

ณัฐรี 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

ผลการศึกษานำไปใช้ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินในหมู่บ้านลาดพร้าว 1 ทั้งหมู่บ้าน และสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการจัดสรรที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 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 comer 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 *Kitti Patpongpibul*