

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ	ฉ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา	3
1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา	3
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
2.1 แนวคิด ทฤษฎีและหลักการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าที่ดิน	5
2.1.1 หลักการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าที่ดิน	5
2.1.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน	6
2.1.3 กระบวนการประเมินราคา	7
2.1.4 วิธีการประเมินราคาที่ดิน	8
2.1.5 วิธีการสร้างแบบจำลอง	9
2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่ 3</b> ระเบียบวิธีการศึกษา	
3.1 ขอบเขตการศึกษา	13
3.1.1 ขอบเขตเนื้อหา	13
3.1.2 ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือก	13
3.2 วิธีการศึกษา	14
3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล	14
3.2.2 การสร้างแบบจำลอง	14
<b>บทที่ 4</b> การประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย	
4.1 ประวัติความเป็นมา การประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย	16
4.2 พัฒนาการแบบจำลองเพื่อใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินและนวัตกรรม การประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับประเทศไทย	18
4.3 คอมพิวเตอร์กับการประเมินราคากลุ่มที่ดิน	21
4.4 การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)	21
4.5 วิธีการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ และวิธีการเลือกตัวแปรอิสระเข้าสมการถดถอย	22
4.6 การวิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยบนท่าถนนวงแหวนรอบกลาง (ชม.3029) จังหวัดเชียงใหม่	23
<b>บทที่ 5</b> วิธีดำเนินการศึกษา และผลการศึกษา	
5.1 ขั้นตอนดำเนินการศึกษา	28
5.1.1 ขั้นที่ 1 กำหนดปัญหา	28
5.1.2 ขั้นที่ 2 วางแผนการประเมินราคา	29
5.1.3 ขั้นที่ 3 การรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล	30
5.1.4 ขั้นที่ 4 วิธีการประเมินราคา	38
5.1.5 ขั้นที่ 5 การหาความสัมพันธ์ของวิธีการประเมินราคาและการสรุปราคา	42
5.2 วิธีการวิเคราะห์และประมวลผล	45

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.3 ผลการศึกษา	49
5.4 การทดสอบแบบจำลอง	54
<b>บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ</b>	
6.1 สรุปผลการศึกษา	58
6.2 อภิปรายผลการศึกษา	60
6.3 ข้อค้นพบจากการศึกษา	62
6.4 ปัญหาและอุปสรรคของการศึกษา	63
6.5 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา	64
<b>บรรณานุกรม</b>	66
<b>ภาคผนวก</b>	68
ภาคผนวก ก ค่าทางสถิติที่ได้จากการประมวลผล	69
ภาคผนวก ข ตารางแสดงข้อมูล	81
ภาคผนวก ค ตารางแสดงข้อมูลที่บันทึกไว้เพื่อประมวลผล	120
<b>ประวัติผู้เขียน</b>	123

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
5.1 แสดงจำนวนข้อมูลจากการสำรวจทั้ง 75 ข้อมูล	34
5.2 แสดงราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2547 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	39
5.3 แสดงข้อมูลจากการสำรวจทั้ง 75 ข้อมูล เมื่อทำการแยกราคาที่ดินและราคาอาคารออกแล้ว	43
5.4 แสดงผลการทดสอบค่าความคลาดเคลื่อนที่ได้จากแบบจำลองจากข้อมูลทั้ง 75 ข้อมูล	50

## สารบัญภาพ

รูป	หน้า
1    แสดงรูปแบบของสมการถดถอยเชิงซ้อน	21
2    แสดงพื้นที่ในเขตผังเมืองบริเวณที่ทำการศึกษาและสำรวจ	29
3    แสดงรูปแบบสมการเพื่อใช้ในการประมวลผล	36
4    แสดงรูปแบบสมการที่ประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ โดยวิธี Enter	45
5    แสดงรูปแบบสมการที่ประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ โดยวิธี Stepwise	46
6    แสดงแบบจำลองทางสถิติในรูปสมการที่ได้จากการทดสอบ	49
7    แสดงแบบจำลองทางสถิติในรูปสมการที่ได้จากการทดสอบ เพื่อทำการทดสอบ	54