

การประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นในการประเมินมูลค่าห้องชุด
ด้วยวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

An Application of Analytic Hierarchy Process (AHP) in
Condominium Valuation Using the Weighted Quality Score Method

Received: January 17, 2024

Revised: April 01, 2024

Accepted: April 22, 2024

ปานพุงศ์ นิลตะโก¹ และวาสนา ดวงดี²

Panupong Niltago¹ and Vasana Duangdee²

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยการประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) โดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และการสอบถามผู้ประเมิน ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยหลักด้านทำเลที่ตั้งห้องชุดมีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด ร้อยละ 60 รองลงมาคือปัจจัยหลักด้านกายภาพห้องชุด ร้อยละ 22 ปัจจัยหลักด้านกายภาพโครงการ ร้อยละ 13 และปัจจัยหลักด้านผลกระทบภายนอก ร้อยละ 6 ตามลำดับ ทั้งนี้ผู้วิจัยได้เสนอแบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักแบบใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินมูลค่าห้องชุดสำหรับผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

คำสำคัญ: กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น การประเมินราคาทรัพย์สิน ห้องชุด

ABSTRACT

In this research investigation, the researchers study and analyze the factors used in the valuation of condominium units and prioritize these factors using the Analytic Hierarchy Process (AHP). Interviews were conducted with expert valuers and a questionnaire was used with qualified senior valuers.

Findings showed that the unit location factor exhibited the highest importance weight at sixty percent. Next in descending order were the physical units at twenty-two percent; the physical project at thirteen percent; and external impact at six percent. The researchers proposed a condominium valuation model with a new weighted quality score method table to serve as a guideline for valuers for the valuation of condominium units.

Keywords: Analytic Hierarchy Process, Property Valuation, Condominium

^{1,2} สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ; Department of Property Valuation, Faculty of Business Administration, Rajamangala University of Technology Krungthep; Email: panupong.n@mail.rmutk.ac.th¹, Vasana.d@mail.rmutk.ac.th²

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดสร้างใหม่ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักเลือกสร้างอาคารชุดในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจใกล้โครงข่ายทางคมนาคม หรือแนวรถไฟฟ้า และโครงการพัฒนาถนนของภาครัฐ รวมไปถึงโครงการอาคารชุดมือสองที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี กลุ่มประชากรที่มีความต้องการอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มพนักงานประจำ นักธุรกิจ ชาวต่างชาติ และนักท่องเที่ยว (นิติ รัตนปริชาเวช, 2561) อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยมีอัตราการขยายตัวอย่างมาก ธุรกิจที่ได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวของการท่องเที่ยว คือ ธุรกิจที่อยู่อาศัยหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ปัจจุบันสถานการณ์ห้องชุดยังมีความพร้อมขายสะสมอยู่จำนวนมาก ส่วนหนึ่งเกิดจากการจองแล้วแต่ยังไม่สามารถรับโอนได้ของนักท่องเที่ยวต่างชาติและด้วยปัจจัยเชิงบวก มาตรการเปิดประเทศจากทางภาครัฐ ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อต่างชาติเพิ่มมากขึ้น รวมถึงกำลังซื้อของคนในประเทศจากมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2566) ซึ่งส่งผลให้เกิดกิจกรรมการซื้อ ขาย เช่า จำนอง หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยกิจกรรมดังกล่าวจำเป็นต้องทราบ “มูลค่า” ของห้องชุด เพื่อการทำธุรกรรมระหว่างบุคคล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกระบวนการที่มีความสำคัญ สำหรับกำหนดมูลค่าของห้องชุด วิธีการประเมินมูลค่าห้องชุดตามหลักการสากลที่ผู้ประเมินนิยมเลือกใช้ คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ด้วยเทคนิคการปรับแก้ปัจจัยด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ซึ่งเป็นวิธีที่ผู้ประเมินนิยมเลือกใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด (วาสนา ดวงดี, 2562) โดยการพิจารณาเลือกห้องชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในโครงการเดียวกัน หรือต่างโครงการ เปรียบเทียบกับห้องชุดที่ต้องการทราบมูลค่าตลาด (French & Gabrielli, 2018) และกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าพิจารณาร่วมกัน เช่น ตำแหน่งห้องชุด พื้นที่ใช้สอย สภาพแวดล้อม และทัศนียภาพ เป็นต้น (ภาณุพงศ์ นิลตะโก, 2560) เทคนิคดังกล่าวเป็นวิธีที่ง่ายต่อความเข้าใจ แต่มีความซับซ้อนในการให้ค่าถ่วงน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย อีกทั้งผู้ประเมินจะใช้ดุลยพินิจและความคิดเห็นส่วนตัวในการพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าห้องชุดที่แตกต่างกัน เนื่องจากการมีสิ่งข้อมูล ความรู้ ประสบการณ์ และมุมมองที่แตกต่างกัน (วาสนา ดวงดี, 2562)

จากการศึกษารายงานการประเมินมูลค่าห้องชุด พบว่าแต่ละหน่วยงานได้กำหนดปัจจัย และให้ความสำคัญกับปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาต่างกัน (ภาณุพงศ์ นิลตะโก, 2560) ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าที่แท้จริงของห้องชุด (แคล้ว ทองสม, 2565) ผู้วิจัยเล็งเห็นความสำคัญของปัญหา จึงมุ่งศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ด้วยเทคนิคการปรับแก้ปัจจัยด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) รวมถึงการศึกษาความแตกต่างของแต่ละปัจจัย เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับมูลค่าห้องชุด รวมถึงการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยวิธีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุดโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
2. เพื่อจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก โดยการใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

3. เพื่อนำเสนอแบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

นิยามศัพท์

การประเมินราคาทรัพย์สิน หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ม.ป.ป.)

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (กรมที่ดิน, ม.ป.ป.)

มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ม.ป.ป.)

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด เป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในอดีตทันทีที่มีการซื้อขายเกิดขึ้น (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ม.ป.ป.)

การกำหนดคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หมายถึง การประเมินคุณภาพของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยการให้คะแนนคุณภาพตามระดับความสำคัญที่มีต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดความหมายของช่วงคะแนนตามปัจจัยที่ได้พิจารณาแล้วว่ามิอิทธิพลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน (สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, ม.ป.ป.)

ขอบเขตการวิจัย

ด้านเนื้อหา คือ ศึกษาปัจจัยหลักและปัจจัยรองที่ส่งผลต่อมูลค่าห้องชุด

ด้านกลุ่มผู้ให้ข้อมูล คือ ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ดังนี้ ผู้บริหารบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้บริหารธนาคารพาณิชย์ ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ อาจารย์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาจารย์คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี และอาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่มีประสบการณ์มากกว่า 10 ปี

ด้านกลุ่มประชากร คือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินมากกว่า 15 ปี

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process; AHP) เป็นกระบวนการตัดสินใจที่ใช้การวิจัยเพื่อหาเหตุผล ช่วยแยกแยะองค์ประกอบที่เป็นนามธรรมและรูปธรรมของปัญหา ออกเป็นส่วน ๆ แล้วนำองค์ประกอบเหล่านั้นมาแบ่งเป็นระดับชั้นจากบนสู่ล่าง จัดเรียงตามลำดับความสำคัญและผลกระทบที่มีต่อปัญหา AHP สามารถเชื่อมโยงองค์ประกอบต่าง ๆ เข้าด้วยกัน โดยการ

วินิจฉัยเปรียบเทียบหาลำดับความสำคัญและใช้เหตุผลที่ถูกต้องที่เกิดจากประสบการณ์และความสำคัญในปัญหานั้นเป็นพื้นฐาน และเพื่อความถูกต้อง AHP ยังกำหนดค่ามาตรฐานความสอดคล้อง เพื่อตรวจสอบความมีเหตุผลของการวินิจฉัย และเพื่อให้มั่นใจว่าการตัดสินใจนั้นมีเหตุผลที่สามารถยอมรับได้ (Saaty, 1980) กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น มีหลักการวิเคราะห์ 3 ด้าน ดังนี้

1. การสังเคราะห์องค์ประกอบของปัญหา (Synthesis of Problem Components)
2. การพิจารณาเปรียบเทียบระดับความสำคัญเป็นคู่ (Pairwise Comparison)
3. การจัดลำดับความสำคัญ โดยการแยกองค์ประกอบของปัญหาตามลำดับชั้น ประกอบด้วย
 - 3.1 เป้าหมาย (Goal)
 - 3.2 ปัจจัยหลัก (Criteria)
 - 3.3 ปัจจัยรอง (Sub-Criteria)
 - 3.4 ทางเลือกที่พิจารณา (Alternative)

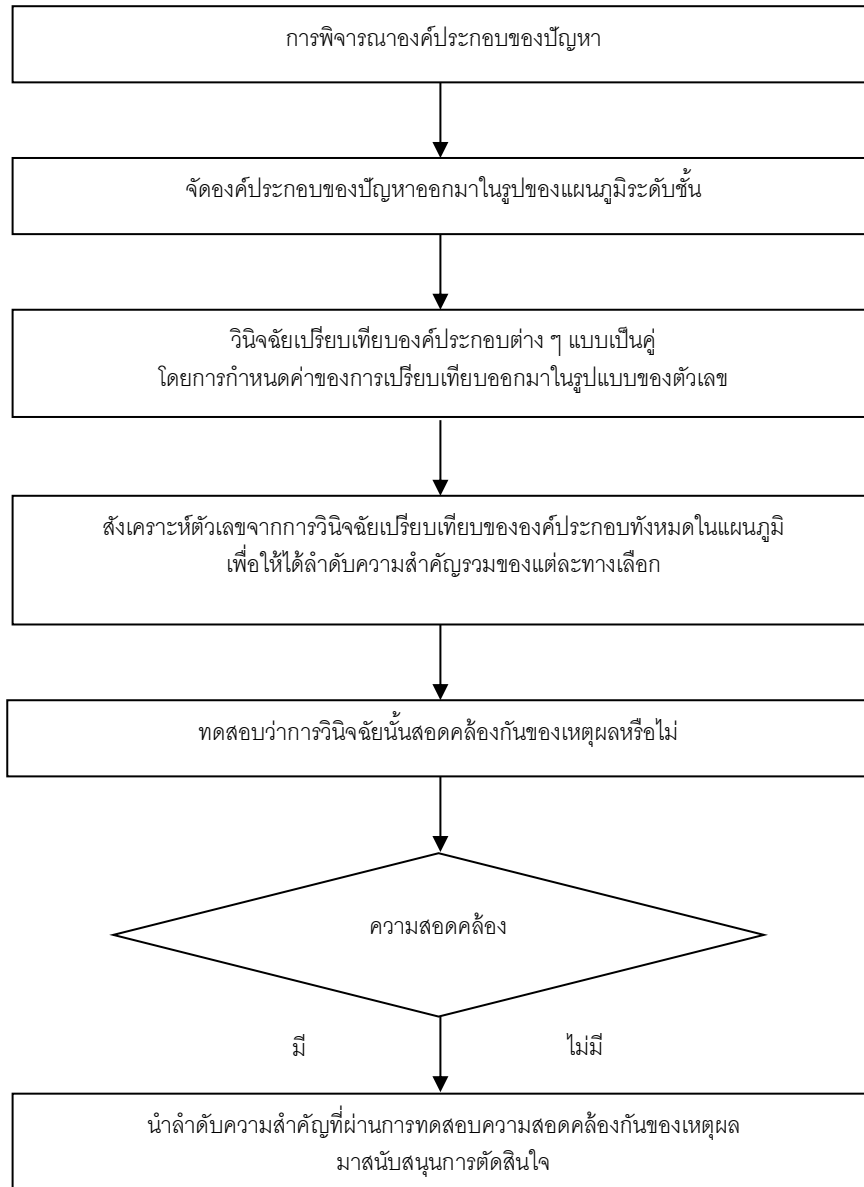
โดยการนำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์หาทางเลือกที่ดีที่สุด เพื่อนำไปใช้วางแผนในการดำเนินงานต่าง ๆ

การใช้วิธีการกระบวนการตัดสินใจเชิงลำดับชั้น (AHP) และโครงสร้างแผนภูมิตามลำดับชั้นที่เลียนแบบกระบวนการความคิดเพื่อการตัดสินใจของมนุษย์ ใช้โครงสร้างเป็นลำดับชั้น (Hierarchy Structure) ในแต่ละลำดับชั้นจะมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

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

การวินิจฉัยความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจ โดยการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ปัจจัยแบบคู่ (Pairwise Comparison) จากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเกณฑ์การตัดสินใจในแต่ละระดับชั้นโครงสร้าง โดยใช้วิธี Principle of Hierarchic Composition เป็นการเปรียบเทียบเพื่อกำหนดค่าน้ำหนักความสำคัญระหว่างปัจจัย โดยใช้ตัวเลขแทนค่าเพื่อนำไปวิเคราะห์ค่าความสำคัญโดยเปรียบเทียบกับทางเลือก (Relative Weight) โดยตารางเมทริกซ์เป็นเครื่องมือที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบแบบคู่ สามารถใช้อธิบายการเปรียบเทียบ ทดสอบความสอดคล้องของเหตุผล และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของลำดับความสำคัญของทางเลือกได้ ซึ่งสามารถเขียนรูปแบบคณิตศาสตร์ได้ ความสำคัญของค่าคะแนนน้ำหนักในรูปแบบอัตราส่วนระดับความคิดเห็น ซึ่งแสดงเป็นตัวเลขที่มีระดับความสำคัญที่ 1 ถึง 9 โดยเงื่อนไขในการให้คะแนนจะต้องเลือกด้านใดด้านหนึ่งเท่านั้น ซึ่งขั้นตอนกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการตัดสินใจเลือก และการวินิจฉัยการพิจารณาหลายปัจจัย เช่น การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย การคัดเลือกปัจจัยที่มีความสำคัญ การตรวจสอบความถูกต้อง และการพิจารณา

เงื่อนไขรูปแบบต่าง ๆ (วิฑูรย์ ตันศิริคงคล, 2542) โดยใช้แผนภูมิโครงสร้างลำดับชั้น AHP ในการพิจารณาตามขั้นตอนตามภาพ 1 ดังนี้



ภาพ 1 ขั้นตอนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process; AHP)

ที่มา: วิฑูรย์ ตันศิริคงคล (2542)

การประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการซื้อขาย เพื่อการขอสินเชื่อ เพื่อการบันทึกบัญชี เพื่อต้องการทราบมูลค่าของทรัพย์สิน เพื่อการเวนคืน เพื่อการประกันภัย และเพื่อทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน หรืออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์ (ม.ป.ป.) ; ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, 2538) ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ได้กำหนดวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 4 วิธี คือ 1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด 2) วิธีต้นทุน 3) วิธีพิจารณาจากรายได้ และ 4) วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถทดแทนกันได้ เป็นปัจจัยหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ในการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ข้อมูลตลาดที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ต้องมีความเพียงพอและเหมาะสม ต้องพิจารณาข้อมูลการซื้อขาย สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย ข้อเสนอซื้อ ราคา และเงื่อนไขของการเสนอขาย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ รวมทั้งแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งเป็นสิ่งที่มีความสำคัญมาก การประเมินโดยวิธีนี้สามารถใช้ได้กับหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้กับทรัพย์สินทุกประเภทที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินว่างเปล่าที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ อาคารพาณิชย์ พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และอาคารพักอาศัย การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด สามารถแบ่งออกเป็นวิธีย่อย 4 วิธี ดังนี้ 1. วิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) 2. วิธีการเปรียบเทียบทางตรง (Direct Comparison) 3. วิธีปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sale Adjustment Grid) และ 4. วิธีสมการถดถอย (Multiple Regression Analysis) (แคล้ว ทองสม, 2560)

วิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก

วิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) เป็นหลักการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกับวิธีการปรับแก้ราคาซื้อขาย ซึ่งเป็นการประเมินคุณภาพของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ด้วยการให้คะแนนคุณภาพตามระดับความสำคัญที่มีต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการกำหนดความหมายของช่วงคะแนนคุณภาพตามปัจจัยที่ใช้พิจารณาว่ามีอิทธิพลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งควรจะมาจากการศึกษาวิจัยหรือการสอบถามผู้รู้เพื่อกำหนดระดับคะแนนอย่างมีหลักการ (นิติ รัตนปรีชาเวช, 2561) โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์มูลค่าด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ดังนี้ 1) แสดงรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ใช้ในการวิเคราะห์ พิจารณปัจจัยเปรียบเทียบสำคัญที่มีผลกระทบต่อมูลค่า ความเพียงพอของข้อมูล จำนวนข้อมูลเปรียบเทียบที่เหมาะสมในการนำมาวิเคราะห์ข้อมูล โดยข้อมูลตลาดต้องมีความคล้ายคลึงกัน และมีระยะเวลาเหมาะสมใกล้เคียงกัน (สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, 2566) 2) การปรับค่าความแตกต่างในด้านการเสนอขายและราคาต่อตารางข้อมูลเปรียบเทียบตลาด 3) การปรับปัจจัยเชิงปริมาณก่อนการวิเคราะห์ด้วยตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก พิจารณาการปรับค่าการถดถอย ปรับค่าการต่อเติม ปรับส่วนต่างของเนื้อที่ดิน ฯลฯ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เปรียบเทียบอยู่ในสถานะใกล้เคียงกัน ก่อนปรับแก้ปัจจัยเชิงคุณภาพ 4) กำหนดปัจจัยเชิงคุณภาพที่มีผลต่อมูลค่า พิจารณาถึงปัจจัยสำคัญที่ควรมี พร้อมสัดส่วนการให้น้ำหนักแต่ละปัจจัยแยกตามประเภททรัพย์สินต่าง ๆ 5) กำหนดค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย โดยปัจจัยที่มีความคล้ายคลึงกันของข้อมูลตลาด ควรกำหนดน้ำหนักให้น้อย ปัจจัยที่มีความแตกต่างกัน ควรกำหนดให้น้ำหนักมาก โดยการกำหนดค่าน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัย อาจปรับได้ตามลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมินราคา ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ประเมิน (สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, 2566) 6) กำหนดคะแนนคุณภาพ (Score)

การพิจารณาคะแนนคุณภาพ และ 7) ผลลัพธ์ที่ได้จากการปรับความแตกต่างจากข้อมูลเปรียบเทียบตลาด การพิจารณาการให้น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูลเปรียบเทียบตลาด

จากการอธิบายขั้นตอนการวิเคราะห์มูลค่าด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ สามารถสรุปเป็น ตารางการวิเคราะห์ได้ตามตาราง 1 ดังนี้

ตาราง 1 ตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)

ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณา	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ (%)	การพิจารณาคะแนนคุณภาพ			ทรัพย์สินที่ ประเมิน มูลค่า
		ข้อมูล	ข้อมูล	ข้อมูล	
		เปรียบเทียบ	เปรียบเทียบ	เปรียบเทียบ	
		บ	บ	บ	
		1	2	3	
1. ทำเลที่ตั้งอาคารชุด					
2. สภาพอาคาร					
3. การตกแต่งห้องชุด					
4. ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด					
5. ขนาดพื้นที่ห้องชุด					
6. สิ่งอำนวยความสะดวก					
7. สภาพคลอง					
รวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก					

ที่มา: สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (2566) เพิ่มเติมโดยผู้วิจัย

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ภูษณิศรา แคมลา และสัณหะ เหมวนิช (2564) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุดของอาคารชุดในจังหวัดปทุมธานี โดยอาศัยการวิเคราะห์แบบจำลองของ Hedonic Price ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยของอาคารชุดกับการเปลี่ยนแปลงของราคาห้องชุด ผลการวิเคราะห์ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด มี 28 ปัจจัย โดยปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ อาคารชุดที่ตั้งอยู่ติดถนนหลักจะมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น การมีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่น้อยราคาห้องชุดก็จะสูงขึ้น ในด้านโครงสร้าง ได้แก่ เนื้อที่ดิน มูลค่าที่ดิน จำนวนห้องชุด ขนาดห้องชุด ตำแหน่งชั้น ลิฟต์โดยสาร ห้องชุดที่มีการแบ่งห้องนอน ห้องน้ำที่มีการแบ่งพื้นที่ส่วนเปียกส่วนแห้ง วัสดุตกแต่งภายในที่มีคุณภาพดีกว่าราคามักจะสูงกว่า พื้นที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย สำหรับด้านสภาพแวดล้อม ได้แก่ อาคารชุดตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และ/หรือย่านสถานศึกษา ความนิยมเชิงพื้นที่มีอาคารชุดระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากสถานศึกษา ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า และระยะห่างจากศูนย์การค้าชุมชน

ภานุพงศ์ นิลตะโก, อธิยุต ทัดตมณัส, วาสนา ดวงดี และพิรานันท์ จันทวิโรจน์ (2563) ศึกษาปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณามูลค่าตลาดอาคารชุด ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยที่มีความสำคัญที่ใช้ในการพิจารณามูลค่าตลาดห้องชุด จำนวน 10 ปัจจัย โดยสามารถจัดกลุ่มปัจจัยได้ ดังนี้ กลุ่มที่ 1 กลุ่มปัจจัยทางกายภาพ เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าห้องชุดโดยตรง ประกอบด้วย 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยพื้นที่ห้องชุด ปัจจัยตำแหน่งห้องชุด และปัจจัยการตกแต่งห้องชุด กลุ่มที่ 2 กลุ่มปัจจัยทางสภาพแวดล้อม เป็นปัจจัยที่มีการเปลี่ยนแปลงตาม

สภาพแวดล้อมบริเวณรอบโครงการ ประกอบด้วย 7 ปัจจัย คือ ปัจจัยทำเลที่ตั้งโครงการ ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวก ปัจจัยรูปแบบอาคาร ปัจจัยการคมนาคม ปัจจัยสภาพคลอง ปัจจัยชื่อเสียงผู้ประกอบการ และ ปัจจัยสภาพแวดล้อม

ศศิธร กลันทกสุวรรณ (2560) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรู และระดับหรูพิเศษในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษ มีทั้งหมด 6 ตัวแปร ได้แก่ พื้นที่ทำเล ลักษณะห้องของอาคาร (ประกอบด้วยจำนวนห้องน้ำ จำนวนห้องนอน และขนาดพื้นที่ของห้อง) ความผ่อนคลายและความบันเทิง (ประกอบด้วยพื้นที่สวนบนดาดฟ้า ห้องออนเซ็น และห้องคลับเฮ้าส์) ระยะทางจากโรงพยาบาล ระยะทางจากสถานศึกษา และระยะทางจากสวนสาธารณะ

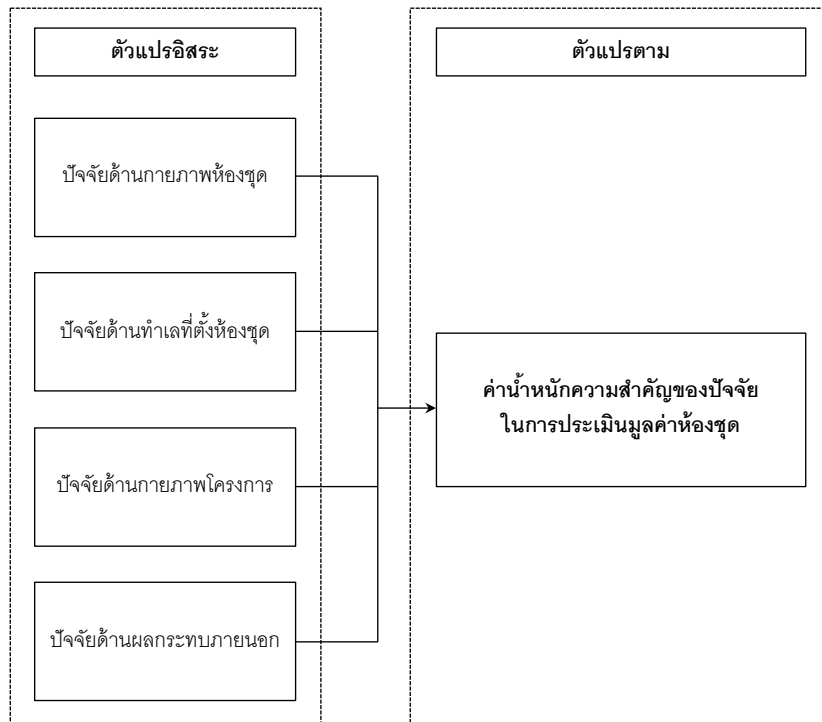
รพีพัฒน์ ชาญจิรภรณ์ (2559) ศึกษาโครงสร้างราคาห้องชุดพักอาศัยระดับกลางบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าอุตราอากาศ โดยผลการวิจัยพบว่า ตำแหน่งห้องชุด ระยะห่างจากห้องชุดถึงลิฟท์โดยสาร ทิศนัยภาพเนื้อที่ห้องชุด ทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน สิ่งอำนวยความสะดวก อายุ สภาพอาคารชุด และ ตำแหน่งชั้น มีผลต่อโครงสร้างราคาห้องชุดพักอาศัย เมื่อนำปัจจัยมาให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักพบว่าโครงสร้างราคาห้องชุดพักอาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าอุตราอากาศ อยู่ที่ 82,000 บาทต่อตารางเมตร

สุวดี คงสุข (2557) ศึกษาแบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการนำเทคนิคกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (AHP) มาประยุกต์ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเล โดยนำเกณฑ์และปัจจัยที่ผ่านการคัดกรองมาทำแบบสอบถามเพื่อหาระดับความสำคัญโดยผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 32 คน ผลการวิจัยพบว่าผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ความสำคัญของระดับราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์การคัดเลือกทำเลมากที่สุด

สุรสิทธิ์ พันธนาคง (2556) ศึกษาการพัฒนาแบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยใช้เทคนิควิธีการปรับแก้ข้อมูลด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนน การศึกษานี้มุ่งเน้นการสำรวจปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาห้องชุดพักอาศัยสำหรับการประเมินมูลค่าด้วยเทคนิควิธีปรับแก้ข้อมูลด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนน (WQS) จากผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิและผู้บริหารบริษัทประเมินราคาเอกชน เจ้าหน้าที่ประเมินราคาของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ผลการวิจัยพบว่า ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน ระยะห่างจากถนนสายหลัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร รูปแบบอาคาร ชั้นที่ตั้งของห้องชุดพักอาศัย เป็นปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาให้ความสำคัญมากที่สุดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเทคนิควิธีปรับแก้ข้อมูลด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนน (WQS) ซึ่งส่งผลสะท้อนต่อมูลค่าทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัย

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยสนใจการประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นในการกำหนดปัจจัยการประเมินมูลค่าห้องชุด จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย จากแนวคิดของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ดังนี้



ภาพ 2 กรอบแนวคิดงานวิจัย

ระเบียบวิธีวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมขั้นตอนการวิเคราะห์เพื่อหาปัจจัยที่สำคัญ โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล โดยผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจาก 2 กลุ่ม ดังนี้

1.1 กลุ่มผู้ให้ข้อมูล เป็นการศึกษาค้นคว้าข้อมูลพื้นฐานปัจจัยหลักและปัจจัยรองที่ส่งผลต่อมูลค่าห้องชุดโดยรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูล จำนวน 20 คน ดังนี้ 1) ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ดังนี้ ผู้บริหารบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้บริหารธนาคารพาณิชย์ ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และผู้แทนสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 17 คน และ 2) ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสบการณ์มากกว่า 10 ปี ดังนี้ อาจารย์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาจารย์คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี และอาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จำนวน 3 คน โดยการใช้เครื่องมือแบบสัมภาษณ์ชนิดมีโครงสร้าง (Structured Interview) ด้วยวิธีการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-Depth Interview) เพื่อรวบรวมปัจจัยหลักและปัจจัยรอง จากการสัมภาษณ์สามารถจัดกลุ่มของปัจจัยหลัก จำนวน 4 ปัจจัย ดังนี้

1) ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด

เป็นปัจจัยที่บอกถึงความสำคัญของคุณลักษณะห้องชุด ขนาดห้องชุด รูปแบบห้องชุด การตกแต่งห้องชุด และการเลือกใช้วัสดุ

2) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด

เป็นปัจจัยที่บอกถึงความสำคัญของตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด ชั้นที่ตั้ง และสภาพภูมิทัศน์

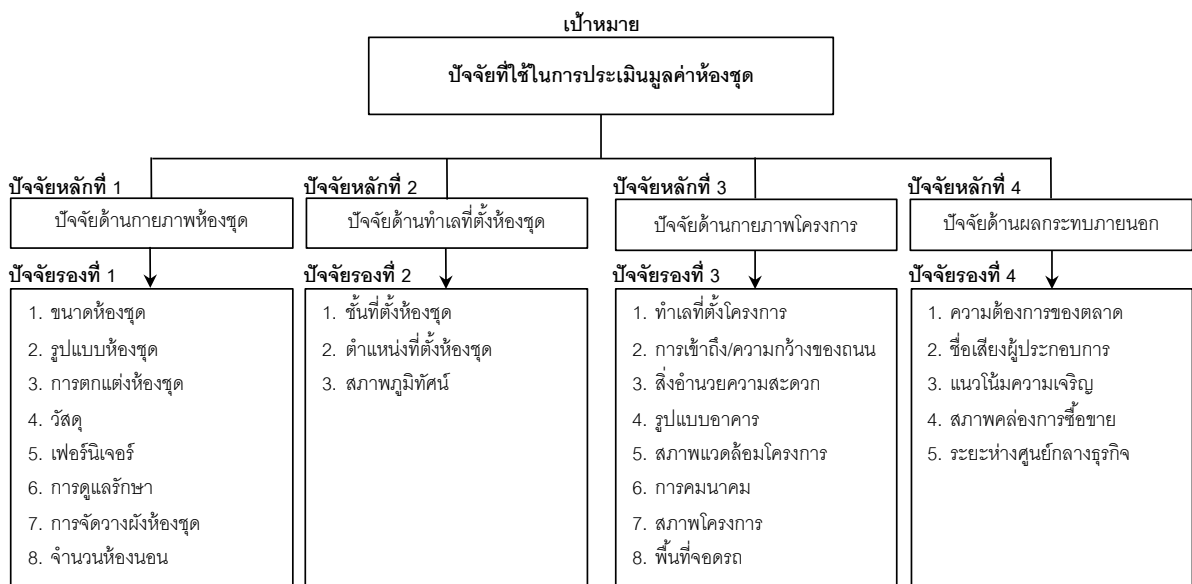
3) ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ

เป็นปัจจัยที่บอกถึงความสำคัญของลักษณะทั่วไปของโครงการ ทำเลที่ตั้งโครงการ การคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวก และรูปแบบโครงการ

4) ปัจจัยด้านผลกระทบภายนอก

เป็นปัจจัยที่บอกถึงความสำคัญภายนอกโครงการ ความต้องการของตลาด ชื่อเสียงผู้ประกอบการ และแนวโน้มความเจริญ

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยหลักและปัจจัยรองด้วยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 20 คน สามารถสรุปเป็นแผนภูมิโครงสร้างลำดับชั้น ดังนี้



ภาพ 3 แผนภูมิโครงสร้างลำดับชั้นปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด

1.2 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง เป็นการศึกษาการวัดระดับความสำคัญของปัจจัย โดยการใช้แบบสอบถาม ดำเนินการสอบถามผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการสุ่มการประเมินราคาทรัพย์สินมากกว่า 15 ปี ใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 20 คน (สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2565)

2. วิธีการวิเคราะห์

ผู้วิจัยนำปัจจัยที่ได้จากการรวบรวมข้อมูล ดำเนินการวิเคราะห์โดยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process) โดยการสร้างแบบสอบถาม เพื่อคัดเลือกปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการประเมินมูลค่าห้องชุด สร้างตารางเมทริกซ์เปรียบเทียบการตัดสินใจแบบคู่ (Pairwise Comparisons) โดยการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินมูลค่าห้องชุด และการให้ค่าน้ำหนักความสำคัญ 1 - 9 (น้อยที่สุด - มากที่สุด) โดยการเลือกให้คะแนนด้านใดด้านหนึ่งที่ทำให้ค่าความสำคัญปัจจัยสูงกว่าหรือเท่ากัน

2.1 เครื่องมือการวิจัย

ผู้วิจัยนำแบบสัมภาษณ์เสนอต่อผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 5 คน เพื่อตรวจสอบความสอดคล้อง ความถูกต้อง และครอบคลุมเนื้อหาของงานวิจัยตามวัตถุประสงค์ ประกอบด้วย ผู้บริหารบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้บริหารธนาคารพาณิชย์ ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และผู้แทนสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย โดยทดสอบหาความตรง (Validity) ของแบบสัมภาษณ์ ด้วยวิธีสถิติความตรงเชิงเนื้อหา (Item Objective Congruence) และการทดสอบค่าความเที่ยง (Reliability) ของแบบสอบถาม ได้ทดสอบนำร่อง (Pilot-Test) กับกลุ่มที่มีคุณสมบัติเหมือนกลุ่มตัวอย่าง และวิเคราะห์ความเชื่อมั่นโดยการหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาครอนบาค (Cronbach's Alpha Method) ผลการตรวจสอบอยู่ระหว่าง 0.70 - 1.00 ซึ่งถือว่าผ่านเกณฑ์ (Cronbach, 1990)

2.2 การวิเคราะห์ค่าน้ำหนักปัจจัยหลัก และปัจจัยรอง

ผู้วิจัยดำเนินการวิเคราะห์ปัจจัยด้วยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process) จากการรวบรวมข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 20 คน ทำให้ทราบเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อมูลค่าห้องชุด โดยแสดงเป็นแผนภูมิโครงสร้างลำดับชั้นปัจจัยหลัก และปัจจัยรอง ตามภาพ 3 และรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ จำนวน 20 คน มาวิเคราะห์โดยเครื่องมือการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น ดังนี้

1. นำระดับค่าคะแนนน้ำหนักจากแบบสอบถาม ใส่ข้อมูลในตารางสำหรับการคำนวณน้ำหนัก

2. นำค่าน้ำหนักที่ได้จากการวิเคราะห์ในรูปแบบร้อยละ หาค่าเฉลี่ยเรขาคณิต (Geometric Mean Method) โดยการนำตัวเลขที่ได้คูณ แล้วนำผลคูณมาถอดรากตามจำนวนตัวเลขนั้น

3. นำตัวแปรผลสุดท้ายมาวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นแสดงค่าน้ำหนัก จากสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจ โดยมีแนวทางในการวัดความสอดคล้องของปัจจัย ส่งผลให้เกิดประโยชน์ในการตรวจสอบความไม่สอดคล้องของปัจจัยที่ได้จากการตอบแบบสอบถามที่ไม่ตรงกับความเป็นจริงที่ดำเนินการไว้ ซึ่งอัตราการแสดงผลที่ไม่สอดคล้องจะอยู่ในรูปแบบของตัวเลข ค่าที่ได้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.1 ผลดังกล่าวจะอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ หากค่าที่ได้มากกว่า 0.1 แสดงว่าผลค่าความไม่สอดคล้องของปัจจัยไม่สามารถนำค่า Eigenvector มาใช้ได้ (อิติกานต์ สุดประเสริฐ, 2564)

ผู้วิจัยนำข้อมูลที่ได้รวบรวมมาวิเคราะห์ โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process) สร้างตารางเมทริกซ์ด้วยโปรแกรม Microsoft Office Excel ในการคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย และนำมาแทนค่าในสมการ ซึ่งจะได้ค่า Eigen Value ดังนี้

การตรวจสอบดัชนีความสอดคล้องของเหตุผล (Consistency Index; CI)

เมื่อ n คือขนาดของเมทริกซ์

การตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของข้อมูล (Consistency Ratio; CR)

โดยการหาค่าเฉลี่ยดัชนีการสุ่มตัวอย่าง (Average Random Index – RI) ซึ่งแปรผันตามขนาดของเมทริกซ์ ดังตาราง 2

ตาราง 2 ค่าเฉลี่ยดัชนีการสุ่มตัวอย่าง (Average Random Index – RI) (Saaty, 1980)

ขนาดของ ตารางเมทริกซ์	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ค่า RI	0.00	0.00	0.52	0.89	1.11	1.25	1.35	1.40	1.45	1.49

การตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยหลัก (Consistency Ratio : CR) มีรายละเอียด
ดังนี้

1. ค่า $CR \leq 0.05$ สำหรับการเปรียบเทียบ 3 ปัจจัย
2. ค่า $CR \leq 0.09$ สำหรับการเปรียบเทียบ 4 ปัจจัย
3. ค่า $CR \leq 0.10$ สำหรับการเปรียบเทียบ 5 ปัจจัยขึ้นไป

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญปัจจัยหลักทั้ง 4 ปัจจัย เมื่อตรวจสอบสัดส่วนค่าความ
สอดคล้องของปัจจัยหลัก (Consistency Ratio; CR) = 0.09 มีความสอดคล้องกันทั้งหมด ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่
สามารถยอมรับได้ และผลการวิเคราะห์น้ำหนักการเปรียบเทียบความสัมพันธ์แบบทีละคู่ (Pairwise
Comparisons) มีค่าน้ำหนักความสำคัญ Weight Vector หรือ Eigen Value ซึ่งสามารถเรียงลำดับจากมาก
ไปน้อย ดังนี้ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด = 0.596 ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด = 0.217 ปัจจัยด้านกายภาพ
โครงการ = 0.128 และปัจจัยด้านผลกระทบภายนอก = 0.059 ตามตาราง 3 ดังนี้

ตาราง 3 ผลการวิเคราะห์น้ำหนักการเปรียบเทียบปัจจัยหลักความสัมพันธ์แบบทีละคู่

ปัจจัยหลัก	ปัจจัยหลัก				Eigenvector	%
	ด้าน กายภาพ ห้องชุด	ด้าน ทำเลที่ตั้ง ห้องชุด	ด้าน กายภาพ โครงการ	ด้าน ผลกระทบ ภายนอก	Weight Vector W	
ด้านกายภาพห้องชุด	0.133	0.109	0.279	0.350	0.217	22%
ด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด	0.781	0.640	0.538	0.426	0.596	60%
ด้านกายภาพโครงการ	0.062	0.156	0.131	0.161	0.128	13%
ด้านผลกระทบภายนอก	0.024	0.095	0.052	0.064	0.059	6%
ผลรวม	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	100%

ผลการวิจัย

1. ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด และผลการประเมินผลค่าน้ำหนักความสำคัญ ปัจจัยรองแต่ละปัจจัย

1.1 ด้านกายภาพห้องชุด

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยทั้ง 8 ปัจจัย เมื่อตรวจสอบสัดส่วนค่าความ
สอดคล้องของปัจจัยรอง พบว่ามีค่า CR (Consistency Ratio) = 0.067 ซึ่งสอดคล้องกัน อยู่ในเกณฑ์ที่
สามารถยอมรับได้ โดยผลการวิเคราะห์น้ำหนักการเปรียบเทียบแบบทีละคู่ ซึ่งมีค่าน้ำหนักความสำคัญ
(Weight Vector : W) หรือ Eigen Value และเรียงลำดับจากมากไปน้อย ดังนี้ ปัจจัยด้านขนาดห้องชุด
= 0.266 ปัจจัยด้านวัสดุ = 0.177 ปัจจัยด้านการดูแลรักษา = 0.167 ปัจจัยด้านรูปแบบห้องชุด = 0.108
ปัจจัยด้านการจัดวางผังห้อง = 0.106 ปัจจัยด้านจำนวนห้องนอน = 0.082 ปัจจัยด้านการตกแต่งห้องชุด =
0.064 และปัจจัยด้านเฟอร์นิเจอร์ = 0.030

1.2 ด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยทั้ง 3 ปัจจัย เมื่อตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยรอง พบว่ามีค่า CR (Consistency Ratio) = 0.059 ความสอดคล้องกัน อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้ โดยผลการวิเคราะห์น้ำหนักการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่ ซึ่งมีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector : W) หรือ Eigen Value และเรียงลำดับจากมากไปน้อย ดังนี้ ปัจจัยด้านชั้นที่ตั้งห้องชุด = 0.355 ปัจจัยด้านสภาพภูมิทัศน์ = 0.326 และปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด = 0.319

1.3 ด้านกายภาพโครงการ

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยทั้ง 8 ปัจจัย เมื่อตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยรอง พบว่ามีค่า CR (Consistency Ratio) = 0.070 ซึ่งสอดคล้องกัน อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ ผลการวิเคราะห์น้ำหนักการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่ ซึ่งมีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector : W) หรือ Eigen Value สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ดังนี้ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ = 0.366 ปัจจัยด้านการคมนาคม = 0.222 ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก = 0.100 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโครงการ = 0.080 ปัจจัยด้านการเข้าถึง/ความกว้างของถนน = 0.079 ปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร = 0.065 ปัจจัยด้านสภาพโครงการ = 0.064 และปัจจัยด้านพื้นที่จอดรถ = 0.023

1.4 ด้านผลกระทบภายนอก

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยทั้ง 5 ปัจจัย เมื่อดำเนินการตรวจสอบสัดส่วนค่าความสอดคล้องของปัจจัยรอง พบว่ามีค่า CR (Consistency Ratio) = 0.063 ซึ่งสอดคล้องกัน อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ ผลการวิเคราะห์น้ำหนักการเปรียบเทียบแบบที่ละคู่ ซึ่งมีค่าน้ำหนักความสำคัญ (Weight Vector : W) หรือ Eigen Value สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ดังนี้ ปัจจัยด้านระยะห่างศูนย์กลางธุรกิจ = 0.359 ปัจจัยด้านแนวโน้มความเจริญ = 0.299 ปัจจัยด้านสภาพคล่องการซื้อขาย = 0.183 ปัจจัยด้านความต้องการของตลาด = 0.091 และปัจจัยด้านชื่อเสียงผู้ประกอบการ = 0.068

2. ผลการวิเคราะห์การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด

จากผลการประเมินผลค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง โดยการวิเคราะห์ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง สามารถจัดลำดับความสำคัญและค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย ดังนี้

ตาราง 4 ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด

ปัจจัยหลัก (CRITERIA)	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ ปัจจัยหลัก (Weight Vector)	ค่าสัดส่วน ความ สอดคล้อง (CR)	ปัจจัยย่อย (SUB-CRITERIA)	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ ปัจจัยรอง (Weight Vector)	รวมค่าน้ำหนัก ความสำคัญ ปัจจัยรอง	จัดลำดับ ความสำคัญ ปัจจัยรอง
ปัจจัย ด้านกายภาพห้องชุด	0.217 22%	0.067	1. ปัจจัยด้านขนาดห้องชุด	0.266	5.789%	4
			2. ปัจจัยด้านรูปแบบห้องชุด	0.108	2.349%	9
			3. ปัจจัยด้านการตกแต่งห้องชุด	0.064	1.394%	14
			4. ปัจจัยด้านวัสดุ	0.177	3.839%	6
			5. ปัจจัยด้านเฟอร์นิเจอร์	0.030	0.659%	21
			6. ปัจจัยด้านการดูแลรักษา	0.167	3.640%	7
			7. ปัจจัยด้านการจัดวางผังห้องชุด	0.106	2.298%	10
			8. ปัจจัยด้านจำนวนห้องนอน	0.082	1.780%	12
ปัจจัย ด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด	0.596 60%	0.059	1. ปัจจัยด้านชั้นที่ตั้งห้องชุด	0.355	21.185%	1
			2. ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	0.319	19.010%	3
			3. ปัจจัยด้านสภาพภูมิทัศน์	0.326	19.408%	2
ปัจจัย ด้านกายภาพโครงการ	0.128 13%	0.070	1. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ	0.366	4.681%	5
			2. ปัจจัยด้านการเข้าถึง/ความกว้างถนน	0.079	1.008%	18
			3. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	0.100	1.274%	15
			4. ปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร	0.065	0.835%	19
			5. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโครงการ	0.080	1.026%	17
			6. ปัจจัยด้านการคมนาคม	0.222	2.838%	8
			7. ปัจจัยด้านสภาพโครงการ	0.065	0.828%	20
			8. ปัจจัยด้านพื้นที่จอดรถ	0.023	0.288%	24
ปัจจัย ด้านผลกระทบต่อภายนอก	0.059 6%	0.063	1. ปัจจัยด้านความต้องการของตลาด	0.091	0.534%	22
			2. ปัจจัยด้านชื่อเสียงผู้ประกอบการ	0.068	0.400%	23
			3. ปัจจัยด้านแนวโน้มความเจริญ	0.299	1.757%	13
			4. ปัจจัยด้านสภาพคล่องการซื้อขาย	0.183	1.074%	16
			5. ปัจจัยด้านระยะห่างศูนย์กลางธุรกิจ	0.359	2.106%	11
ผลรวมค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรอง					100.00%	

ตาราง 5 การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด

ลำดับ	ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด	ค่าน้ำหนักความสำคัญปัจจัยรอง	ปัจจัยหลัก
1.	ปัจจัยด้านชั้นที่ตั้งห้องชุด	21.185%	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด
2.	ปัจจัยด้านสภาพภูมิทัศน์	19.408%	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด
3.	ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	19.010%	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด
4.	ปัจจัยด้านขนาดห้องชุด	5.789%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
5.	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ	4.681%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
6.	ปัจจัยด้านวัสดุ	3.839%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
7.	ปัจจัยด้านการดูแลรักษา	3.640%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
8.	ปัจจัยด้านการคมนาคม	2.838%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
9.	ปัจจัยด้านรูปแบบห้องชุด	2.349%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
10.	ปัจจัยด้านการจัดวางผังห้องชุด	2.298%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
11.	ปัจจัยด้านระยะห่างศูนย์กลางธุรกิจ	2.106%	ปัจจัยด้านผลกระทบต่อภายนอก
12.	ปัจจัยด้านจำนวนห้องนอน	1.780%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
13.	ปัจจัยด้านแนวโน้มความเจริญ	1.757%	ปัจจัยด้านผลกระทบต่อภายนอก
14.	ปัจจัยด้านการตกแต่งห้องชุด	1.394%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
15.	ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	1.274%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
16.	ปัจจัยด้านสภาพคล่องการซื้อขาย	1.074%	ปัจจัยด้านผลกระทบต่อภายนอก
17.	ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโครงการ	1.026%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
18.	ปัจจัยด้านการเข้าถึง/ความกว้างถนน	1.008%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
19.	ปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร	0.835%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
20.	ปัจจัยด้านสภาพโครงการ	0.828%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
21.	ปัจจัยด้านเฟอร์นิเจอร์	0.659%	ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด
22.	ปัจจัยด้านความต้องการของตลาด	0.534%	ปัจจัยด้านผลกระทบต่อภายนอก

ลำดับ	ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด	ค่าน้ำหนักความสำคัญปัจจัยรอง	ปัจจัยหลัก
23.	ปัจจัยด้านชื่อเสียงผู้ประกอบการ	0.400%	ปัจจัยด้านผลกระทบภายนอก
24.	ปัจจัยด้านพื้นที่จอดรถ	0.288%	ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ
ผลรวมค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรอง		100%	

จากตาราง 4 และ 5 การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด เมื่อพิจารณาจากปัจจัยทั้งหมด ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญ 10 ลำดับแรก มีดังนี้ ปัจจัยด้านพื้นที่ตั้งห้องชุดมีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านสภาพภูมิทัศน์ ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด ปัจจัยด้านขนาดห้องชุด ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ปัจจัยด้านวัสดุ ปัจจัยด้านการดูแลรักษา ปัจจัยด้านการคมนาคม ปัจจัยด้านรูปแบบห้องชุด และปัจจัยด้านการจัดวางผังห้องชุด ตามลำดับ

สรุปและอภิปรายผล

1. ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลัก

จากการทบทวนวรรณกรรม และการรวบรวมข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินจำนวน 20 คน พบว่าปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อประเมินมูลค่าห้องชุด มีจำนวน 4 ปัจจัย ดังนี้ 1. ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด 2. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด 3. ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ และ 4. ปัจจัยด้านผลกระทบภายนอก โดยผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลัก สามารถเรียงลำดับจากมากไปน้อย ดังนี้ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด = 0.596 ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด = 0.217 ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ = 0.128 และปัจจัยด้านผลกระทบภายนอก = 0.059

2. ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยรองที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด ทั้งหมด 8 ปัจจัย ซึ่งมีความสอดคล้องกัน โดยเรียงลำดับความสำคัญได้ดังนี้ ปัจจัยด้านวัสดุ = 0.177 ปัจจัยด้านการดูแลรักษา = 0.167 ปัจจัยด้านรูปแบบห้องชุด = 0.108 ปัจจัยด้านการจัดวางผังห้อง = 0.106 ปัจจัยด้านจำนวนห้องนอน = 0.082 ปัจจัยด้านการตกแต่งห้องชุด = 0.064 และปัจจัยด้านเฟอร์นิเจอร์ = 0.030

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด ทั้งหมด 3 ปัจจัย ซึ่งมีความสอดคล้องกัน โดยเรียงลำดับความสำคัญได้ดังนี้ ปัจจัยด้านพื้นที่ตั้งห้องชุด = 0.355 ปัจจัยด้านสภาพภูมิทัศน์ = 0.326 และปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด = 0.319

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยด้านกายภาพโครงการ ทั้งหมด 8 ปัจจัย ซึ่งมีความสอดคล้องกัน โดยเรียงลำดับความสำคัญได้ดังนี้ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ = 0.366 ปัจจัยด้านการคมนาคม = 0.222 ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก = 0.100 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโครงการ = 0.080 ปัจจัยด้านการเข้าถึง/ความกว้างของถนน = 0.079 ปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร = 0.065 ปัจจัยด้านสภาพโครงการ = 0.064 และปัจจัยด้านพื้นที่จอดรถ = 0.023

ผลการประเมินค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยด้านผลกระทบภายนอก ทั้งหมด 5 ปัจจัย ซึ่งมีความสอดคล้องกัน สามารถเรียงลำดับความสำคัญได้ดังนี้ ปัจจัยด้านระยะห่างศูนย์กลางธุรกิจ = 0.359 ปัจจัยด้านแนวโน้มความเจริญ = 0.299 ปัจจัยด้านสภาพคล่องการซื้อขาย = 0.183 ปัจจัยด้านความต้องการของตลาด = 0.091 และปัจจัยด้านชื่อเสียงผู้ประกอบการ = 0.068

การศึกษาปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด พบว่าปัจจัยหลักจำนวน 4 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งห้องชุด ปัจจัยด้านกายภาพห้องชุด ปัจจัยด้านกายภาพโครงการ และปัจจัยด้านผลกระทบภายนอก สอดคล้องกับผลการวิจัยของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (2560) ที่ศึกษา “แนวทางการประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด อาศัยการปรับค่าความแตกต่าง คะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก สำหรับงานประเมินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินในประเทศไทย” พบว่ามีการแบ่งกลุ่มปัจจัยหลัก จำนวน 4 ปัจจัย ดังนี้ ปัจจัยหลักเกี่ยวกับทรัพย์สิน ปัจจัยหลักด้านสภาพโครงการ ปัจจัยหลักด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยหลักด้านมหภาคและตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อพิจารณาจากปัจจัยรองตามค่าน้ำหนักความสำคัญ จำนวน 3 ปัจจัยแรก พบว่าปัจจัยรองด้านชั้นที่ตั้งห้องชุด เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญสูงสุด รองลงมาคือด้านสภาพภูมิทัศน์ และตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด ตามลำดับ สอดคล้องกับผลการวิจัยของสุรสิทธิ์ พันธนาคง (2556) ซึ่งพบว่าปัจจัยชั้นที่ตั้งของห้องชุดพักอาศัย เป็นปัจจัยที่ผู้ประเมินให้น้ำหนักความสำคัญมากที่สุดคือ = 25% ผลการวิจัยของ รพีพัฒน์ ชาญจิรภรณ์ (2559) พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างราคาห้องชุดพักอาศัย คือ ตำแหน่งห้องชุด ทัศนียภาพ และตำแหน่งชั้น รวมถึงผลการวิจัยของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (2560) ที่ศึกษา “การสร้างรูปแบบตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก” โดยกำหนดให้ปัจจัยชั้นที่ตั้งห้องชุด ปัจจัยด้านวิว และปัจจัยตำแหน่งห้องชุดภายในชั้น มีค่าน้ำหนักความสำคัญสูงสุด เมื่อพิจารณาตำแหน่งชั้นที่ตั้งห้องชุด โดยทั่วไปตำแหน่งชั้นที่สูงมูลค่าห้องชุดจะเพิ่มขึ้นสำหรับกรณีโครงการที่มีลิฟท์ ถ้ากรณีโครงการไม่มีลิฟท์ชั้นล่างจะมีมูลค่ามากกว่า การพิจารณาตำแหน่งของห้องชุดภายในชั้น รวมถึงการพิจารณาทัศนียภาพของตำแหน่งห้องชุด เช่น ทัศนียภาพสระว่ายน้ำ ทัศนียภาพเมือง โดยไม่มีการบดบังของอาคารบริเวณรอบข้าง ห้องชุดตั้งอยู่ใกล้ห้องขยะ บริเวณทางหนีไฟ หรือตั้งอยู่บริเวณโถงลิฟท์ซึ่งจะเป็นตำแหน่งที่ต่ำที่สุดในชั้นจึงจะส่งผลต่อมูลค่าห้องชุด

จากผลการวิจัยตามตาราง 5 การสรุปและการอภิปราย พบปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุดจำนวน 24 ปัจจัย ผู้วิจัยดำเนินการวิเคราะห์ปัจจัยด้วยวิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) ให้สอดคล้องกับผลการวิจัยของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (2560) ที่ศึกษา “แนวทางการประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด อาศัยการปรับค่าความแตกต่างคะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก สำหรับงานประเมินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินในประเทศไทย” และของศศิธร กลั่นทกสุวรรณ (2560) ที่ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรู และระดับหรูพิเศษในเขตกรุงเทพมหานคร โดยผู้วิจัยดำเนินการสร้างแบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก และนำเสนอต่อผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 5 คน ตามข้อเสนอแนะสามารถวิเคราะห์แต่ละปัจจัยที่สามารถนำมาพิจารณาร่วมกันได้จำนวน 14 ปัจจัย และนำค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยนั้น ๆ รวมกัน และดำเนินการสอบถามความเข้าใจกับผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิจำนวน 10 คน ซึ่งสามารถปรับปรุงแบบจำลองใหม่ตามข้อเสนอแนะได้ตามตาราง 6 ดังนี้

ตาราง 6 แบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักแบบใหม่

ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ (ใหม่)	การพิจารณาคะแนนคุณภาพ			ห้องชุด ที่ประเมินมูลค่า
		ข้อมูล เปรียบเทียบ 1	ข้อมูล เปรียบเทียบ 2	ข้อมูล เปรียบเทียบ 3	
1. ปัจจัยด้านชั้นที่ตั้งห้องชุด	21%				
2. ปัจจัยด้านสภาพภูมิทัศน์	19%				
3. ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด	19%				
4. ปัจจัยด้านขนาดห้องชุด / รูปแบบห้องชุด / จำนวนห้อง	10%				
5. ปัจจัยด้านการจัดวางผังห้องชุด	2%				
6. ปัจจัยด้านวัสดุ / การตกแต่ง / เฟอร์นิเจอร์	6%				
7. ปัจจัยด้านการดูแลรักษาห้องชุด	4%				
8. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ / พื้นที่ส่วนกลาง / ที่จอดรถยนต์	1%				
9. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ / ศูนย์กลางธุรกิจ	7%				
10. ปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร / สภาพโครงการ / ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	2%				
11. ปัจจัยด้านการคมนาคม / การเข้าถึง	4%				
12. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโครงการ / แนวโน้ม ความเจริญ	3%				
13. ปัจจัยด้านสภาพคล่องการซื้อขาย / ความต้องการตลาด	2%				
ผลรวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%				
ราคาขาย (บาท/ตารางเมตร)					
ปรับแก้ราคาเสนอขาย % (Adjust Price)					
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)					
อัตราส่วนในการปรับแก้ (Adjust Ratio)					
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)					
ระดับความแตกต่าง					
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง					
ระดับความคล้ายคลึง					
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (Comparability)					
มูลค่าจากการเปรียบเทียบห้องชุด					
สรุปมูลค่าห้องชุด (บาท/ตารางเมตร)					

ข้อเสนอแนะ

1. การนำแบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักมาประยุกต์ใช้ ควรพิจารณาการกำหนดค่าน้ำหนักปัจจัยที่ใช้ในการประเมินมูลค่าห้องชุด หากห้องชุดที่ประเมินและข้อมูลเปรียบเทียบตลาดมีสภาพคล้ายคลึงกันมากในปัจจัยนั้น ๆ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอาจพิจารณาค่าน้ำหนักความสำคัญน้อยลงหรือเท่ากับร้อยละศูนย์ (0%) และปรับเพิ่มค่าน้ำหนักความสำคัญปัจจัยที่ความแตกต่างกันมาก อีกทั้งควรพิจารณาห้องชุดที่ประเมิน ว่าอยู่ในโครงการเดียวกันกับข้อมูลเปรียบเทียบตลาดหรืออยู่ต่างโครงการ เนื่องจากส่งผลต่อการเลือกปัจจัยในที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

2. ข้อจำกัดของแบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดด้วยตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักนี้ได้ผ่านการเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และสอบถามความเข้าใจกับผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิเฉพาะในส่วนของปัจจัยและค่าน้ำหนักความสำคัญเท่านั้น ดังนั้นการดำเนินงานวิจัย

ในอนาคต ผู้วิจัยเสนอว่าควรศึกษาการกำหนดเกณฑ์การให้คะแนนคุณภาพของแต่ละปัจจัย รวมถึงการ
แปลผลคุณลักษณะของคะแนน เพื่อให้ตารางวิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- กรมที่ดิน. (ม.ป.ป.). พระราชบัญญัติอาคารชุด. สืบค้นจาก <https://www.dol.go.th/registry/DocLib3/พรบ%20อาคารชุด.pdf>
- แคล้ว ทองสม. (2560). การประเมินราคาทรัพย์สิน. เอกสารประกอบการสอนรายวิชา 2506627 HRE VALN. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (ไม่ได้ตีพิมพ์).
- นิติ รัตนปริชาเวช. (2566). การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่สูงที่สุดที่ดีที่สุดเพื่อการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ให้เต็มศักยภาพ. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- นิติ รัตนปริชาเวช. (2565). การวิจัยเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- นิติ รัตนปริชาเวช. (2561). หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2538). หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ศุภาสิน.
- ภานุพงศ์ นิลตะโก. (2565). การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด. เอกสารประกอบการสอนรายวิชา 5131309 การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด. ภาควิชาการบัญชีและการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล กรุงเทพฯ. (ไม่ได้ตีพิมพ์).
- ภานุพงศ์ นิลตะโก, อธิยุต ทัดตมณัส, วาสนา ดวงดี และพิรานันท์ จันทวิโรจน์. (2563). ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณามูลค่าตลาดอาคารชุด. การประชุมวิชาการศิลปศาสตร์ระดับชาติ ครั้งที่ 2 คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ, 23 ธันวาคม 2563, กรุงเทพมหานคร, หน้า 243-250.
- ภูษณิศา แชนมลา และสัณหะ เหมวนิช. (2564). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดปทุมธานี. การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14 บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, 18 สิงหาคม 2564, กรุงเทพมหานคร, หน้า 287 - 296.
- รพีพัฒน์ ชาญจิรภรณ์. (2559). โครงสร้างราคาห้องชุดพักอาศัยระดับกลางบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้า วุฒากาศ. การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วาสนา ดวงดี. (2562). ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าตลาดที่ดินเปล่า. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิฑูรย์ ตันศิริมงคล. (2542). AHP การตัดสินใจขั้นสูงเพื่อความก้าวหน้าขององค์กรและความอยู่ดีมีสุขของมหาชน. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- ศศิธร กลั่นทกสุวรรณ. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรู และระดับหรูพิเศษในเขตกรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2566). *คาดการณ์ตลาดคอนโด Q2/66*. [เว็บไซต์]. สืบค้นจาก <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/467317>
- สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์. (2560). *การศึกษาแนวทางการประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดอาศัยการปรับค่าความแตกต่างคะแนนปัจจัยถ่วงน้ำหนัก*. เอกสารประกอบแนบท้ายประกาศของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์.
- สุภารัตน์ คามบุตร. 2562. *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงของผู้บริโภคในเขตนนทบุรี*. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ในพระบรมราชูปถัมภ์.
- สุวดี คงสุข. (2557). *แบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สุวิทย์ ตันตระกูล. (2561). *การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 2)*. กรุงเทพฯ: นิโธ ดิจิตอล.
- สุรสิทธิ์ พันธนาคง. (2556). *การพัฒนาแบบจำลองการประเมินมูลค่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยใช้เทคนิควิธีการปรับแก้ข้อมูลด้วยการให้น้ำหนักตามระดับคะแนน*. วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (ม.ป.ป.). *มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย*. สืบค้นจาก <https://publish.sec.or.th/nrs/6744a2.pdf>
- Appraisal Institute. (1992). *The Appraisal of Real Estate* (10th ed.). Illinois: Stock Montage.
- Charles, J. (2003). *Real Estate Principles* (9th ed.). Ohio: Phoenix Color.
- Douglas, S. (1993). *Property Valuation The 5 Methods*. Glasgow: Page Brothers.
- French, N., & Gabrielli, L. (2018). Pricing to Market property valuation revisited: the hierarchy of valuation approaches, methods and models. *Journal of Property Investment & Finance*, 36(4), 391-396.
- Gabrielli, L., & French, N. (2021). Pricing to market: property valuation methods – s practical review. *Journal of Property Investment & Finance*, 39(5), 464-480.
- Saaty, T. (1980). *The Analytic Hierachy Process*. Newyork: McGraw-Hill.
- Sriboonjit, J., & Rattanaprichavej. N. (2013). Factors's weight of importance in the weighted quality score (WQS) technique: CBD's serviced apartment. *International Journal of Information, Business and Management*, 5(4), 19-31.