ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ แบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน : กรณีศึกษาที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน นางสาวสมาพร ฝากามน

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ชูศรี เที้ยศิริเพชร ประธานกรรมการ

อาจารย์โรจนา ธรรมจินดา กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่องการสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน กรณีศึกษาที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างแบบจำลองที่เหมาะสม สำหรับการประเมินค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยครั้งละมากแปลง รวมทั้งศึกษาปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อราคาที่ดินที่มีการพัฒนาเพื่ออยู่อาศัยในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 75 ตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยหลักวิชาการทางสถิติด้วยสมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ขั้นตอนการศึกษาที่นำมาใช้ในการศึกษา เริ่มต้นโดยการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวกับที่ดิน สภาพที่ดิน ราคาเสนอขาย ราคาซื้อขายที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในโครงการจัดสรรบริเวณพื้นที่ถนนวงแหวนรอบกลาง (ชม.3029) อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยเริ่มจากการกำหนดปัจจัยที่สำคัญเพื่อเป็นตัวแปรอิสระในการประมวลผล 12 ตัวแปร ได้แก่ ข้อกำหนดตามกฎหมายผังเมือง ที่ตั้งแปลงที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปร่างที่ดิน ระยะห่างจากถนนสายหลัก ลักษณะถนนผ่านหน้าที่ดิน ความกว้างของถนนหรือซอย สโมสร (คลับเฮ้าส์) สวนหย่อมหรือสวนสาธารณะ ลักษณะโครงการ ลักษณะที่ดินการถมดิน ขนาดความกว้างของหน้าที่ดินที่ติดถนน ทำการรวบรวมโดยการสัมภาษณ์จากเจ้าของที่ดินและสำนักงานขายโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ รวมทั้งสิ้น 75 ข้อมูล นำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์และประมวลผลโดยใช้หลักวิชาการทางสถิติ คำสั่ง Regression โดยใช้วิธี Stepwise ซึ่งจากผลการศึกษาปรากฏว่า แบบจำลองที่มีความเหมาะสมที่สุดนั้นอยู่ในรูปของสมการดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

P = 1497.805 + 1652.860 Wide Rode -1.082 Area -1.900 Distance + 3382.659Club House + 1430.415 Project

แบบจำลองดังกล่าวประกอบด้วยตัวแปรตาม คือ ราคา (Price หรือ P) และตัวแปรอิสระที่เหมาะสมจำนวน 5 ตัวแปร ได้แก่ ขนาดถนนผ่านหน้า (Wide Rode) ขนาดที่ดิน (Area)ระยะห่างถนนหลัก (Distance) สโมสร (Club House) โครงการจัดสรร (Project) ซึ่งตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัวนี้ เมื่อนำมารวมกันเพื่อสร้างเป็นแบบจำลองทางสถิติแล้ว จะสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้อย่างเหมาะสมที่สุด โดยแยกเป็นตัวแปรเชิงปริมาณ (Quantitative Variable) ที่ส่งผลต่อราคาที่ดินมากที่สุดได้แก่ ขนาดความกว้างหน้าถนน (Wide Road) ที่ราคาตารางวาละประมาณ 1,652.860 บาทต่อความกว้างถนนที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 1 เมตร ตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคารองลงมาคือ ระยะทาง (Distance) ถ้าระยะทางมากขึ้น 1 เมตร จะส่งผลให้ราคาที่ลดลงประมาณ 1.90 บาทต่อตารางวาและตัวแปรสุดท้ายที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินคือ ขนาดเนื้อที่ดิน (Area) กล่าวคือ ถ้าขนาดที่ดินเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา จะส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงประมาณ 1.082 บาทต่อตารางวา

ส่วนกลุ่มตัวแปรเชิงคุณภาพ (Dummy Variable) ที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินมากที่สุดได้แก่ สโมสร (Club House) ซึ่งหากโครงการไหนมีสโมสรในหมู่บ้านแล้วนั้นทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 3,382.659 บาท ต่อตารางวา และตัวแปรเชิงคุณภาพที่ส่งผลกระทบต่อราคารองลงมาอีก 1 ตัวแปร คือ ที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร พบว่า ถ้าที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรแล้วจะทำให้ราคาเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,430.415 บาทต่อตารางวา

การนำแบบจำลองที่อยู่ในรูปแบบสมการที่ได้นั้น ไปประยุกต์ใช้เพื่อการประเมินราคาที่ดินนั้น สามารถกระทำได้โดยการแทนค่าตัวแปรที่ยอมรับได้และมีผลกระทบต่อราคาที่ดินให้อยู่ในรูปสมการโดยตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาซึ่งได้จากการประมวลผลมีจำนวน 5 ตัวแปร ผลที่ได้รับจากการคำนวณจะเป็นราคาที่ดิน ที่สามารถนำมาพยากรณ์ราคาหรือประเมินราคาที่ดินได้ ซึ่งวิธีการนี้จะสามารถกำหนดกลุ่มราคาที่ดินได้อย่างรวดเร็ว มีความถูกต้องน่าเชื่อถือตามหลักวิชาการ และทำให้มีมาตรฐานการประเมินราคาที่ดินที่มีจำนวนหลายแปลง หรือกลุ่มที่ดินเป็นไปในระดับเดียวกันและมีความเที่ยงตรงแน่นอนยิ่งขึ้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title A Land Valuation Model : A Case Study of Residential Land, San Sai District, Chiang Mai Province

Author Miss Samaporn Fakamon

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisory Committee

Assoc.Prof. Chusri Taeisiriphet Chairperson

Lecturer Rojana Thammajinda Member

ABSTRACT

The study aimed to formulate a suitable model for the assessment of large-scale residential land prices as well as to study the factors influencing the pricing of land which had been developed for residential purpose in San Sai District, Chiang Mai. The data were collected from 75 land development projects in San Sai and then statistically analyzed through Multiple Regression Analysis.

The process of the study started with collecting information related to land development, namely land condition, selling prices, and buying prices for both vacant land and land with building, of the land development projects in the area of the middle ring road (CM. 3029) in San Sai District, Chiang Mai. Twelve factors were designated as variables in the assessment, city plan law, land location, land size, land shape, distance from a main road, type of road, road or lane width, clubhouse, garden or park, type of development project, land leveling, and width of part of land by the road. The data were collected from interviews with 75 land owners and projects salespeople and then analyzed and assessed by using Regression command and Stepwise. It was concluded from the study that the most suitable model was as follows:

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

P = 1497.805 + 1652.860 road width – 1.082 size – 1.900 distance + 3382.659 clubhouse + 1430.415 project

The above model were consisted of variable factors, namely price or P and only significant 5 independent variables namely road width, land size, distance from road, clubhouse and project. These independent variables, when statistically formulated into a model were able to predict land prices most effectively. As quantitative variables, the factor that affected land price the most was road width; 1,652.860 baht for each extra meter of road width. The second factor that most affected land price was distance; each extra meter resulted in the decrease of 1.90 baht per square wah. The last factor that affected land price was land size; each extra square wah resulted in the decrease of 1.082 baht per square wah.

As for dummy variables, the factor that affected land price the most was clubhouse; a project with a clubhouse showed the increase of 3,382.659 baht per square wah. A dummy variable that affected land price was the fact that land was part of a development project, in which case the price would increase 1,430.415 baht per square wah.

Applying real statistics of land in the model could be in place by acceptable independent variables which effective for land price, for this form of equation had 5 independent variables which effective and the result from statistically analyzed to calculate for price. The model could be predict or assess yield very effective of land price. This method could be quickly assess the land lots price with correct, reliable and could be set as a standard land price assessment, it was especially effective for calculating a cluster of several land lots.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved