



ปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ Factors Affecting Land Price Assessment in Amnat Charoen Province

อดิศักดิ์ เถาว์วัลย์ดี^{1*}, สุบรรณ เอี่ยมวิจารณ์² และองอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย³

Adisuk Thaowaldee^{1*}, Subunn Ieamvijarn² and Ong-art Chanprasitchai³

¹นิสิตปริญญาโท สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจและนวัตกรรมทางธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม

^{2,3}อาจารย์ คณะการบัญชีและการจัดการ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม

¹Master Student of Business Economics and Business Innovation Mahasarakham University

^{2,3}Lecturer of Mahasarakham Business School Mahasarakham University

*Corresponding Author Email: thaowaldee.a@outlook.co.th

Received: 11 February 2026 Revised: 9 March 2026 Accepted: 17 March 2026

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ และ 2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ เป็นการวิจัยแบบผสมผสานระหว่างการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ มีเครื่องมือการวิจัย คือ แบบวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวน 390 แปลง โดยมีกลุ่มตัวอย่างจากสถิติราคาซื้อขายที่ดินจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดิน ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2562 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 แล้วนำข้อมูลที่รวบรวมได้จากเครื่องมือการวิจัยมาวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา และสถิติเชิงอนุมานด้วยการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ และข้อมูลที่รวบรวมได้จากเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมาวิเคราะห์ในเชิงเนื้อหา ผลการวิจัยพบว่า 1) สภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นแปลงเกษตรกรรมขนาดใหญ่ และพื้นที่อยู่อาศัยขนาดเล็กในเขตเมืองมีความหนาแน่นในลักษณะหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนดั้งเดิม ขนาดประมาณ 50 – 100 ตารางวา ศูนย์กลางความเจริญหลักอยู่ที่เทศบาลเมืองอำนาจเจริญ รองลงมาคือเทศบาลปทุมราชวงศา และเทศบาลห้วยตะพาน โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงสุดที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนชยางกูร ถนนอรุณประเสริฐ และ 2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ ที่มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับราคาประเมินที่ดินอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ ความกว้างของหน้าแปลงที่ดิน ลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน และมูลค่าถนน ในขณะที่ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์เชิงลบ แปรผกผัน) ได้แก่ ความลึกของแปลงที่ดิน ระดับความสูงต่ำของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน และความกว้างของถนนทางเข้า – ออก โดยแบบจำลองสามารถอธิบายและทำนายปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญได้คิดเป็นร้อยละ 95.52

คำสำคัญ: ปัจจัยที่ส่งผล, การประเมินราคาที่ดิน, จังหวัดอำนาจเจริญ

Abstract

The purposes of this study were 1. to examine the general conditions of land use in Amnat Charoen Province and 2. to analyze factors affecting land prices appraisal in Amnat Charoen Province. This study employed a mixed-methods research design, integrating both quantitative and qualitative approaches. The research instrument was a data analysis form for land transaction prices with registered rights and juristic acts, covering a total of 390 land plots. The sample was derived from statistical data on land transaction prices from registered rights and juristic acts obtained from the Department of Lands, covering the period from January 2019 to December 2023. The collected data were analyzed using descriptive statistics and inferential statistics, specifically multiple regression analysis. In addition, data gathered from relevant documents were analyzed using content analysis. The results indicated that 1) Land use is primarily characterized by large agricultural plots and small residential units in urban areas (50–100 sq. wah). The primary commercial hubs are Amnat Charoen Municipality, followed by Pathum Ratchawongsa and Hua Taphan Municipalities. The highest land prices are concentrated along major highways, specifically Chayangkuun Road and Arunprasert Road and 2) Factors with a statistically significant positive correlation with land prices include plot frontage width, land shape, and street value. Conversely, factors with a negative correlation include plot depth, land elevation relative to the road level and the width of the access road. The proposed model demonstrates strong explanatory and predictive power, accounting for 95.52 percent of the variation in land price assessment in Amnat Charoen Province.

Keywords: Factors Affecting, Land Price Assessment, Amnat Charoen Province

บทนำ

ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีจำกัดและเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ มูลค่าที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงตามพลวัตทางสังคม และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สำหรับจังหวัดอำนาจเจริญ แม้จะเป็นจังหวัดที่มีขนาดเศรษฐกิจ (GPP) ไม่ได้มีขนาดใหญ่โตมาก เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่ในช่วงปี พ.ศ. 2565-2568 พื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญกลับมีการเติบโตเชิงกายภาพที่น่าสนใจจากการขับเคลื่อนนโยบาย เมืองสมุนไพรและเกษตรอินทรีย์ ควบคู่ไปกับการขยายตัวของโครงข่ายคมนาคมหลัก เช่น ถนนชยางกูร (ทล.212) และถนนอรุณประเสริฐ (ทล.202) ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจากภาคเกษตรกรรมเข้าสู่ภาคพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม การกำหนดราคาประเมินที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญยังคงเผชิญกับ "ช่องว่างของความถูกต้อง" เนื่องจากมีปัจจัยเฉพาะถิ่นและข้อจำกัดทางกายภาพที่ซับซ้อน ทั้งด้านกายภาพของรูปแปลงที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมายตามผังเมืองรวม รวมถึงปัจจัยภายนอกด้านเศรษฐกิจ เช่น อัตราดอกเบี้ยและความต้องการในตลาดจริง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ราคาประเมินที่ดินในบางพื้นที่อาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ที่ผ่านมา การประเมินราคาที่ดิน

มักอ้างอิงตามเกณฑ์มาตรฐานของหน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นหลัก ซึ่งอาจยังไม่ครอบคลุมปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาประเมินที่ดิน เฉพาะถิ่นหรือความเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว แม้จะมีการปรับปรุงบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามรอบ 4 ปี (ราชกิจจานุเบกษา, 2562, น.24) แต่ปัญหาการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่และความลักลั่นระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขายจริง ในตลาด (Market Value) ยังคงเป็นอุปสรรคสำคัญในการสร้างความเป็นธรรมด้านภาษีและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ดังนั้น ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอำนาจเจริญ ในช่วงปี พ.ศ. 2565-2568 โดยมุ่งเน้นการวิเคราะห์ 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ คุณลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน ทำเลที่ตั้ง และข้อจำกัดทางกฎหมาย เพื่อศึกษา ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน ลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ และให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการภาษีและการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ

การบททวนวรรณกรรม

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมทฤษฎี แนวคิด และ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นกรอบแนวคิดในการกำหนดตัวแปรและการเลือกวิธีวิเคราะห์ทางสถิติ โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญ ดังนี้

1. หลักเกณฑ์และวิธีการการประเมินราคาทรัพย์สิน

การกำหนดราคาประเมินที่ดินต้องพิจารณาถึงปัจจัยที่ทำให้ราคาประเมินที่ดินแตกต่างกัน โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ปัจจัยเรื่องระยะความลึกของรูปแปลงที่ดิน ปัจจัยในเรื่องของรูปแปลงที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1.1 การวัดระยะความลึกของรูปแปลง ได้แก่ การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดิน ประกอบด้วย การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงปกติทั่วไป การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนนปลายตัน การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินที่มีถนนตัดผ่านแปลง การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินรูปทรง การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยมฐานติดถนน การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินที่มีมุมของรูปแปลงที่ดินติดถนน การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินที่ติดถนนขนาน 2 ด้าน การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินที่มีถนนสองเส้นตัดผ่าน การวัดระยะความลึกของรูปแปลงที่ดินกรณีที่ดินแปลงที่แปลงที่ดินหลายแปลงมีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน

1.2 ค่าตัวคูณตามระยะความลึกของรูปแปลงที่ดิน หมายถึง การปรับลดราคาประเมินของรูปแปลงที่ดิน เปรียบเทียบกับ ระยะความลึกมาตรฐาน โดยมีค่าตัวคูณตามระยะความลึกของแต่ละช่วง ดังนี้ ระยะความลึกมาตรฐานช่วงที่ 1 ค่าตัวคูณ เท่ากับ ร้อยละ 100 ระยะความลึกมาตรฐานช่วงที่ 2 ค่าตัวคูณ เท่ากับ ร้อยละ 87.50 ระยะความลึกมาตรฐานช่วงที่ 3 ค่าตัวคูณ เท่ากับ ร้อยละ 75 ระยะความลึกมาตรฐานช่วงที่ 4 ค่าตัวคูณ เท่ากับ ร้อยละ 62.50 ระยะความลึกมาตรฐานช่วงที่ 5 ค่าตัวคูณ เท่ากับ ร้อยละ 53.75 ระยะความลึกมาตรฐานช่วงที่ 6 ค่าตัวคูณ เท่ากับ ร้อยละ 46.88 และระยะความลึกมาตรฐานช่วงที่ 7 ค่าตัวคูณ เท่ากับ ร้อยละ 41.07 (กรมธนารักษ์, 2566, น.7, 11)

1.3 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation Approaches) ที่เป็นมาตรฐานสากลและเป็นที่ยอมรับ มีอยู่ 3 วิธีหลัก ซึ่งแต่ละวิธีมีความเหมาะสมกับประเภททรัพย์สินและข้อมูลที่แตกต่างกัน และกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 4 วรรคหนึ่ง มาตรา 18 วรรคสอง และมาตรา 27 (1) แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 (ราชกิจจานุเบกษา, 2563, น.1) รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ ดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” หมายความว่า วิธีการประเมินราคาที่ดิน โดยนำข้อมูลราคาตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบกัน หรือใช้ข้อมูลตัวแทนของที่ดินเป็นข้อมูลราคาตลาด และอาจนำปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินนั้น

“วิธีรายได้” หมายความว่า วิธีการประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษโดยพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษนั้นแปลงมาเป็นมูลค่า โดยใช้วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) ซึ่งเป็นการประมาณการจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หรือวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ซึ่งเป็นการประมาณการรายได้สุทธิจากทรัพย์สินในอนาคตตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สิน และคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน

“วิธีต้นทุน” หมายความว่า วิธีการประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษโดยพิจารณาจากผลรวมของมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษซึ่งหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างแล้ว โดยการประเมินราคาที่ดินให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษอาจใช้วิธีการเปรียบเทียบจากอาคารลักษณะเดียวกัน (Comparative Unit Method) วิธีคิดต้นทุนแบบแยกส่วน (Unit - in - Place Method) หรือวิธีการถอดปริมาณงานก่อสร้าง (Quantity Survey Method)

2. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดิน

ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาของที่ดินแต่ละแปลง ทำให้ราคาของที่ดินสูงต่ำแตกต่างกัน มีองค์ประกอบหลัก ๆ ที่ค่อนข้างเป็นมาตรฐาน เข้าใจง่าย สามารถนำมาเป็นแนวทางในการกำหนดราคาในการซื้อขายให้เหมาะสมกับความต้องการได้ประกอบด้วย 10 ปัจจัย ดังนี้ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน, 2562)

รูปแปลงของที่ดิน ปริมาณเนื้อที่ของที่ดิน สภาพของที่ดิน ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ความสะดวกในการเดินทาง ภาระผูกพันของที่ดิน การใช้งานทำประโยชน์บนที่ดิน ข้อกฎหมายที่มีผลกับที่ดิน และการเวนคืน ที่ดินที่กำลังถูกประกาศเวนคืน ตามกฎหมาย ประเภทของสิทธิครอบครองที่ดิน

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดิน พบว่า มีปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มปัจจัย คือ ลักษณะทางกายภาพ (Physical) ทำเลที่ตั้ง (Location/Accessibility) และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ/ชื่อเสียง (Economic/Reputation) ซึ่งพบว่า มีตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางบวก (+) ได้แก่ ความกว้างแปลงที่ดิน ความกว้างถนน หน้าแปลง พื้นที่ใช้สอย/ขนาดบ้าน ความครบถ้วนของสาธารณูปโภค ติดถนนหลัก/ถนนสายรอง ใกล้แหล่งธุรกิจ/พาณิชยกรรม ใกล้สถานที่ราชการ/โรงเรียน/วัด ชื่อเสียงผู้พัฒนา (แบรนด์ในตลาดหลักทรัพย์) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (พาณิชยกรรม > เกษตรกรรม) และตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางลบ (-) ได้แก่ เนื้อที่แปลงที่ดิน (แปลงใหญ่ราคาต่อหน่วยมักถูกลง) ความลึกของ

แปลงที่ดิน ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากแหล่งมลภาวะ (ถ้าห่างมาก ราคาจะสูงขึ้น) และพบว่างานวิจัยส่วนใหญ่ใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) โดยมีค่าประสิทธิภาพในการทำนาย (R^2) อยู่ในช่วง 56.9% ถึง 77.3% ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดีถึงดีมากสำหรับข้อมูลเชิงพื้นที่ โดยผลการวิจัยพบว่า สภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นแปลงเกษตรกรรมขนาดใหญ่ หรือเป็นแปลงที่อยู่อาศัยขนาดเล็กในเขตเมืองและชุมชน มีการกระจุกตัวเป็นหมู่บ้าน มีเนื้อที่บริเวณที่ตั้งตัวบ้านมีขนาดประมาณ 50 – 100 ตารางวา มีศูนย์กลางความเจริญที่ชัดเจน อันดับ 1) เขตเทศบาลเมืองอำนาจเจริญ อันดับ 2) เขตเทศบาลปทุมราชวงศา และอันดับ 3) เขตเทศบาลหัวตะพาน ตามลำดับ โดยพบว่าที่ดินที่ตั้งอยู่ในแนวถนนสายหลัก ถนนชยางกูร ถนนอรุณประเสริฐ จะมีราคาสูงสุด สอดคล้องกับพิสุทธ์ สุภงกช (2563, น.97-98) พบว่า การใช้ประโยชน์ของที่ดินในจังหวัดอ่างทอง ราคาประเมินที่ดินมีการกระจายตัวแบบวงแหวนซ้อนกันหลายวง วงในสุดราคาจะสูงและจะลดลงเมื่อระยะห่างเพิ่มมากขึ้น และแบบหลายศูนย์กลาง โดยที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์เป็นเกษตรกรรม การกระจายราคาโดยที่ดินจะมีราคาสูงหากตำแหน่งที่ตั้งแปลงใกล้ตลาด ศูนย์ราชการประจำอำเภอ แต่ละอำเภอ โดยพบว่า ปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์และเกษตรกรรมจะมีการกระจายตัวของราคาประเมินที่ดินที่แตกต่างกัน และยังพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ ที่มีความสัมพันธ์กับราคา ได้แก่ ความกว้างของแปลงที่ดิน ลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน และมูลค่าถนน ในขณะที่ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ตรงข้ามกับราคา ได้แก่ ความลึกของแปลงที่ดิน ระดับความลึกของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน และความกว้างของถนนที่ใช้เข้า-ออกแปลงที่ดิน มีบางปัจจัยที่สอดคล้องกับอมรรักษ์ รักษาศรี และคณะ (2565, น.47) ความสัมพันธ์ในทิศทางบวก ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน แปลงที่ดินที่ติดถนน การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม และความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ในขณะที่ พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสัมพันธ์ในทิศทางลบ ได้แก่ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS MRT ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล และระยะความลึกของแปลงที่ดิน

วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยแบบผสมผสานระหว่างการวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ (Mixed Methods) โดยมีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย ได้แก่ ประกอบด้วย

1.1 ประชากร ได้แก่ จำนวนข้อมูลจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในเขตพื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอำนาจเจริญ จำนวน 15,087 แปลง จากสำนักงานที่ดินจังหวัดอำนาจเจริญที่ประกอบด้วยพื้นที่ 7 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองอำนาจเจริญ อำเภอเสนางคนิคม อำเภอชานุมาน อำเภอปทุมราชวงศา อำเภอลืออำนาจ อำเภอพนา และอำเภอหัวตะพาน ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ.2562 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566

1.2 กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวน 390 แปลง ในเขตพื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอำนาจเจริญ ซึ่งตัวอย่างได้มาโดยการสุ่มแบบชั้นภูมิ (Stratified Sampling) ที่ประกอบด้วยพื้นที่ 7 อำเภอ ได้แก่ อำเภอชานุมาน จำนวน 13 แปลง อำเภอปทุมราชวงศา จำนวน 30 แปลง อำเภอเสนางคนิคม จำนวน 47 แปลง อำเภอลืออำนาจ จำนวน 62 แปลง อำเภอเมืองอำนาจเจริญ จำนวน 168 แปลง อำเภอพนา จำนวน 20 แปลง และอำเภอหัวตะพานจำนวน 50 แปลง

2. เครื่องมือในการวิจัย ได้แก่ แบบวิเคราะห์ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวน 390 แปลง ในเขตพื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอำนาจเจริญ ซึ่งตัวอย่างได้มาโดยการสุ่มแบบชั้นภูมิ (Stratified Sampling) ที่ประกอบด้วยพื้นที่ 7 อำเภอ ได้แก่ อำเภอขามนิคม จำนวน 13 แปลง อำเภอปทุมราชวงศา จำนวน 30 แปลง อำเภอเสนางคนิคม จำนวน 47 แปลง อำเภอลืออำนาจ จำนวน 62 แปลงอำเภอเมืองอำนาจเจริญ จำนวน 168 แปลง อำเภอพนา จำนวน 20 แปลง และอำเภอหัวตะพาน จำนวน 50 แปลง

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ การเก็บรวบรวมข้อมูลจากข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ เป็นข้อมูลที่ได้จากข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ.2562 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2566 และการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ (Document Research) อาทิ หนังสือ ตำรา เอกสารวิชาการ งานวิจัย และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้เป็นฐานข้อมูลในการวิเคราะห์และอภิปรายผล

4. การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ มาวิเคราะห์ในเชิงเนื้อหา (Content Analysis) 2) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยการนำข้อมูลที่ได้จากข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ เป็นข้อมูลที่ได้จากข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ.2562 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2566 มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติทางการวิจัยเพื่อหาค่าความแปรปรวนหรือการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

5. สถิติที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ โปรแกรมสถิติสำเร็จรูปเชิงพรรณนา ประกอบด้วย ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ผลการวิจัย

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยสามารถจำแนกผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. สภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ

ผลการวิจัยพบว่า พื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญมีความน่าสนใจในแง่ของการเติบโตเชิงกายภาพและนโยบายการพัฒนาจากส่วนกลาง ภายใต้แผนพัฒนาจังหวัดอำนาจเจริญ ที่มุ่งเน้นการเป็น เมืองสมบูรณและเกษตรอินทรีย์ ควบคู่ไปกับการขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐานทางคมนาคม เช่น การปรับปรุงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 212 (ถนนชยางกูร) การปรับปรุงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 202 (ถนนอรุณประเสริฐ) และโครงข่ายถนนเชื่อมโยงกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง โดยมีสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นแปลงเกษตรกรรมขนาดใหญ่ และพื้นที่อยู่อาศัยขนาดเล็กในเขตเมือง มีความหนาแน่นในลักษณะหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนดั้งเดิม (ขนาด 50-100 ตารางวา) ศูนย์กลางความเจริญหลักอยู่ที่เทศบาลเมืองอำนาจเจริญ รองลงมาคือเทศบาลตำบลปทุมราชวงศา และเทศบาลตำบลหัวตะพาน ตามลำดับ โดยพบว่าที่ดินที่ตั้งอยู่ในแนวถนนสายหลัก ถนนชยางกูร ถนนอรุณประเสริฐจะมีราคาสูงสุด กล่าวโดยสรุปคือ ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรมแบบขยายตัว พื้นที่อยู่อาศัยกระจุกตัวในเขตเทศบาลเมือง โดยมีถนนชยางกูรและถนนอรุณประเสริฐเป็นแนวระเบียงเศรษฐกิจ (Economic Corridor) ที่มีราคาประเมินสูงสุด

2. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ ผู้วิจัยสามารถจำแนกผลตามตารางที่ 1 ดังนี้

ตารางที่ 1 Heteroskedasticity-robust standard errors, variant HC1

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม Price				
	Coefficient	Std. Error	t-ratio	p-value	
const	-37.6631	52.5470	-0.7167	0.4740	
ADep	-0.809426	0.205165	-3.945	0.0001	**
AWidA	120.618	37.1615	3.246	0.0013	**
Ashap	377.759	179.815	2.101	0.0363	**
Preclam	-166.781	77.6134	-2.149	0.0323	**
Lmen	119.348	63.3003	1.885	0.0601	
LWidR	-25.6144	7.73568	-3.311	0.0010	**
LSTREET_VAL	0.835738	0.0260802	32.04	0.0001	**
LLOWEST	0.938234	0.489416	1.917	0.0560	

หมายเหตุ : ** มีความน่าเชื่อถือที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

จากตารางที่ 1 พบว่า จากผลการปรับปรุงความแปรปรวนของความคาดเคลื่อนไม่คงที่ Heteroskedasticity-robust standard errors, variant HC1 พบค่า Adjusted R-squared = 0.955253 หมายความว่า ชุดตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในจังหวัดอำนาจเจริญได้ถึงร้อยละ 95.52 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และพบค่า P-value(F) = 5.2e-144 มีค่าน้อยกว่า 0.05 อย่างมาก ในทางสถิติ หมายความว่า ตัวแปรอิสระที่ทำการศึกษาส่งผลต่อราคาประเมินที่ดินในจังหวัดอำนาจเจริญอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ จากผลการทดสอบข้อมูลตามตารางที่ 25 สามารถแสดงได้ตามสมการแบบจำลอง คือ $P = -37.6631 - 0.809(ADep) + 120.618(AWidA) + 377.759(Ashap) - 166.781(Preclam) + 119.348(Lmen) - 25.614(LWidR) + 0.835(LSTREET_VAL) + 0.938(LLOWEST)$ และเมื่อพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรและความมีนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ดังกล่าว พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญมีความเหมาะสมที่สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูล ซึ่งมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

ตัวแปรที่มีอิทธิพลในทิศทางบวก (+) ปัจจัยที่เพิ่มมูลค่าที่ดิน เมื่อค่าตัวแปรเหล่านี้เพิ่มขึ้น 1 หน่วย ราคาที่ดินจะสูงขึ้น

+377.759 (Ashap) เป็นตัวแปรที่มี ค่าสัมประสิทธิ์มากที่สุด หมายความว่า รูปทรงของแปลงที่ดิน (Shape) มีผลต่อราคาอย่างมาก หากรูปแปลงที่ดินมีความเหมาะสม เช่น รูปแปลงสี่เหลี่ยม จะส่งผลต่อราคาประเมินที่ดินที่จะเพิ่มขึ้นถึง 377.759 หน่วย หรือ +377.759 บาท/ตร.ว. แสดงให้เห็นว่าที่ดินที่มีรูปทรงสวยงาม จะมีราคาประเมินสูงกว่าที่ดินรูปทรงบิดเบี้ยวหรือรูปชายธงอย่างเห็นได้ชัด

+120.618 (AWidA) ความกว้างของแปลงที่ดิน ยิ่งแปลงที่ดินที่มีหน้าแปลงกว้างมาก ราคายิ่งสูงขึ้นทุก ๆ 1 เมตร ที่หน้าแปลงที่ดินกว้างขึ้น ราคาจะเพิ่มขึ้นถึง 120.618 หน่วย หรือ 120.618 บาท/ตร.ว. สะท้อนถึงศักยภาพการเข้าถึงและการทำพาณิชย์กรรมได้มากขึ้น

+119.348 (Lmen) ระยะห่างจากถนนสายหลัก พบว่ายิ่งแปลงที่ดินอยู่ใกล้ถนนสายหลักมา ราคาที่ดินจะบวกเพิ่มขึ้นตามราคาจะบวกเพิ่ม ราคาจะเพิ่มขึ้นถึง 119.348 หน่วย หรือ 119.348 บาท/ตร.ว.

+0.938 (LLOWEST) ราคาที่ดินไม่มีทางเข้าออก หรือราคาประเมินขั้นต่ำในพื้นที่ พบว่าราคาประเมินต่ำสุดและมูลค่าถนน (LLOWEST) ทุก ๆ 1 บาทที่ราคาประเมินฐานเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ราคาประเมินจริงเพิ่มขึ้นประมาณ 0.938 บาท

+0.835 (LSTREET_VAL) มูลค่าถนนหน้าแปลง ยิ่งถนนมีมูลค่าสูงหรือเป็นสายหลัก ราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นประมาณ 0.835 บาท

ตัวแปรที่มีอิทธิพลในทิศทางลบ (-) ปัจจัยที่ลดมูลค่าที่ดิน เมื่อตัวแปรเหล่านี้เพิ่มขึ้น 1 หน่วย ราคาที่ดินจะลดลง

-166.781 (Preclam) ระดับความลึกของรูปแปลงที่ดินเทียบกับระดับถนน ปัจจัยนี้ส่งผลลบอย่างชัดเจน ราคาจะถูกตัดทอนลง 166.781 หน่วย หรือ 166.781 บาท/ตร.ว. แปลงที่ดินที่มีความลึกมากจะส่งผลให้ราคาที่ดินถูกลดทอนลงไป

-25.614 (LWidR) ความกว้างของถนนที่เข้าออกแปลงที่ดิน หรือข้อจำกัดด้านความกว้างของถนน ยิ่งมีค่านี้มาก ราคายิ่งลดลง 25.614 หน่วย หรือ -25.614 บาท/ตร.ว.) ที่ดินบางประเภทที่มีถนนกว้างเกินไปหรือมีระยะถอยร่น (Setback) ตามกฎหมายผังเมืองอำนาจเจริญที่มากขึ้น ทำให้เสียพื้นที่ใช้สอย

-0.809 (ADep) ความลึกของแปลงที่ดิน (Depth) ทุก ๆ 1 เมตรที่ลึกเข้าไปในแปลงที่ดิน ราคาจะลดลง 0.809 บาท/ตร.ว. สอดคล้องกับทฤษฎีที่ว่าที่ดินที่ลึกเกินไปจะใช้ประโยชน์ลำบากกว่าที่ดินที่ตื้นและหน้ากว้าง จึงส่งผลให้ที่ดินที่มีความลึกเกินมาตรฐานราคาต่อหน่วยจะลดลง

ดังนั้น ข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ จำนวน 14 ตัวแปร ได้แก่ ความลึกของแปลงที่ดิน ความกว้างของแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน ระดับความลึกของแปลงที่ดินเทียบกับระดับถนน ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ ความครบถ้วนของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ระยะห่างจากถนนสายหลัก ความกว้างของถนนที่เข้าออกแปลงที่ดิน พื้นผิวถนนที่เข้าออกแปลงที่ดิน ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย มูลค่าถนน ราคาที่ดินไม่มีทางเข้าออก และสี่ฝั่งเมือง (ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์แปลงที่ดิน) ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่อาจส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินจากค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย (Regression coefficient) พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ ที่มีความสัมพันธ์กับราคา ได้แก่ ความกว้างของแปลงที่ดิน ลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน และมูลค่าถนน ในขณะที่ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ตรงข้ามกับราคา ได้แก่ ความลึกของแปลงที่ดิน ระดับความลึกของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน และความกว้างของถนนที่ใช้เข้า-ออกแปลงที่ดิน

สรุปผลการวิจัย

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ พบว่า สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดอำนาจเจริญส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมขนาดใหญ่ สลับกับพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นในเขตเมือง ทั้งในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรและชุมชนดั้งเดิม (ขนาด 50-100 ตารางวา) โดยมีเทศบาลเมืองอำนาจเจริญเป็นศูนย์กลางหลัก รองลงมาคือเทศบาลตำบลปทุมราชวงศาและเทศบาลตำบลห้วยตะพาน ทั้งนี้ ที่ดินบริเวณแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนขยางกูรและถนนอรุณประเสริฐ มีมูลค่าสูงที่สุด

2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ พบว่า ผลการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณพบปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติต่อราคาประเมินที่ดิน ได้แก่ ความกว้างและลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน รวมถึงมูลค่าถนน ซึ่งมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับราคา ในขณะที่ความลึกของแปลงที่ดิน ระดับความลึกเมื่อเทียบกับถนน และความกว้างของถนนทางเข้า-ออก มีความสัมพันธ์เชิงลบ (แปรผกผัน) กับราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญ

การอภิปรายผล

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยสามารถอภิปรายผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. ปัจจัยคุณลักษณะของแปลงที่ดิน ได้แก่ ความลึกของแปลงที่ดิน (Adep) ที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน ผลแสดงให้เห็นว่า ความลึกของแปลงที่ดินมีนัยสำคัญที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ โดยผลการวิเคราะห์พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงลบ คือ แปลงที่ดินที่ลึกมากจะส่งผลต่อราคาประเมินที่ลดลง ที่ดินแปลงใหญ่ที่มีความลึกของแปลงที่วัดจากกึ่งกลางหน้าแปลงไปถึงกึ่งกลางหลังแปลงมากกว่าราคาก็จะลดลง สอดคล้องกับอมรรักษ์ รักษาศรี และคณะ (2565, น.47) ที่ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร พบว่า ระยะความลึกของแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางลบต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ความกว้างของแปลงที่ดิน (AwidA) ผลการวิเคราะห์พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงบวก คือ ความกว้างจะส่งผลต่อราคาประเมินที่ดินมีราคามากขึ้น ที่ดินหน้าติดทางสาธารณะประโยชน์ ยิ่งมีหน้ากว้างมากกว่าราคาก็จะมากขึ้นเนื่องจากจะสามารถใช้ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพ สอดคล้องกับเพ็ญนิภา คำภู และกัมปนาท ปิยะธำรงชัย (2567, น.42) ได้ศึกษาการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อพัฒนาแบบจำลองการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ความกว้างของแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกต่อราคาที่ดินในแบบจำลองการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน (Ashap) ผลการวิเคราะห์พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงบวก คือ รูปแปลงที่ดินสี่เหลี่ยมจะส่งผลต่อราคาประเมินที่เพิ่มขึ้นเพราะถือว่าเป็นที่ดินที่จะสามารถใช้ประโยชน์ได้ดีที่สุด และเต็มศักยภาพ สอดคล้องกับสกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2559, น.111) ได้ศึกษาการพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ผลการศึกษาพบว่า หากแปลงที่ดินมีลักษณะปกติเป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือสี่เหลี่ยมผืนผ้ามูลค่าราคาก็จะสูงมีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกต่อราคาที่ดิน โดยทั้ง 3 ตัวแปร มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

และพบว่า ปัจจัยคุณลักษณะของแปลงที่ดินมีความสำคัญอย่างมากมีความสำคัญที่ส่งผลต่อราคาประเมินที่ดิน ที่จะได้ราคาสูงหรือราคาต่ำได้

2. ปัจจัยกลุ่มทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ ระดับความลึกของรูปแปลงที่ดินเทียบกับระดับถนน (Preclam) มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผลการวิเคราะห์ พบว่า มีความสัมพันธ์เชิงลบ คือ ระดับความลึกของรูปแปลงที่ดินเทียบกับระดับถนน ยิ่งแปลงที่ดินตั้งอยู่ห่างจากถนนยิ่งมากจะส่งผลต่อราคาประเมินที่ลดลง สอดคล้องกับอมรรักษ์ รักษาศรี และคณะ (2565, น.48) ที่ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร พบว่า ระยะความลึกของแปลงที่ดิน แปลงที่ดินที่มีความลึกของแปลงที่ดินมากจะมีราคาที่ดินต่ำกว่าแปลงที่มีความลึกน้อยกว่า โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางลบต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร ความกว้างของถนนที่เข้าออกแปลงที่ดิน (LwidR) มีนัยสำคัญที่ส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ พบว่า มีความสัมพันธ์เชิงลบ สอดคล้องกับธัญญรัตน์ ไชยคราม (2563, น.773) ได้ศึกษาความเป็นเมืองจากการประเมินคุณค่าและมูลค่าที่ดินในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรีด้วยเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศโดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาการจำแนกเมืองจากภาพถ่ายดาวเทียม Landsat-7 ETM, Landsat-8 OLI และ Sentinel 2 พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินมากที่สุด คือแปลงที่ดินที่มีทางออกติดอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมประเภทถนนสายรอง พบว่า ถนนในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญมีการปรับขยายเขตทางเพิ่มขึ้น แต่ถนนที่มีการขยายขนาดนั้นยังไม่ใช่พื้นที่เศรษฐกิจหลักของจังหวัดอำนาจเจริญ โดยพื้นที่เศรษฐกิจหลัก ปัจจุบันยังคงเป็นถนนสายรองส่งผลให้ราคาประเมินมีความสัมพันธ์เชิงลบ หรือสามารถอธิบายเพิ่มเติมได้ว่า ถนนที่กว้างมากเกินไปในเขตชนบทอาจไม่ใช่ปัจจัยหลักที่กระตุ้นราคาเท่ากับทำเลการค้าเท่ากับในพื้นที่เมืองและประกอบกับข้อมูลซื้อขายจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จัดแจ้งต่อสำนักงานที่ดินยังไม่มีการเปลี่ยนแปลง ส่งผลให้การวิเคราะห์พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงลบ มูลค่าถนน (LSTREET_VAL) ผลการวิเคราะห์พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงบวก สอดคล้องกับเพ็ญนิภา คำภู และกัมปนาท ปิยะธำรงชัย (2567, น.43) ได้ศึกษาการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อพัฒนาแบบจำลองการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ผลการศึกษาพบว่า มูลค่าถนน มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกต่อราคาที่ดิน โดยพบว่า หากมูลค่าถนนเพิ่มขึ้น 1 บาท/ตารางวา จะส่งผลทำให้ราคาซื้อขายที่ดินเพิ่มขึ้น 1.183 บาท/ตารางวา ในแบบจำลองการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ โดยพบว่าถนนที่มีการกำหนดราคาซื้อขายในราคาที่สูง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็จะมีแนวโน้มที่ราคาจดทะเบียนจะเพิ่มขึ้น

3. ปัจจัยข้อจำกัดทางกฎหมาย ด้วยตัวแปรทางด้านกฎหมายมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 ที่ค่า p-value ที่ 0.0503 ค่ามากกว่าข้อกำหนดการวิเคราะห์ ข้อมูลจึงไม่อยู่ในมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ข้อค้นพบ หรือองค์ความรู้ใหม่

การวิจัยครั้งนี้ ค้นพบว่า จากการศึกษปัจจัยที่คาดว่าจะส่งผลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ รวมทั้งสิ้น 14 ตัวแปร ประกอบด้วย ปัจจัยด้านกายภาพ (ความกว้าง ความลึก ขนาดเนื้อที่ รูปทรงแปลง ระดับความลึกของแปลงที่ดินเทียบกับระดับถนน) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและโครงสร้างพื้นฐาน (ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ สาธารณูปโภค ระยะห่างจากถนนสายหลัก ความกว้างและประเภทผิวจราจร ระยะห่างจากสถานศึกษา มูลค่าถนน การไม่มีทางเข้าออก) และปัจจัยด้านกฎหมาย (สีผังเมือง)

เมื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ด้วย การวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis) เพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยพบว่า มีปัจจัยที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจำนวน 6 ปัจจัย โดยสามารถจำแนกทิศทางของความสัมพันธ์ได้ ดังนี้

1. ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคา (Positive Correlation) หมายถึง เมื่อปัจจัยเหล่านี้เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้น ได้แก่ 1) ความกว้างของแปลงที่ดิน ที่ดินที่มีหน้ากว้างเอื้อต่อการใช้ประโยชน์ได้หลากหลายกว่าแปลงหน้าแคบ 2) ลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน รูปทรงที่ได้มาตรฐาน (เช่น สี่เหลี่ยมผืนผ้า) ส่งผลบวกต่อราคาประเมินที่ดิน 3) ราคาราคาถมูลกค่าถนน ระดับชั้นหรือเกรดของถนนที่ที่ดินตั้งอยู่จะชี้วัดมูลค่าแปลงที่ดิน และส่งผลบวกต่อราคาประเมินที่ดิน

2. ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคา (Negative Correlation) หมายถึง เมื่อปัจจัยเหล่านี้มีค่าเพิ่มสูงขึ้นกลับส่งผลให้ราคาประเมินที่ดินลดลง ได้แก่ 1) ความลึกของแปลงที่ดิน แปลงที่ดินที่มีความลึกมากเกินไป มักมีราคาประเมินต่อตารางวาตลลงอย่างมีนัยสำคัญ 2) ระดับความลึกของที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน ยิ่งที่ดินอยู่ต่ำกว่าระดับถนนมาก (ที่ลุ่ม) ต้นทุนการปรับถมจะสูงขึ้น ส่งผลให้ราคาประเมินตลลง และ 3) ความกว้างของถนนที่ใช้เข้า-ออก ถนนที่กว้างมากเกินไปในเขตชนบท อาจไม่ใช่ปัจจัยหลักที่กระตุ้นราคาเท่ากับทำเลการค้าในพื้นที่เมือง หรือเขตเทศบาลได้ซึ่งอาจเกิดจากบริบทเฉพาะพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ หรือ ต่างจังหวัด

ข้อเสนอแนะการวิจัย

1. ข้อเสนอแนะในการนำไปใช้

1.1 ลักษณะรูปทรงของแปลงที่ดิน ที่ดินที่มีรูปทรงสี่เหลี่ยมจะมีราคาประเมินสูงสุด เนื่องจากจะสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้เต็มประสิทธิภาพ ส่วนที่ดินที่เป็นรูปแปลงอื่นการใช้ประโยชน์จะมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์รวมถึงการพัฒนาในอนาคต

1.2 ความกว้างของแปลงที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดิน แปลงที่ดินมีความกว้าง ของหน้าแปลงมากจะส่งผลให้มีราคาประเมินสูง เพราะสามารถใช้ที่ดินได้เต็มประสิทธิภาพมากกว่าที่ดินที่มีหน้าแปลงที่เล็กซึ่งจะส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์

1.3 ภาครัฐ ควรนำปัจจัยด้านระดับความสูงต่ำของที่ดิน มาพิจารณาในการปรับลดราคาประเมินอย่างเป็นรูปธรรม เนื่องจากส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาของผู้เสียภาษี

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 การเปรียบเทียบเชิงพื้นที่ (Comparative Study) ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างอำเภอเมืองอำนาจเจริญ กับอำเภอชายแดนอย่างชานุมาน เพื่อดูว่าปัจจัยด้านเศรษฐกิจชายแดนส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินแตกต่างกันอย่างไร

2.2 การเพิ่มตัวแปรด้านสภาพแวดล้อม ในอนาคตควรเพิ่มตัวแปรเชิงพื้นที่ เช่น ระยะห่างจากแหล่งน้ำธรรมชาติ หรือพื้นที่เสี่ยงภัยแล้ง/น้ำท่วม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินเกษตรกรรมในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 70

2.3 การศึกษาคั้งนี้จัดเก็บข้อมูลในพื้นที่จังหวัดอำนาจเจริญ ปัจจัยและตัวแปรที่ใช้ อาจจะไม่ครอบคลุมถึงพื้นที่อื่นที่มีบริบทของพื้นที่ที่แตกต่างกัน การจะนำไปใช้ในพื้นที่อื่นอาจจะต้องศึกษาปัจจัยของตัวแปรอื่น ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครอบคลุม



เอกสารอ้างอิง

- กรมธนารักษ์. (2562). *คู่มือหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ตำรวจ.
- ชญ์ญรัตน์ ไชยคราม (2563). ความเป็นเมืองจากการประเมินคุณค่าและมูลค่าที่ดินในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี. *Thai Journal of Science and Technology*, 9(6), 773-786.
- พิสุทธิ์ สุปงกช. (2562). *ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง*. (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช: กรุงเทพมหานคร.
- เพ็ญนิภา คำภู และกัมปนาท ปิยะธำรงชัย. (2567). การประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อพัฒนาแบบจำลองการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่. *วารสารวิชาการเพื่อการพัฒนานวัตกรรมเชิงพื้นที่ (JSID)*, 5(2), 42-64.
- ราชกิจจานุเบกษา. (2562). *พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562*. เล่ม 136 ตอนที่ 30 ก.
- สกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2559). การพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. *วารสารสำนักบัณฑิตอาสาสมัคร*, 12(2), 111-132.
- สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์. (2556). *แนวทางปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพื่อการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม*. (พิมพ์ครั้งที่ 1) กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ตำรวจ.
- อมรภัค รักษาศรี และเฉลิมพล จตุพร. (2565). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร. *วารสารบริหารธุรกิจมหาวิทยาลัยแม่โจ้*, 4(2), 47-67.