

Handwritten signature or mark.

การประเมินราคาที่ดิน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัย

: กรณีศึกษา

การประเมินราคาที่ดิน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร



นายกานต์ อัสวปานทิพย์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-630-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I1665948X

**LAND VALUATION FOR HOUSING PROJECT**  
**: A CASE STUDY OF**  
**LAND VALUATION FOR HOUSING PROJECT IN BANGKOK AREA**

**MR.KARN ASAVAPHANTHIP**

**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 974-632-630-9**

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา การประเมินราคา  
ที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

โดย นายกานต์ อัสวานทิพย์

ภาควิชา เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์แคล้ว ทองสม



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

*Sanit B.*

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อุดสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

*[Signature]*  
.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

*[Signature]*  
.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

*[Signature]*  
.....ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(อาจารย์แคล้ว ทองสม)

*[Signature]*  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



กานต์ อัครพานทิพย์ : การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร (LAND VALUATION FOR HOUSING PROJECT : A CASE STUDY OF LAND VALUATION FOR HOUSING PROJECT IN BANGKOK AREA) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศทัต, อ.ที่ปรึกษาร่วม: อ.แคล้ว ทองสม, 217 หน้า. ISBN 974-632-630-9

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อหาวิธีการประเมินราคาที่ดินสำหรับนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดิน และโครงการที่อยู่อาศัย

ผลของการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย คือ การประเมินราคาที่ดินจากส่วนที่เหลือ หรือวิธีการประเมินราคาที่ดินจากการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยมีหลักการในการประเมินราคา คือ การกำหนดมูลค่าสูงสุดที่ได้จากการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดิน แล้วนำมาลบด้วยต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการและผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับของผู้ประกอบการ ส่วนที่เหลือคือราคาที่ดินที่ต้องการทราบมูลค่าโดยนำมาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาในการดำเนินโครงการ

ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ, ปัจจัยด้านสังคมและประชากร, ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด, ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะมีบทบาทสำคัญต่อมูลค่าของที่ดินในการประเมินราคา

แนวทางในการนำวิธีการประเมินราคาที่ได้จากการศึกษาไปใช้ จะเหมาะสำหรับนักลงทุน หรือนักพัฒนาที่ดิน เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจซื้อที่ดินสำหรับนำไปพัฒนาโครงการ และสำหรับนักประเมินราคาควรนำไปใช้ร่วมกับการประเมินราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ดินที่มีมูลค่าเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง

ภาควิชา ..... เกษการ  
สาขาวิชา ..... เกษการ  
ปีการศึกษา ..... 2538

ลายมือชื่อนิติ ..... *ks kws*  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... *LS'*  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ..... *rauw*



## C535462 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: RESIDUAL APPROACH/ HYPOTHETICAL DEVELOPMENT METHOD

KARN ASAVAPHANTHIP : LAND VALUATION FOR HOUSING PROJECT : A CASE  
STUDY LAND VALUATION FOR HOUSING PROJECT IN BANGKOK AREA. THESIS

ADVISOR : ASSO.PROF.MANOP BONGSADAT, THESIS CO-ADVISOR : MR.KLAYO  
THONGSOM 217 PP. ISBN 974-632-630-9

The Objective of this study is to develop the method for housing project land appraisal and analysis the effective variable factors for the land value and housing development.

The study shows that the proper method of land appraisal is Residual approach or Hypothetical development of land valuation.

The Principle of this approach is calculate the maximum value of a development site minus total cost of land development and expected profit from developer, The residual represents the land value of completed development. The result of land value is to discounted by present value in the time of project development.


The effective variable factors to this appraisal method are Law and Regulation factor, Social and Population factor, Economic and Marketing factor, Political and Government factor, and Physical factor. These factors are played the important role in land appraisal.

The appraisal method is useful for investors and land developers for their purchasing decision. However the appraiser should apply this method together with market approach to get the accuracy price.


ภาควิชา..... เคาทการ

สาขาวิชา..... เคาทการ

ปีการศึกษา..... 2538

ลายมือชื่อนิสิต..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... 



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากคำแนะนำและการให้แนวทาง ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ในการศึกษา จากรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต และ อาจารย์แคล้ว ทองสม รวมถึงคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้อบรมให้ความรู้เพื่อนำมาใช้ประกอบในการศึกษางานวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ รวมถึงผู้ที่ให้ความช่วยเหลือด้านข้อมูลในการศึกษา ซึ่งได้แก่ คุณสง่า ฉายะวณิชย์ และคณะทำงานจากศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และผู้เชี่ยวชาญ, นักวิชาการด้านการประเมินราคาที่ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับวิธีในการศึกษา ซึ่งได้แก่ คุณรักรวิทย์ สีมานนทปริญญา, รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์, อาจารย์ไพโรจน์ ชิงศิลป์, คุณสมพร บุรินทรารักษ์กุล และคุณสุรชัย พันธุ์มีเชาว์ จึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ ข้าพเจ้าขอขอบคุณ คุณโสระยา ภูพานิ ภรรยาผู้คอยให้ความสนับสนุน และช่วยเหลือในการจัดพิมพ์งานวิทยานิพนธ์จนสำเร็จได้ด้วยดี

# สารบัญ



หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฐ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฑ
สารบัญภาพ.....	ฒ

## บทที่

### 1. บทนำ

ความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
ขอบเขตของการศึกษา.....	4
วิธีดำเนินการศึกษา.....	4
คำจำกัดความ.....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5

### 2. ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

ความหมายของการประเมินราคา.....	6
ความมุ่งหมายในการประเมินราคา.....	7
กิจกรรมเกี่ยวกับการประเมินราคา.....	7
หลักการประเมินราคา.....	10
กระบวนการประเมินราคา.....	13
ทฤษฎีและแนวความคิดในการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการ ที่อยู่อาศัย.....	16

### 3. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา

ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ.....	26
ปัจจัยด้านสังคมและประชากร.....	54
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด.....	55

	หน้า
ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ.....	72
ปัจจัยด้านกายภาพ.....	78
4. วิธีการศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่- อาศัยทฤษฎีที่ใช้ในการประเมินราคา.....	83
ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา และกรณีศึกษาในการพัฒนาโครงการ.....	84
การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน และการพัฒนาโครง- การที่อยู่อาศัย.....	85
ขั้นตอนการศึกษาในการประเมินราคา.....	86
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	87
การวิเคราะห์ผลการศึกษา.....	87
5. ข้อมูลทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครสภาพ โดยทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....	88
ข้อมูลด้านประชากร การใช้ที่ดิน และสาธารณูปโภค.....	92
ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีผลกระทบต่อการศึกษาที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	98
โครงการพัฒนาระบบการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร.....	103
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย.....	128
รายละเอียดของกฎหมายสำคัญในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....	130
6. กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร	
กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์.....	143
กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารพาณิชย์.....	151
กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว.....	161
กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านแฝด.....	170
กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม.....	180



	หน้า
กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่- อาศัยประเภทอาคารพักอาศัย-สำนักงาน.....	191
การเปรียบเทียบการประเมินราคาตามวิธีการตั้งสมมุติฐานเพื่อ พัฒนาโครงการกับวิธีราคาตลาด.....	196
7. บทสรุปข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นเกี่ยวกับผู้เชี่ยวชาญ สรุปวิธีการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย.....	198
ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย.....	201
ข้อเสนอแนะ.....	201
ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญ และนักวิชาการ ด้านการประเมินราคา.....	204
รายการอ้างอิง.....	207
ภาคผนวก.....	211
ประวัติผู้เขียน.....	217

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 : แสดงรูปแบบการคำนวณในการประเมินราคาที่ดินแบบ Residual Approach.....	23
ตารางที่ 3.1 : แสดงอัตราค่าใช้จ่ายตามจำนวนปีที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์.....	47
ตารางที่ 3.2 : แสดงเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจไทย.....	58
ตารางที่ 3.3 : แสดงรายได้, ความสามารถในการผ่อนชำระและราคาบ้านที่ซื้อได้.....	62
ตารางที่ 3.4 : แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาในการผ่อนชำระ.....	66
ตารางที่ 3.5 : แสดงประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539).....	68
ตารางที่ 3.6 : แสดงอุปทานที่อยู่อาศัย.....	69
ตารางที่ 3.7 : แสดงสถานการณ์การขายที่อยู่อาศัยตามประเภทของที่อยู่อาศัย ปี 2536.....	70
ตารางที่ 3.8 : แสดงการจัดตั้งที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในแผนพัฒนาฯ ฉบับ 7.....	73
ตารางที่ 3.9 : แสดงโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน.....	74
ตารางที่ 3.10: แสดงการใช้จ่ายเงินลงทุนโครงการพัฒนาบริการพื้นฐานของรัฐบาล.....	76
ตารางที่ 5.1 : แสดงจำนวนประชากร พื้นที่ ความหนาแน่น จำนวนบ้าน จำแนกตามเขตในกรุงเทพมหานคร.....	92
ตารางที่ 5.2 : แสดงจำนวนราย และพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง จำแนกตากประเภทอาคารพักอาศัย พ.ศ.2536.....	94
ตารางที่ 5.3 : แสดงผู้ใช้ไฟฟ้า และหน่วยจำหน่ายตามประเภทผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2535 และ 2536.....	96
ตารางที่ 5.4 : แสดงจำนวนผู้ใช้น้ำประปา ปริมาณการผลิต ปริมาณการจำหน่าย และน้ำใช้เฉลี่ยในเขตนครหลวง ปี พ.ศ.2532-2536.....	96
ตารางที่ 5.5 : แสดงจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ที่มีผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2536.....	97
ตารางที่ 5.6 : แสดงสะพานรถยนต์ข้ามทางแยกในกรุงเทพมหานคร.....	97

ตารางที่ 5.7 : แสดงกลุ่มชนชั้นทางการตลาดของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....	100
ตารางที่ 5.8 : แสดงแผนความต้องการในการลงทุนด้านการจราจร-ขนส่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2535-2539) ตามลักษณะโครงการ.....	105
ตารางที่ 5.9 : แสดงแผนความต้องการในการลงทุนด้านการจราจร-ขนส่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2535-2539) ตามหน่วยงานที่รับผิดชอบ.....	105
ตารางที่ 5.10: แสดงโครงการตัดถนน-ขยายถนนในงบประมาณปี 2539 ของกรุงเทพมหานคร.....	107
ตารางที่ 5.11: แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2535-2539) ของกรุงเทพมหานคร.....	108
ตารางที่ 5.12: แสดงโครงการก่อสร้างและปรับปรุงทางหลวงรอบกรุงเทพมหานคร ของกรมทางหลวง.....	113
ตารางที่ 5.13: แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2538-2539) ของกรมโยธาธิการ.....	117
ตารางที่ 5.14: แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2538-2539) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย.....	118
ตารางที่ 5.15: แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย.....	128
ตารางที่ 5.16: แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	131
ตารางที่ 5.17: แสดงรายละเอียดในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535.....	132
ตารางที่ 5.18 : แสดงหลักเกณฑ์ในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร.....	134
ตารางที่ 5.19: แสดงบริเวณที่ถูกระงับการก่อสร้างเฉพาะบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร.....	137
ตารางที่ 6.1 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์บริเวณถนนประชาอุทิศ.....	144
ตารางที่ 6.2 : แสดงงบประมาณการขายโครงการทาวน์เฮ้าส์ 115 หน่วย.....	149

ตารางที่ 6.3 : แสดงงบประมาณการกระแสดเงินสดโครงการทาวน์เฮ้าส์ 115 หน่วย.....	150
ตารางที่ 6.4 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณถนนสาธุประดิษฐ์.....	153
ตารางที่ 6.5 : แสดงราคาขายและต้นทุนการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ถนนสาธุ- ประดิษฐ์.....	153
ตารางที่ 6.6 : แสดงประมาณการขายและงบประมาณ โครงการอาคารพาณิชย์ ถนนสาธุประดิษฐ์.....	160
ตารางที่ 6.7 : แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงถนนธรรมสพน์.....	162
ตารางที่ 6.8 : แสดงราคาและเงื่อนไขการขายที่ดินถนนธรรมสพน์.....	164
ตารางที่ 6.9 : แสดงประมาณการขายที่ดินถนนธรรมสพน์.....	166
ตารางที่ 6.10: แสดงงบประมาณกระแสดเงินสดโครงการจัดสรรที่ดิน ถนน ธรรมสพน์.....	167
ตารางที่ 6.11: แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงถนนแจ้งวัฒนะ.....	173
ตารางที่ 6.12: แสดงประมาณการขายโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย.....	177
ตารางที่ 6.13: แสดงงบประมาณกระแสดเงินสดโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย.....	178
ตารางที่ 6.14: แสดงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณถนนสุขาภิบาล 1.....	183
ตารางที่ 6.15: แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงินโครงการคอนโดมิเนียม พักอาศัย ถนนสุขาภิบาล 1.....	188
ตารางที่ 6.16: แสดงประมาณการขายโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย ถนน สุขาภิบาล 1.....	189
ตารางที่ 6.17: แสดงงบประมาณกระแสดเงินสดโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย ถนนสุขาภิบาล 1.....	190
ตารางที่ 6.18 : แสดงการเปรียบเทียบราคาประเมินราคาที่ดินระหว่างการตั้ง สมมุติฐานเพื่อพัฒนาโครงการกับวิธีราคาตลาด.....	196

## สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 5.1 : แสดงเขตการปกครอง 38 เขต ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	89
แผนที่ 5.2 : แสดงโครงการก่อสร้างและปรับปรุงทางหลวงรองกรุงเทพมหานคร ของกรมทางหลวง.....	112
แผนที่ 5.3 : แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายการจราจรของการทางพิเศษ แห่งประเทศไทย.....	119
แผนที่ 5.4 : แสดงระบบทางด่วนขั้นที่ 2.....	120
แผนที่ 5.5 : แสดงโครงการทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์.....	121
แผนที่ 5.6 : แสดงโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 3.....	122
แผนที่ 5.7 : แสดงที่ตั้งของสถานีและแนวเส้นทางรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร.....	124
แผนที่ 5.8 : แสดงโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขององค์การรถไฟฟ้า มหานคร.....	125
แผนที่ 6.1 : แสดงที่ตั้งที่ดิน ซอยประชาอุทิศ 33.....	146
แผนที่ 6.2 : แสดงที่ตั้งที่ดิน ถนนสาธุประดิษฐ์.....	155
แผนที่ 6.3 : แสดงที่ตั้งที่ดินถนนธรรมสพน์.....	163
แผนที่ 6.4 : แสดงที่ตั้งที่ดิน ซอยแจ้งวัฒนะ 10.....	171
แผนที่ 6.5 : แสดงเขตปลอดภัยในการเดินอากาศสนามบินดอนเมือง.....	174
แผนที่ 6.6 : แสดงที่ตั้งที่ดิน ถนนสุขาภิบาล 1.....	182
แผนที่ 6.7 : แสดงที่ตั้งที่ดิน ซอยสุขุมวิท 3.....	192

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 : แสดงกระบวนการประเมินราคา.....	15.
แผนภูมิที่ 3.1 : แสดงลำดับความสำคัญของกฎหมาย.....	27
แผนภูมิที่ 3.2 : แสดงองค์ประกอบของรายได้ประชาชาติ.....	57
แผนภูมิที่ 3.3 : แสดงแนวโน้มและวัฏจักรเศรษฐกิจ.....	59
แผนภูมิที่ 5.1 : แสดงการกระจายรายได้ของครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2535.....	99
แผนภูมิที่ 5.2 : แสดงเพศของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....	100
แผนภูมิที่ 5.3 : แสดงสถานภาพการสมรสของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุง- เทพมหานคร.....	101
แผนภูมิที่ 5.4 : แสดงระดับการศึกษาของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพ- มหานคร.....	101
แผนภูมิที่ 5.5 : แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใน เขตกรุงเทพมหานคร.....	102
แผนภูมิที่ 5.6 : แสดงอาชีพของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....	102
แผนภูมิที่ 5.7 : แสดงรายได้รวมของครัวเรือนของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพมหานคร.....	103
แผนภูมิที่ 7.1 : แสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา ที่ดิน.....	200

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 6.1 : แสดงเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซอยประชาอุทิศ 33.....	145
ภาพที่ 6.2 : แสดงแผนผังโครงการทาวน์เฮ้าส์ 115 หน่วย.....	148
ภาพที่ 6.3 : แสดงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ถนนสาธุประดิษฐ์.....	154
ภาพที่ 6.4 : แสดงรูปแบบโครงการอาคารพาณิชย์ ถนนสาธุประดิษฐ์.....	156
ภาพที่ 6.5 : แสดงแผนผังโครงการอาคารพาณิชย์ ถนนสาธุประดิษฐ์.....	157
ภาพที่ 6.6 : แสดงแปลนพื้นที่อาคารพาณิชย์ S1-S2.....	158
ภาพที่ 6.7 : แสดงแปลนพื้นที่อาคาร S3-S6.....	159
ภาพที่ 6.8 : แสดงผังโครงการจัดสรรที่ดินถนนธรรมสพน์.....	165
ภาพที่ 6.9 : แสดงแผนผังรูปต่อโฉนดที่ดิน ซอยแจ้งวัฒนะ 10.....	172
ภาพที่ 6.10: แสดงแผนผังโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย.....	175
ภาพที่ 6.11: แสดงรูปแบบโครงการบ้านแฝด 44 หน่วย.....	176
ภาพที่ 6.12: แสดงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ถนนสุขาภิบาล 1.....	181
ภาพที่ 6.13: แสดงรูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย ถนนสุขา- ภิบาล 1.....	184
ภาพที่ 6.14: แสดงผังบริเวณโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย ถนน สุขาภิบาล 1.....	185
ภาพที่ 6.15: แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่างอาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัย ถนนสุขาภิบาล 1.....	186
ภาพที่ 6.16: แสดงแปลนพื้นที่ชั้น 2-8 ของอาคารคอนโดมิเนียมพัก- อาศัย ถนนสุขาภิบาล 1.....	187
ภาพที่ 6.17: แสดงรูปต่อโฉนดและแผนผังอาคาร ซอยสุขุมวิท 3.....	194