

ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
: กรณีศึกษาที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ในพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร



นางสาวณัฐนรี คงจันทร์

ศูนย์วิทยพัชการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4817-5

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

IMPORTANT FACTORS AFFECTING RESIDENTIAL LAND VALUATION
FOR TAX AND TRANSACTION FEES : A CASE STUDY OF LADPRAO 1 DEVELOPMENT PROJECT
IN KHET BANG KAPI , BANGKOK METROPOLIS

Miss Natnari Kongchan

ศูนย์วิทยพัทยากร

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2003

ISBN 974-17-4817-5

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ประเภทที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา ที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านลาดพร้าว 1
ในพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวณัฐนรี คงจันทร์

สาขาวิชา

เคหการ

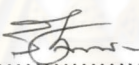
อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ


อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

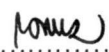
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)


..... กรรมการ
(อาจารย์ คมกฤช วงศ์อกนิษฐ์)


..... กรรมการ
(นายแคล้ว ทองสม)

ณัฐนรี คงจันทร์ : ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา ที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ในพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร. (IMPORTANT FACTORS AFFECTING RESIDENTIAL LAND VALUATION FOR TAX AND TRANSACTION FEES : A CASE STUDY OF LADPRAO 1 DEVELOPMENT PROJECT IN KHET BANG KAPI, BANGKOK METROPOLIS) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 107 หน้า. ISBN 974-17-4817-5

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง โดยใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวิเคราะห์และประเมินราคาได้คราวละหลายๆ แปลงอย่างถูกต้องเป็นแนวเดียวกัน โดยมีสมมติฐานว่า ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนสาธารณะประโยชน์หน้าหมู่บ้าน ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะ และสโมสรของหมู่บ้าน ถนนหลักและที่ดินแปลงมุม จะเป็นปัจจัยสำคัญ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน

พื้นที่กรณีศึกษา คือ โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว หมู่บ้านลาดพร้าว 1 เนื้อที่ประมาณ 36.7 ไร่ โดยรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านที่เกิดขึ้นในการจดทะเบียนโอนที่ดินช่วงปี พ.ศ. 2544-2545 เป็นประชากรที่ใช้ในการศึกษา จำนวน 124 แปลง และใช้เครื่องมือในการวิจัย คือ แบบบันทึกข้อมูลซึ่งได้รวบรวมข้อมูลต่างๆ สำหรับใช้ในการวิเคราะห์ราคา ได้แก่ ข้อมูลแผนที่ระวาง ข้อมูลทางทะเบียนของแปลงที่ดินที่มีการซื้อขาย โดยหักราคาบ้านให้เหลือเฉพาะราคาที่ดินเท่านั้น และข้อมูลทางกายภาพตามสมมติฐานข้างต้นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อราคาที่ดิน แล้วจึงนำมาวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (MULTIPLE REGRESSION ANALYSIS - MRA) ซึ่งสามารถคำนวณหาค่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินตามลำดับความสำคัญและสร้างตัวแบบสมการ (MODEL) ที่สามารถใช้ประเมินราคาที่ดินแต่ละแปลงได้

ผลการวิจัยพบว่า ตัวแปรด้านระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะและสโมสรของหมู่บ้านเป็นเพียงตัวแปรตัวเดียวที่มีผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งมีตัวแบบสมการในรูป INVERSE และเมื่อทดสอบเพื่อประเมินราคาที่ดิน จำนวน 10 แปลง จะได้ราคาประเมินที่ราคาตารางวาละ 33,992 - 36,184 บาท

ผลการศึกษาสามารถนำไปใช้ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ทั้งหมู่บ้าน และสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการจัดสรรที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2546.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

457 46032 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : IMPORTANT FACTORS AFFECTING RESIDENTIAL LAND VALUATION

NATNARI KONGCHAN : IMPORTANT FACTORS AFFECTING RESIDENTIAL LAND VALUATION FOR TAX AND TRANSACTION FEES : A CASE STUDY OF LADPRAO 1 DEVELOPMENT PROJECT IN KHET BANG KAPI, BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. DR. CHAWALIT NITAYA, THESIS CO-ADVISOR : KITTI PATPONGPIBUL, 107 pp. ISBN 974-17-4817-5

The objective of this research is to study the important factors affecting the accurate and acceptable analysis and assessment of residential land valuation for tax and transaction fees using computer assistance for a large number of properties. The hypothesis is based on distances from each lot to public road, from the park with a club house, main road lot and corner lot are the important factors affecting land values

The selected area for case study is a private detached house development project named " Moo Ban Ladprao 1 " with an area of 36.7 Rai . The sales data of 124 properties (land and buildings) were collected from transactions registered in the year 2001 – 2002. The data collection form was the research tool used to gather all the data concerned for valuation analysis such as cadastral maps and registration data of sold properties by assessing only land prices, deducting housing cost.

The data also included physical characteristics that possibly affected land prices. Then all the data were analyzed by the statistical technique called Multiple Regression Analysis (MRA) in order to find factors that were significantly important to the land price and also to formulate an equation model for the valuation of land lots.

The study found that only the distances from the park with a club house to each property were the important factors influencing the land values. The equation model was in an INVERSE form.

By testing 10 land lots in the Project, the valuations were between 33,992 - 36,184 baht per square wah.

The study's results prove that this model can be applied for assessing the land value of all properties in "Moo Ban Ladprao 1 " and can be adapted for other types of housing projects such as townhouses and shophouses.

Department of Housing Student's signature *Natnari Kongchan*

Field of study Housing Advisor's signature *[Signature]*

Academic year 2003 Co-advisor's signature *[Signature]*

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี เพราะได้รับคำแนะนำและคำปรึกษาจากรองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมวิทยานิพนธ์ และคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งรองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต เป็นประธานกรรมการ อาจารย์แคล้ว ทองสม และอาจารย์คมกฤช วงศ์อกนิษฐ์ ที่ร่วมเป็น กรรมการสอบ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุญชัย สุรพลชัย อาจารย์ยุวดี ศิริ และอาจารย์ทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้ตลอดเวลาที่ผู้วิจัยศึกษาจนสำเร็จการศึกษา ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งและขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบคุณผู้บังคับบัญชา สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ และเจ้าหน้าที่บัณฑิตวิทยาลัย ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ทุกท่าน ที่กรุณาเอื้อเฟื้อ สนับสนุน และให้ความร่วมมือในการติดต่อประสานงานเป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณบิดามารดาและครอบครัวของผู้วิจัย ที่สนับสนุนและให้กำลังใจเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณนายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์ เพื่อนนิสิตภาควิชาเคหการที่สนับสนุนข้อมูลที่สำคัญในการศึกษา นายเอกลักษณ์ เฉลิมชีพ นางสาวราตรี สิงห์รัตน์ และเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ให้ความช่วยเหลือและให้กำลังใจตลอดมาจนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 สมมติฐานการวิจัย.....	3
1.4 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.5 คำจำกัดความ.....	3
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.8 สรุปกระบวนการวิจัย.....	7
บทที่ 2 ปรัชศน์วรรณกรรม	
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน.....	8
2.2 แนวคิดการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหรือราคาที่ดิน.....	11
2.3 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน.....	12
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	22
2.5 การวิเคราะห์ถดถอยพหุ.....	26
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	28
2.7 สรุป แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	34
บทที่ 3 พื้นที่ศึกษา	
3.1 ข้อมูลทั่วไปของเขตบางกะปิ.....	35
3.2 ข้อมูลหมู่บ้านลาดพร้าว 1.....	40

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.3 ข้อมูลราคาซื้อขาย.....	49
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย	
4.1 ประชากร.....	50
4.2 เครื่องมือวิจัย.....	50
4.3 นิยามปฏิบัติการ (Operational Difinitions).....	52
4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	53
4.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	53
4.6 สรุปวิธีดำเนินการวิจัย.....	57
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผล	
5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	58
5.1.1 ศึกษาคุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล.....	58
5.1.2 ศึกษาตัวพยากรณ์รวมที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน.....	64
5.1.3 ศึกษาการประเมินราคาที่ดินด้วยตัวแบบสมการ จากการวิเคราะห์ถดถอยพหุ.....	67
5.2 การอภิปรายผล.....	68
5.3 สรุปผลการวิเคราะห์และอภิปรายผล.....	72
บทที่ 6 สรุปผลและข้อเสนอแนะ	
6.1 สรุปผลการศึกษา.....	73
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	78
รายการอ้างอิง.....	81
ภาคผนวก.....	84
ภาคผนวก ก ตารางการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	85
ภาคผนวก ข การประเมินราคาทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์.....	89
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	107

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2530 – 2540.....	36
4.3	แสดงนิยามปฏิบัติการ.....	53
5.1	แสดงการกระจายตัวของข้อมูล จำแนกด้วย ความถี่ของร้อยละ.....	59
5.2	แสดงคุณลักษณะข้อมูลตัวแปร ตามค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน.....	59
5.3	Pearson Correlation.....	60
5.4	แสดงค่าสถิติวิเคราะห์ถดถอย.....	65
5.5	แสดงการประเมินที่ดินด้วยตัวแบบสมการ จากการวิเคราะห์ถดถอยพหุ.....	67



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	แสดงแผนผังขั้นตอนการวิจัย.....	6
3.1	แสดงพื้นที่เขตบางกะปิ.....	35
3.2	แสดงเส้นทางโครงการทางด่วนสายเอกมัย – รามอินทรา และถนนประดิษฐ์มนูธรรม.....	39
3.3	แผนที่แสดงที่ตั้งหมู่บ้านลาดพร้าว 1.....	41
3.4	แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม.....	42
3.5	แสดงทัศนียภาพบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม.....	42
3.6	แผนที่แสดงแผนผังของหมู่บ้าน.....	43
3.7	แสดงทางเข้าหมู่บ้านและที่ตั้งสวนสาธารณะ.....	44
3.8	แสดงทางเข้าหมู่บ้านและที่ตั้งสวนสาธารณะ.....	44
3.9	แสดงทางเข้าหมู่บ้านและที่ตั้งสวนสาธารณะ.....	45
3.10	แสดงแบบบ้าน Cedar.....	46
3.11	แสดงแบบบ้าน Maple.....	46
3.12	แสดงแบบบ้าน Pinery.....	47
3.13	แสดงแบบบ้าน Oak Wood.....	47
3.14	แสดงแบบบ้าน Rain Tree.....	48
3.15	แสดงแบบบ้าน Banyan Tree.....	48
5.1	แสดงที่ตั้งแปลงที่ดินที่มีการซื้อขาย.....	59
5.2	กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาซื้อขายกับ ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงถนนหน้าหมู่บ้าน.....	61
5.3	กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาซื้อขายกับ ระยะทางจากแปลงที่ดินถึงสวนสาธารณะ.....	61
5.4	กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาซื้อขายกับที่ดินแปลงมุม.....	62
5.5	กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาซื้อขายกับที่ดินติดถนนหลัก.....	63
5.6	แสดงการกระจายของค่าความคลาดเคลื่อน กราฟ Normal Distribution และ NPP.....	66