



มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย

นายสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินหลักสูตรปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-631-695-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I16659697



THE STANDARD OF RESIDENTIAL VALUATION

Mr. Somkiat Wangviboonchai

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

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-631-695-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์ มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย
โดย นายสมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย
ภาควิชา เลขการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์กัต



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ กุญสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีย์ชา หิรัญโร)

มานพ พงศ์กัต

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์กัต)

วีระ สัจกุล

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

ทองสม

..... กรรมการ
(นายเฉลียว ทองสม)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย : มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย

(THE STANDARD OF RESIDENTIAL VALUATION) อ.ทิปรีक्षा : รองศาสตราจารย์มานพ

พงศ์ทัต, 122 หน้า. ISBN 974-631-695-8

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเศ พร้อมศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและวิถีประยุกต์การประเมินราคาโดยวิชาการทางสถิติ เพื่อเป็นแนวทางแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกรูปแบบหนึ่ง

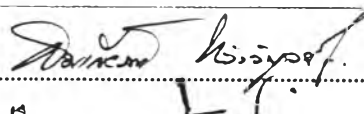
ผลการวิจัยพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละหน่วยงานจะขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ รายงานประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินจะมีการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษาและวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายกับที่ดินที่จะประเมินราคา ผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปกลุ่มปัจจัยได้ 3 กลุ่ม ได้แก่ 1.ปัจจัยที่ดิน 2.ปัจจัยสาธารณูปโภค และ 3.ปัจจัยกฎหมายและสิ่งแวดล้อม

จากการศึกษากรณีตัวอย่างการซื้อขายที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านย่าน ถ.รังสิต-นครนายก ได้สำรวจปัจจัยความแตกต่างขนาดถนนหลักและถนนย่อยโครงการ ความแตกต่างขนาดพื้นที่ที่ดิน และความแตกต่างราคาซื้อขายระหว่างถนนหลักและถนนย่อย แล้วทดสอบศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษาโดยใช้วิธี QUALITY RATING ในการทดสอบปัจจัย 3 ปัจจัยได้แก่ 1.ถนนหลัก 2.ถนนซอย และ 3.เนื้อที่ พบว่าถนนหลักเป็นปัจจัยที่มีน้ำหนักของศักยภาพร้อยละ 37.5 ถนนซอยเป็นปัจจัยที่มีน้ำหนักของศักยภาพร้อยละ 20 และเนื้อที่เป็นปัจจัยที่มีน้ำหนักของศักยภาพร้อยละ 42.5 จากการใช่วิธีเปรียบเทียบศักยภาพของปัจจัยโดยวิธี QUALITY RATING เป็นที่ยอมรับของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินจากหน่วยงานต่าง ๆ

ภาควิชา เกษการ

สาขาวิชา

ปีการศึกษา2538.....

ลายมือชื่อนิสิต 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



C535588 : MAJOR HOUSING
KEY WORD: STANDARD/VALUATION/RESIDENTIAL

SOMKIAT WANGVIBOONCHAI : THE STANDARD OF RESIDENTIAL VALUATION
ACTIVITIES OF VALUATION: A CASE STUAY OF RANGSIT-NAKORNNAYOK RD,
LAMLOOKKHA DISTRICT, PRATUMTHANI. THESIS ADVISOR:
ASSO. PROF. MANOP PONGSATAT, 122 PP. ISBN 974-631-695-8

The objective of this research is to study the asset valuation's process of organization inside-country and outside-countries and to study the factors that effect to the land price and how to apply the valuation process by statistic method in order to advice the standard asset valuation process.

The result of reseach shows that the method of asset valuation in a organization depends on the valuation form in that organization. Department of Lands study the factors that have the most effect to the land price but lack of the good potential method to valuate the factors and to compare the selling price information utilize in appraisal report.

From the result of research's questionnaire found that there are three factor that effect to the land price as follow:

- 1. Land 2. Infastructures 3. Laws and Environments

To hte sample case studying of the selling and purchasing the house on Rungsit-Nakornnayol Road, we have to survey to difference between the main road and sub-road in each housing project and to analyze the area of land in project and the selling price of main road and sub-road. After this study, we have to analyze the potential of used factors by using rating method.

From the analyze of three factors the are main road, sub-road and the land's area found that the main road has 37.5% proporation that is important to valuate the land price and sub-road has 20% and the most important factor that is land's area has 42.5%.

Using the comparison of those three factors that by using quality rating is accepted by the professional person in asset valuation department.

ภาควิชา.....Housing..... ลายมือชื่อนิสิต
สาขาวิชา.....Housing..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ปีการศึกษา 1995 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

Handwritten signature

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อไทย.....	ค
บทคัดย่ออังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความสำคัญและความเป็นมา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 ความหมายที่ดินและหลักการประเมินราคาที่ดิน.....	5
บทที่ 3 หลักปฏิบัติการประเมินราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย	
3.1 การประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินทรัพย์สิน.....	18
3.2 การประเมินราคาที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	28
3.3 การประเมินราคาที่ดินของบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน.....	34
บทที่ 4 แนวทางการประเมินราคาที่ดินของต่างประเทศ	
4.1 การประเมินราคาที่ดินของเทศมาเลเซีย.....	35
4.2 การประเมินราคาที่ดินของประเทศออสเตรเลีย.....	47
บทที่ 5 การวิเคราะห์ประเมินราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย	
5.1 ที่ดินคิดต่อมาตรฐานการประเมินราคาโดยผู้เชี่ยวชาญด้านประเมินราคา.....	52
5.2 การวิเคราะห์ปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน.....	60
บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ	
6.1 สรุปปัจจัยที่เหมาะสมกับการประเมินราคา.....	99
6.2 ข้อเสนอแนะการประเมินราคาที่ดินแบบมีมาตรฐาน.....	102
รายการอ้างอิง.....	104
ภาคผนวก.....	105
ประวัติผู้เขียน.....	131