

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของการศึกษา

ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องทำอย่างอื่นที่ จะต้องมีทราบมูลค่าหรือราคา ของทรัพย์สินนั้นเป็นมาตรฐานทุกครั้งไป การประเมินราคาทรัพย์สินจึง เป็นงานที่มีความสำคัญทั้งในภาครัฐบาล ภาคเอกชน และประชาชนทั่วไปที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์

ในภาครัฐบาลการประเมินราคาทรัพย์สินมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีตามกฎหมาย เช่น การจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 การเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตามพ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 การเก็บภาษีโรงเรือนและ ที่ดินตามพ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2547 รวมทั้งการจ่ายเงินค่าชดเชยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์

สำหรับภาคเอกชน การประเมินราคาทรัพย์สินมีวัตถุประสงค์ต่าง ๆ กันออกไป เช่น เพื่อ การลงทุน เพื่อการซื้อขาย เพื่อการจำนองเป็นประกันเงินกู้ เพื่อการแลกเปลี่ยน เพื่อเป็นทุนทรัพย์ ประกันภัย และเพื่อเป็นทุนทรัพย์ทางบัญชี เป็นต้น

สำหรับประชาชนทั่วไป ซึ่งได้แก่ ผู้ประกอบการ เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยเจ้าของที่ดิน สถาบันการเงิน หรือบุคคลทั่วไป ต้องเกี่ยวข้องกับการประเมินราคา เพราะต้องการจัดหา ซื้อ ขาย ที่ดิน ที่อยู่อาศัย กำหนดต้นทุนที่ดิน กำหนดราคาขาย การพิจารณาสินเชื่อ การวิเคราะห์ และ ตัดสินใจต่าง ๆ ซึ่งต้องการทราบราคาของที่ดินเป็นมาตรฐานแทบทั้งสิ้น

ปัจจุบันวิธีการที่เป็นที่ยอมรับในการประเมินราคามี 3 วิธี ได้แก่ 1. วิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด 2. วิธีต้นทุน 3. วิธีรายได้ ซึ่งแต่ละวิธีจะมีหลักการในการคำนวณที่แตกต่างกันออกไปและ ผู้ประเมินราคาต้องใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่ต้องการประเมินราคา ดังนี้ (บริษัท เบรินท์ ใจ โคะเซนส์ คอนซัลตติ้ง จำกัด, 2555)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market approach) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการหามูลค่า ตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยอาศัยการรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบจากทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มี ลักษณะความคล้ายคลึงกันในด้านต่าง ๆ มากที่สุด ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ และปรับแก้ปัจจัย ความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับทรัพย์สินเปรียบเทียบเหล่านั้น แล้วจึงสรุปผลเป็น

ความเห็นผู้ประเมินที่กำหนดเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในวิธีเปรียบเทียบตลาดมีวิธีย่อยหลายวิธี เช่น วิธีการเปรียบเทียบโดยตรง (direct comparison) วิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (grid adjustment) วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (weighted quality score หรือ WQS) และวิธีสมการถดถอย (regression Analysis) แต่ไม่ว่าวิธีใดก็ตาม ล้วนแต่ใช้ราคาซื้อขายจากตลาดทั้งสิ้น

วิธีต้นทุน (cost approach) วิธีต้นทุนหรือวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนคงเหลือสุทธิ (depreciated replacement cost หรือ DRC) หลักการสำคัญของวิธีนี้ คือ มูลค่าของทรัพย์สินได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กล่าวคือ มูลค่าที่ดินหาได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายที่มีสภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกันจากตลาดโดยใช้ วิธีคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (weighted quality score หรือ WQS) ตามที่ได้กล่าวในวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด หรือวิธีอื่น ๆ ส่วนมูลค่าอาคารได้จากต้นทุนทดแทนใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง โดยอ้างอิงราคาทดแทนค่าก่อสร้างอาคารและค่าเสื่อมราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยการประเมินด้วยวิธีต้นทุนอาจใช้วิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ หรือที่เรียกว่าสมมติฐานการพัฒนา (residual method or hypothesis method) หากไม่สามารถอนุมานราคาตลาดสำหรับที่ดินได้ โดยตั้งสมมติฐานว่าที่ดินนั้นสามารถใช้ประโยชน์สูงสุดคืออะไร แล้วนำราคาซื้อขายที่คาดว่าจะได้ประโยชน์สูงสุดมา หักออกด้วยราคาต้นทุนอาคารตามสภาพ หลังจากการหักค่าเสื่อมราคาและองค์ประกอบอื่น ๆ ตลอดจนค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ มูลค่าที่เหลืออยู่เป็นมูลค่าที่ดิน

วิธีรายได้ (income approach) วิธีรายได้เป็นวิธีการประเมินราคาที่ใช้สำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ หรือประเมินราคาในแง่ของการลงทุน เช่น โรงแรม ห้างสรรพสินค้า สำนักงานให้เช่า โรงพยาบาล เป็นต้น วิธีรายได้ยังเหมาะกับทรัพย์สินที่ราคาตลาดหรือราคาเสนอขายที่มีความเบี่ยงเบนสูง หรือทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดการใช้งานในเรื่องของเวลา ซึ่งทำให้ราคาตลาดนั้นไม่มีเสถียรภาพ ส่วนใหญ่เกิดจากการนำทรัพย์สินมาให้เช่า วิธีการนี้เป็นวิธีที่นำมาใช้พิจารณาร่วมกับวิธีประเมินราคาต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ได้อย่างมีเหตุผลที่มีระดับความเชื่อมั่นมากขึ้น ในสถานะของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันออกไป การประเมินราคาด้วยวิธีรายได้มี 2 วิธีย่อย คือ วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (direct capitalization method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (discounted cash flow หรือ DCF) ไม่ว่าเป็นวิธีการใดก็ตาม ต่างใช้ลักษณะการแปลงรายได้มาเป็นมูลค่า

วิธีที่นิยมใช้กันมากที่สุดในการประเมินราคาที่ดินคือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าของที่ดินในตลาด ณ ขณะนั้น แต่อย่างไรก็ตามในการประเมินราคาที่ดินไม่ว่าจะเป็นพิจารณาที่ดินเพื่อการลงทุน การเก็งกำไร หรือแม้แต่การประเมินราคาเพื่อใช้ประโยชน์ในด้านการจัดเก็บภาษี การจัดเก็บค่าจดทะเบียนในสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ไม่ควรจะ

มองแต่ที่ราคาตลาดเพียงอย่างเดียว เนื่องจากการลงทุนหรือการเก็บภาษีนั้น ควรพิจารณาในด้านผลตอบแทนที่ได้รับจากที่ดินแปลงนั้น ๆ ด้วย สำหรับที่ใช้ในการเกษตรที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์สูงก็จะให้ผลตอบแทนที่มีค่ามากกว่าที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ต่ำ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินก็ไม่ได้ขึ้นอยู่กับผลิตภาพทางการเกษตรเพียงอย่างเดียว แต่ยังขึ้นอยู่กับมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง มูลค่าของแร่ธาตุ/น้ำมันที่อยู่ในดิน มูลค่าของที่ดินที่เกิดจากการเก็งกำไร ดังนั้นเพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและให้การประเมินมูลค่าของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล การศึกษาในครั้งนี้จึงได้มุ่งเน้นในการประเมินมูลค่าที่ดินอันเนื่องมาจากมูลค่าต่าง ๆ ตามที่ได้กล่าวมา

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อทราบสภาพทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจของเกษตรกรที่เป็นเจ้าของที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง
2. เพื่อทราบมูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง
3. เพื่อทราบมูลค่าที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้งและคุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดิน ในเขตพื้นที่อำเภอแม่แตง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ราคาของที่ดินในตลาดเกิดจากการรวมกันของมูลค่าของที่ดินอันเนื่องมาจากมูลค่าของแร่ธาตุ/น้ำมันที่อยู่ในดิน ความได้เปรียบของสถานที่ตั้ง การเก็งกำไร และผลิตภาพทางการเกษตรหรือความต้องการขยายที่ดินเพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด การศึกษาในครั้งนี้ได้ทำการประเมินมูลค่าของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรของอำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ โดยครอบคลุมเฉพาะพื้นที่ราบและปลูกพืชหมุนเวียนเท่านั้น และเนื่องจากในพื้นที่ที่ทำการศึกษา นั้นไม่มีรายงานว่าพบแร่ธาตุสำคัญ อีกทั้งยังเป็นการยากที่จะประเมินมูลค่าที่ดินที่เกิดจากการเก็งกำไร เนื่องจากเป็นความเห็นส่วนบุคคลและไม่มีความแน่นอน ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้จึงมุ่งเน้นไปที่การประเมินมูลค่าที่ดินที่เกิดจากผลิตภาพทางการเกษตรและมูลค่าที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้งและคุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดิน โดยไม่รวมมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากแร่ธาตุ/น้ำมันที่อยู่ในดินและการเก็งกำไร

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. หน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ สามารถนำผลการศึกษานี้ไปใช้ประโยชน์ในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดเก็บภาษี หรือการจ่ายเงินค่าชดเชยต่าง ๆ เช่น เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำนักงานที่ดิน สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลในการคำนวณค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ และหน่วยงานอื่น ๆ ของรัฐสามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลในการจ่ายเงินค่าชดเชยในการเวนคืนที่ดินเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น
2. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารพาณิชย์ และสหกรณ์ต่าง ๆ สามารถใช้ผลการศึกษานี้ในการพิจารณาเงินกู้ ให้แก่ลูกหนี้ หรือสมาชิกของตนเองได้
3. นักลงทุน และเกษตรกรสามารถใช้ผลการศึกษาเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต (การประหยัดต่อขนาด) หรือ ขายที่ดินเพื่อนำเงินไปลงทุนในกิจการอื่นที่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า

1.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษานี้ได้ทบทวนงานวิจัยและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาระสำคัญที่สามารถแบ่งได้ 2 ส่วนคือ การศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตร และการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับ hedonic price method ซึ่งใช้ในการประเมินมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากความได้เปรียบของสถานที่ตั้งและคุณลักษณะอื่น ๆ ของที่ดิน

1.5.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการเกษตร

ราคาของที่ดินจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งและลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้น ๆ หากเป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินที่อยู่ในเขตเมือง และมีสาธารณูปโภคครบครันย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่อาศัยในเขตชนบท ดังนั้นที่ดินที่ใช้ในการเกษตรก็น่าจะเป็นไปในแนวทางเดียวกัน แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นที่ดินที่ใช้ในการเกษตรจะมองแต่ด้านกายภาพเพียงอย่างเดียวเหมือนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในด้านอื่นไม่ได้ เพราะการเกษตรต้องใช้ความอุดมสมบูรณ์ที่อยู่ภายในดินด้วย ดังที่วรรณิ (2536) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินทางการเกษตรในจังหวัดเชียงใหม่และลำปาง ซึ่งพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ นั้น วรรณิได้เลือกศึกษาในเขตอำเภอจอมทอง และการศึกษาของวรรณิได้มีการนำปัจจัยด้านคุณภาพของที่ดินมาเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินทางการเกษตรด้วย ซึ่งตัวแปรสำคัญที่มีผลกระทบต่อปัจจัยคุณภาพที่ดินได้แก่ การเป็นที่ลุ่มหรือที่ดอนของแปลงเพาะปลูก การมี

ถนนใช้จากบ้าน ไปแปลงเพาะปลูกตลอดปี ระยะเวลาที่ใช้เดินทางจากแปลงเพาะปลูกไปถึงตลาดที่ไกลที่สุด การมีบ่อน้ำบาดาลหรือแหล่งน้ำธรรมชาติใช้ในการเพาะปลูก โดยวรรณิได้ใช้ฟังก์ชันฮีโดนิค (hedonic function) ในการรวมตัวแปรเหล่านี้ให้เป็นปัจจัยเพียงตัวเดียวและเรียกมันว่าปัจจัยคุณภาพที่ดิน หลังจากนั้นจึงนำปัจจัยคุณภาพที่ดินและปัจจัยผันแปรอื่น ๆ ไปหาความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression analysis) ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยคุณภาพที่ดิน รายได้สุทธิของที่ดิน การมีเอกสารสิทธิ์ในที่ดิน และการกำจัดรากไม้ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินที่ใช้ในการเกษตร ต่อมาในปี 2540 ศุภชาติ (2540) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในจังหวัดชุมพร โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงซ้อน พบว่า เอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนดที่ดิน แหล่งน้ำเพื่อการผลิต การมีถนน รวมถึงสภาพถนนเข้า-ออกจากแปลงเพาะปลูก และตำบลที่ตั้งของแปลงเพาะ มีอิทธิพลในทางบวกกับราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

โคม (2537) ได้ทำการศึกษามูลค่าของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในเขตพื้นที่รอบเมืองเชียงใหม่ โดยศึกษาพื้นที่นอกเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และตำบลต่าง ๆ ที่มีพื้นที่อยู่ติดกับอำเภอเมืองเชียงใหม่ ซึ่งในการศึกษานี้ได้แบ่งมูลค่าของที่ดินการเกษตรออกเป็นสองส่วน คือ มูลค่าของที่ดินส่วนที่เกิดจากการใช้ที่ดินในกระบวนการผลิตทางการเกษตร (productive value) และ มูลค่าของที่ดินส่วนที่เกิดจากการบริโภค (consumption value) ดังสมการ (1)

$$MV = AV + CV \quad \dots 1$$

โดยที่

MV = มูลค่าตลาดรวมของที่ดิน

AV = มูลค่าของที่ดินที่เกิดจากการใช้ที่ดินในการเกษตร

CV = มูลค่าของที่ดินที่เกิดจากการใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการเกษตร

ซึ่งมูลค่าที่ดินที่เกิดจากการใช้ที่ดินในกระบวนการผลิตทางการเกษตรหาได้จากสมการ (2)

$$AV = \sum_{t=1}^{\infty} R_t / (1 + k)^t \quad \dots 2$$

โดยที่

R_t = ผลตอบแทนสุทธิจากที่ดินในปีที่ t

k = อัตราส่วนลด (discount rate)

t = 1, 2, ..., ∞

จากการศึกษาของโดมกลับพบว่า มูลค่าที่ดินที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตร (AV) ไม่สามารถอธิบายมูลค่าของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในเขตพื้นที่ที่ศึกษาได้ เพราะตัวแปรที่อธิบายมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรซึ่งก็คือ ตัวแปรผลตอบแทนที่ได้จากการใช้ประโยชน์ในภาคการเกษตร ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ในขณะที่มูลค่าที่เกิดจากการบริโภค (CV) สามารถอธิบายได้ดีกว่า เนื่องจากเมื่อมีการทำการซื้อขายที่ดินนั้นแล้วมักจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกภาคการเกษตร เช่น รีสอร์ท หมู่บ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานต่าง ๆ เป็นต้น และเมื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินในการเกษตร กับต้นทุนค่าเสียโอกาสหากนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกภาคการเกษตร พบว่า ค่าเฉลี่ยของผลตอบแทนที่ได้จากการเกษตรมีค่าเท่ากับ 2,152 บาทต่อปี แต่ถ้าหากเกษตรกรขายที่ดินในราคาเฉลี่ย 790,630 บาทต่อไร่ แล้วนำเงินไปฝากธนาคารพาณิชย์ เกษตรกรจะได้รับดอกเบี้ย ปีละ 79,063 บาทต่อปี (อัตราดอกเบี้ยเงินฝากปี พ.ศ. 2534 เฉลี่ยประมาณร้อยละ 10 ต่อปี) ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่ได้จากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรแล้วจะมีค่ามากกว่าถึง 37 เท่า

ซึ่งเมื่อพิจารณาผลการศึกษาของโดมแล้ว สามารถตั้งข้อสังเกตได้ว่า เนื่องจากพื้นที่ที่ทำการศึกษานั้นมีลักษณะของความอุดมสมบูรณ์ หรือศักยภาพใกล้เคียงกัน ทำให้มูลค่าที่ดินที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตร (AV) ไม่มีความแตกต่างกัน จึงส่งผลให้เมื่อแทนค่า AV เข้าไปในแบบจำลองแล้ว มูลค่าที่ดินที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรนั้นไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

1.5.2 การศึกษาที่เกี่ยวข้องกับ Hedonic Price Method

นักเศรษฐศาสตร์ได้นำวิธี hedonic price method มาใช้ในการหามูลค่าแฝงของคุณลักษณะต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ และแม้ว่าที่ดินบางแห่งจะมีสภาพและลักษณะการใช้ประโยชน์ที่คล้ายคลึงกัน แต่ทำเลที่ตั้งย่อมแตกต่างกัน ที่ดินผืนใดที่มีทำเลที่ตั้งที่ได้เปรียบก็ย่อมจะมีราคาที่สูง

Jim and Chen (2009) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ มูลค่าของทัศนียภาพ สำหรับบ้านพักในประเทศฮ่องกง สรุปได้ว่า hedonic price method เป็นวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่าสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มักใช้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแทน โดยใช้เทคนิคการสมมติให้อสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย (หรือซื้อ) เป็นการรวมกันของคุณลักษณะทางธรรมชาติ โดยปกติแล้วจะมีตัวแปรสี่ประเภทที่อยู่ใน hedonic model ซึ่งประกอบด้วยคุณลักษณะด้านโครงสร้าง (เช่น อายุของบ้าน ชนิดของอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้าง ขนาด และจำนวนห้องนอน) คุณลักษณะทางด้านสถานที่ตั้ง (เช่น ระยะทางถึงจุดศูนย์กลางธุรกิจ) คุณลักษณะของพื้นที่ใกล้เคียง (เช่น ระดับรายได้และการศึกษาในละแวกนั้น) และคุณลักษณะทางธรรมชาติ (เช่น อากาศ และ

คุณภาพของที่ดิน) ซึ่งคุณสมบัติเหล่านี้ล้วนมีราคาแฝงในตัวเอง และคำนวณหาได้จาก สมการ hedonic ดังสมการ (3)

$$R = S\alpha + L\beta + N\gamma + E\tau + \varepsilon \quad \dots 3$$

โดยที่

R	=	ราคาบ้าน
S	=	คุณลักษณะด้าน โครงสร้าง
L	=	คุณลักษณะทางด้านสถานที่ตั้ง
N	=	คุณลักษณะของพื้นที่ใกล้เคียง
E	=	คุณลักษณะทางธรรมชาติ
ε	=	ตัวแปรคลาดเคลื่อน
$\alpha, \beta, \gamma, \tau$	=	ค่าสัมประสิทธิ์ของพารามิเตอร์

ที่คุณภาพของตลาดบ้านผู้ซื้อจะมีอัตราประโยชน์สูงสุดภายใต้งบประมาณที่จำกัดซึ่งเป็นจุดที่เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขของแต่ละคุณลักษณะ

ในประเทศไทย สันติยา และชูชีพ (2548) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาในตลาดบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์และการประเมินคุณภาพของโครงการหลังการขาย โดยสร้างแบบจำลองที่เรียกว่า “Hedonic Housing Price Model” ซึ่งเป็นแบบจำลองทางเศรษฐมิติของราคาบ้าน และสามารถเขียนฟังก์ชันของราคาบ้านได้ดังสมการ (4)

$$P = f(S, N, L) \quad \dots 4$$

สันติยา และชูชีพ (2548) อ้างว่าจากการศึกษาโดยใช้ “Hedonic Housing Price Model” ของราคาบ้านพบว่า ฟังก์ชันของราคาบ้านมีลักษณะเป็นแบบ exponential ดังนั้น ในการประมาณราคาตลาดของลักษณะต่าง ๆ ของบ้าน สันติยา และชูชีพ จึงใช้สมการในรูป log-linear ซึ่งเขียนได้ดังสมการ (5)

$$\ln P = \beta_0 + \sum \beta_i S_i + \sum \beta_j N_j + \sum \beta_k L_k + \varepsilon \quad \dots 5$$

โดยที่

P	=	ราคาขายของบ้านแต่ละหลัง
S_i	=	ชุดของลักษณะเฉพาะของโครงสร้างบ้าน (structural characteristics)
N_j	=	ชุดของลักษณะเฉพาะของชุมชน (เช่น สวนสาธารณะ คุณภาพของโรงเรียน ระดับรายได้ เป็นต้น)
L_k	=	ชุดของลักษณะเฉพาะด้านทำเลที่ตั้ง (เช่น ระยะทางถึงถนนหลัก)

พัชรินทร์ (2546) ได้ประยุกต์ใช้แบบจำลอง hedonic price ในการวิเคราะห์การตอบสนองของตลาดต่อคุณภาพลำไยที่แตกต่างกันผ่านราคาขายส่งลำไยข้อสดในตลาดระดับท้องถิ่น ซึ่งก่อนที่จะประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยคุณภาพต่าง ๆ ของลำไยด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS: ordinary least squares) นั้น ได้ทำการทดสอบก่อนว่ามีปัญหาความแปรปรวนแตกต่างกันหรือไม่ (ปัญหา heteroscedasticity) โดยวิธี Breusch-Pagan and White test และตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันหรือไม่ (ปัญหา multicollinearity) โดยการพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์บางส่วนของ Pearson ซึ่งหากมีปัญหา multicollinearity สามารถแก้ไขได้โดยการรวมตัวแปรที่เกี่ยวข้องกันเข้าด้วยกัน หรือตัดตัวแปรที่ไม่มีความสำคัญบางตัวทิ้งไป หลังจากนั้นจึงนำข้อมูลไปประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด