


การเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัย  
โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกกับวิธีการทำด้วยมือ  
กรณีศึกษา เทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี



นางสาววิลาวัลย์ วีระกุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4769-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 22043731

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



Miss Wilawan Veerakul

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2003

ISBN 974-17-4769-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัย  
โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกกับวิธีการทำด้วยมือ  
กรณีศึกษา เทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

โดย

นางสาววิลาวัลย์ วีระกุล

สาขาวิชา

เคหการ


อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ


อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม


อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท


  
..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

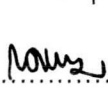
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม  
(อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

  
..... กรรมการ  
(อาจารย์ คมกฤษ วงศ์อกนิษฐ์)

  
..... กรรมการ  
(นายแคล้ว ทองสม)

วิลาวัลย์ วีระกุล : การเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินรายแปลงสำหรับที่อยู่อาศัยโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึกกับวิธีการทำด้วยมือ 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) โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก (Decreased Ratio by Depth : DRbD Method) ในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เป็นแห่งแรก ข้อศึกษาในการวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเปรียบเทียบ วิธีการประเมินทั้ง 2 วิธี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน และเพื่อตรวจสอบ องค์ประกอบ ที่มีอิทธิพล หรือผลกระทบต่อวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยตั้งสมมติฐานไว้ว่า วิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยวิธีการทำด้วยมือ มูลค่าที่ดินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก และมูลค่าที่ดินรายแปลงที่กำหนดโดยวิธีการทำด้วยมือ สูงกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก

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 มูลค่าที่ดินสูงกว่าการประเมินโดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก มูลค่าที่ดินสูงกว่า วิธีการทำด้วยมือ

การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์ โดยวิธีการทำด้วยมือ ราคาประเมินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก การกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงของที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก ราคาประเมินใกล้เคียงราคาซื้อขายมากกว่าวิธีการทำด้วยมือ

ซึ่งผลการวิจัยสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการประยุกต์ใช้ในการพัฒนากระบวนการวิธีการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เพื่อให้ได้วิธีการในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินให้มีความน่าเชื่อถือมากที่สุด

ภาควิชา.....แผนการ.....ลายมือชื่อนิติ.....  
 สาขาวิชา.....แผนการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
 ปีการศึกษา.....2546.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

# # 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	<i>Wilawan Veerakul</i>
Field of study	Housing	Advisor's signature	<i>[Signature]</i>
Academic year	2003	Co-advisor's signature	<i>Kitti Patpongpibul</i>

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ด้วยความกรุณาจากรองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม คุณแคว้ว ทองสม ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อาจารย์ คมกฤช วงศ์อกนิษฐ์ และรองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำปรึกษา แนะนำ ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณ คุณกฤษณา กมลพัฒนานันท์ ผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คุณเอกลักษณ์ เฉลิมชีพ คุณเอื้องทิพย์ จงพัฒนะสิน สุข และเจ้าหน้าที่ทุกท่านในงานประเมินราคาที่ดิน 4 ที่ได้สนับสนุนให้ความร่วมมือ ตลอดทั้งได้ช่วยเหลือในการให้ข้อมูล และเป็นธุระอื่นๆ จนสามารถทำวิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ที่สำคัญที่สุด ขอขอบพระคุณ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลังและภาควิชาเคหการ ที่ให้โอกาสและสนับสนุนทุนในการศึกษาแก่ข้าพเจ้า นอกจากนี้แล้ว ขอขอบคุณ เพื่อนๆ ทุกคน และคุณชาลี มัทธนกุล ที่คอยช่วยเหลือและให้กำลังใจเสมอมา และคุณวรวรรณ วีระกุล ที่ได้ช่วยเหลือในการพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สุดท้ายกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และคณาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ให้คำแนะนำสั่งสอน แก่ผู้วิจัยจนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.4 สมมติฐานการวิจัย.....	3
1.5 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	4
1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.7 วิธีดำเนินการวิจัย.....	8
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
1.9 ลำดับขั้นตอนในการนำเสนอผลการวิจัย.....	11
<b>บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
2.1 ทฤษฎีการประเมินราคา.....	12
2.1.1 ความหมายของการประเมินราคา.....	12
2.1.2 หลักสากลสำหรับวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์.....	14
2.1.3 แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	16
2.2 การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์....	23
2.2.1 การประเมินราคาที่ดินรายแปลง.....	23
2.2.2 การประเมินราคาที่ดินรายบล็อก.....	23
2.2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา.....	24
2.2.4 กระบวนการจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ....	25
2.3 นโยบายด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ของกรมธนารักษ์.....	28

## สารบัญ (ต่อ)

หน้า

2.4	กระบวนการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลงโดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์ช่วยประเมินราคา.....	34
2.4.1	หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการใช้ค่าตัวคูณความลึก.....	34
2.5	แนวคิดการใช้ค่าตัวคูณความลึกเพื่อการประเมินราคาที่ดิน ในต่างประเทศ....	51
<b>บทที่ 3 สภาพพื้นที่ที่ทำการศึกษา</b>		
3.1	สภาพทั่วไป.....	67
3.2	ที่ตั้งและอาณาเขต.....	67
3.3	สภาพภูมิประเทศ.....	69
3.4	สภาพภูมิอากาศ.....	71
3.5	ประชากร.....	71
3.6	การคมนาคม การจราจร.....	71
3.7	ลักษณะการใช้ที่ดิน.....	72
3.8	จำนวนแปลงที่ดิน.....	73
3.9	ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์.....	73
3.10	ผลการวิเคราะห์และกำหนดราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง.....	75
<b>บทที่ 4 วิธีการดำเนินการวิจัย</b>		
4.1	ขอบเขตของการวิจัย.....	78
4.2	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	79
4.3	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	81
4.4	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	83
4.5	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	84
<b>บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผล</b>		
5.1	ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการศึกษาเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของมูลค่าที่ดิน.....	91
5.1.1	การศึกษาลักษณะทั่วไปของข้อมูล .....	91



**สารบัญ (ต่อ)**

หน้า

5.1.2 การศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา.....	96
5.2 ผลการวิเคราะห์ ตรวจสอบ องค์ประกอบที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อวิธีการ กำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง.....	108
5.3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผล.....	116
<b>บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ</b>	
6.1 สรุปผลการศึกษา.....	118
6.1.1 คุณลักษณะทั่วไปของข้อมูล.....	118
6.1.2 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินต่อตารางวา.....	121
6.1.3 การวิเคราะห์ ตรวจสอบองค์ประกอบที่มีอิทธิพลหรือผลกระทบต่อ วิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง.....	125
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	130
รายการอ้างอิง.....	133
ภาคผนวก.....	135
ภาคผนวก ก ตารางปรับแก้ค่า ที่เกี่ยวกับระยะความลึก สำหรับวิธีการประเมิน โดยการใช้ค่าตัวคูณความลึก.....	136
ภาคผนวก ข แบบสำรวจข้อมูลแปลงที่ดิน.....	160
ภาคผนวก ค แบบบันทึกข้อมูลซื้อขาย.....	163
ภาคผนวก ง ภาพถ่าย สภาพถนน ซอย ทาง ที่กำหนดมูลค่าถนนในเขต เทศบาลเมืองบางบัวทอง.....	166
ภาคผนวก จ แบบบันทึกรายการกลุ่มตัวอย่าง ฐานข้อมูลแปลงที่ดินที่จัด ทะเบียนซื้อขาย ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี.....	182
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	196

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า	
2.1	แสดงเป้าหมายในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง.....	29
2.2	แสดงข้อมูลการขายพื้นที่รายแปลงที่ผ่านมา.....	29
2.3	แสดงสัดส่วนระหว่างงานปรับปรุงราคาเดิมกับงานขายพื้นที่ใหม่.....	30
2.4	แสดงการปรับแก้ราคาที่ดินแปลงซื้อขายเข้าสู่ระยะความลึกมาตรฐาน.....	37
2.5	แสดงตารางค่าตัวคุณความลึก(Depth Factors) ของ Harper.....	53
3.1	ตารางแสดง ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง...	73
3.2	ตารางสรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง เทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี.....	76
4.1	แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่าง	80
5.1	แสดงตัวอย่างราคาต่ำสุด-สูงสุดของราคาซื้อขายจดทะเบียนและราคาประเมิน ของกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดตามวิธีที่ทำการศึกษา.....	91
5.2	แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ที่อยู่อาศัยประเภท อาคารพาณิชย์.....	92
5.3	แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว.....	93
5.4	แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์.....	93
5.5	แสดงคุณลักษณะของข้อมูลจำแนกตามทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า.....	95
5.6	แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์.....	97
5.7	แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว.....	99
5.8	แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์.....	100
5.9	แสดงมูลค่าที่ดินต่อตารางวา ของที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า.....	102
5.10	แสดงการเปรียบเทียบองค์ประกอบในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน.....	108
5.11	แสดงปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินที่กำหนดเป็นตัวแปรในการสำรวจสภาพ แปลงที่ดิน.....	111
6.1	แสดงสรุปผลการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินตามสมมติฐานการวิจัย.....	124

## สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
1.1 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภทอาคารพาณิชย์.....	6
1.2 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภทบ้านเดี่ยว.....	7
1.3 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภททาวน์เฮาส์.....	7
1.4 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างประเภทที่ดินเปล่า.....	8
1.5 แผนภูมิ แสดงลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย.....	11
2.1 แสดงรูปแบบที่ดินที่มีการซื้อขายที่ระยะความลึกของรูปแปลงแตกต่างกัน.....	37
2.2 แสดงลักษณะรูปร่างต่างๆ ของแปลงที่ดิน.....	38
2.3 แสดงการวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติทั่วไป.....	39
2.4 แสดงการวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติที่ติดถนนปลายตัน.....	39
2.5 แสดงการวัดระยะความลึกที่ดินรูปแปลงปกติที่มีถนนผ่ากลางแปลง.....	39
2.6 แสดงการวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปธง.....	40
2.7 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินรูปแปลงที่ไม่ตั้งฉากกับถนน.....	40
2.8 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกทั่วไป.....	40
2.9 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก กรณีถนน ซอยตัน.....	41
2.10 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกของแปลงที่ดินติดถนนหน้า - หลัง.....	41
2.11 แสดงวิธีการวัดระยะความลึกแปลงที่ดินรูปสามเหลี่ยม.....	41
2.12 แสดงตัวอย่างรูปแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่ตั้งฉากกับถนน.....	47
2.13 แสดงค่าตัวคุณความลึกที่ความลึกมาตรฐาน.....	54
2.14 แสดงระยะความลึกตามกฎ 4-3-2-1.....	54
3.1 แสดงแผนที่สังเขปแนวเขตพื้นที่เทศบาลเมืองบางบัวทอง.....	67
3.2 แสดงสภาพพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง ถนนบางกรวย - ไทรน้อย.....	70
3.3 แสดงสภาพพื้นที่ บริเวณสี่แยกบางพลู - ถนนรัตนาริเบศร์.....	70
3.4 แสดงการใช้พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง บริเวณถนนตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี.....	72
3.5 แสดงการใช้พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย โครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ.....	73
4.1 แผนผังแสดงวิธีดำเนินการวิจัย (พัฒนาสำหรับวิทยานิพนธ์นี้).....	86
4.2 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์หาค่าความแตกต่าง.....	87

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพประกอบ	หน้า
4.3 แผนผังแสดงกระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลงโดยวิธีการทำด้วยมือ.....	88
4.4 แผนผังแสดงกระบวนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง โดยวิธีการใช้ค่าตัวคุณความลึก.....	89
5.1 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์...	105
5.2 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว.....	106
5.3 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์.....	107
5.4 แผนภูมิแสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินเปล่า.....	107



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย