

วิลาวัลย์ วีระกุล : การเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัยโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึกกับวิธีการทำด้วยมือ กรณีศึกษา เทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี : (MASS VALUATION FOR RESIDENTIAL LANDS COMPARISON BETWEEN DECREASED RATIO BY DEPTH METHOD AND MANUAL METHOD : A CASE STUDY OF BANG BUA THONG MUNICIPALITY, NONTHABURI PROVINCE) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 196 หน้า. ISBN : 974-17-4769-1

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินขึ้นอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ เป็นปัจจุบัน และใกล้เคียงกับความเป็นจริง หรือราคาตลาดนั้น เป็นประโยชน์อย่างสูงทั้งต่อภาครัฐและภาคเอกชน การประเมินราคาที่ดินรายแปลง ในปัจจุบันสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ใช้วิธีการประเมินโดยการทำด้วยมือ (Manual Method) และได้เริ่มทดลองใช้ระบบประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการประเมินราคา (Computer Assisted Mass Appraisal : CAMA) โดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เป็นแห่งแรก ข้อศึกษาในการวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเปรียบเทียบ วิธีการประเมินทั้ง 2 วิธี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน และเพื่อตรวจสอบ องค์ประกอบ ที่มีอิทธิพล หรือผลกระทบต่อวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง โดยตั้งสมมติฐานไว้ว่า วิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก และมูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือ สูงกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก

กลุ่มประชากรและพื้นที่ ที่ใช้ในการศึกษา เป็นกลุ่มแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ที่มีการจดทะเบียนซื้อขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2545 - พ.ศ.2546 จำนวนประชากรทั้งหมด 953 แปลง ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา จำนวน 280 แปลง และจำแนกกลุ่มแปลงที่ดินสำหรับการศึกษา ตามประเภทการใช้ประโยชน์ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า เครื่องมือที่ใช้สำหรับการวิจัยในครั้งนี้ ใช้แบบบันทึกข้อมูลราคาซื้อขาย และแบบสำรวจข้อมูลแปลงที่ดิน

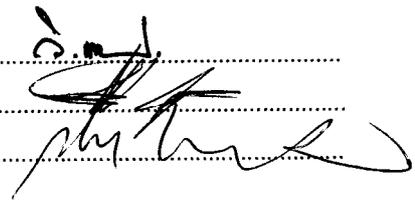
ผลการวิจัยพบว่า มูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และที่ดินเปล่า จะสูงกว่าราคาซื้อขาย สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ มูลค่าที่ดินจะต่ำกว่าราคาซื้อขาย

การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และที่ดินเปล่า โดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินสูงกว่าการประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ โดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก มูลค่าที่ดินสูงกว่า วิธีการทำด้วยมือ

การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์ โดยวิธีการทำด้วยมือ ราคาประเมินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า โดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก ราคาประเมินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการทำด้วยมือ

ซึ่งผลการวิจัยสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการประยุกต์ใช้ในการพัฒนาระบบการวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เพื่อให้ได้วิธีการในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ที่ส่งผลต่อราคาประเมินให้มีความน่าเชื่อถือมากที่สุด

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา.....2546.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



171198

457 46221 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : MASS VALUATION / DECREASED RATIO BY DEPTH METHOD / MANUAL METHOD

WILAWAN VEERAKUL : MASS VALUATION FOR RESIDENTIAL LANDS COMPARISON

BETWEEN DECREASED RATIO BY DEPTH METHOD AND MANUAL METHOD : A CASE

STUDY OF BANG BUA THONG MUNICIPALITY, NONTHABURI PROVINCE. THESIS

ADVISOR : ASSO. PROF. DR. CHAWALIT NITAYA, THESIS CO-ADVISOR : KITTI

PATPONGPIBUL, 196 pp. ISBN 974-17-4769-1

The value of assets close to the real market value will be useful for both government sector and private sector. Currently, the Appraisal Office employs a manual method for land valuation. However, the Appraisal Office is in an experimental period of using Decreased Ratio by Depth method for computer assisted mass appraisal in the Bang Bua Thong municipality. The main objective of this research is to determining the difference of appraisal valuation between the manual method and the Decreased Ratio by Depth method. The other objectives were to analyze all factors that affect such values.

The location of this case study is residential land in Bang Bua Thong municipality which registered for transactions during 2002-2003. The total residential lands in the area accounts for 953 parcels and only 280 parcels are selected for this study. Lands are classified as commercial buildings, single houses, townhouses, and vacant lands. Lands transaction value records, and informations related to the sample group records are used to analyze and define the value of assets.

The conclusions are : (i) The appraisal values of single houses, townhouses and vacant land are higher than the transaction value excluding commercial buildings.

(ii) The appraisal values of commercial buildings, single houses and vacant lands by manual method are higher than the Decreased Ratio by Depth method. The appraisal values of townhouses by Decreased Ratio by Depth method are higher than the manual method.

(iii) The appraisal values of commercial buildings and townhouses by the manual method are closer to transaction value than the Decreased Ratio by Depth method. The appraisal values of single houses and vacant lands by Decreased Ratio by Depth method are closer to transaction value than the manual method.

This research will be useful for the development of the appraisal method of mass valuation. Finally the appraisal value will have more creditability as a whole.

Department of Housing Student's signature Wilawan Veerakul
Field of study Housing Advisor's signature [Signature]
Academic year 2003 Co-advisor's signature Kitti Patpongpibul