

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่สามารถสร้างความมั่งคั่งให้แก่ผู้ลงทุนได้อย่างรวดเร็วเพราะนอกจากเป็นสินค้าปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับอยู่อาศัยรวมทั้งเป็นสินค้าทุนเพื่อเป็นที่ตั้งของการประกอบกิจการแล้ว อสังหาริมทรัพย์ยังถือเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดความมั่งคั่งให้แก่ผู้ถือครองทั้งปัจจุบันและอนาคต ราคาหรือมูลค่าทรัพย์สินย่อมส่งผลโดยตรงต่อความต้องการในการถือครองในอสังหาริมทรัพย์ การทราบถึงมูลค่าที่แท้จริงจึงเป็นสิ่งสำคัญเพื่อที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างถูกต้อง จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการประเมินราคาทรัพย์สินก่อนที่จะทำธุรกรรมใดๆ ในทรัพย์สินที่ถือครองอยู่

การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิชาชีพแขนงหนึ่ง ที่ผู้ประเมินและผู้ประกอบการในวิชาชีพนี้จะต้องมีจรรยาบรรณและมีความรู้ในหลายๆ ด้าน เช่น กฎหมายที่ดิน กฎหมายผังเมือง กฎหมายภาษี กฎหมายควบคุมอาคาร วิชาเศรษฐศาสตร์และวิชาการตลาด เป็นต้น (สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย : 2549) แต่เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินมีลักษณะแตกต่างกันมากมายตามความต้องการของผู้ใช้บริการ เช่น เพื่อนำมาเป็นหลักประกันกู้เงิน เพื่อตั้งราคาซื้อขาย เพื่อเวนคืนที่ดินของราชการ เพื่อต้องการทราบมูลค่าที่ดินหรือทรัพย์สินทุกแปลงทั่วทั้งเขตปกครองเพื่อนำไปใช้เป็นฐานภาษีหรือค่าธรรมเนียมการโอน หรือกรณีที่สถาบันการเงินต้องการทราบมูลค่าที่ดินทุกแปลงในโครงการจัดสรร เพื่อกำหนดวงเงินสินเชื่อ จากตัวอย่างของการประเมินราคาตามวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันหากเป็นกรณีที่ประเมินทรัพย์สินแบบเฉพาะเจาะจง จะเป็นการประเมินราคาโดยวิธีการประเมินราคาด้วยการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Data Comparison Approach) ซึ่งจะเป็นการหามูลค่าทรัพย์สินครั้งละแปลงเท่านั้น ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรณีที่มีจำนวนมากแปลงหรือหลายแปลงติดกันจะเกิดปัญหาและอุปสรรคมาก ทั้งด้านบุคลากร ระยะเวลา งบประมาณ รวมทั้งความสัมพันธ์ของราคา อีกทั้งมูลค่าที่ดินที่วิเคราะห์ออกมามีความแตกต่างกันมากแม้บางครั้งที่ดินอาจตั้งอยู่ใกล้กันก็ตาม ซึ่งราคาของที่ดินแต่ละแปลงในบริเวณหนึ่งย่อมขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง สาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม ที่ตั้งแปลงมุมแปลงทั่วไป ลักษณะกายภาพขนาดหน้ากว้างของแปลงส่วนติดถนน การเข้าถึง ความกว้างของถนน สภาพถนน ฯลฯ ซึ่งปัจจัยต่างๆ นั้นมีความสำคัญต่อมูลค่า ทั้งนี้เป็นผลมาจากการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขั้นพื้นฐานต่างๆ ของทั้งภาครัฐและเอกชน

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางของภาคเหนือมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วด้วยนโยบายของภาครัฐบาลที่ส่งเสริมภาคธุรกิจต่างๆ โดยกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ให้เป็นศูนย์กลาง (Hub) ทางเศรษฐกิจและการคมนาคมเพื่อเชื่อมโยงกับภูมิภาคต่างๆ (สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่ : [www.chiangmai.go.th](http://www.chiangmai.go.th)) การเป็นศูนย์กลางของภาคเหนือทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีการพัฒนาที่มีการเปลี่ยนแปลงชัดเจนหลายด้าน เช่น การพัฒนาสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ถนนเชื่อมทางยกระดับ ถนนวงแหวน การก่อสร้างอุโมงค์เพื่อลดทางแยกตามถนนสายต่างๆ ฯลฯ การพัฒนาเหล่านี้ได้เปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของสภาพภูมิศาสตร์ และเศรษฐกิจซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อราคาที่ดินในพื้นที่บริเวณที่ได้รับการพัฒนา

เมื่อพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่สืบเนื่องมาจากการพัฒนาเมืองของจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าอำเภอสันทราย เป็นอำเภอที่มีการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การก่อสร้างถนนวงแหวนรอบกลาง (ทางหลวงชนบท ชม.3029) ซึ่งเป็นถนนสายใหม่ที่เริ่มก่อสร้างเมื่อปี 2537 ปัจจุบันแล้วเสร็จและเปิดใช้แล้ว (สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่ : [www.chiangmai.go.th](http://www.chiangmai.go.th)) เป็นถนนที่มีการก่อสร้าง มีทั้งอุโมงค์ลอดทางแยก 7 จุด และเป็นถนนสายที่เชื่อมต่อไปยังอำเภอต่างๆ ได้สะดวก เช่น อำเภอแม่ริม อำเภอสารภี อำเภอหางดง อำเภอสันกำแพง เป็นต้น ซึ่งเป็นพื้นที่เปิดมีการขยายตัวของชุมชนตัวอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ยังมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยถึง 2 เขต ด้วยกัน คือเขตพื้นที่สีส้ม-ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางถึงมาก และพื้นที่สีเหลือง-ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2516 กฎกระทรวงฉบับที่ 431 (พ.ศ.2542)) ทำให้มีการเคลื่อนไหวของราคาที่ดินมากกว่าบริเวณอื่น เมื่อเปรียบเทียบกับถนนวงแหวนรอบนอก(ทล.121) นั่นก็เป็นถนนสายตัดใหม่เช่นกันแต่ไม่มีอุโมงค์ลอดตามทางแยกต่างๆ จึงยังไม่มีการพัฒนาที่ดินบริเวณนี้มากเท่าที่ควร

สำหรับการศึกษาเกี่ยวกับราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลของหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งการประเมินราคาที่ดินของจังหวัดเชียงใหม่ ยังไม่มีแพร่หลายโดยทั่วไป คงมีแต่เฉพาะราคาที่ดินเพื่อใช้จดทะเบียนทรัพย์สินของทางราชการเท่านั้น ซึ่งกำหนดประกาศใช้ 4 ปี ต่อครั้งเท่านั้น (กรมธนารักษ์ : [www.treasury.go.th](http://www.treasury.go.th)) ทำให้ราคาตลาดที่ใช้กันอยู่ของทางราชการไม่สามารถสะท้อนราคาที่แท้จริงตามภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาจึงสนใจในการสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย บริเวณถนนวงแหวนรอบกลาง(ชม.3029) เขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ ซึ่งผลจากการศึกษาจะทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดิน เพื่ออธิบายความแตกต่างของราคาที่ดินแต่ละแปลง และจะทำให้

ได้แบบจำลองเพื่อนำมาใช้ในการพยากรณ์มูลค่าทรัพย์สินและการวิเคราะห์ผลกระทบของราคาที่ดินกรณีที่มีจำนวนมากแปลง เพื่อนำไปหามูลค่าที่ดินแต่ละแปลงได้ในครั้งเดียวพร้อมกันทั้งหมด ทำให้ประหยัดทั้งเวลาและต้นทุนต่างๆ รวมทั้งป้องกันความผิดพลาดของผู้ประเมินราคา และทำให้ความเห็นที่ไม่สัมพันธ์กัน ได้ อย่างเป็นระบบ

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อสร้างแบบจำลองที่เหมาะสม สำหรับการประเมินค่าที่ดินประเภทเพื่ออยู่อาศัย ครั้งละมากแปลงรวมทั้งศึกษาปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อราคาที่ดินที่มีการพัฒนาเพื่ออยู่อาศัย ในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่จะได้รับ

1. ทำให้ได้แบบจำลองเพื่อนำมาใช้ในการพยากรณ์มูลค่าทรัพย์สินและการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบของราคาที่ดินกรณีที่มีจำนวนมากแปลง และที่มีการเปลี่ยนแปลงของลักษณะทางกายภาพ เช่น การประเมินเพื่อทราบราคาที่ดินในโครงการจัดสรรทั้งโครงการ การประเมินราคาที่ดินที่มีการเวนคืน เป็นต้น
2. ทำให้ทราบในการนำเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินที่ดินที่เป็นแบบอย่างเดียวกันมาใช้เพื่ออธิบายความแตกต่างของราคาที่ดินแต่ละแปลง และสามารถป้องกันการทุจริตของผู้ประเมินราคาได้
3. สามารถนำแบบจำลองมาใช้เป็นเครื่องมือของนักบริหารในการตรวจสอบประเมินราคาและตัดสินใจเพื่ออนุมัติรายการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งภาครัฐและเอกชน ในเขตกรณีที่ทำการศึกษาได้

## 1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

**การสร้างแบบจำลอง** คือ การสร้างสมการทางสถิติเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ โดยนำเอาตัวแปรทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพที่มีผลกระทบต่อตัวแปรหลัก มาคำนวณโดยใช้ สมการถดถอยแบบพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

**การประเมินมูลค่าที่ดิน** คือ การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินแต่ละแปลง โดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามมาตรฐานวิชาชีพที่กำหนดไว้

(สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย : มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย 2549)

ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อำเภอสันทราย คือ พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของชุมชนทั่วไป ตั้งอยู่บริเวณถนนวงแหวนรอบกลาง (ชม.3029) ในเขตที่มีการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่นอกโครงการจัดสรร และในโครงการจัดสรร พื้นที่ตำบลหนองจ่อม และตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ภายในระยะรัศมีห่างจากถนนวงแหวนรอบกลางไม่เกิน 2 กิโลเมตร



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved