

อารี งามศิริอุดม : ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร. (FACTORS AFFECTING VALUATION OF CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM WATTANA DISTRICT, BANGKOK METROPOLIS) อ. ที่ปรึกษา : รศ.ดร.ชวลิต นิตยะ, อ. ที่ปรึกษาร่วม : นายแคล้ว ทองสม, 114 หน้า. ISBN 974 - 53 - 2702 - 6

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นภารกิจหลักของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ปัจจุบันใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) โดยการเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ของอาคารชุดที่ทำการประเมินราคากับอาคารชุดที่ใช้เปรียบเทียบ โดยกำหนดการให้คะแนนปัจจัยโดยใช้ดุลยพินิจของผู้ประเมินเป็นหลัก ปัจจุบันอาคารชุดมีจำนวนมากขึ้น และมีทำเลที่ตั้งการใช้ประโยชน์ รูปแบบอาคารที่แตกต่างกัน ยกต่อการกำหนดความสำคัญของตัวแปรว่า ตัวแปรใดส่งผลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์มากที่สุด ดังนั้นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัย โดยใช้หลักเกณฑ์ทางสถิติ จึงเป็นแนวทางหนึ่งในการพัฒนาวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดให้มีมาตรฐานยิ่งขึ้น

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ กำหนดให้ราคาซื้อขายห้องชุดที่ใช้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นตัวแปรตาม และกำหนดตัวแปรที่คาดว่าจะมีผลต่อราคาห้องชุดเป็นตัวแปรอิสระจำนวน 21 ตัวแปร และนำตัวแปรที่ได้มาทำทวิเคราะห์ปัจจัย (Factor Analysis) เพื่อให้ได้กลุ่มตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กันเองเข้ามาอยู่ในกลุ่มเดียวกัน เรียกว่ากลุ่มปัจจัย (Factor) และทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มปัจจัยกับตัวแปรตาม โดยใช้วิธีวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) ด้วยเทคนิค Enter เพื่อหาว่ากลุ่มปัจจัยใดมีความสำคัญต่อราคาซื้อขายห้องชุดมากน้อยเพียงใด และทำการกำหนดค่าน้ำหนักปัจจัย (Weighted Factor) ตามความสำคัญของแต่ละกลุ่มปัจจัย

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อราคาห้องชุดพักอาศัยประกอบด้วย 5 กลุ่มปัจจัย เรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย ได้แก่ 1. ปัจจัยด้านกฎหมาย ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยเท่ากับ 40.41% ประกอบด้วยตัวแปร 3 ตัวแปร ได้แก่ อายุอาคารชุด ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด การรักษาความปลอดภัยแบบระบบเคียวการ์ด 2. ปัจจัยคุณภาพและการบริหารจัดการอาคารชุด ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยเท่ากับ 21.92% ประกอบด้วยตัวแปร 9 ตัวแปร ได้แก่ พื้นที่อาคารชุด จำนวนห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุด พื้นที่รวมของห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุด พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด จำนวนชั้นของอาคารชุด เนื้อที่ดินของอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อพื้นที่ส่วนกลาง ชั้นที่มีการซื้อขาย อัตราส่วนจำนวนห้องชุดต่อจำนวนลิฟต์ 3. ปัจจัยทำเลที่ตั้งและการเข้าถึง ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยเท่ากับ 13.70% ประกอบด้วยตัวแปร 4 ตัวแปร ได้แก่ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ระยะห่างจากสวนสาธารณะ 4. ปัจจัยการเดินทางและสิ่งอำนวยความสะดวก ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยเท่ากับ 12.33% ประกอบด้วยตัวแปร 2 ตัวแปร ได้แก่ ระยะห่างจากจุดขึ้นทางด่วน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า และ 5. ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยเท่ากับ 11.64% ประกอบด้วยตัวแปร 3 ตัวแปร ได้แก่ อัตราส่วนจำนวนห้องชุดต่อจำนวนที่จอดรถยนต์ สถานที่ออกกำลังกายในอาคารชุด ขาวน้ำ หรือสปาในอาคารชุด

## 477 42643 25 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : FACTORS AFFECTING CONDOMINIUM

AREE NGAMSIRI-UDOM : FACTORS AFFECTING VALUATION OF CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM WATTANA DISTRICT, BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. CHAWALIT NITAYA, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : KLAYO THONGSOM, 114 pp. ISBN 974-53-2702-6.

Condominium valuation to determine registration fees of ownership and juristic acts is the main responsibility of the Property Valuation Bureau. Presently, a market comparison approach is used for valuation by comparing factors of the condominium to be appraised with those of another. The assessor will assign weight to each factor. Since the number of condominiums is growing and these condominiums are different in location, functional use and design, it is difficult to prioritize the importance of the factors.

In this study, the price of a condominium is calculated to determine fees for registration and juristic acts as dependent variables and other factors as independent variables. Factor analysis is used to analyze the independent variables and categorize them. Then, the factors and the dependent variables are analyzed by means of Multiple Regression Analysis to determine their relationship. With a technique called Enter, the factors can be graded according to their influence on the price of the condominium. After that, each factor is weighted based on their importance.

It was found that there were 5 factors affecting the price of the condominium, ranging from the most important to the least important as follows. 1. Legal factor whose weight was 40.41% comprised 3 variables: the year when the condominium was built, the width of the street in front of the condominium and the type of key-card security system. 2. Quality and management of the condominium whose weight was 21.92% consisted of 9 variables: the area of the unit, the number of units, total area of units, the shared area, the number of the stories, the total area of the condominium, the expense of the shared area, the floor where unit is located and the ratio of the number of units and the number of elevators. 3. Location and accessibility whose weight was 13.70% comprised 4 variables: the distance from the MRT, the distance from the BTS, the distance from the CBD and the distance from a park. 4. Commuting and recreation whose weight was 12.33% comprised 2 variables: the distance from an expressway and the distance from a department store. 5. Facilities and services whose weight was 11.64% consisted of 3 variables: the ratio of the number of units and the number of the parking spaces, facilities for exercise and availability of spa or sauna provided by the condominium owner.