

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่อยู่รอบตัวมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นอากาศ แร่ธาตุ ป่าไม้ ดิน น้ำ หรือสัตว์ต่างๆ ล้วนเป็นสิ่งที่สำคัญต่อมนุษย์ ซึ่งมนุษย์ไม่สามารถขาดสิ่งเหล่านี้มาใช้ประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการตั้งถิ่นฐาน การดำรงชีวิต การขยายตัวทางเศรษฐกิจ หรือแม้กระทั่งการนำมาใช้เพื่อก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี สิ่งเหล่านี้แสดงให้เห็นว่าทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีความสัมพันธ์กับมนุษย์ แต่เนื่องจากมนุษย์นำทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมาใช้โดยละเลยถึงผลกระทบหรือปัญหาต่างๆ ที่จะตามมา เช่น มนุษย์ใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจ ใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อประดิษฐ์เครื่องจักร หรือแม้กระทั่งกิจกรรมการบริโภคของมนุษย์ที่นำทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม หรือผลข้างเคียงอันไม่พึงปรารถนา เช่น ภาวะมลพิษทางเสียง มลพิษทางน้ำ หรือมลพิษทางอากาศ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ท้ายที่สุดแล้วก็จะส่งผลกระทบต่อเชื่อมโยงมาสู่สิ่งมีชีวิตโดยเฉพาะมนุษย์ เพราะมนุษย์จำเป็นต้องอาศัยประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมากที่สุด

ซึ่งจากปัญหาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น จะนำไปสู่แนวทางการป้องกันและแก้ไขหลากหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการสร้างจิตสำนึกแห่งการอนุรักษ์ โดยการทำให้ตระหนักถึงคุณค่าของสำคัญของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสร้างความรู้ที่รับผิดชอบต่อปัญหาที่เกิดขึ้น และผลกระทบที่จะตามมา ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้มีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการดำรงชีวิต โดยให้มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมด้วยวิธีการใช้อย่างประหยัดและเหมาะสม โดยไม่เบียดเบียนทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อจะได้ให้เกิดประโยชน์และคุณค่าสูงสุด โดยจะเป็นสิ่งหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงปัญหาความสำคัญ และประโยชน์ของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก็คือการประเมินให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม จะเป็นเครื่องมืออย่างหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญและประโยชน์ของทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งจะเป็นการวัดความสำคัญที่มนุษย์มอบให้กับทรัพยากรธรรมชาติ โดยเมื่อเทียบกับความสำคัญที่ให้กับสินค้าอื่นๆ ทั้งนี้รวมไปถึงการวัดระดับความสำคัญของผลกระทบของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือมูลค่าที่มนุษย์รับรู้ได้ในรูปของความรู้สึกว่าทรัพยากรธรรมชาติยังอยู่ในสภาพที่ดี และมูลค่าที่เกิดจากการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งการใช้วิธี Hedonic Pricing Methods เป็นวิธีการประเมินมูลค่าของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมวิธีหนึ่งที่สามารถนำมาใช้ประเมินมูลค่าของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภทมูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ ทั้งที่เป็นมูลค่าจากการใช้ประโยชน์โดยตรงของมนุษย์ในฐานะผู้บริโภค หรือ Direct Use Value และมูลค่าที่มนุษย์ใช้ประโยชน์ทางอ้อม Indirect Use Value ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์มักนำวิธีนี้ไปใช้เพื่อประเมินราคาแอบแฝงของลักษณะเชิงคุณภาพที่ประกอบรวมกันเป็นราคาโดยรวมของสินค้าที่มีลักษณะแตกต่างกัน รวมทั้งใช้ในการประเมินมูลค่าคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้เพราะสภาพแวดล้อมในบริเวณที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นคุณภาพน้ำ คุณภาพอากาศ ระดับของเสียง ปริมาณของขยะมูลฝอยและการกำจัดขยะมูลฝอย รวมไปถึงทัศนียภาพรอบๆตัว หรือแม้กระทั่งทำเลที่ตั้ง ล้วนแต่มีอิทธิพลในการกำหนดราคาที่ดินและราคาบ้าน ซึ่งวิธี Hedonic Pricing Methods จะประเมินมูลค่าของทรัพยากรธรรมชาติโดยใช้ราคาอสังหาริมทรัพย์และราคาที่ดินเป็นราคาตัวแทนเพื่อประเมินมูลค่าทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ส่งผลทำให้วิธี Hedonic Pricing Methods เป็นวิธีประเมินมูลค่าของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่ว่าจะตั้งในเขตพื้นที่ของภาคเอกชนหรือรัฐบาลก็สามารถใช้วิธีนี้เพื่อประเมินหามูลค่าของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้

ทั้งนี้ในทางกฎหมายแล้วสามารถแบ่งที่ดินออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ที่ดินเอกชน หมายถึง ที่ดินของเอกชนซึ่งอาจเป็นที่ดินมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วหรืออาจเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ แต่อาจมีหลักฐานสำหรับที่ดินอื่น เช่น แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) , หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.) ผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวนี้กฎหมายถือว่ามิเพียงสิทธิครอบครองที่ดินเท่านั้น และที่ดินของรัฐ หมายถึง ที่ดินที่รัฐเป็นเจ้าของและอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและบริหารจัดการโดยหน่วยงานรัฐ ซึ่งการบริหารจัดการจะมีกฎหมายที่ให้อำนาจหน่วยงานเป็นการเฉพาะในการดูแลรักษา ได้แก่

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดิน

กระทรวง	กรม	รัฐวิสาหกิจ
1.สำนักงานกฤษฎีกา	1.สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	-
2.กระทรวงมหาดไทย	1.กรมที่ดิน	-
	2.กรมการปกครอง	
	3.กรมโยธาธิการและผังเมือง	
3. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์	1. สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	-
	2. กรมพัฒนาที่ดิน	
	3.กรมวิชาการเกษตร	
	4. สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร	
	5. กรมส่งเสริมสหกรณ์	
4.กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	1. สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	-
	2. กรมป่าไม้	
	3. กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช	
	4. กรมทรัพยากรธรรมชาติทางทะเลและชายฝั่ง	
	5. สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	
5. หน่วยงานอิสระ	1. สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ	-
6. กระทรวงกลาโหม	1.องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก	-
7. กระทรวงการคลัง	1. กรมธนารักษ์	1. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
		2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
8. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์	1. กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ	-

ที่มา : กรมที่ดิน (2560)

ทั้งนี้งานวิจัยของผู้ศึกษาอยู่ในความรับผิดชอบของกระทรวงการคลัง กรมธนารักษ์ซึ่งดูแลในด้านการบริหารที่ราชพัสดุอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีค่าและสำคัญอย่างยิ่ง ซึ่งรัฐบาลสามารถนำไปใช้เป็นปัจจัยพื้นฐานอย่างหนึ่งในการพัฒนาประเทศในด้านการใช้ที่ดิน เพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมในกิจการต่างๆ พร้อมทั้งส่งเสริมสวัสดิการและสนับสนุนนโยบายของรัฐ เพื่อสร้างความเข้มแข็งของสังคมในระดับฐานราก ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่าปัญหาฐานรากของสังคมไทยได้ถูกทิ้งมานาน โดยขาดระบบป้องกันทำให้สังคมไทยนับวันจะยิ่งเข้าสู่ภาวะวิกฤตซึ่งตามที่รัฐบาลได้นำนโยบายการสร้างเศรษฐกิจจากฐานสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset Based Economy) มาใช้ในการบริหารประเทศนั้น กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานหนึ่งที่มีหน้าที่ปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และบริหารการใช้ที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีค่าอย่างหนึ่งที่สามารถนำมาใช้เป็นฐานในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศได้ โดยตอบสนองนโยบายรัฐบาลด้วยการปรับระบบการจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุแนวใหม่ และจัดทำโครงการพัฒนาจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินขึ้น โดยมีพื้นที่ดำเนินการทั่วประเทศตามโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุ

ที่ดินราชพัสดุก็เป็นที่ดินประเภทหนึ่งของรัฐ มีไว้เพื่อใช้หรือสงวนไว้ใช้ประโยชน์สำหรับงานราชการของกระทรวง ทบวง กรม องค์กรปกครองท้องถิ่น หน่วยงานอื่นของรัฐ และองค์กรอื่นของรัฐเป็นหลัก เดิมกระจัดกระจายอยู่ตามกระทรวงต่างๆ ในสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้ารัชกาลที่ 6 ได้มีพระบรมราชโองการเมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2464 ให้รวบรวมบรรดาที่ดินของหลวงในกระทรวงต่างๆมาขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุไว้ ที่กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ หรือกระทรวงการคลังในปัจจุบัน เพื่อให้เป็นหลักฐานสืบไป กระทรวงการคลังจึงได้เข้าบริหารจัดการที่ราชพัสดุเรื่อยมา และได้มีการตราพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ขึ้นมาเพื่อการปกครอง ดูแลรักษาที่ราชพัสดุ ซึ่งตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ที่ราชพัสดุ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน (2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้ เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายดลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์กรปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติฯดังกล่าว กำหนดให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ซึ่งในการปกครองดูแล บำรุงรักษา ให้ใช้ จัดหาประโยชน์ จัดทำนิติกรรม และดำเนินการในเรื่องต่างๆเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลัง

ในส่วนของจังหวัดเชียงใหม่มีที่ราชพัสดุจำนวน 4,161 ไร่ แบ่งเป็นประเภททั่วไปจำนวน 2,385 ไร่ ประเภทอุตสาหกรรม จำนวน 69 ไร่ และประเภทสาธารณประโยชน์จำนวน 1,707 ไร่ รวมมีเนื้อที่ทั้งหมด 218,067 ไร่ 3 งาน 12.56 ตารางวา หากกรมธนารักษ์จะใช้

ที่ดิน เพื่อให้เป็นที่ทำกิจกรรมร่วมกันของ สังคม เช่น สวนสาธารณะ ตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ ย่อมถือได้ว่าการมรดกนารักษ์มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและสร้างความเข้มแข็งให้กับสังคมไทยในระดับฐานราก หรือการจัดให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งประโยชน์ที่ได้รับมีคุณค่าที่ไม่อาจจะประเมินราคาเป็นตัวเงินได้ เช่น การอนุญาตให้หน่วยงานราชการใช้ที่ราชพัสดุ และการร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติในการสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น (ชนารักษ์พื้นที่เชียงใหม่,2560)

ความต้องการที่อยู่อาศัยนับเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกเหนือจาก อาหาร เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค โดยมนุษย์จะแสวงหาถิ่นที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงปลอดภัย และเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตมากที่สุดซึ่งที่อยู่อาศัยของมนุษย์จะมีความแตกต่างกันไปตามสภาพสังคม เศรษฐกิจ ขนบธรรมเนียมวัฒนธรรม ความสะดวกสบายหรือความจำเป็นพื้นฐานอื่น ๆ สภาพความเป็นอยู่ ตลอดจนทั้งอิทธิพลของความเจริญทางด้านเทคโนโลยีต่างๆ ทำให้มนุษย์ต้องสรรหาเพื่อมาตอบสนองความต้องการ อย่างไรก็ตามความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลย่อมแตกต่างกันไปตามฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม จึงทำให้เกิดที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ซึ่งในปัจจุบันปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็นในระดับราคาที่ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มข้าราชการ ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งในการนี้รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาดังกล่าวจึงมีความจำเป็นที่ต้องแก้ไขปัญหานี้ โดยกองทัพบกได้ดำเนินโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น โดยสร้างบนราชพัสดุแปลงที่ ชม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (สายเลียงเมืองเชียงใหม่) ซึ่งมีเนื้อที่ 338-2-54 ไร่ โดยตั้งเป้าหมายสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นทางเลือกให้ข้าราชการได้มีที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการเข้าไปแก้ไขปัญหาความยากจน และเป็นไปตามแผนพัฒนาที่ราชพัสดุ เพื่อหารายได้เข้าแผ่นดิน ซึ่งโครงการบ้านสวัสดิการนี้ กองทัพบกและกรมธนารักษ์ได้ประสานความร่วมมือกันขึ้นจัดตั้งโครงการดังกล่าว ซึ่งพื้นที่ร้อยละ 70 กองทัพบกนำไปจัดสวัสดิการให้ข้าราชการ และลูกจ้างประจำกองทัพบกดำเนินการจัดสร้างบ้านสวัสดิการฯ และที่เหลืออีกร้อยละ 30 ส่งคืนให้กรมธนารักษ์จัดสวัสดิการให้กับส่วนราชการอื่น ซึ่งลักษณะของโครงการเป็นการให้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย และปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 577 แปลง 577 หลัง มีแบบแปลนบ้านจำนวน 5 แบบ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 3 แบบ และบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 2 แบบ โดยมีกำหนดอายุสัญญาเช่า 30 ปี



ภาพที่ 1.1 แสดงที่ตั้งโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและ
หน่วยงานอื่น
ที่มา : www.google-earth.com

โครงการหมู่บ้านสวัสดิการทหารกองทัพบก
ตำบลคลองแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่



ภาพที่ 1.2 แสดงผังโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและ หน่วยงานอื่น

ที่มา : สำนักงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น

จากความเป็นมาดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาจึงมีแนวคิดที่จะศึกษาถึงคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆ ของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น เนื่องจากเป็นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์หากเมื่อนำมาก่อนให้เกิดประโยชน์โดยการสร้างเป็นที่อยู่อาศัยจะทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้น และยังเป็นการสร้างรายได้โดยการจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุให้กับทางรัฐบาลได้เพิ่มขึ้น โดยจะศึกษาถึงด้านกายภาพของแปลงที่ดินคือเนื้อที่แปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คือ ความใกล้ไกลถนนหลัก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลียงเมืองเชียงใหม่รอบนอก) ความกว้างของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงสิ่งปลูกสร้าง คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างคือเนื้อที่แปลงที่ดิน พื้นที่ใช้สอย จำนวนชั้นของสิ่งปลูกสร้าง จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และโรงจอดรถ ซึ่งทั้งหมดมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และคุณลักษณะด้านทัศนียภาพได้คือติดภูเขา เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆกับราคาบ้านในโครงการ

ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ในการเป็นแนวทางในการพิจารณาการกำหนดราคา จะซื้อจะขายในการโอนสิทธิ์การเช่าในแปลงที่ดินรวมทั้งเป็นประโยชน์กับหน่วยงานของรัฐบาล เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขให้มีการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการที่จะมีต่อไปในอนาคตได้ดียิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาค่าประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic Pricing Methods กรณีศึกษาแปลงที่ดิน เลขที่ ชม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่วัตถุประสงค์หลัก ดังนี้

1. เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆกับราคาบ้านของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาถึงราคาจะซื้อจะขายในการพิจารณาในการโอนสิทธิ์การเช่า โดยศึกษาจากรูปแบบ (Model) ที่เหมาะสมที่สุดมาเป็นตัวแทนในการพิจารณา

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆกับราคาบ้านโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่
2. ทราบถึงแนวทางสำหรับผู้ที่จะโอนสิทธิ์การเช่าในการตัดสินใจเพื่อเป็นเกณฑ์การพิจารณา กำหนดราคาเบื้องต้น
3. คุณลักษณะหรือปัจจัยที่ได้จากการศึกษา สามารถเป็นประโยชน์กับหน่วยงานของรัฐบาล เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขให้มีการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการโครงการที่จะมีต่อไปในอนาคตได้ดียิ่งขึ้น

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตด้านสถานที่ (Place) ได้ทำการศึกษาวิจัย ณ โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลคอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่

2. ขอบเขตด้านประชากร (Population) ประชากรที่ศึกษาคั้งนี้คือ กลุ่มผู้เช่าบ้านใน โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลคอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่

1.5 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา จะทำการรวบรวมมาจาก 2 แหล่ง ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการลงสำรวจพื้นที่จากแหล่งของข้อมูลโดยตรง ได้แก่ ระยะความห่างจากถนนหลัก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเชียงใหม่-เชียงใหม่รอบนอก) ความกว้างผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน พื้นที่ใช้สอย จำนวนชั้นของสิ่งปลูกสร้าง จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ โรงจอดรถและทัศนียภาพติดภูเขาในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าจากเอกสารโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบก วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุด คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และสารสนเทศออนไลน์จากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.6 นิยามศัพท์

ราชพัสดุ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตาม กฎหมายที่ดิน

2. อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ว่าจะเป็นที่ราชพัสดุ

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดิน ทรัพย์สินอันติดกับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน รวมทั้งสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย จากนิยามดังกล่าว อาจแบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกได้ดังนี้

1. ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไป รวมทั้งภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

2. ทรัพย์สินติดกับที่ดิน ได้แก่ ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือ สิ่งก่อสร้างบนที่ดิน เช่น บ้าน คือ สิ่งก่อสร้างที่ปลูกอยู่หลังเดียวโดด ๆ พร้อมทั้งเรือนครัว โรงรถ เรือนคนใช้ด้วยถ้ามี และเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลในครัวเรือนเดียวกัน หรือบ้านที่ปลูกอยู่หลายหลังภายในบริเวณรั้วเดียวกัน และเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลภายในครัวเรือนเดียวกัน

ทาวน์เฮาส์ คือ ดึกที่ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 2 หน่วยขึ้นไป โดยมีฝาส่วนกันด้านหนึ่งหรือสองด้านขึ้นไปอาจเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ตัวดึกอยู่ลึกเข้ามาจากริมถนน มีบริเวณที่ว่างหน้าบ้าน อาจใช้เป็นที่จอดรถหรือทำประโยชน์อย่างอื่น

คอนโดมิเนียม คือกลุ่มห้องอันเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน โดยกลุ่มห้องนี้จะต้องมีห้องครัว ห้องน้ำ ตลอดจนทางเข้าออกห้องชุดเป็นของตนเอง ซึ่งสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น ส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

โรงงาน คือ โรงงานสำหรับประกอบกิจการอุตสาหกรรมโดยใช้ เครื่องจักร ซึ่งเทียบได้เกิน 5 แรงม้าเป็นปัจจัย โกดัง คือ สิ่งก่อสร้างที่ใช้เพื่อเก็บสินค้า

อาคารพาณิชย์ คือ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์แห่งการค้า หรือ โรงงานที่ใช้ เครื่องจักรซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า หรือ อาคาร ที่ก่อสร้าง ห่างแนวทางสาธารณะ หรือ ทางซึ่งมีสภาพ เป็นสาธารณะ ไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้ เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้

หอพัก คือ ห้องชุด ตามปกติประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำพร้อมอยู่ในชั้นเดียวกัน และรวมอยู่ในตึกหลังใหญ่สำหรับอยู่อาศัยหรือให้เช่า

3. ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ ทราย ที่มีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินตามธรรมชาติ

4. สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนด สิทธิครอบครองในที่ดินที่ไม่มีโฉนด ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน

ที่อยู่อาศัย หมายถึง อาคารบ้านเรือน รวมถึงดึก และแพที่มนุษย์จัดสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน ภายในที่อยู่อาศัยประกอบด้วยสิ่งต่างๆ ที่ต้องการที่ทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย อุปกรณ์และสิ่งที่ใช้สอยที่จำเป็นตามความต้องการทางด้านร่างกาย จิตใจ และความ เป็นอยู่ที่ดีงามทั้งส่วนตัวและครอบครัวของผู้พักอาศัย