$CR \leq 0.1$: ไม่ควรเกิน ร้อยละ 10 สำหรับการวิเคราะห์ ปัจจัยที่เกินกว่า 5 ปัจจัย

$CR \leq 0.09$: ไม่ควรเกิน ร้อยละ 9 สำหรับการวิเคราะห์ ปัจจัยที่เกินกว่า 4 ปัจจัย

$CR \leq 0.05$: ไม่ควรเกิน ร้อยละ 5 สำหรับการวิเคราะห์ ปัจจัยที่เกินกว่า 3 ปัจจัย

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักทั้ง 4 ปัจจัย ทำการตรวจสอบค่าสัดส่วนความสอดคล้องของปัจจัยหลัก ค่า $CR = 0.070$ มีความสอดคล้องกันทั้งหมด อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

ผลการวิเคราะห์น้ำหนักแสดงการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่มีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector W) หรือค่า (Eigen Value) สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก (0.365) ปัจจัยด้านศักยภาพที่ดิน (0.249) ปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย (0.217) และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (0.169)

ผลการวิจัย

ผลการประเมินผลค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านทำเลที่ตั้ง

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านทำเลที่ตั้งทั้ง 5 ปัจจัย ทำการตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านทำเลที่ตั้ง พบว่า ผลการประเมินค่าสัดส่วน

ความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านทำเลที่ตั้ง ค่า $CR = 0.061$ มีความสอดคล้องกัน แสดงว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

ผลการวิเคราะห์น้ำหนักแสดงการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่มีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector W) หรือค่า (Eigen Value) สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยด้านลักษณะผิวจราจรของถนนหน้าที่ดิน (0.307) ความกว้างของถนนผ่านหน้าที่ดิน (0.233) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของสังคมและชุมชน (0.184) ปัจจัยด้านการเข้าถึงจากภายนอกหรือความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคม (0.166) และปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน (0.110)

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านศักยภาพที่ดิน

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านศักยภาพที่ดิน ทั้ง 5 ปัจจัย ทำการตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านศักยภาพที่ดิน พบว่า ผลการประเมินค่าสัดส่วนความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านศักยภาพที่ดิน ค่า $CR = 0.061$ มีความสอดคล้องกัน แสดงว่า อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

ผลการวิเคราะห์น้ำหนักแสดงการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่มีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector W) หรือค่า (Eigen Value) สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยด้านลักษณะภูมิประเทศ (0.412) ปัจจัยด้านลักษณะของระดับดิน (0.201) ด้านระบบสาธารณูปโภค (0.160) ปัจจัยด้านขนาดเนื้อที่ดิน (0.139) ปัจจัย และปัจจัยด้านลักษณะของรูปแปลง (0.088)

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย ทั้ง 5 ปัจจัย ทำการตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย พบว่า ผลการประเมินค่าสัดส่วนความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย ค่า $CR = 0.041$ มีความสอดคล้องกันทั้งหมด แสดงว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

ผลการวิเคราะห์น้ำหนักแสดงการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่มีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector W) หรือค่า (Eigen Value) สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยด้านสิทธิการใช้ทางเข้า-ออก (0.379) ปัจจัยด้านข้อจำกัดความสูงของอาคารตามกฎหมายในแต่ละพื้นที่ (0.220) ปัจจัยด้านข้อจำกัดระยะถอยร่นของอาคาร ตามกฎหมายในแต่ละพื้นที่ (0.161) ปัจจัยด้านข้อจำกัดแนวเวนคืนที่ดิน ตามพระราชกฤษฎีกาในแต่ละพื้นที่ (0.144) และปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง (0.096)

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ทั้ง 5 ปัจจัย ทำการตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก พบว่า ผลการประเมินค่าสัดส่วนความสอดคล้องของปัจจัยรองด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ค่า $CR = 0.038$ มีความสอดคล้องกันทั้งหมด แสดงว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

ผลการวิเคราะห์น้ำหนักแสดงการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่มีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector W) หรือค่า (Eigen Value) สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ ปัจจัยด้านสภาพเศรษฐกิจและนโยบายจากสถาบันทางการเงิน (0.301) ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีและนวัตกรรมในอนาคต (0.249) ปัจจัยด้านความต้องการที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรม (0.169) ปัจจัยด้านภัยจากธรรมชาติในพื้นที่ (0.167) และปัจจัยด้านนโยบายการพัฒนาพื้นที่หรือโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับความเจริญที่จะเกิดขึ้น (0.114)

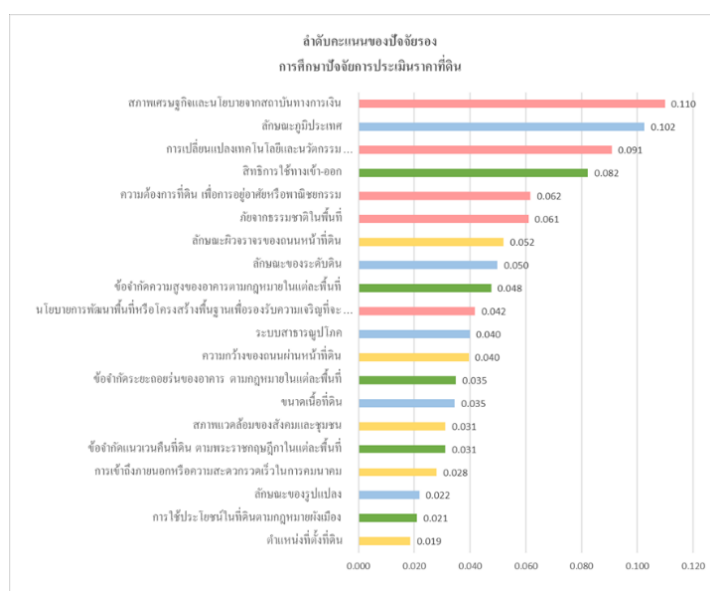
ผลการวิเคราะห์ความสำคัญของปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน

จากการประเมินผลการวิเคราะห์ของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง ผู้วิจัยวิเคราะห์ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง ซึ่งสามารถจัดลำดับความสำคัญและค่าน้ำหนัก โดยผู้วิจัย ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2: ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง

การศึกษาปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน						
เกณฑ์หลัก (CRITERIA)	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ ปัจจัยหลัก (A)	ค่า CR	เกณฑ์ย่อย (SUB CRITERIA)	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ ปัจจัยรอง (B)	รวมค่าน้ำหนักความ สำคัญปัจจัยรอง (A x B = C)	ลำดับ ความสำคัญ ปัจจัยรอง
ด้านทำเลที่ตั้ง	0.169	0.095	1. ตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน	0.110	1.86%	20
			2. สภาพแวดล้อมของสังคมและชุมชน	0.184	3.12%	15
			3. การเข้าถึงภายนอกหรือความสะดวกเร็วในการคมนาคม	0.166	2.81%	17
			4. ลักษณะผิวจราจรของถนนหน้าที่ดิน	0.307	5.20%	7
			5. ความกว้างของถนนผ่านหน้าที่ดิน	0.233	3.95%	12
ด้านศักยภาพของที่ดิน	0.249	0.061	1. ขนาดเนื้อที่ดิน	0.139	3.45%	14
			2. ลักษณะของรูปแปลง	0.088	2.19%	18
			3. ลักษณะของระดับดิน	0.201	4.99%	8
			4. ลักษณะภูมิประเทศ	0.412	10.25%	2
			5. ระบบสาธารณูปโภค	0.160	3.99%	11
ด้านข้อจำกัดทาง กฎหมาย	0.217	0.041	1. การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง	0.096	2.09%	19
			2. สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	0.379	8.23%	4
			3. ข้อจำกัดความสูงของอาคารตามกฎหมายในแต่ละพื้นที่	0.220	4.76%	9
			4. ข้อจำกัดระยะกั้นของอาคาร ตามกฎหมายในแต่ละพื้นที่	0.161	3.49%	13
			5. ข้อจำกัดแนวเวนคืนที่ดิน ตามพระราชกฤษฎีกาในแต่ละพื้นที่	0.144	3.12%	16
ด้านผลกระทบจาก ปัจจัยภายนอก	0.365	0.038	1. สภาพเศรษฐกิจและนโยบายจากสถาบันทางการเงิน	0.301	10.99%	1
			2. ความต้องการที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรม	0.169	6.16%	5
			3. นโยบายการพัฒนาพื้นที่หรือโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับความเจริญที่จะเกิดขึ้น	0.114	4.18%	10
			4. การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีและนวัตกรรมในอนาคต	0.249	9.08%	3
			5. ภัยจากธรรมชาติในพื้นที่	0.167	6.09%	6
ผลรวมค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรอง					100.00%	

จากนั้นสามารถนำค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักและปัจจัยรองทั้งหมด มาจัดเรียงลำดับความสำคัญมากไปน้อย ในรูปแบบแผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบค่าน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัย โดยผู้วิจัย ดังรูปที่ 4



รูปที่ 4: ลำดับน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองทั้งหมด

จากโครงสร้างแผนภูมิการจัดลำดับน้ำหนักความสำคัญจากมากไปน้อยของปัจจัยรองทั้งหมด มีผลต่อการคัดเลือกปัจจัยในการประเมินราคาที่ดิน เมื่อนำปัจจัยหลักและปัจจัยรองมาพิจารณารวมกันแล้ว ผลการศึกษาวิจัยครั้งนี้ พบว่าปัจจัยรองด้านสภาพเศรษฐกิจและนโยบายจากสถาบันการเงินมีความสำคัญมากที่สุด ลำดับที่สองลักษณะภูมิประเทศ ลำดับที่สามการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีและนวัตกรรมในอนาคต ลำดับที่สี่สิทธิการใช้งานเข้า-ออก ลำดับที่ห้าความต้องการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรม ลำดับที่หกภัยจากธรรมชาติในพื้นที่ และลำดับที่เจ็ดลักษณะผิวจราจรของถนนหน้าที่ดิน

อภิปรายและสรุปผลการวิจัย

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลัก

ผลจากทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์โดยตรงจากผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้บริหารและ/หรือผู้ประเมินหลักของบริษัทประเมินราคาเอกชน จำนวน 10 ท่าน ข้างต้น พบว่ามีปัจจัยหลักทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านศักยภาพที่ดิน ปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย และปัจจัยด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญสูงสุดที่ส่งต่อการประเมินราคาที่ดิน

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลัก สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อยทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก (0.365) ปัจจัยด้านศักยภาพที่ดิน (0.249) ปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย (0.217) และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (0.169) ดังตารางที่ 2

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรอง

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านทำเลที่ตั้ง มีความสอดคล้องกัน สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ทั้งหมด 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านลักษณะผิวจราจรของถนนหน้าที่ดิน (0.307) ความกว้างของถนนผ่านหน้าที่ดิน (0.233) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของสังคมและชุมชน (0.184) ปัจจัยด้านการเข้าถึงภายนอกหรือความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคม (0.166) และปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน (0.110)

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านศักยภาพที่ดิน มีความสอดคล้องกัน สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ทั้งหมด 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านลักษณะภูมิประเทศ (0.412) ปัจจัยด้านลักษณะของระดับดิน (0.201) ปัจจัยด้านระบบสาธารณูปโภค (0.160) ปัจจัยด้านขนาดเนื้อที่ดิน (0.139) และปัจจัยด้านลักษณะของรูปแปลง (0.088)

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย มีความสอดคล้องกัน สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ทั้งหมด 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านสิทธิการใช้ทางเข้า-ออก (0.379) ปัจจัยด้านข้อจำกัดความสูงของอาคารตามกฎหมายในแต่ละพื้นที่ (0.220) ปัจจัยด้านข้อจำกัดระยะถอยร่นของอาคาร ตามกฎหมายในแต่ละพื้นที่ (0.161) ปัจจัยด้านข้อจำกัดแนวเวนคืนที่ดิน ตามพระราชกฤษฎีกาในแต่ละพื้นที่ (0.144) และปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎหมายผังเมือง (0.096)

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก มีความสอดคล้องกัน สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ทั้งหมด 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านสภาพเศรษฐกิจและนโยบายจากสถาบันทางการเงิน (0.301) ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีและนวัตกรรมในอนาคต (0.249) ปัจจัยด้านความต้องการที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรม (0.169) ปัจจัยด้านภัยจากธรรมชาติในพื้นที่ (0.167) และปัจจัยด้านนโยบายการพัฒนาพื้นที่หรือโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับความเจริญที่จะเกิดขึ้น (0.114)

การศึกษาปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน พบว่าปัจจัยหลักทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านศักยภาพที่ดิน ปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย และปัจจัยด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เมื่อนำปัจจัยรองทั้งหมดมาเรียงลำดับตามค่าน้ำหนักความสำคัญแล้ว พบว่าลำดับที่ 1 ปัจจัยรองด้าน “สภาพเศรษฐกิจและนโยบายจากสถาบันทางการเงิน” ถือเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญสูงสุดที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Duangdee (2019) ที่ทำการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าตลาดที่ดินเปล่า พบว่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในภาคอุตสาหกรรม หรือภาคธุรกิจอื่น ๆ มีการขยายตัวทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อการลงทุนหรือการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น เมื่อนำปัจจัยมาวิเคราะห์บ่งบอกถึงความสำคัญของสภาพเศรษฐกิจที่เกิดจากการจ้างงานในการพัฒนาภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน ทั้งในด้านสภาพคล่องทางการเงินของผู้ประกอบการให้สอดคล้องกับการผ่อนชำระกับรายได้ของลูกค้า และดำเนินนโยบายสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เช่น การปล่อยสินเชื่อวงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค อัตราดอกเบี้ย และค่าประกันภัย เป็นต้น และลำดับที่ 2 ปัจจัยรอง “ด้านลักษณะภูมิประเทศ” มีความสอดคล้องกับงานวิจัยของ Kanjanasaree (2012) พบว่าที่ดินแต่ละ

ธิดากานต์ สุตประเสริฐ มงคล อัครดิลลฤทธิ์

แปลงมีข้อจำกัดในการออกแบบพัฒนาและการใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของที่ดินแต่ละแปลง เช่น พื้นที่ราบ พื้นที่ลุ่ม รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างของที่ดิน ระดับของพื้นดิน รวมถึงสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ โดยรอบแปลงที่ดิน รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างเคียงสิ่งรบกวนต่าง ๆ จากมลภาวะ ทิศทางลม หรือทัศนียภาพ ย่อมทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นตามการใช้ประโยชน์ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนา

กรณีศึกษา: การนำผลงานวิจัยไปใช้ในการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

การศึกษางานวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้นำปัจจัยในการศึกษามาจำลองแบบการประยุกต์ใช้ในสถานการณ์จริง ในการพิจารณาเลือกปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน โดยผู้วิจัยทำการคัดเลือกแปลงที่ดินจำนวน 4 แปลง เพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ทรัพย์สินที่ต้องการประเมินมูลค่าเป็นที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 10 ไร่ หรือเท่ากับ 4,000 ตารางวา ลักษณะรูปร่างที่ดิน เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีระดับดินโดยเฉลี่ยเสมอนนผ่านหน้า มีแนวเขตทางด้านทิศเหนือ ติดถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) ระยะประมาณ 57.00 เมตร โดยมีความลึกสุดของที่ดิน ทางด้านทิศตะวันตก ระยะประมาณ 365 เมตร ผู้วิจัยกำหนดข้อมูลทรัพย์สินที่จะใช้ในการเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 3 รายการ นำมาพิจารณาคัดเลือกปัจจัยที่มีความสำคัญที่ส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 1 ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2 และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 3 มาวิเคราะห์ตามกระบวนการเชิงลำดับชั้น AHP เพื่อการเปรียบเทียบปัจจัยแบบคู่ (Pairwise Comparison) ในการคัดเลือกปัจจัยการประเมินราคาที่ดินครั้งนี้ จากตารางที่ 3 ผู้วิจัยมีการนำผลการวิเคราะห์มาจำลองหาค่าน้ำหนักความสำคัญด้วยวิธีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) นำค่าน้ำหนักคะแนนมาใช้ประกอบการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) เพื่อหาคะแนนถ่วงน้ำหนักที่เหมาะสมมากที่สุด พบว่าค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักความสำคัญเรียงจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ได้แก่ ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2 (6.522) ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 1 (6.299) และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 3 (6.193) เมื่อทำการพิจารณาจากปัจจัยรองทั้งหมด พบว่าข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2 มีคะแนนค่าน้ำหนักมากที่สุด (6.487) เนื่องจากปัจจัยหลักด้านผลกระทบจากปัจจัยภายนอกมีความสำคัญมากที่สุด โดยมีปัจจัยหลักด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยหลักด้านกายภาพของที่ดิน และปัจจัยหลักด้านข้อจำกัดทางกฎหมายมีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ โดยข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินว่างเปล่า ราคาเสนอขายเป็นเพียงราคาตั้งสมมติฐานขึ้นมาเท่านั้น เพื่อแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของขนาดเนื้อที่ดิน ราคาเสนอขาย ทำเลที่ตั้ง ของข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงพบว่าที่ดินว่างเปล่าขนาดเนื้อที่ดิน 7-2-89 ไร่ ถึง 18-1-20 ไร่ มีระดับราคาเสนอขาย ในราคาตารางวาละ 70,000 บาท ถึง 80,000 บาท การประเมินมูลค่าครั้งนี้ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดแล้วเปรียบเทียบกัน ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าที่ดินมูลค่าตารางวาละ 71,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดิน เท่ากับ 284,000,000 บาท ดังตารางที่ 3

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้นำคะแนนน้ำหนักความสำคัญ นำไปใช้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการทำงานจริง จากการนำปัจจัยรองทั้งหมดไปวิเคราะห์เพื่อช่วยในการตัดสินใจในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินจากกรณีศึกษาดังกล่าว ทำให้การกำหนดมูลค่าหรือราคาประเมินที่ดินมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น

ตารางที่ 3: การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตร.ว)	10-0-00.0 ไร่	18-1-20.0 ไร่	7-2-89.0 ไร่	17-2-50.0 ไร่
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	75,000	80,000	70,000
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	70,000	72,000	65,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ค/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงด้านระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
ราคาก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)	-	70,000	72,000	65,000
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
สภาพเศรษฐกิจและนโยบายจากสถาบันทางการเงิน	11%	8	7	8	7
ลักษณะภูมิประเทศ	10%	7	7	7	7
การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีและนวัตกรรมในอนาคต	9%	4	4	4	4
สิทธิการใช้งานเข้า-ออก	8%	8	8	8	8
ความต้องการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชย์กรรม	6%	6	6	6	6
ภัยธรรมชาติในพื้นที่	6%	5	5	5	5
ลักษณะผิวจราจรของถนนหน้าที่ดิน	5%	7	7	7	7
ลักษณะของระดับดิน	5%	8	7	8	6
ข้อจำกัดความสูงของอาคารตามกฎหมาย	5%	6	6	6	6
นโยบายการพัฒนาพื้นที่หรือโครงสร้างพื้นฐาน	4%	6	6	6	6
ระบบสาธารณสุข	4%	6	6	6	6
ความกว้างของถนนหน้าที่ดิน	4%	7	7	7	7
ข้อจำกัดระยะกอยร่นของอาคาร ตามกฎหมาย	3%	4	4	4	4
ขนาดเนื้อที่ดิน	3%	8	7	9	7
สภาพแวดล้อมของสังคมและชุมชน	3%	7	7	7	7
ข้อจำกัดแนวเวนคืนที่ดิน ตามพระราชกฤษฎีกา	3%	4	4	4	4
การเข้าถึงภายนอกหรือความสะดวกรวดเร็ว	3%	6	7	6	5
ลักษณะของรูปแบบแปลง	2%	8	7	8	7
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง	2%	7	7	7	7
ตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน	2%	7	7	7	7
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	6.487	6.299	6.522	6.193
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0%	3%	-1%	5%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ตารางวา)		72,091	71,619	68,087
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		31.80%	46.66%	21.54%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	71,008	22,922	33,417	14,668
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	71,000	(บาท/ตารางวา)		

ข้อเสนอแนะ

1. การคัดเลือกปัจจัยการประเมินราคาดินจะต้องกำหนดแยกตามประเภทของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินแต่ละประเภทมีลักษณะที่แตกต่างกันโดยชัดเจน เช่น ที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และห้องชุดพักอาศัย ไม่สามารถใช้ปัจจัยร่วมกันได้ทั้งหมด นอกจากนี้ต้องทำการเก็บปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทที่จะทำการประเมินให้ครบถ้วน เพื่อความเหมาะสมและสะท้อนราคาตลาดได้อย่างถูกต้องและน่าเชื่อถือ
2. จากการศึกษาปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น เพื่อผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเพิ่มความน่าเชื่อถือและสร้างมาตรฐานในการพิจารณาคัดเลือกปัจจัยที่สำคัญ เพื่อความเหมาะสมในการพิจารณามูลค่าที่ดิน
3. การนำผลงานวิจัยไปจำลองประยุกต์ในสายงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน สามารถนำทฤษฎีและปัจจัยจากผลสรุปของงานวิจัยนี้ ไปพัฒนาศักยภาพของผู้ประเมิน เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในการคัดเลือกการใช้ปัจจัยในการประเมินราคาที่ดินที่เหมาะสม และทำให้มีความน่าเชื่อถือเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งยังเป็นการสร้างมาตรฐานการทำงานในการประเมินและทำให้ผู้ประเมินราคามีความรู้ความสามารถเพิ่มขึ้น

ข้อเสนอแนะงานวิจัยในอนาคต

1. การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เป็นการดำเนินการศึกษาวิจัยจากการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview) จากผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 10 ท่าน ในการศึกษาปัจจัยการประเมินราคาที่ดินครั้งต่อไป สามารถนำทฤษฎีและผลวิจัยการเลือกใช้ปัจจัยการประเมินราคาที่ดินเป็นทางเลือก โดยใช้ปัจจัยหลักทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านกายภาพที่ดิน ปัจจัยด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย และด้านปัจจัยจากผลกระทบจากปัจจัยภายนอกเป็นปัจจัยหลักในการดำเนินการวิจัยต่อยอดในอนาคต
2. ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า สามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเบื้องต้น เพื่อทำการเปรียบเทียบราคาประเมินของที่ดินในแต่ละแปลง และสามารถนำกระบวนการนี้ไปประยุกต์ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอื่นได้

รายการอ้างอิง/References

Cronbach, L.J. 1990. **Essentials of psychological testing**. 5th Ed. New York: Harper Collins Publishers.

- Duangdee, V. 2019. **Relationship of Influencing Factors to Vacant Land Market Value**. A Thesis the Master of Science (Real Estate Business). Thammasat University.
- Hongphan, D. 2017. **Application of Analytic Hierarchy Process (AHP) for Resort Location Selection in Mueang District Chantaburi Province**. Independent Study. Master of Engineering Degree. Suranaree University of Technology.
- Kanjanasaree, C. 2012. **Vacant Land Valuation in Bangkok by Statistical Model**. A Thesis the Master of Science (Innovative Real Estate Development). Thammasat University.
- Kritayanavaj, B. 2007a. Basic Principles of Real Estate Valuation. **Journal of Thai Appraisers**. Vol. 11. No. 25. 24 - 25.
- Kritayanavaj, B. 2007b. Power and Factors Affecting Land Value. **Journal of Thai Appraisers**. Vol. 11. No. 26. 24 - 25.
- Opananon, S. 2015. Thailand as a Gateway to Indochina for Korea Trade. **Journal of Management Sciences**. Vol. 32. No. 2. July. 2015. 5 - 15.
- Panthanakong, S. and Koompaisan, S. 2013. The Development of Valuation Standard by Using Weighted Quality Score Case Studies of Middle Income Condominium Units in Bangkok Metropolitan Area. **Journal of Rattana Bundit University**. Vol. 8. No. 4. 26 - 32.
- Ruengkrit, A. 2011. **Improving Factors of Green Packaging Product for Sugar Industry: An Application of AHP Technique**. A Thesis the Master of Science Degree. Chulalongkorn University.
- Saaty, Thomas L. 1997. **AHP Theory the Analytic Hierarchy Process**. University of Pittsburgh, Pittsburgh, 3 – 5.
- Seungsilp, P. 2004. **Principles of property valuation**. Bangkok: Suthasin Printing House.
- Suksiri, N. 2009. **Variations between Market Value and Official Appraisal Value for Land Transaction Registration: A Case Study on Land Plots for Real Estate Development in Pathumwan District, Bangkok Metropolis**. Master of Housing Development Program (Faculty of Architecture). Chulalongkorn University.
- Thai Valuers Association of Thailand. 2005. **Professional Standards and Ethics of Property Valuation**. Retrieved January 26, 2022 from <https://publish.sec.or.th/nrs/6744a2.pdf>
- Thai Valuers Association of Thailand. 2013. **A Study of Appraisal Approaches to Compare Market Prices Based on Weighted Factor Score Difference Adjustments**. Supporting Documents Attached to The Announcement of Thai Valuers Association of Thailand.
- Tuntrakul, S. 2016. **Real Estate Valuation**. Bangkok: Neo Digital Printing House.