

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530-2540

: กรณีศึกษา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ



นายจิรศักดิ์ สังข์ช่วย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

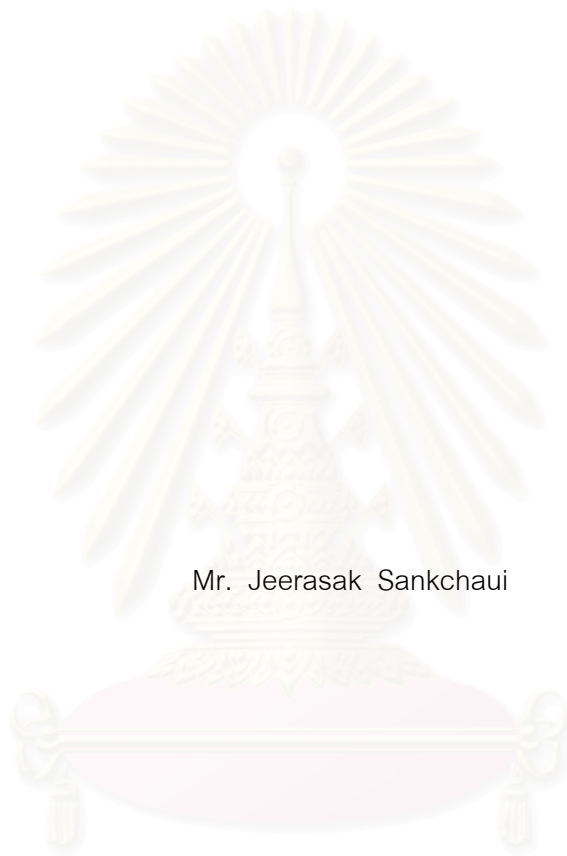
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2543

ISBN 974-13-0343-2

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE CHANGES OF LAND PRICE FOR HOUSING DEVELOPMENT YEAR 1987-1997  
: CASE STUDY HUA MARK, BANGKAPI DISTRICTS



Mr. Jeerasak Sankchai

สถาบันวิทยบริการ

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 2000  
ISBN 974-13-0343-2



จිරศักดิ์ สังข์ช่วย : การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530-2540 : กรณีศึกษา  
แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ (THE CHANGES OF LAND PRICE FOR HOUSING  
DEVELOPMENT YEAR 1987-1997 : CASE STUDY OF HUAMARK, BANGKAPI  
DISTRICTS) อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์อัศวิน พิชญโยธิน, อาจารย์ที่ปรึกษา  
ร่วม : อาจารย์ปริดี บุรณศิริ, 204 หน้า. ISBN 974-13-0343-2

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และศึกษา  
วิเคราะห์ ปัจจัยทางกายภาพ ด้านระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคม รวมถึงศึกษาวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจ  
อสังหาริมทรัพย์ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาปี 2530-2540 โดยใน  
การศึกษาผู้วิจัยได้เลือกพื้นที่บางส่วนของแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจาก  
เขตบางกะปิ มีจำนวนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยสูงสุด ในระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 แล้วทำการศึกษาข้อมูลราคา  
ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ทั้งจากราคาประเมินภาครัฐและราคาตลาดในช่วง 10 ปี คือ ปี พ.ศ. 2530-2540 รวมถึงศึกษา  
การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ที่มีผลเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ผลของการศึกษาพบว่า ราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ศึกษา ได้มีอัตราการ  
เปลี่ยนแปลง จากปี พ.ศ. 2530-2540 คือ ราคาประเมินที่ดินจากข้อมูลของภาครัฐ จากปี พ.ศ. 2530-2540 ราคา  
ประเมินที่ดินภาครัฐเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 483.76 โดยราคาที่ดินตามราคาตลาดมีราคาเพิ่มขึ้นจากปี 2530-2540  
คิดเป็นร้อยละ 256.46

ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่ออัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา  
ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ในพื้นที่ศึกษาระบบสาธารณูปโภคโดยส่วนใหญ่ ได้มีการดำเนินการจากภาครัฐให้  
เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคแล้ว ยกเว้นเรื่องระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุง  
สภาพให้ดีและเพียงพอต่อความต้องการใช้ของผู้บริโภค แต่เป็นการปรับปรุงเพิ่มเติมหลังจากที่ได้มีการขยายตัวของ  
ภาวะเศรษฐกิจ และมีกรอยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษาแล้ว ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อ  
อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้มีความต้องการด้านที่อยู่  
อาศัยเพิ่มขึ้น หรือความต้องการในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

ผลจากการศึกษาในครั้งนี้ อาจเป็นแนวทางในการพิจารณาภาวะราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคต  
อาจมีการเปลี่ยนแปลงราคาได้ทั้งในทางลดลงหรือเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่มีการปรับตัว หรือ  
ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ซึ่งได้เปลี่ยนแปลงไป และผลจากการวิจัยครั้งนี้ อาจเป็นแนวทางในการศึกษาถึงการ  
เปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในระดับต่อไป

ภาควิชา .....	เคหการ .....	ลายมือชื่อนิสิต .....
สาขาวิชา .....	เคหการ .....	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....
ปีการศึกษา .....	2543 .....	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

## C741159 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : CHANGES / MARKET PRICE / HOUSING DEVELOPMENT.

JEERASAK SANKCHAU : THE CHANGES OF LAND PRICE FOR HOUSING DEVELOPMENT YEAR 1987-1997 : CASE STUDY OF HUAMARK, BANGKAPI DISTRICTS. THESIS ADVISER : ASSIST. PROF. ASWIN BIJAYAYODHIN, THESIS CO- ADVISON : AJARN . PREE BURANASIRI. 204 PP. ISBN 974-13-0343-2

The purpose of this study is to investigate the rate at which land for housing development prices were changing by taking into consideration factors such as utility systems and transportation system. The study also analyzes the situations in the property business that affected the price of land during the years 1987-1997. Certain areas in Huamark subdistrict in Bangkok district in Bangkok were used as case study sites as Bangkok district has the highest number of residence registration in the area during the years 1987-1997. The author then studied the land prices in the area, both the price evaluated by the public sector/government agency, and the market price during that period. Physical changes affecting the change of land prices are also taken into consideration.

The study found that the average land for housing development prices in the area underwent some changes from 1987-1997. In terms of the price evaluated by the government agency, the land prices went up 483.76% from year 1987-1997 while the market price showed an increase of 256.46% from year 1987-1997.

Considering the factors relating to the change in price of land for housing development, most utility were sufficiently provided by the public sector, except for the transportation system, which was adequately provided, but the improvement was done after the economic expansion and settlement of people in the area. Thus, it can be said that the change of land for housing development price resulted from the physical changes that stimulate needs for a place to live or the need to improve the place where one lived.

The result from the study may be guidelines for use in considering the price of land for housing development in the future. The prices could either go up or down depending on the ever-changing economy or the physical changes of the land in the area itself. Moreover, the result may be used as guideline in studying the changes of price of land for housing development in the future.

Department Housing Student's signature .....

Field of study Housing Advisor's signature .....

Academic year 2000 Co-advisor's signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีเนื่องจากคำแนะนำและการให้แนวทาง  
ข้อคิดต่าง ๆ ในการศึกษาจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัครวิน พิชญโยธิน และอาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ  
รวมถึงคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้อบรมให้ความรู้เพื่อนำมาใช้ประกอบใน  
การศึกษางานวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ รวมทั้งผู้ให้ความช่วยเหลือด้านข้อมูลในการศึกษา ซึ่งได้แก่  
คณะทำงานจากศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย ฝ่ายประเมิน  
ราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักนโยบายและแผน สำนักการโยธา สำนักผัง  
เมือง สำนักงานเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ศูนย์ข้อมูลการประสานนครหลวง ฝ่ายจัดการ  
ธุรกิจและพลังงาน การไฟฟ้านครหลวง กองสถิติและรายงาน องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย  
กองประชาสัมพันธ์ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการด้านการประเมิน  
ราคา

อนึ่ง เนื่องจากทุนการวิจัยในครั้งนี้บางส่วนได้รับจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิต  
วิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

ทำยนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณบิดา-มารดา รวมถึงคุณสมเกียรติ ไสยานนท์ พี่ชายซึ่ง  
คอยดูแลให้การสนับสนุนและกำลังใจ ให้งานวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จไปได้ด้วยดี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายจิรศักดิ์ สังข์ช่วย  
19 เมษายน 2544

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
สารบัญแผนที่.....	ต
บทที่	
1    บทนำ	
1.1    ความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2    วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3    สมมติฐานของการศึกษา.....	3
1.4    ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.5    วิธีการศึกษา.....	8
1.6    ข้อตกลงเบื้องต้น.....	9
1.7    คำจำกัดความของคำศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	9
1.8    ข้อจำกัดของการศึกษา.....	10
1.9    ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
2    แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน	
2.1    แนวคิดที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.2    ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	18
2.3    งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	22

3	ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย	
3.1	ปัจจัยทางกายภาพ.....	26
3.2	ปัจจัยด้านสังคมและประชากร.....	30
3.3	ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการตลาด.....	31
3.4	ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ.....	34
3.5	ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ.....	39
4	วิธีการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัย	
4.1	ขั้นตอนการศึกษาข้อมูล.....	44
4.2	ขั้นตอนการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	46
4.3	การวิเคราะห์ผลการศึกษา.....	46
5	ข้อมูลทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศึกษา	
5.1	ข้อมูลทั่วไปของเขตบางกะปิ.....	50
5.2	ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	55
5.3	ประชากรในพื้นที่ศึกษา.....	55
5.4	สภาพทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา.....	59
5.5	การใช้ที่ดินและสาธารณูปโภค.....	62
5.6	ระบบคมนาคมและการเข้าถึง.....	72
5.7	ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดิน.....	92
5.8	ราคาประเมินที่ดิน ตามราคาตลาดของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	100
6	บทวิเคราะห์ผลการศึกษา	
6.1	การวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพที่เกี่ยวข้อง.....	109
6.2	วิธีและแนวคิดในการแบ่งโซนที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	112
6.3	การกำหนดราคาที่ดินของแต่ละโซน.....	116



6.4	การเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดิน.....	146
6.5	การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ.....	161
7	บทสรุปการศึกษา และข้อเสนอแนะ	
7.1	การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินภาครัฐ ของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.).....	165
7.2	การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินตามราคาตลาด ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.).....	168
7.3	การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ.....	171
7.4	บทสรุปการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	172
7.5	ข้อเสนอแนะจากการวิจัย.....	174
	รายการอ้างอิง.....	176
	ภาคผนวก.....	180
	ประวัติผู้เขียน.....	204

# สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1	: แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนมูลค่า และราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2530 – พ.ย. 2540.....	4
ตารางที่ 2	: แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี 2530-2540.....	6
ตารางที่ 3	: แสดงการจัดตั้งที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 และฉบับที่ 8.....	40
ตารางที่ 4	: แสดงความหนาแน่นของจำนวนประชากร จำนวนบ้าน ในเขตบางกะปิ ปี 2530-2540.....	54
ตารางที่ 5	: แสดงการขยายตัวของประชากรในพื้นที่ศึกษา ปี 2530-2540.....	55
ตารางที่ 6	: แสดงจำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร แขวงห้วยหมาก เขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2530-2540.....	62
ตารางที่ 7	: แสดงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินแยกตามประเภท เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2530-2540.....	63
ตารางที่ 8	: แสดงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินแยกตามประเภท ตั้งแต่เดือนมกราคม 2530 - ธันวาคม 2540.....	64
ตารางที่ 9	: แสดงหน่วยจำหน่ายและจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า แยกตามประเภทผู้ใช้ การไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2531-2540.....	68
ตารางที่ 10	: แสดงพื้นที่จ่ายน้ำ จำนวนผู้ใช้น้ำ จำนวนการขอตัดตั้งน้ำประปาใหม่ และปริมาณการจำหน่ายน้ำประปาในพื้นที่ สำนักงานประปาพระโขนง การประปานครหลวง ปี พ.ศ. 2532-2540.....	69
ตารางที่ 11	: แสดงปริมาณจำหน่าย เปอร์เซ็นต์น้ำจำหน่าย จำนวนผู้ใช้น้ำ แยกตามประเภท จำนวนติดตั้งประปาใหม่ และปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย ในพื้นที่การประปานครหลวง ปี พ.ศ. 2535-2540.....	70
ตารางที่ 12	: แสดงจำนวนเลขหมายที่มีผู้เช่า ชุมสายห้วยหมาก ปี พ.ศ. 2530-2540...	71
ตารางที่ 13	: แสดงรายงานผลการก่อสร้างสำนักการโยธา (งบเงินอุดหนุนของรัฐบาล).....	73

ตารางที่ 14	: แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2527-2530.....	93
ตารางที่ 15	: แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โซน 46 บล็อก A-Y แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2531-2534.....	94
ตารางที่ 16	: แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2527-2530.....	95
ตารางที่ 17	: แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โซน 46 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2527-2530.....	97
ตารางที่ 18	: แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2530-2532.....	100
ตารางที่ 19	: แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2533-2535.....	102
ตารางที่ 20	: แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2536-2538.....	104
ตารางที่ 21	: แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2539-2540.....	106
ตารางที่ 22	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน A จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	117
ตารางที่ 23	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน B จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	118

ตารางที่ 24	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน C จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	119
ตารางที่ 25	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน D จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	120
ตารางที่ 26	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน E จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	121
ตารางที่ 27	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน F จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	122
ตารางที่ 28	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน G จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	123
ตารางที่ 29	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน H จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	124
ตารางที่ 30	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน I จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	125
ตารางที่ 31	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน J จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)...	126
ตารางที่ 32	: แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน แต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2530-2540 จากฐานราคาประเมิน ของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.).....	127
ตารางที่ 33	: แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน แต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงปี จากฐานราคาประเมิน ของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท) ปี 2530-2540.....	127
ตารางที่ 34	: แสดงราคาเฉลี่ยราคาประเมิน สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.) ของที่ดินทั้ง 10 โซน ในปี 2530-2540.....	130
ตารางที่ 35	: แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน A จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.).....	132



ตารางที่ 45	: แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน แต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2530-2540 จากฐานราคาประเมินของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.).....	141
ตารางที่ 46	: แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน แต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงปี จากฐานราคาประเมินของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ปี 2530-2540.....	141
ตารางที่ 47	: แสดงราคาเฉลี่ยราคาประเมิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ของที่ดินทั้ง 10 โซน ในปี พ.ศ. 2530-2540.....	145
ตารางที่ 48	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน A ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	146
ตารางที่ 49	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน B ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	147
ตารางที่ 50	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน C ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	149
ตารางที่ 51	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน D ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	150
ตารางที่ 52	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน E ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	152
ตารางที่ 53	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน F ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	153
ตารางที่ 54	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน G ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	155
ตารางที่ 55	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน H ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	156
ตารางที่ 56	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน I ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	158
ตารางที่ 57	: แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน J ระหว่างราคาประเมินของ สปท. กับราคาประเมินของ ธอส.....	159

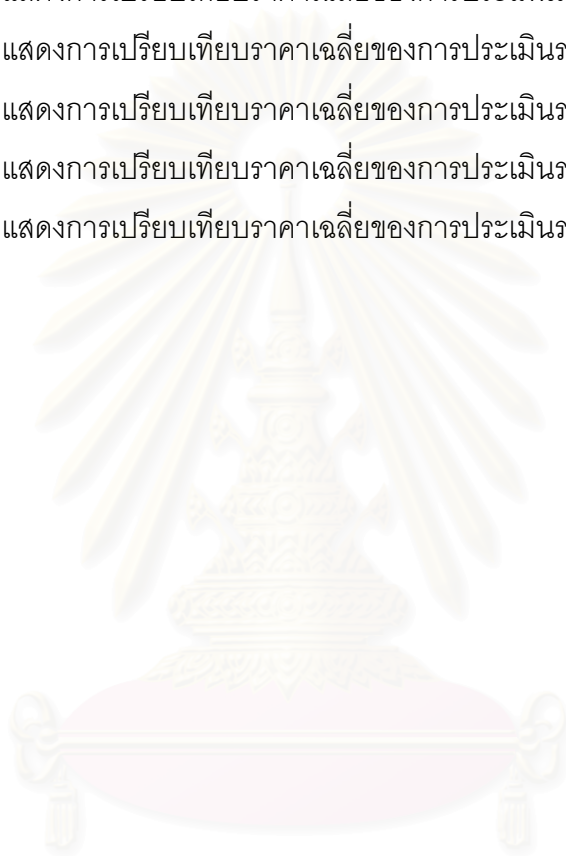
ตารางที่ 58	: แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.) กับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ. 2530.....	161
ตารางที่ 59	: แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.) กับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ. 2531-2534.....	162
ตารางที่ 60	: แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.) กับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ. 2535-2538.....	163
ตารางที่ 61	: แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.) กับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ. 2539-2540.....	164

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 : แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวน มูลค่า และราคาเฉลี่ย ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	5
แผนภูมิที่ 2 : แสดงกระบวนการประเมินราคา.....	21
แผนภูมิที่ 3 : แสดงแนวโน้มและวัฏจักรเศรษฐกิจ.....	32
แผนภูมิที่ 4 : แสดงลำดับความสำคัญของกฎหมาย.....	35
แผนภูมิที่ 5 : แสดงขั้นตอนการศึกษาขั้นตอนที่ 1.....	47
แผนภูมิที่ 6 : แสดงขั้นตอนการศึกษาขั้นตอนที่ 2.....	48
แผนภูมิที่ 7 : แสดงขอบเขตและแนวทางการศึกษา.....	49
แผนภูมิที่ 8 : แสดงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินแยกตามประเภท ตั้งแต่ มกราคม 2530 – ธันวาคม 2540.....	65
แผนภูมิที่ 9 : แสดงราคาเฉลี่ยของประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน และนิติกรรม แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2540.....	98
แผนภูมิที่ 10 : แสดงอัตราเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินในแต่ละโซน จากฐานราคาประเมินของ สปท. ปี พ.ศ. 2530-2540.....	129
แผนภูมิที่ 11 : แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยที่ดิน ตามราคาประเมินของ สปท. ของที่ดินทั้ง 10 โซน ปี พ.ศ. 2530-2540.....	130
แผนภูมิที่ 12 : แสดงอัตราเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินในแต่ละโซน จากฐานข้อมูลของ ธอส. ปี พ.ศ. 2530-2540.....	144
แผนภูมิที่ 13 : แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยที่ดิน ตามราคาประเมินของ ธอส. ของที่ดินทั้ง 10 โซน ปี พ.ศ. 2530-2540.....	145
แผนภูมิที่ 14 : แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน A.....	148
แผนภูมิที่ 15 : แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน B.....	148
แผนภูมิที่ 16 : แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน C.....	151



แผนภูมิที่ 17 :	แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน D.....	151
แผนภูมิที่ 18 :	แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน E.....	154
แผนภูมิที่ 19 :	แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน F.....	154
แผนภูมิที่ 20 :	แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน G.....	157
แผนภูมิที่ 21 :	แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน H.....	157
แผนภูมิที่ 22 :	แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน I.....	160
แผนภูมิที่ 23 :	แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดินโซน J.....	160



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 1 : แสดงพื้นที่เขตบางกะปิ.....	52
แผนที่ 2 : แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	56
แผนที่ 3 : แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2530.....	57
แผนที่ 4 : แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2540.....	58
แผนที่ 5 : แสดงสภาพทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา.....	61
แผนที่ 6 : แสดงการกำหนดการใช้ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2535...	67
แผนที่ 7 : แสดงการกำหนดการใช้ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2540...	67
แผนที่ 8 : แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการทางยกระดับถนนรามคำแหง.....	76
แผนที่ 9 : แสดงรูปตัดทางยกระดับถนนรามคำแหง.....	76
แผนที่ 10 : แสดงที่ตั้งโครงการก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 2 กับถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนศรีบูรพา).....	79
แผนที่ 11 : แสดงที่ตั้งโครงการขยายถนนรามคำแหง จากคลองบ้านม้าถึงคลองบางชัน.....	81
แผนที่ 12 : แสดงที่ตั้งโครงการก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 2 กับถนนสุขาภิบาล 3 (นิคมอุตสาหกรรมบางชัน).....	82
แผนที่ 13 : แสดงที่ตั้งโครงการปรับปรุงถนนรามคำแหง จากคลองบางชันถึงถนนสุขวินทวงศ์.....	84
แผนที่ 14 : แสดงโครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอก กรุงเทพมหานคร (ถนนกาญจนาภิเษก).....	89
แผนที่ 15 : แสดงเส้นทางโครงการทางด่วนขั้นที่ 3 ตอนเหนือ.....	91
แผนที่ 16 : แสดงการแบ่งบล็อก-โซน ราคาที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	99
แผนที่ 17 : แสดงการแบ่งราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ตามฐานการจัดเก็บ ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	108
แผนที่ 18 : แสดงการแบ่งโซนราคาที่ดินพื้นที่ศึกษา.....	115

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีคุณค่าสูงสุดในการพัฒนาเศรษฐกิจสังคมของทุกประเทศ จึงต้องอาศัยการให้ประโยชน์จากที่ดินให้เป็นผลดีที่สำคัญ ตามประมวล พ.ศ. 2497 ได้จำแนกประโยชน์ในการใช้ที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย<sup>1</sup>

สิ่งที่น่าสังเกต คือ กิจกรรมเกี่ยวกับที่ดิน สิ่งก่อสร้างที่ปรากฏทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นประเทศสังคมนิยม หรือเสรีทุนนิยม ทุกแห่งทุกเมือง จะมีการก่อสร้างอาคารประเภท “ที่อยู่อาศัย” ไม่ต่ำกว่า 50% - 75% ของการก่อสร้างทุกประเภทเสมอ เนื่องจากเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ในการดำรงชีพของทุกสังคม ดังนั้น เมื่อกล่าวถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็อดไม่ได้ที่จะหมายความถึงที่อยู่อาศัยเสมอ<sup>2</sup>

ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัย จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทราบ “มูลค่าหรือราคา” ของทรัพย์สินนั้นเป็นมูลฐานทุกครั้งไป การประเมินราคาทรัพย์สินจึงเป็นงานที่มีความสำคัญในภาครัฐบาล และภาคเอกชน และประชาชนทั่วไปที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ในภาครัฐบาลการประเมินราคาทรัพย์สิน จะมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีตามกฎหมาย เช่นการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย

---

<sup>1</sup> สุขุม ธีระวัฒน์, “ความสำคัญของการประเมินราคาทรัพย์สินต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ” 4 มีนาคม (อัดสำเนา)

<sup>2</sup> มานพ พงศทัต, “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534

ที่ดิน พ.ศ. 2497 การเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตาม พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 การเก็บภาษีโรงเรือนที่ดินตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 รวมทั้งการจ่ายเงินค่าชดเชยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำหรับภาคเอกชน การประเมินราคาทรัพย์สินจะมีวัตถุประสงค์ต่าง ๆ กันออกไป เช่น เพื่อการลงทุน เพื่อการซื้อขาย เพื่อการจำนองเป็นประกันเงินกู้ เพื่อการแลกเปลี่ยน เพื่อเป็นหลักทรัพย์ประกันภัย และเพื่อเป็นหลักทรัพย์ทางบัญชี เป็นต้น

ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้ประกอบการ เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดิน สถาบันการเงิน หรือบุคคลอื่น ๆ ทั่วไป ต้องเกี่ยวข้องกับการประเมินราคา เพราะต้องการจัดหา ซื้อ ขายที่ดิน ที่อยู่อาศัย กำหนดต้นทุนที่ดิน กำหนดราคาขาย การพิจารณาสินเชื่อ การวิเคราะห์ และตัดสินใจต่าง ๆ ซึ่งต้องการทราบราคาของที่ดินเป็นมูลฐานแทบทั้งสิ้น แต่เดิมการกำหนดราคามักเป็นไปโดยอาศัยประสบการณ์ของผู้ที่เกี่ยวข้องเทียบเคียงเอา แต่ในเวลาต่อมาการกำหนดราคามักจะอาศัยนักประเมินราคาเมื่ออาชีพมากขึ้นโดยลำดับ

ดังนั้นราคาที่ดินเป็นตัวแปรที่สำคัญ ในการพิจารณาในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งในประเทศไทย การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากจากในอดีต ในปี พ.ศ. 2528 มีจำนวนที่อยู่อาศัยประมาณ 1.12 ล้านหน่วย จนถึงในปี พ.ศ.2541 มีจำนวนที่อยู่อาศัย ประมาณ 2.57 ล้านหน่วย ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัวภายในระยะเวลา 10 ปี (2528-2538) และตลอดเวลา 13 ปีที่ผ่านมา (2528-2541) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 7% ในขณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นเพียงปีละ 1% เท่านั้น<sup>3</sup> ซึ่งจากการที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นนั้นย่อมเป็นสาเหตุให้มีความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น และหน่วยงานของรัฐซึ่งดูแลในเรื่องของระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ก็จะต้องจัดให้มีระบบการบริการต่างๆ ให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภค และเมื่อพื้นที่ใดมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการพร้อม เช่นมี การขยายหรือเพิ่มเส้นทางคมนาคมในพื้นที่ ทำให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกขึ้น อาจเป็นสาเหตุหนึ่งให้มีการย้ายถิ่นฐานของประชากรเข้าสู่พื้นที่นั้นมากขึ้น และที่ดินเพื่อที่อยู่

<sup>3</sup> AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS เอกสารประกอบการสัมมนา “การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน” ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ กรุงเทพมหานคร, 11 พฤศจิกายน 2541 , หน้า 4.

อาศัยยอมเป็นที่ต้องการมากขึ้น ซึ่งอาจเป็นปัจจัยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และเมื่อที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นที่ต้องการ ราคาของที่ดินยอมมีการเพิ่มขึ้นสูงขึ้นตามลำดับ

จากในอดีตที่ผ่านมา ประชาชนส่วนใหญ่ และสถาบันการเงินเชื่อว่า ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยมีแต่จะปรับเพิ่มขึ้นตลอดไปไม่มีวันจะลดลงได้ ดังนั้นจึงเห็นว่าการซื้อที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ควรจะซื้อในทันทีที่มีโอกาส เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้ราคาของที่ดินเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากภาวะความต้องการที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีมาก จึงเป็นผลให้เกิดภาวะการเก็งกำไรในการซื้อ-ขายที่ดิน ซึ่งในปี พ.ศ. 2530-2533 เป็นช่วงที่รุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ราคาของที่อยู่อาศัยและที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงและปรับตัวอย่างรวดเร็ว เกิดความต้องการที่ดินสูง เช่นเดียวกับสถาบันการเงินที่มีความเห็นว่าการให้สินเชื่อด้านที่ดินและที่อยู่อาศัยมีความปลอดภัยสูงมาก และมีความเสี่ยงต่ำ อย่างไรก็ตามจากเหตุการณ์ในช่วงตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2539 ที่ผ่านมา ได้ชี้ให้เห็นว่าราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยมีโอกาสลดลงได้ ไม่ใช่มีแต่จะเพิ่มขึ้นเสมอไป ซึ่งปัจจุบันก็เป็นที่ประจักษ์ชัดว่าราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย ในหลายพื้นที่ได้ปรับตัวลดลงบางทำเลก็ราคาลดลงต่ำกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน<sup>4</sup> ดังนั้นจึงมีประเด็นที่น่าพิจารณาว่า ขณะนี้ราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใด และมีปัจจัยด้านกายภาพใดบ้าง ที่อาจส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและส่งผลกระทบต่ออย่างไร

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาหาปัจจัยด้านกายภาพ ที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

## 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จะแปรผันตามลักษณะด้านกายภาพของที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป

---

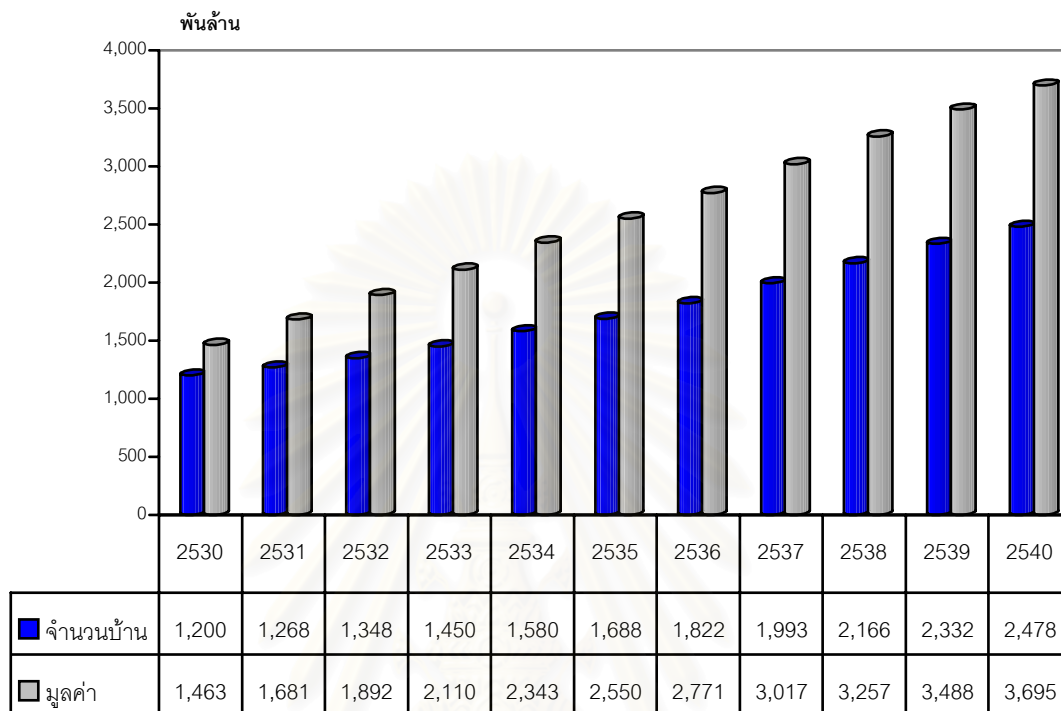
<sup>4</sup>วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ บทความหลัก เรื่อง “ภาวะผันผวนของราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบต่อ” (ประจำเดือนเมษายน-มิถุนายน 2541,ปีที่ 4 ฉบับที่ 13), หน้า 6

ตารางที่ 1 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนมูลค่า และราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัย  
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2530 - พฤศจิกายน 2540

ปี	การแยกแยะที่อยู่อาศัย			การเปลี่ยนแปลง (%)		
	จำนวนบ้าน (หลัง)	มูลค่า (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	จำนวนบ้าน	มูลค่า	ราคาเฉลี่ย
2530	1,200,309	1,463,353	1.219	107.46	154.64	143.90
2531	1,267,760	1,680,711	1.326	113.50	177.61	156.48
2532	1,347,791	1,891,947	1.404	120.67	199.93	165.69
2533	1,450,126	2,110,174	1.455	129.83	222.99	171.76
2534	1,579,814	2,342,821	1.483	141.44	247.57	175.04
2535	1,687,815	2,550,052	1.511	151.11	269.47	178.33
2536	1,821,901	2,770,895	1.521	163.11	292.81	179.51
2537	1,993,155	3,016,505	1.513	178.45	318.76	178.63
2538	2,165,574	3,257,480	1.504	193.88	344.23	177.55
2539	2,332,359	3,487,987	1.495	208.81	368.59	176.52
2540	2,477,714	3,695,008	1.491	221.83	390.46	176.02

ที่มา : AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS.

แผนภูมิที่ 1 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวน มูลค่า และราคาเฉลี่ย  
ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา : AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS.

#### 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

จะศึกษาราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยฐานข้อมูลจากงานวิจัยของ AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS<sup>5</sup> ประกอบกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำแนกตามพื้นที่ ปีพ.ศ.2540 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์<sup>6</sup> โดย

<sup>5</sup>AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS เอกสารประกอบการสัมมนา"การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน" ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ กรุงเทพมหานคร, 11 พฤศจิกายน 2541, หน้า 8.

<sup>6</sup>วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ DATA UPDATE ตารางที่ 8.7 เรื่อง จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำแนกตามพื้นที่ ปี พ.ศ.2540, (ประจำเดือนมกราคม-มีนาคม 2541,ปีที่ 4 ฉบับที่ 12), หน้า 6

เลือกที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ตัวอย่าง คือพื้นที่ เขตบางกะปิ ซึ่งมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในลักษณะที่อยู่อาศัย จำแนกตามพื้นที่ ปี พ.ศ.2540 สูงสุด และเลือกศึกษาเฉพาะพื้นที่บริเวณถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ตั้งแต่แยกลำสาลีไปทางทิศตะวันออก ตามแนวถนนสิ้นสุดพื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ มีเนื้อที่ของพื้นที่ศึกษาประมาณ 2 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 12.149 ของพื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ แล้วทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ในช่วงระยะเวลา 10 ปี คือระหว่าง ปี พ.ศ.2530-2540

ตารางที่ 2 แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี 2530-2540

เขต/อำเภอ กรุงเทพมหานคร	ปี พ.ศ.											รวม
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	
1 บางกะปิ	10,265	8,803	10,234	6,375	10,754	4,864	5,336	4,370	8,881	9,912	13,090	92,884
2 ประเวศ			598	3,222	5,630	3,955	6,264	17,806	4,442	2,238	1,623	45,778
3 มีนบุรี	1,171	2,322	2,667	2,798	3,262	3,496	3,585	5,773	9,963	6,820	7,327	49,184
4 บางเขน	5,074	9,669	9,679	6,359	5,976	6,778	6,754	4,413	5,543	4,274	4,096	68,615
5 บึงกุ่ม			2,452	6,223	7,649	4,497	2,861	5,220	4,424	6,024	4,666	44,016
6 ดอนเมือง			805	3,169	5,775	5,782	6,524	3,432	2,237	5,238	1,850	34,812
7 ภาษีเจริญ	3,346	3,704	4,973	5,227	6,674	3,809	2,885	3,008	3,858	3,571	4,475	45,530
8 จตุจักร			485	1,174	1,739	3,473	1,921	2,369	3,734	4,620	5,673	25,188
9 บางขุนเทียน	1,896	2,576	2,512	2,744	2,398	1,813	5,417	4,397	4,377	3,530	3,142	34,802
10 ดลิ่งชัน	1,972	2,469	2,231	5,092	4,925	3,127	2,217	2,202	3,583	3,055	2,438	33,311
11 ห้วยขวาง	1,830	1,586	1,476	1,158	3,384	3,514	1,856	1,784	3,952	3,669	2,263	26,472
12 พระโขนง	4,490	5,362	9,897	6,420	3,656	3,065	2,517	2,340	1,785	2,574	5,074	47,180
13 ราษฎร์บูรณะ	1,150	2,505	2,495	2,991	2,719	5,559	2,579	2,819	2,236	1,670	2,215	28,938
14 คลองเตย			267	1,861	3,398	2,379	3,554	4,119	3,135	1,428	1,503	21,644
15 หนองแขม	1,227	2,199	1,723	4,627	2,940	1,585	2,687	2,424	3,479	3,606	2,157	28,654
16 ลาดพร้าว			1,111	1,658	3,601	2,012	1,198	1,650	6,336	2,390	1,140	21,096
17 สวนหลวง								3,637	5,041	5,015	2,522	16,215
18 ลาดกระบัง	533	755	982	1,152	1,863	1,576	1,934	2,712	2,858	1,639	1,980	17,984
19 จอมทอง			564	2,269	3,087	1,064	2,073	1,520	1,143	3,185	1,645	16,550
20 หนองจอก	279	249	954	759	927	1,139	1,199	1,471	1,153	2,219	2,581	12,930
21 บางพลัด			90	1,070	1,492	2,245	803	491	411	3,101	932	10,635
22 ยานนาวา	1,944	1,762	1,093	454	586	1,987	744	4,486	521	1,120	2,548	17,245
23 พญาไท	497	1,919	840	256	896	898	506	1,494	284	992	623	9,205



ตารางที่ 2 (ต่อ) แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี พ.ศ. 2530-2540

เขต/อำเภอ กรุงเทพมหานคร	ปี พ.ศ.											รวม
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	
24 บางกอกน้อย	1,876	1,763	1,674	692	841	900	477	910	1,275	2,638	1,121	14,167
25 บางซื่อ			126	961	869	1,636	1,597	1,338	914	998	1,416	9,855
26 ราชเทวี			50	322	985	152	1,217	917	377	2,292	1,108	7,420
27 ปทุมวัน	85	257	31	84	406	94	213	62	269	3,421	1,547	6,469
28 สายไหม											271	271
29 ดินแดง								1,098	1,347	1,230	834	4,509
30 สาทร			12	623	205	1,263	750	286	448	336	823	4,746
31 บางกอกใหญ่	159	425	414	321	449	203	216	1,884	879	543	520	6,013
32 ธนบุรี	874	593	714	258	349	534	485	426	1,155	799	182	6,369
33 วังทองหลาง											770	770
34 บางรัก	94	169	250	17	51	340	497	59	392	242	1,521	3,632
35 บางคอแหลม			257	792	475	190	911	103	139	104	1,020	3,991
36 คลองสาน	296	373	309	274	254	613	458	1,102	199	206	99	4,183
37 บางแค												0
38 ดุสิต	1,091	1,606	1,006	541	751	362	155	151	89	158	697	6,607
39 คั่นยาว											28	28
40 หลักสี่											36	36
41 คลองสามวา											18	18
42 บางบอน												0
43 พระนคร	55	39	231	79	777	313	86	37	66	155	196	2,034
44 บางนา												0
45 ทุ่งครุ												0
46 สะพานสูง											0	0
47 ทวีวัฒนา												0
48 สัมพันธวงศ์	489	0	6	12	20	172	7	188	23	41	322	1,280
49 ป้อมปราบศัตรูพ่าย	69	37	54	17	53	134	113	186	23	32	31	749
50 วัฒนา												0
รวม	43,292	53,673	65,794	74,584	92,350	78,058	75,132	95,221	93,509	97,624	90,663	832,015

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 1.5 วิธีการศึกษา

### 1.5.1 เครื่องมือในการวิจัย

- เอกสาร ตำรา ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- ใช้การเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง
- ติดต่อขอข้อมูลจากหน่วยงานราชการและหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 1.5.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

- ศึกษาจาก เอกสาร ตำรา ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- ศึกษาจากข้อมูลราคาที่ดินจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน สังกัดกรมที่ดิน และฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

พื้นที่ศึกษา

- ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิและปฐมภูมิ ลักษณะทางกายภาพลักษณะทางสังคมของพื้นที่ศึกษา
- ศึกษาโดยสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น กรรมการผู้จัดการบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินเอกชนที่ได้รับการรับรองจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 1.5.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ทำการเปรียบเทียบราคาซื้อขายที่ดิน โดยอาศัยข้อมูลจากราคาซื้อ-ขายที่ดินจากราคาประเมินตามราคาตลาดจากข้อมูล ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และราคาประเมินที่ดินภาครัฐ จากข้อมูลของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน ในระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540

2. ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน โดยศึกษาอัตราราคาซื้อ-ขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ของราคาที่ดินในระหว่าง ปี พ.ศ.2530-2540

3. ทำการศึกษาปัจจัยด้านกายภาพที่อาจมีผลต่อราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ด้านระบบสาธารณูปโภคของรัฐ คือ ถนน, ไฟฟ้า, น้ำประปา, และระบบโทรศัพท์ ด้านสาธารณูปการของรัฐ คือ หน่วยงานบริการของรัฐ เช่น โรงเรียนสถานพยาบาล ตลาด สถานีตำรวจ

## 1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น

จะทำการศึกษาเฉพาะการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้ราคาประเมิน โดยใช้ราคาประเมินที่ดินของภาครัฐ จากฐานข้อมูลราคาของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน ของพื้นที่ศึกษา บริเวณริมถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวถนนสิ้นสุดพื้นที่ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ มีเนื้อที่ของพื้นที่ศึกษา ประมาณ 2 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 12.149 ของพื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ เพื่อพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ของราคาประเมินภาครัฐ ที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพในระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 ในพื้นที่ศึกษา

## 1.7 คำจำกัดความของคำศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

การเปลี่ยนแปลง หมายถึง การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของการซื้อ-ขายที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ในระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540

ราคาตลาด หมายถึง ราคาของที่ดินซึ่งมีการพัฒนาแล้ว คือมีการถมที่และจัดทำระบบสาธารณูปโภคแล้ว ซึ่งเจ้าของที่ดินมีความต้องการขาย

ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง ที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรภาคเอกชนตั้งแต่ 9 แปลงขึ้นไป โดยมีการพัฒนา เช่น การถมที่ดินและจัดทำสาธารณูปโภคแล้ว พร้อมทั้งจะทำการปลูกสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัย

สาธารณูปโภค หมายถึง ระบบถนนซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของหน่วยงานภาครัฐ และระบบถนนที่อยู่ภายในโครงการจัดที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

## 1.8 ข้อจำกัดของการศึกษา

1. ข้อจำกัดในเรื่องกลุ่มประชากร เนื่องจากจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ใช้สำหรับการอยู่อาศัย ในพื้นที่ศึกษามีจำนวนประชากรมาก ดังนั้นในการศึกษาจึงใช้วิธีเลือกประชากรเฉพาะโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษา

2. ข้อจำกัดด้านข้อมูลทางกายภาพ การวิจัยครั้งนี้ได้อิงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ จากทางหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบ คืองานโยธาเขตบางกะปิ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

## 1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

1. เพื่อนำเสนอผลการศึกษาวิจัยต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. เพื่อเป็นพื้นฐานสำหรับการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

#### 2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้อง

รักวิทย์ สีมานนท์ ได้กล่าวว่าการใช้ที่ดินในเมืองมีลักษณะที่แตกต่างจากการใช้ที่ดินในชนบท กล่าวคือ มีประชากรหนาแน่นรวมตัวกันอยู่ในพื้นที่ ที่ค่อนข้างจำกัด มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ทั้งเขตใจกลางเมือง และเขตชานเมือง ทำให้การใช้ที่ดินในเมืองค่อนข้างอ่อนไหวและซับซ้อน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องวิเคราะห์ถึงแนวโน้มในการเจริญเติบโต และการเปลี่ยนแปลงในอนาคตประกอบการพิจารณาด้วยเสมอ และควรพิจารณาถึงปัจจัยหลัก ดังนี้

1. จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ทั้งที่เพิ่มขึ้นโดยประชากรของตัวเมืองและจากประชากรจากแหล่งอื่นที่หลั่งไหลเข้ามาในพื้นที่ การเพิ่มของประชากร ทำให้ความต้องการพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย กิจกรรมการผลิต การบริการสิ่งอำนวยความสะดวก กิจกรรมเกี่ยวกับการทำงาน ทำให้ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ต้องขยายตัวเพื่อรองรับ

2. การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง เมื่อมีความเจริญเติบโตขึ้น การให้บริการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการคมนาคม จะทำให้ที่ดินบางจุดของเมืองกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจ ฉะนั้น ในแหล่งศูนย์กลางจะมีความหนาแน่นของ การให้บริการ สูงกว่าในแหล่งอื่น ๆ

3. การควบคุมของรัฐ เมื่อมีชุมชนมารวมกันอยู่หนาแน่นก็จะก่อให้เกิด ปัญหา ทางสังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อมขึ้น ดังนั้นในประเทศที่มีการพัฒนาแล้วจึงมีการจัดทำผังเมืองขึ้น เพื่อเป็นการควบคุมการเจริญเติบโตของระบบต่าง ๆ ของเมือง โดยการจำกัดการใช้ประโยชน์ของที่ดิน สิ่งที่ได้เห็นได้ชัดในปัจจุบัน เนื่องจากที่ดินในเมือง ที่เป็นศูนย์กลางความเจริญ มีความต้องการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งเป็นส่วนผลักดันให้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> รักวิทย์ สีมานนท์ปริญา,เอกสารประกอบการสัมมนา”ปัญหาในการประเมินราคาจำนองที่ดิน บ้านจัดสรร อาคารชุด, ณ ห้องเอเชีย โรงแรมชั้นรูท กรุงเทพมหานคร, 30 มีนาคม 2539, หน้า 12-13.

### ความหมายของการประเมินราคา (Appraisal Definition)

นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ได้กล่าวว่า สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา (The American Institute of Real Estate Appraisers) ได้ให้คำจำกัดความของการประเมินราคา (Appraisal) คือ “การสรุปผลวิธีการและเทคนิคในการประเมินราคา โดยผู้ประเมินได้นำข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญมาพิจารณาเปรียบเทียบตามขั้นตอนการประเมินราคา เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ของมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคา”<sup>2</sup> จากคำจำกัดความข้างต้น จะเห็นได้ว่าการประเมินราคานั้นต้องทำเป็นขั้นตอนและรูปแบบในการประเมิน โดยวิเคราะห์จากข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เพื่อจะได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินนั้นให้ถูกต้อง หรือใกล้เคียงกับความเป็นจริง

แม้ว่าการประเมินการแสดงความเห็นของบุคคล แต่ก็เป็นการแสดงความเห็นของบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และได้รับการยอมรับว่าสามารถประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะการกะประมาณขึ้นอยู่กับ การแปลความหมายของหลักฐานทางการตลาด รายงานการประเมินราคาจะแสดงรายละเอียดของข้อมูลนำไปสู่ความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับมูลค่า ผู้ประเมินราคาอาจตรวจสอบหลักฐาน และเลือกความเห็นที่มีเหตุผลน่าเชื่อถือจากหลักฐานด้านตลาดที่อ้างอิง<sup>3</sup>

### ความมุ่งหมายในการประเมินราคา (Purpose of the Appraisal)<sup>4</sup>

Shenkel William M. ได้กล่าวว่า ผู้ประเมินราคาส่วนใหญ่จะมีความชำนาญพิเศษในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท เช่น อพาร์ทเมนต์ ศูนย์การค้า การอุตสาหกรรม และประเภทอื่น ๆ ซึ่งการประเมินราคาจะมีแนวทางในการศึกษาเฉพาะในแต่ละประเภท แต่โดยทั่วไปการประเมินราคาจะแสดงถึงกิจกรรมต่าง ๆ ในรายงานประเมินราคาเพื่อความมุ่งหมายต่าง ๆ เช่น

<sup>2</sup> นิพัทธ์ จิตรประสงค์ “หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์” เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534 , หน้า 1.

<sup>3</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

<sup>4</sup> Shenkel William M. “Modern Real Estate Appraisal” (Mc Graw-Hill, New York, 1987) p.14

1. การจำนองบ้านที่อยู่อาศัย (Mortgages on Single-Family Dwellings)
2. การจำนองทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Mortgages on Income Property)
3. การซื้อและขาย (Sale or Purchase)
4. เพื่อเก็บภาษีอากร (Federal Estate Taxes)
5. เพื่อเก็บภาษีรายได้ (Income Taxes)
6. กำหนดมูลค่าภาระผูกพันต่าง ๆ (Partial Interests in Real Estate)
7. การประมาณค่าเช่า (Fair Market Rent Estimates)
8. การบังคับจำนอง (Mortgages Foreclosures)
9. เพื่อการประกันภัย (Insurance Purpose)
10. เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการร่วมทุน (Corporate Purpose)
11. เพื่อการเก็บภาษีทรัพย์สิน (Property Taxes)

#### กิจกรรมเกี่ยวกับการประเมินราคา (Appraisal Activities)<sup>5</sup>

ความรู้พื้นฐานและการฝึกฝนประสบการณ์ของผู้ประเมินราคาเพื่อการให้บริการที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าที่ใช้บริการด้านการประเมินราคา ซึ่งอาจมีหลายรูปแบบที่เป็นวัตถุประสงค์เฉพาะพิเศษ ซึ่งการให้บริการด้านการประเมินราคาเกี่ยวกับการวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการประเมินราคา ได้แก่

1. การคาดประมาณมูลค่าตลาด (Estimating Market Value) นักประเมินราคาใช้เวลาส่วนใหญ่ในการคาดประมาณมูลค่าตลาด ประเมินเกี่ยวกับอาคารที่สร้างเสร็จแล้ว หรือการคาดประมาณอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ ตัวอย่างเช่น การประเมินราคาโรงแรมที่ดำเนินการอยู่แล้วขนาด 300 ห้อง จะต้องวิเคราะห์เกี่ยวกับผลการดำเนินการที่ผ่านมาในอดีต แต่ถ้าหากเป็นโรงแรมที่จะสร้างขึ้นใหม่ การวิเคราะห์ก็จะต่างกันไป คือต้องการคาดการณ์เกี่ยวกับรายได้สุทธิที่จะเกิดในอนาคต

---

<sup>5</sup> Ibid., P.11-13

จากตัวอย่าง ข้อมูลเฉพาะจะเกิดขึ้นในการกำหนดมูลค่า ซึ่งมูลค่าตลาดจะเกิดได้จากข้อมูลที่รองรับ ได้แก่ อัตราการครอบครอง (Occupancy Rates), อัตราค่าเช่าห้องพัก (Room Rates), รายได้ในแต่ละช่วงเวลา (Annual Gross Revenue), ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Operating Expenses), และข้อมูลทางเศรษฐกิจ (Economic Data) จะแสดงให้เห็นถึงต้นทุนและรายได้ที่คาดว่าจะได้รับมากกว่าความรู้สึกในประสบการณ์การดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตในขั้นตอนของการประเมินราคา อาจจะมีขั้นตอนแยกย่อยในการปฏิบัติงาน ความรู้เกี่ยวกับชนิดของข้อมูลที่ต้องการ และการแปลความหมายของข้อมูล โดยเฉพาะอย่างยิ่งการนำมาใช้เพื่อการพัฒนาต้องการผู้ประเมินที่มีความรู้และประสบการณ์ในระดับสูง

2. การวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ (Cost benefit Analysis) การลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บางครั้งขึ้นอยู่กับการประมาณรายได้สุทธิที่จะได้รับจากโครงการ การพัฒนาอาจจะแบ่งพื้นที่ดินและการก่อสร้างออกเป็นส่วน ๆ ซึ่งการขายโครงการทั้งหมดอาจใช้เวลา 5 ถึง 10 ปี ในการวิเคราะห์ศักยภาพของที่ดินที่จะสร้างรายได้นั้น จะต้องมีการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของโครงการ

การประมาณการยอดขาย ลบด้วยต้นทุนในการพัฒนา จะช่วยคาดการณ์รายได้ที่เกิดขึ้นในแต่ละปี ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ (Cost Benefit Analysis) ผู้ประเมินราคามักจะต้องการข้อมูลรองรับในการทำงานประมาณการ และการประยุกต์ในการวิเคราะห์ที่เหมาะสม ซึ่งจะนำไปสู่การคาดประมาณมูลค่าตลาดในปัจจุบัน

3. การวิเคราะห์พื้นฐานทางเศรษฐกิจ (Economic Base Analysis) การอ้างอิงพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ขึ้นอยู่กับกิจกรรมความเป็นอยู่ของคนในสังคม ถ้าการประกอบอุตสาหกรรมเป็นแหล่งจ้างงานหลักของคนในชุมชน จะวิเคราะห์ได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ จะขึ้นอยู่กับการขายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ถ้าชุมชนใดขึ้นอยู่กับธุรกิจการท่องเที่ยว เช่น Miami Beach, Florida or Palm Springs, California ก็จะต้องการโครงการลงทุนในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

จากตัวอย่างข้างต้นแสดงให้เห็นถึงการวิเคราะห์พื้นฐานทางเศรษฐกิจ จะมีผลกระทบต่อการใช้งาน ประชาชน และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น นักลงทุนจึงต้องการ



วิเคราะห์พื้นฐานทางเศรษฐกิจในท้องถิ่น เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนต่าง ๆ เช่น โครงการหมู่บ้านขนาดใหญ่ ศูนย์การค้า หรืออื่น ๆ ซึ่งหน้าที่ในการประเมินราคา จะต้องวิเคราะห์ถึงพื้นฐานทางเศรษฐกิจด้วย

4. การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use Studies) มูลค่าตลาดของที่ดินว่างเปล่า ขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตัวอย่างเช่น ที่ดินบริเวณสี่แยกของถนนสายหลัก มักจะถูกใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และร้านค้า เป็นต้น ผู้ประเมินราคาจะต้องศึกษาการใช้ประโยชน์ของที่ดิน สำหรับการตัดสินใจในการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดในการประมาณการโครงการที่เป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาที่ดินในทางเลือกต่างๆ ซึ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้น เป็นการใช้ประโยชน์ในทางเลือกที่จะทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงสุด

5. การวิเคราะห์กระแสเงินสด (Cash Flow Analysis) สำหรับการลงทุนในการทำโครงการ ผู้ลงทุนมักต้องการผลตอบแทนสูงสุด หลังจากการชำระหนี้เงินกู้และภาษี การวิเคราะห์กระแสเงินสด จะมีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละปี เนื่องจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามตารางที่กำหนดของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยจะแตกต่างกันในแต่ละงวดของการชำระคืน และในการหักค่าเสื่อมราคา ก็จะทำให้การชำระภาษีเงินได้ในแต่ละปีลดลงไปด้วย

การวิเคราะห์กระแสเงินสด ขึ้นอยู่กับอัตราภาษีเงินได้ของผู้ลงทุน และรวมถึงประมาณการของเงินได้หลังการชำระภาษี ซึ่งผู้ประเมินราคาจะต้องระมัดระวังในการวิเคราะห์มูลค่าตลาดที่คาดประมาณในโครงการจะต้องคำนวณถึงภาษีเงินได้ในการลงทุนของโครงการด้วย

#### หลักการประเมินราคา (Appraisal Principles)<sup>6</sup>

หลักการประเมินราคาได้มีการยอมรับกันระหว่างนักประเมินราคาเพิ่มมากขึ้น บางหลักการได้รับการยอมรับจากองค์กรด้านการประเมินราคา ซึ่งเป็นหลักการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ และบางหลักการได้นำไปประยุกต์ใช้สำหรับการลงทุน ซึ่งหลักการเหล่านี้เป็นพื้นฐานการศึกษาในการประเมินราคาในขั้นต่อไป

<sup>6</sup> Ibid., p.11-13

1. การครอบครองกรรมสิทธิ์ (The Bundle of Rights) ในหลักการนี้จะตระหนักถึงว่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะแบ่งสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินได้หลายแบบ ซึ่งบ่อยครั้งได้มีการประเมินราคาสิทธิในทรัพย์สิน เช่น มูลค่าสิทธิในการเช่าทรัพย์สิน ผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าจะได้รับจากสัญญาเช่า เช่นเดียวกับกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ จะขึ้นอยู่กับผลกระทบจากกฎหมายการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use controls) จากเหตุผลดังกล่าว การตัดสินใจเกี่ยวกับการประเมินราคาสิทธิในทรัพย์สิน จะถูกนำมาพิจารณาเป็นลำดับแรกของการคาดประมาณมูลค่าตลาด

2. ผลกำไรสูงสุด (Profit Maximization) ในระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม ที่ดินจะสามารถถือครองและทำการซื้อขายได้ ภายใต้ระเบียบข้อบังคับของทางราชการในการถือครองทรัพย์สิน หลักการผลกำไรสูงสุดจะขึ้นอยู่กับแนวโน้มของตลาดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อก่อให้เกิดกำไรสูงสุด และการดำเนินโครงการกระทำภายใต้เหตุผลในสภาวะการแข่งขันในตลาด ดังนั้น ขั้นตอนในการประเมินราคา ในหลักการผลกำไรสูงสุดสันนิษฐานว่า พฤติกรรมของผู้ลงทุนและผู้บริโภค จะมีความต้องการซื้อที่ดินสำหรับการใช้ประโยชน์ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนสูงสุด

3. การคาดคะเน (Anticipation) การคาดคะเนในการประเมินราคา หมายถึงราคาที่จะแสดงถึงมูลค่าปัจจุบันของโครงการในอนาคตของที่ดิน ความสำคัญของการประเมินราคาในหลักการนี้คือการคาดคะเนรายได้ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินในระยะเวลายาวไกล (Early Years) ซึ่งหมายถึงมูลค่าตลาดจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนของโครงการในอนาคตที่ได้รับจากที่ดิน โดยคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

4. หลักความเหมาะสม (The Principle of Proportionality) ในทรัพย์สินแต่ละชนิด หลักความเหมาะสม คือ สภาพในการอำนวยความสะดวกสูงสุดของที่ดินและการลงทุน เช่น ความไม่เหมาะสมในการสร้างอาคารชั้นเดียว จำนวน 4 ยูนิต เพื่อการให้เช่า ถ้าที่ดินแปลงนั้นสามารถพัฒนาเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าได้ 20 ยูนิต พร้อมสวนพักผ่อน

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักความเหมาะสมจะหมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ยังไม่ได้พัฒนาสิ่งปลูกสร้าง เพราะผู้ประเมินราคาจะวิเคราะห์และตัดสินใจในความเหมาะสมของ

ความสามารถในการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดของที่ดินและการลงทุน ซึ่งความเหมาะสมนี้ยังรวมถึงความพอใจของผู้บริโภคในการออกแบบอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดิน และรวมถึงความเหมาะสมในการลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วย

5. หลักการจำหน่ายจ่ายโอน (The Principle of Contribution) ส่วนประกอบของการกำหนดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจำหน่ายจ่ายโอนในมูลค่าตลาด ผู้ประเมินราคาจะถูกฝึกให้คาดการณ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนได้

6. หลักการแข่งขัน (The Principle of Competition) ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สภาพการแข่งขันจะทำให้ส่วนของกำไรของผู้ประกอบการลดลง เนื่องจากผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีพฤติกรรมการซื้อขายที่มีเหตุผลในตลาดการแข่งขันเสรี ในหลักตรรกะนี้ จะเป็นความจริงในการลงทุนในทรัพย์สิน เช่น ศูนย์การค้า อพาร์ทเมนต์ ที่อยู่อาศัย และการอุตสาหกรรม

การประมาณการรายรับในอนาคตของผู้ประกอบการ จะเกี่ยวข้องกับสภาพในการแข่งขัน ซึ่งผู้ประเมินราคาจะต้องปรับส่วนของรายได้และมูลค่าให้สอดคล้องกับการปรับตัวของสภาพตลาดที่เกิดจากการแข่งขันและข้อมูลทั่วไปทางเศรษฐกิจ

7. หลักการทดแทน (The Principle of Substitution) หลักการนี้คล้ายคลึงกับทฤษฎีต้นทุนค่าเสียโอกาส (The Theory of Opportunity Costs) ซึ่งจะตระหนักว่าผู้ซื้อและผู้ขายต่างก็มีโอกาสที่จะเลือกได้ ตัวอย่างเช่น ราคาตลาดของบ้านหลังหนึ่งเท่ากับ 40,000 \$ ผู้ซื้อย่อมสามารถเลือกซื้อบ้านหลังอื่นได้ในราคาขั้นต่ำที่ต้องการเท่ากับ 39,000 \$ หรือเลือกซื้อบ้านหลังอื่นได้ในราคาขั้นสูงเท่ากับ 42,000 \$

ในความเป็นจริง หลักการทดแทนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกแนวทางหนึ่งในการจำกัดขอบเขตของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้ซื้อเหลือระหว่างบ้านหลัง A และ B ราคาของบ้านจะถูกปรับจากสภาพในการใช้ประโยชน์และสภาพชุมชนข้างเคียง (Neighborhood) ดังนั้น หลักการทดแทนในทรัพย์สินซึ่งได้จากการสำรวจข้อมูลราคาตลาด จึงมีส่วนสำคัญในการคาดประมาณมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

8. หลักการลดน้อยถอยลง (The Principle of Diminishing Return) ในการเรียนวิชาเศรษฐศาสตร์ เราเข้าใจกันดีว่า หลักการของผลประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Marginal Utility) คือ การเพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเพิ่มต่อ 1 หน่วยที่เพิ่มขึ้น ในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น

จากหลักการลดน้อยถอยลง อธิบายได้ว่า ผลประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Marginal Utility) จะลดลงเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทุก ๆ หน่วยที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ และจะมีบางจุดที่ผลประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Marginal Utility) มีค่าเท่ากับศูนย์

หลักของการลดน้อยถอยลง จะส่งผลตามความเป็นจริงในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในภาครวม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยว ที่มีการตกแต่งอย่างดี มีพื้นที่จัดสวนรอบอาคาร จะมีมูลค่าในการจำหน่ายจ่ายโอนจำนวนหนึ่ง แต่ถ้าลงทุนตกแต่งเพิ่มเติมอีกก็อาจจะไม่เพิ่มมูลค่าให้สูงขึ้นจากเดิม

9. หลักการเปลี่ยนแปลง (The Principle of change) หลักของการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการตลาด มักจะไม่อยู่คงที่ ในบางประเทศครอบครัวจะมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเฉลี่ยทุก ๆ 5 ปี ต่อ 1 ครั้ง และนโยบายของรัฐบาล แนวโน้มทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ประเมินราคาจะควรระมัดระวังเรื่องของการเปลี่ยนแปลงที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

## 2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

### กระบวนการประเมินราคา (Appraisal Process)

กระบวนการประเมินราคา คือ การกำหนดขั้นตอน วิธีการ การวางแผน รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินตามรายงานการประเมินราคา ในปัจจุบันได้มีผู้เรียบเรียงทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการประเมินราคาไว้มากมาย ซึ่งอาจจะแตกต่างกันทั้งในลำดับขั้นตอนในการประเมินราคา แต่ก็ยังมีวิธีการที่คล้ายคลึงกัน ตัวอย่างเช่น

กระบวนการประเมินราคาจากเอกสารการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่องผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดโดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ กำหนดไว้ว่ากระบวนการประเมินราคา มี 5 ขั้นตอน คือ<sup>7</sup>

1. กำหนดปัญหา ผู้ประเมินราคาจะต้องเข้าใจถึงปัญหาอย่างชัดเจน ได้แก่
  - 1.1 ระบุตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน
  - 1.2 การครอบครองกรรมสิทธิ์ และภาระผูกพันต่าง ๆ
  - 1.3 วันที่ทำการประเมินราคา
  - 1.4 วัตถุประสงค์ในการประเมินราคา
  
2. วางแผนการประเมินราคา คือ การสำรวจเบื้องต้นเพื่อดูลักษณะขอบเขต และปริมาณงานที่ต้องทำ ผู้ประเมินราคาต้องใช้ประสบการณ์ในการวางแผนในเรื่องนี้ต่อไปนี้
  - 2.1 ข้อมูลที่ต้องการในประเมินราคา
  - 2.2 แหล่งที่มาของข้อมูล
  - 2.3 บุคลากรที่ใช้ในการประเมินราคา
  - 2.4 ระยะเวลาในการทำเสนอรายงานการประเมินราคา
  - 2.5 ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคา
  
3. การรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคา แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ
  - 3.1 ข้อมูลทั่วไป เป็นข้อมูลกว้าง ๆ เกี่ยวกับสภาพความเป็นจริงในชุมชน ภูมิภาคและเขตต่าง ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
    - 3.1.1 ข้อมูลระดับภาคและระดับเมือง ได้แก่ ข้อมูลแนวโน้มการพัฒนา ภูมิกาคนั้น ๆ และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ซึ่งชี้ให้เห็นถึงลักษณะและแนวโน้มของประชากร ระดับการจ้าง และระดับราคา ฯลฯ

---

<sup>7</sup> นิพัทธ์ จิตรประสงค์. “หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์” เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534, หน้า 21-24.

3.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชน ได้แก่ สภาพการใช้ประโยชน์ในชุมชนนั้น การแบ่งเขตตามกฎหมายผังเมือง สาธารณูปโภคต่าง ๆ การคมนาคม โรงเรียน ศูนย์การค้า ฯลฯ

3.2 ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับตัวทรัพย์สิน เป็นข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน อาคารที่ตั้ง ที่ตั้งรวมตลอดทั้งข้อมูล รายละเอียดการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินนั้น

3.2.1 ข้อมูลด้านที่ดิน ได้แก่ ที่ตั้งของทรัพย์สิน เจ้าของกรรมสิทธิ์ เนื้อที่ ภาระที่ดิน และข้อจำกัดต่าง ๆ

3.2.2 ข้อมูลด้านอาคาร เป็นเรื่องเกี่ยวกับการก่อสร้าง การออกแบบ สภาพอาคาร การปรับปรุง ตลอดจนคุณภาพของวัสดุและฝีมือแรงงาน

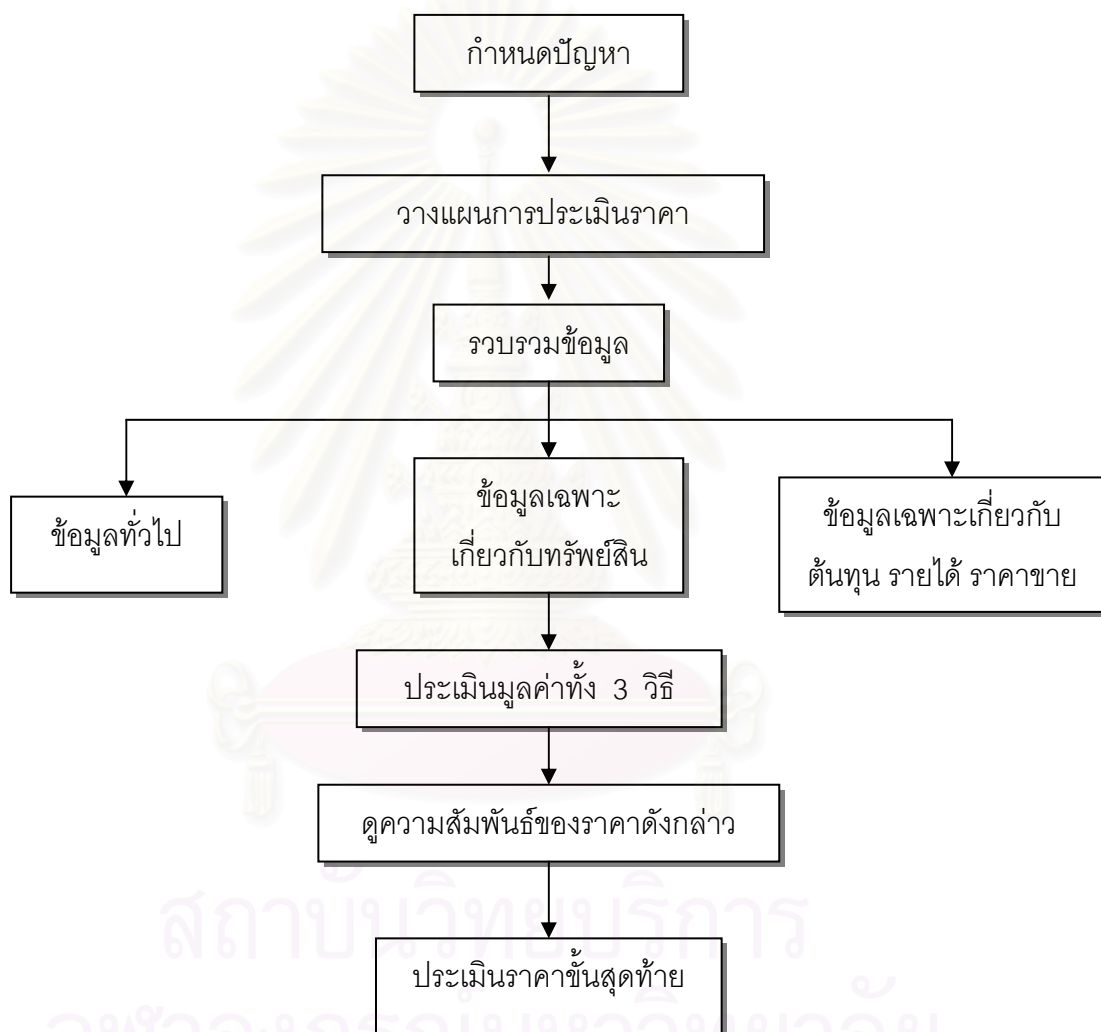
3.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้ง ทำให้ทราบขนาด รูปร่าง ทำเลที่ตั้ง รวมถึงการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค เช่น ถนนทางเข้า ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ มาตรการป้องกันน้ำท่วม ฯลฯ

3.3 รายละเอียดเฉพาะเกี่ยวกับต้นทุน รายได้ และราคาขาย เช่น ต้นทุน การก่อสร้างข้อมูลที่จำเป็นต่อการประเมินด้วยวิธีคำนวณรายได้ และข้อมูลการเปรียบเทียบราคาขายของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

4. การประเมินมูลค่า 3 วิธี คือ วิธีการต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคำนวณจากรายได้ในการประเมินราคา บางครั้งอาจจะไม่ได้ใช้ทั้ง 3 วิธี หรือการละเลยวิธีใดวิธีหนึ่งเนื่องจากไม่มีข้อมูล เช่น ไม่ได้วิเคราะห์ราคาขาย เนื่องจากไม่มีข้อมูลราคาขายเปรียบเทียบ อาจเป็นเพราะบริเวณนั้นไม่มีการซื้อขายบ่อยนัก อย่างไรก็ตาม หากสามารถหาข้อมูลได้ การกำหนดราคาขายโดยพิจารณาจากราคาประเมินทั้ง 3 วิธี ย่อมจะเป็นการดีกว่า

5. การหาความสัมพันธ์ของทั้ง 3 วิธี และประเมินราคาขั้นสุดท้าย ขั้นสุดท้ายในการประเมินราคา คือ การพิจารณาความสัมพันธ์ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินราคาทั้ง 3 วิธีดังกล่าว โดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา ประเภทของทรัพย์สิน และข้อจำกัดของข้อมูล ผู้ประเมินต้องใช้ดุลยพินิจให้ความสำคัญกับวิธีที่เหมาะสมและน่าเชื่อถือมากที่สุด

### กระบวนการประเมินราคา<sup>8</sup>



แผนภูมิที่ 2 แสดงกระบวนการประเมินราคา

<sup>8</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 21

## 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัย และผลกระทบ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์<sup>9</sup> ปรากฏว่า การเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งผู้ซื้อที่อยู่อาศัยผู้ประกอบการจัดสรร สถาบันการเงิน บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ฯลฯ จากการพิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับราคาที่อยู่ดังกล่าว จึงอาจสรุปสถานการณ์ ข้อสังเกต ผลกระทบ และแนวโน้มด้านราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. โดยทั่วไป ปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยที่สำคัญที่สุด มิใช่ขึ้นกับความต้องการของผู้ขายและต้นทุน และหากเป็นไปตาม **กฎแห่งอุปสงค์อุปทานของตลาด หรือกลไกตลาด (Market Mechanism)** และราคามักจะมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นลงตามวงจรเฟื่องฟูและตกต่ำของตลาดอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Cycle) ซึ่งช่วงปี พ.ศ. 2540-2541 นับเป็นปีที่ตกต่ำ (Bust Cycle) ของอสังหาริมทรัพย์ไทย

2. ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยที่มีการซื้อขายจริงในปัจจุบัน และในระยะเวลาต่อไปข้างหน้าจะมีแนวโน้มลดลง แต่อัตราส่วนลดจะมีลักษณะผันแปร และกวัดแกว่งสูงมาก บ้างก็ลดลงมาก บ้างก็ลดลงน้อย ขึ้นกับความจำเป็นเร่งด่วนทางการเงินและปัญหาเฉพาะหน้าของผู้ขาย ว่ามีมากน้อยเพียงใด และขึ้นกับความต้องการของผู้ซื้อ และความคาดหวังในเรื่องแนวโน้มราคาในอนาคต ดังนั้น ในภาวะเช่นนี้การประเมินค่าทรัพย์สิน (Property Valuation) ของผู้ประเมินต่างบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดจากการซื้อขายจริง จึงอาจมีความแตกต่างกันได้ค่อนข้างมาก สถาบันการเงินที่พิจารณารายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อเป็นฐานในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จึงควรต้องใช้ดุลพินิจและอาศัยปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ประกอบมากขึ้น

3. ภาวะการขายและราคาขาย นอกจากจะขึ้นกับสถานการณ์อุปสงค์และอุปทานในตลาดแล้ว ยังขึ้นกับสภาพคล่องทางการเงินของสถาบันการเงินนโยบายด้านสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ด้วย โดยหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดต่ำลง และการขอสินเชื่อกระทำได้ง่ายจะมีส่วน

<sup>9</sup> “ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 3, (เมษายน – มิถุนายน 2541), หน้า 31-33



ช่วยให้การซื้อขายคล่องตัวขึ้น เนื่องจากประชาชนจะมีกำลังซื้อมากขึ้น (Affordability) เพราะเงินงวดที่ผ่อนชำระต่อเดือนจะลดต่ำลง ตรงกันข้ามหากการกู้ยืมทำได้ยาก และอัตราดอกเบี้ยสูง ผู้ที่มีกำลังซื้อจะมีอยู่อย่างจำกัดมาก และจะส่งผลให้มีการกดราคา ในการซื้อขายจนกระทั่งผู้ขายจำต้องขายในราคาที่ขาดทุน

4. จากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ และรายได้ประชาชนลดลง ประกอบกับการปรับเงินงวดที่สูงขึ้น เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้น ส่งผลให้ลูกค้าผู้ผ่อนบ้านต้องผัดผ่อนชำระหนี้จำนวนมากนับแสนราย ยอดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงินต่าง ๆ เพิ่มขึ้นเป็นทวีคูณ และในหลายกรณีหนี้สินได้เพิ่มสูงขึ้นจนมากกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองเป็นหลักประกัน (Negative Equity) และจากภาวะตลาดที่ซบเซาและราคาขายที่ตกลง แม้สถาบันการเงินจะทำการฟ้องร้องบังคับจำนองขายทอดตลาด ก็จะได้เงินไม่พอชำระหนี้ แนวโน้มที่จะเกิดขึ้น คือหนี้สูญจะมากขึ้น การฟ้องร้องบังคับจำนองขายทอดตลาดมากขึ้น และคดีการฟ้องล้มละลายผู้กู้ (ซึ่งมีน้อยมากในอดีต) จึงมีมากขึ้น ซึ่งแนวทางในการลดความเสียหายทั้งแก่ผู้กู้และสถาบันการเงินที่ดีที่สุดคือการประนอมหนี้ และการปรับโครงสร้างหนี้ใหม่

5. การลงทุนทำโครงการใหม่ของผู้ประกอบการในระยะ 1-2 ปีนี้ เป็นไปได้ยากขึ้น เนื่องจากอุปสงค์ที่ลดลงและความยากในการขอสินเชื่อ ดังนั้นการพัฒนาโครงการใหม่ผู้ประกอบการจะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้รอบด้านมากขึ้น เช่น ต้องสำรวจตลาดเพื่อค้นหาช่องว่างตลาดที่ชัดเจนมากขึ้น แสวงหาทำเลที่ยังมีความต้องการสูง การพัฒนาโครงการที่ต้องแบ่งแยกเฟสขนาดเล็กมากขึ้น การออกแบบบ้านที่มีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำลง และการก่อสร้างจริงจะดำเนินการได้ต่อเมื่อมีผู้จองซื้อชัดเจน รวมทั้งมั่นใจในแหล่งเงินกู้แก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้านด้วย ทั้งนี้ ประเด็นนโยบายราคาที่แข่งขันได้กับบ้านมือสอง จะเป็นปัจจัยสำคัญยิ่งต่อการขายได้ในอนาคต และจากภาวะดังกล่าวนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยในอนาคตจะเป็นตลาดบ้านมือสอง (Resale Market) ที่ขยายขนาดมากขึ้น ขณะที่ตลาดบ้านใหม่หดตัวลง

6. แม้ว่าในสภาวะตลาดปัจจุบันการขายจะขายได้ยาก แต่หากราคาตกลงมากก็จะกระตุ้นกำลังซื้อให้เกิดขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม การซื้อเพื่อเก็งกำไรระยะสั้นจะกระทำได้ยาก แต่นักลงทุนมืออาชีพที่มีกำลังเงินของตนเอง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ขายสูง เช่น นักลงทุนต่างประเทศที่อาจลงทุนในรูปกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ก็ยังมีโอกาสซื้อหาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่เหมาะสมในคุณภาพเป็นในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก ซึ่งคาดว่าจะทำกำไรในระยะยาวได้ (Long Term Investment)

7. แม้ว่าราคาขายในระยะสั้น 1-2 ปีนี้จะยังคงมีแนวโน้มตกลง เนื่องจากการแข่งขันด้านการขายยังรุนแรง เพราะยังมีอุปทานส่วนเกินในตลาดค่อนข้างมาก (Over Supply) โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านว่างและบ้านมือสอง และเจ้าของบ้านผู้ขายมีภาวะร้อนเงินค่อนข้างมาก อันเนื่องมาจากภาวะหนี้สินที่เพิ่มขึ้น การถูกฟ้องร้องบังคับจำนองขายทอดตลาด เป็นต้น ประกอบกับกำลังซื้อโดยรวมของประชาชนลดลง (Weak Demand) แต่ในระยะยาวคาดว่าอสังหาริมทรัพย์จะกลับฟื้นตัวและมีราคาสูงขึ้นอีก เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น และภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามราคาจะปรับตัวสูงขึ้นเมื่อใดมากน้อยเพียงใด จะขึ้นกับการปรับสมดุลของอุปสงค์และอุปทานในตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งกำลังซื้อของประชาชนที่จะสามารถดูดซับจำนวนบ้านพร้อมขายในตลาดได้จนกระทั่งมีเหลือขายน้อยลง ทั้งนี้ก็จะขึ้นกับความรวดเร็วในการฟื้นตัวเศรษฐกิจของประเทศการขยายตัวด้านการลงทุน ภาวะการจ้างงานและรายได้โดยรวมของประชาชนว่าเพิ่มขึ้นมากน้อยเพียงใด

8. ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่สำคัญมากในธุรกิจการซื้อขาย และการปล่อยสินเชื่อ แต่ในปัจจุบันประเทศไทยก็ยังขาดระบบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งยังไม่มี การสร้างดัชนีที่สามารถติดตาม และชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย (Land and House Price Index) ในภาพรวมได้อย่างต่อเนื่องและเชื่อถือได้ ดังนั้นรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงควรเร่งรัดให้มีการลงทุนหรือร่วมมือกันดำเนินงานในการพัฒนาฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และสร้างดัชนีชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ที่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการกำหนดนโยบายของทางราชการ และทางธุรกิจที่เหมาะสมต่อไป

## บทที่ 3

### ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ในที่ดินทุกแปลงไม่ว่าจะเล็กหรือใหญ่ ผลกระทบจากการปกครอง (Political) สังคม (Social) และเศรษฐกิจ (Economic) จะมีอิทธิพลต่อมูลค่าของที่ดิน ซึ่งไม่เพียงแต่ 3 ประการที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ขนบธรรมเนียม ประเพณีท้องถิ่น (Traditional) ก็จะมีอิทธิพลต่อความต้องการ (Demand) และมูลค่า (Value) ของอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน<sup>1</sup>

สำหรับผู้ประเมินราคาจะต้องคำนึงถึงผลกระทบที่ทำให้มูลค่าเปลี่ยนแปลงไป ผู้ประเมินราคาจะต้องพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ประกอบด้วย<sup>2</sup>

1. ทางกายภาพของทรัพย์สิน สถานที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง ลักษณะทางภูมิประเทศ ถนนด้านหน้า การเข้าถึง สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อม
2. ทางด้านเศรษฐศาสตร์ สภาพเศรษฐกิจ รายได้ประชากร อัตราดอกเบี้ย สภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งผลสุดท้ายจะต้องคำนึงถึงอุปสงค์ และอุปทานของที่ดินด้วย
3. ทางด้านสังคม ต้องมีการจัดเก็บสถิติตัวเลขต่าง ๆ เช่น แนวโน้มของประชากร จำนวนประชากร สถานภาพการสมรส ของท้องถิ่นและประเทศ
4. ด้านกฎหมาย มูลค่าของทรัพย์สินจะมีผลกระทบอย่างแน่นอน เช่น กฎหมายผังเมืองกำหนดการใช้ที่ดิน กฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคาร เป็นต้น

ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น จะมีปัจจัยต่าง ๆ มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน เพื่อโครงการที่อยู่อาศัยดังนี้คือ

---

<sup>1</sup> Alfred A.ring and James H.Boykin, The Valuation of Real Estate, 3th ed (New Jersey : Prentice Hall, 1986), P.69

<sup>2</sup>ไพโรจน์ ชิงศิลป์, “ปัญหาในการประเมินราคา” เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พฤศจิกายน 2534, หน้า 17

- 3.1 ปัจจัยทางกายภาพ (Physical)
- 3.2 ปัจจัยทางสังคมและประชากร (Social and Population)
- 3.3 ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing)
- 3.4 ปัจจัยด้านกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ (Law and Regulation)
- 3.5 ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government Policy)

### 3.1 ปัจจัยทางกายภาพ (Physical)

ปัจจัยทางกายภาพที่จะมีผลต่อการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสภาพทำเล สถานที่ตั้ง และการออกแบบเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในด้านการลงทุน ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ทางเทคนิค (Technical Analysis) ได้แก่<sup>3</sup> การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis), การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis), การวางแผนผัง (Layout), การออกแบบ (Design), การแบ่งเฟสโครงการ (Phasing) และต้นทุนโครงการ (Costing)

#### 1. การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis) ประกอบด้วย

##### 1.1 ความสะดวกของสภาพทำเล (Convenience) ได้แก่

1.1.1 การเข้าถึง (Accessibility) โดยพิจารณาจากถนนสายหลัก ถนน หรือชอยหรือทางรถยนต์เข้าถึง สภาพการจราจร ขนส่งมวลชนสาธารณะ เป็นต้น

1.1.2 สาธารณูปโภค (Public Utility) เช่น ไฟฟ้า น้ำประปาหรือบาดาล โทรศัพท์ เป็นต้น

1.1.3 กิจกรรมที่ต่อเนื่อง (Linkage Activity) เป็นสถานที่ที่มีกิจกรรมต่อเนื่องจากการพักอาศัยของชุมชน เช่น ตลาด ย่านการค้า ศูนย์การค้า ศูนย์กลางธุรกิจ สถานที่ราชการ เป็นต้น

---

<sup>3</sup> ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภานู, คำบรรยายวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2533

1.2 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Environment) ต้องพิจารณาสภาพแวดล้อมทั้งในด้านกายภาพ และด้านเศรษฐกิจสังคมในชุมชนใกล้เคียง (Neighborhood) ได้แก่ ทัศนียภาพ สิ่งรบกวน ภูมิประเทศ และกิจกรรมในชุมชน เป็นต้น

1.3 ลักษณะความเจริญของชุมชน (Nodes) โดยพิจารณาจาก

1.3.1 ความเจริญของชุมชนทางธุรกิจ (Business Nodes) เช่น ร้านค้า ตลาด ศูนย์การค้า สักนักงาน อาคารสูง เป็นต้น

1.3.2 สาธารณูปการและการให้บริการสาธารณะ (Public Service) เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โรงเรียน สถานีขนส่ง และสถาบันทางศาสนา เป็นต้น

1.3.3 สถานที่พักผ่อน (Recreation) เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ สวนหย่อม สวนสนุก โรงภาพยนตร์ เป็นต้น

1.4 ศักยภาพ (Potentiality) คือ แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในอนาคต ซึ่งเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้าในที่ตั้งที่พิจารณา เช่น โครงการพัฒนาบริการพื้นฐานของรัฐบาล (Infrastructure) การขยายตัวของชุมชน การเพิ่มของประชากร การจ้างงาน รายได้ที่เพิ่มขึ้นของคนในชุมชน ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

2. การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis) ประกอบด้วย

2.1 ขนาดรูปร่างที่ดิน (Size and Shape) ขนาดความกว้าง ยาว และรูปร่างของที่ดิน จะเป็นตัวกำหนดและข้อจำกัดในการออกแบบ เพื่อพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในที่ดินนั้น

2.2 ลักษณะทางภูมิประเทศและธรณีวิทยา (Topography and Geology) เช่น ระดับความสูงต่ำของที่ดิน การระบายน้ำ หรือบริเวณน้ำท่วมถึง จะเป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อปรับปรุง ตัดหรือถมดินให้เหมาะสมกับรูปแบบของโครงการที่พัฒนา รวมถึงความหนาแน่นของชั้นดินเพื่อใช้ในการคำนวณขนาดของเสาเข็มและรากฐานของอาคาร เป็นต้น

2.3 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Surrounding) เช่น อาณาเขตติดต่อกองแปลงที่ดิน รวมถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินข้างเคียง สิ่งรบกวนต่าง ๆ จากมลภาวะ ส่วนที่เปิดโล่ง ทิศทางลม ทิศนัยภาพ เป็นต้น

2.4 ราคาที่ดินและเงื่อนไขในการชำระ (Price and Term of Payment) เป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงต้นทุนของที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงเงื่อนไขการชำระ ซึ่งเกี่ยวพันถึงต้นทุนของเงินจากการกู้ยืม หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสในการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

2.5 กฎหมายและข้อจำกัดในแปลงที่ดิน (Law and Regulation) เช่น

2.5.1 ผังเมือง (Zoning) การกำหนดเขตในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.5.2 อัตราส่วนการก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : F.A.R.) เป็นการกำหนดความเข้มของการใช้ที่ดิน โดยกำหนดเป็นสัดส่วนการก่อสร้างต่อเนื้อที่ที่ดิน เช่น F.A.R. 10 : 1 หมายความว่า ก่อสร้างอาคารได้ 10 เท่า ขนาดที่ดิน ถ้าเนื้อที่ดินเท่ากับ 400 ตารางวา จะก่อสร้างอาคารได้ 16,000 ตารางเมตร เป็นต้น

2.5.3 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage : G.A.C.) คือ การกำหนดที่ว่างของพื้นที่เพื่อลดความหนาแน่น โดยกำหนดเป็นร้อยละ เช่น กำหนดพื้นที่ว่าง 30% ก็จะเป็นพื้นที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารปกคลุมได้ 70% เป็นต้น

2.5.4 การถอยร่น (Set Back) คือ การกำหนดการถอยร่นของตัวอาคารจากพื้นที่รอบด้าน หรือด้านใดด้านหนึ่ง เพื่อไม่ให้เกิดความแออัด และลดปัญหาการจราจร

2.5.5 ความสูง (Height) คือ การจำกัดความสูงของอาคารไม่ให้สูงเกินระยะที่กำหนด เพื่อการรักษาความปลอดภัย ลดความแออัดอาคาร การสื่อสารคมนาคม และทัศนียภาพจากสถานที่สำคัญ เป็นต้น

2.6 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและภาระผูกพันต่าง ๆ (Title and Encumbrance) รายละเอียดที่ควรสนใจ ได้แก่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ภาระผูกพัน เช่น การจำนอง ขายฝาก สัญญาเช่า การรอนสิทธิในที่ดิน เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษี เป็นต้น

3. การวางแผนผัง (Layout) คือ การวางแผนรูปแบบในการพัฒนา โดยจัดส่วนการใช้ประโยชน์สำหรับการพัฒนาในแต่ละบริเวณของเนื้อที่ดินให้เหมาะสมกับโครงการโดยรวม เช่น บริเวณพื้นที่สำหรับก่อสร้างอาคาร บริเวณที่เป็นสาธารณูปโภค ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ บริเวณสนามเด็กเล่น และบริเวณบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

4. การออกแบบ (Design) คือ การกำหนดรูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้างในโครงการที่พัฒนา ซึ่งการออกแบบจะแบ่งเป็น แบบทางสถาปัตยกรรม แบบทางวิศวกรรม แบบขยาย และของงานระบบ เป็นต้น

5. การแบ่งเฟสโครงการ (Phasing) โครงการขนาดใหญ่บางโครงการไม่สามารถจะพัฒนาให้เสร็จสิ้นภายในครั้งเดียว จึงอาจจะต้องแบ่งช่วงระยะเวลาในการพัฒนาให้เสร็จสิ้นเป็นส่วน ๆ ไป ซึ่งเหตุผลในการแบ่งเฟสในการพัฒนาอาจเกิดขึ้นจากหลายเหตุผล เช่น ความต้องการทางการตลาดที่น้อยกว่าปริมาณการก่อสร้างในโครงการ การปรับราคาขายในโครงการที่เกิดขึ้นในเฟสหลัง เป็นต้น

6. ต้นทุนโครงการ (Costing) เป็นการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างในโครงการ โดยคำนวณจากรูปแบบของการก่อสร้าง วัสดุ แรงงานที่ใช้เพื่อทำให้เหมืองก่อสร้าง หรือพัฒนาการก่อสร้างขึ้นเองในโครงการ ซึ่งการประมาณต้นทุนของโครงการทำได้หลายวิธี เช่น

6.1 การประมาณอย่างละเอียด (Bill of Quantities) เป็นการประมาณการโดยคิดราคาของวัสดุ และแรงงานทั้งหมด รวมถึงโช้ห่วยในการก่อสร้าง วิธีนี้ให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

6.2 การประมาณราคาอย่างหยาบ (Rough of Grouped Quantities) เป็นการประมาณโดยคิดราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดจากแบบก่อสร้าง แล้วกำหนดค่าแรงเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาวัสดุ จึงนำผลของราคาวัสดุและค่าแรงมารวมกัน วิธีนี้จะละเอียดน้อยกว่าวิธีแรก

6.3 วิธีคิดต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้าง (Superficial Area) เป็นวิธีที่สะดวก และใช้กันมากในการประเมินราคาของสถาบันการเงิน โดยการคำนวณหาพื้นที่ก่อสร้างคูณด้วยราคาก่อสร้างต่อหน่วย

6.4 วิธีคิดตามลูกบาศก์หรือปริมาตร (Cubing Method) เป็นวิธีคิดราคาโดยหาปริมาตรทั้งหมดของอาคาร แล้วนำมาคูณด้วยราคาต่อหน่วยลูกบาศก์ ส่วนมากใช้คิดกับอาคารที่มีความสูงของพื้นที่ระหว่างอาคารมาก ซึ่งไม่สามารถคิดตามหน่วยพื้นที่

6.5 การประมาณราคาต่อหน่วย (Price per Unit) เป็นการประมาณราคาการลงทุน เพื่อรู้คร่าว ๆ ว่าจะต้องลงทุนเท่าใด ซึ่งมีความละเอียดน้อย เช่น การคิดค่าก่อสร้างโรงแรมต่อ 1 ห้องพัก โรงพยาบาลต่อ 1 เตียง เป็นต้น

### 3.2 ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population)

ทราบได้ที่ประชากรยังคงเพิ่มขึ้น ตราบนั้นการผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อสนองความต้องการของประชาชนก็จะเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาเช่นกัน การผลิตที่อยู่อาศัยจะขยายตัวสูงในเขตเมืองที่มีประชากรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและเขตเมืองใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคต่าง ๆ<sup>4</sup> และเงื่อนไขการขายจะส่งผลต่อการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก เนื่องจากต้องขึ้นอยู่กับความสามารถในการซื้อของแต่ละบุคคล และยังส่งผลต่อตัวผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยเองด้วย เพราะการชำระเงินจองและเงินดาวน์ส่วนแรก หมายถึง เงินทุนหมุนเวียนบางส่วนของผู้ประกอบการที่จะนำมาใช้ในการบริหารโครงการ ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการเสียดอกเบี้ยน้อยลงในกรณีที่ต้องใช้เงินทุนสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน

---

<sup>4</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2536 และแนวโน้มปี 2537", รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2536 (2537), 19



### 3.3 ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing)

ทรัพยากรที่ดินเริ่มมีความหมายทางเศรษฐกิจขึ้นมาเมื่อคนเริ่มใช้ที่ดิน เพื่อทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยทั่วไปจะทำประโยชน์ในที่ดินไปในทางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า ในกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ด้านใดด้านหนึ่ง มูลค่าของที่ดินจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยก็เท่ากับต้นทุนที่ลงไป เนื่องจากที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ จึงเกิดความต้องการ (Demand) ในที่ดินขึ้นมา ที่ดินก็จะมีค่าความหมายทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นมาทันทีเมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้น อุปทาน (Supply) ของที่ดินก็จะเกิดขึ้น<sup>5</sup>

สิ่งสำคัญในการบริหารโครงการที่อยู่อาศัยนั้น อันดับแรกต้องศึกษาภาพของตลาดดูว่าการตลาดช่วงนั้น ๆ เป็นอย่างไรบ้าง ซึ่งเรื่องนี้เกี่ยวพันถึงภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เพราะเป็นการเกี่ยวโยงถึงกำลังซื้อ อำนาจซื้อของประชาชนเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศนั้น ก็อาจจะเกี่ยวโยงถึงราคาพืชผลทางการเกษตร การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นที่ทราบกันว่าก่อให้เกิดรายได้ประชาชาติ และเกิดรายได้ต่อหัวของประชากร เพราะฉะนั้นเมื่อประชากรมีอำนาจซื้อเพิ่มขึ้น มีรายได้เพิ่มขึ้นก็จะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ เพราะว่าที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่เป็นสิ่งจำเป็นเมื่อมีเงินแล้วก็พยายามขวนขวายซื้อให้ได้ และเรื่องอัตราดอกเบี้ยนั้นก็มีส่วนสำคัญเพราะเกี่ยวพันถึงการผ่อนส่งในแต่ละเดือนในระยะยาว และเกี่ยวกับเรื่องภาวะเศรษฐกิจต่างประเทศก็มีส่วนเกี่ยวพันอยู่ อันได้แก่ ราคาน้ำมันจะเกี่ยวพันถึงภาวะเงินเฟ้อที่มีผลต่อกำลังซื้อของคนในประเทศ และกำลังซื้อของต่างประเทศในด้านสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งจะส่งผลต่อการค้าระหว่างประเทศของเรา อีกด้านหนึ่งก็เกี่ยวกับเรื่องนโยบายการค้าและการเงินของประเทศคู่ค้า ก็มีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศเช่นเดียวกัน<sup>6</sup>

<sup>5</sup> นิพัทธ์ จิตรประสงค์, หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (2534)

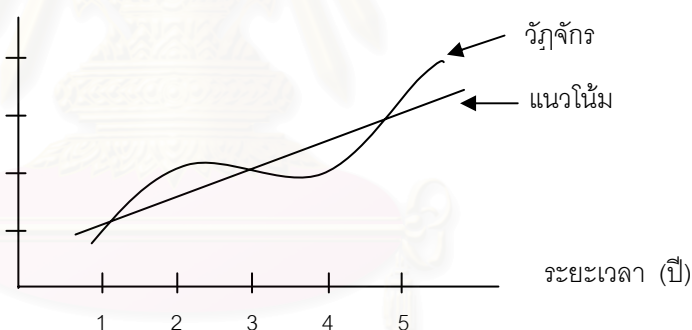
<sup>6</sup> วิรัช สงวนวงศ์วาน, การเงินและการธนาคาร ครั้งที่ 4, กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์, (2530)

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและภาวะการตลาดเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก จึงจำเป็นต้องนำมาพิจารณาประกอบในการตัดสินใจวิเคราะห์เพื่อการลงทุน หรือการจัดทำโครงการด้านที่อยู่อาศัย

### 1. วัฏจักรเศรษฐกิจ (Economic Cycle)

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงหมุนเวียนของภาวะเศรษฐกิจในรอบระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งช่วงเวลาจะสั้นหรือยาวตามวัฏจักร ปกติการเปลี่ยนแปลงในระยะยาวมักเป็นไปในแนวทางที่สูงขึ้น เรียกว่า ภาวะเศรษฐกิจเจริญเติบโต (Economic Growth) สูงขึ้น หรือเป็นเรื่องของแนวโน้ม ส่วนการเปลี่ยนแปลงในระยะสั้นเป็นเรื่องของวัฏจักร (Cycle) ซึ่งเราจะสังเกตลักษณะของแนวโน้มกับวัฏจักรได้ดังรูป คือ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจ



แผนภูมิที่ 3 แสดงแนวโน้มและวัฏจักรเศรษฐกิจ

เนื่องจากวัฏจักรเป็นวงจรของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะขึ้น ๆ ลง ๆ ซ้ำ ๆ กัน เราสามารถแบ่งช่วง (Phases) ของวัฏจักรเศรษฐกิจเป็น 4 ช่วง คือ

1.1 ภาวะเศรษฐกิจรุ่งเรือง (Economic Prosperity) เป็นระยะที่ภาวะเศรษฐกิจเจริญอย่างรวดเร็ว ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น ผู้ผลิตมั่นใจในการขายสินค้าและบริการ จึงขยายการลงทุน การจ้างงานเพิ่มขึ้นรวดเร็ว ทุกคนมีรายได้สูงขึ้น มีความต้องการสินค้าและบริการมากขึ้น ถ้าการผลิตสินค้าและบริการมีไม่เพียงพอ อาจก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อได้

1.2 ภาวะเศรษฐกิจถดถอย (Economic Recession) เป็นระยะที่เกิดขึ้นภายหลังเศรษฐกิจขยายตัวเต็มที่แล้ว เมื่อมีผู้ประกอบการเข้ามาลงทุนแข่งขันผลิตสินค้ามากขึ้น เมื่อการผลิตมากขึ้นจะเกิดการขาดแคลนปัจจัยการผลิต เช่น การขาดแคลนวัสดุ แรงงาน เป็นต้น และถ้าความต้องการของผู้บริโภคไม่เพิ่มขึ้น สินค้าที่ผลิตมากจะขายไม่ออก ทำให้ราคาลงต่ำลง ทำให้ภาวะเศรษฐกิจที่กำลังรุ่งเรืองถดถอยลงไป

1.3 ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ (Economic Depression) เป็นระยะที่ผู้ประกอบการลงทุนจากการที่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย การจ้างงานน้อยลง ประชากรทั่วไปจะมีอำนาจการซื้อต่ำ ผู้ผลิตจะขายสินค้าราคาต่ำลง และอาจจะเกิดปัญหาการว่างงานเกิดขึ้นในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำมาก

1.4 ภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัว (Economic Recovery) เป็นระยะที่ระดับราคาสินค้าค่อย ๆ สูงขึ้น เนื่องจากสินค้าเก่าค้างสต็อกเริ่มขายหมดแล้ว ทำให้ผู้ลงทุนเริ่มมั่นใจในอนาคต หันกลับมาลงทุนผลิตสินค้าและบริการ มีความต้องการแรงงาน เมื่อประชากรมีงานทำ ก็จะมีอำนาจการซื้อเพิ่มขึ้น ภาวะนี้เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวจนเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจรุ่งเรืองต่อไป

ในวัฏจักรเศรษฐกิจทั้ง 4 ภาวะนี้ ไม่จำเป็นต้องมีระยะเวลาเท่ากันเสมอไป บางช่วงวัฏจักรอาจใช้เวลานาน 5-6 ปี บางช่วงเพียง 2-3 ปี แล้วแต่สถานการณ์ ซึ่งวัฏจักรเศรษฐกิจนี้เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นกับอุตสาหกรรมทุกประเภท แม้แต่การประกอบกิจกรรมด้านโครงการที่อยู่อาศัย ก็จะเป็นวัฏจักรดังที่กล่าวมาแล้วเช่นเดียวกัน

## 2. ภาวะเงินเฟ้อ (Inflation)

เป็นภาวะที่ระดับราคาสินค้าทั่ว ๆ ไปเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งระดับราคาในที่นี้ไม่ได้หมายถึงสินค้าอย่างใดอย่างหนึ่ง แต่หมายถึงระดับราคาของสินค้าทุกประเภทที่มีความจำเป็นต่อการครองชีพของประชาชน ซึ่งจะได้จากดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer's price Index) ซึ่งในกรณีของประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์ จะเป็นหน่วยงานจัดทำขึ้นเสนอต่อประชาชนทั่วไป เพื่อให้ประชาชนรู้ถึงระดับราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไป ในด้านที่อยู่อาศัยภาวะเงินเฟ้อจะทำให้ต้นทุนการผลิตและราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ทำให้อำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปลดลง

### 3. การจ้างงาน (Employment)

ทฤษฎีการจ้างงานของเคนส์ (J.M Keynes) อธิบายว่า การจ้างงานมีความสัมพันธ์กับการผลิตโดยตรง ถ้ามีการผลิตมากขึ้นก็มีการจ้างงานมาก ถ้ามีการผลิตน้อย ก็มีการจ้างงานน้อย และการผลิตจะมากหรือน้อย ผู้ประกอบการย่อมเปรียบเทียบราคาขายกับต้นทุนการผลิต คือ กรณีที่รายได้มาจากการขายสินค้าสูงกว่าต้นทุนการผลิต การจ้างงานก็ยังคงดำเนินต่อไป แต่ถ้ารายได้จากการขายสินค้าต่ำกว่าต้นทุนการผลิต การจ้างงานก็จะสะดุดหยุดลง

ผลของการจ้างงานก่อให้เกิดรายได้ (Income) ของประชากรที่ใช้แรงงานเพื่อนำมาใช้จ่ายสำหรับการอุปโภค บริโภค สิ่งจำเป็นสำหรับการดำรงชีพ รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัย 4 สำหรับคนทุกคน

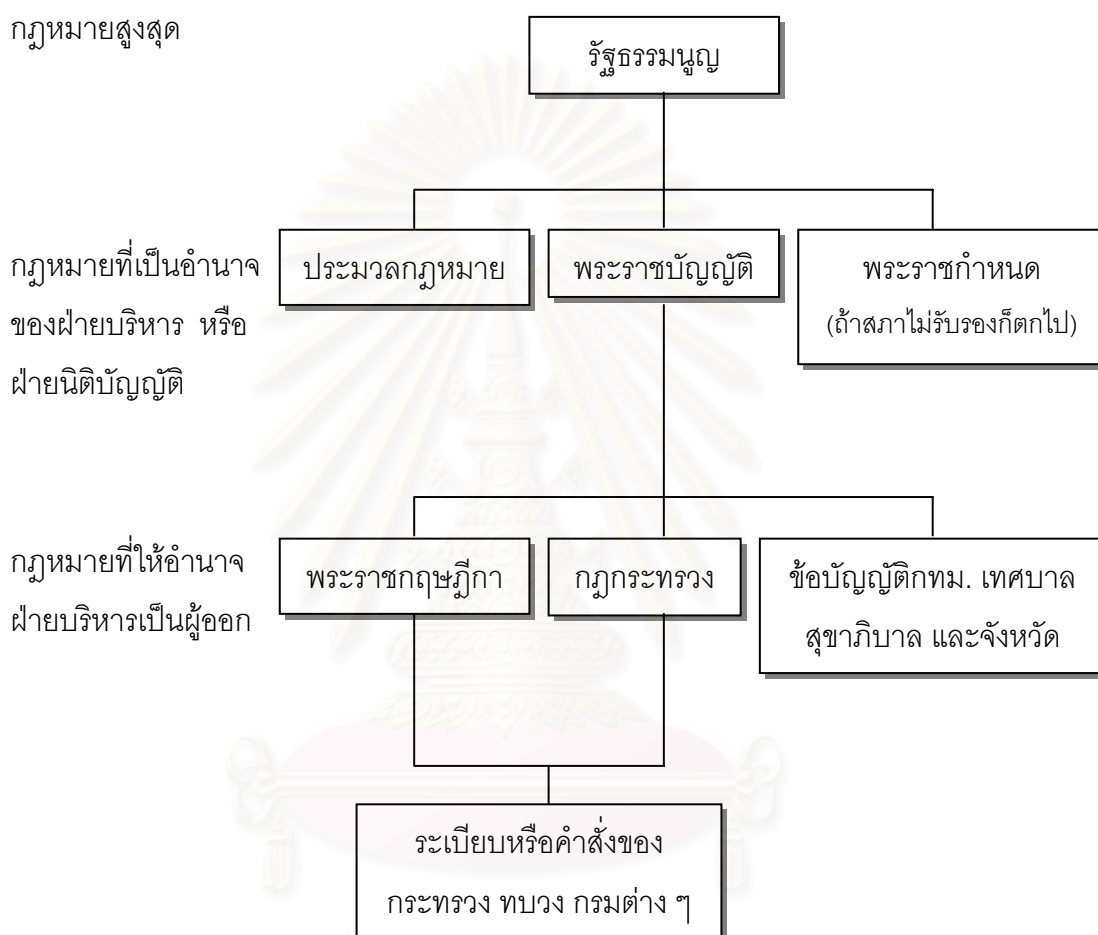
#### 3.4 ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ (Law and Regulation)

การประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญที่บ่งบอกว่า จะสามารถดำเนินกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างไร และประเภทใดได้บ้าง คือกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของทางราชการ เกี่ยวกับการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งถ้าไม่ได้ทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้แล้ว จะไม่สามารถกำหนดรูปแบบในการพัฒนาใช้ประโยชน์เพื่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดในพื้นที่ดินนั้นได้

ในประเทศไทยมีกฎหมายอยู่หลายประเภท ได้แก่ กฎหมายรัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมายพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และข้อบัญญัติ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละประเภทมีวิธีการออกกฎหมาย และกำหนดอำนาจการใช้บังคับ รวมทั้งความรุนแรงของบทลงโทษแตกต่างกัน บางประเภทมีอำนาจสูงสุดหรือสูงกว่ากฎหมายประเภทอื่น ซึ่งถ้าจะขัดหรือแย้งแล้วมีผลทำให้เป็นโมฆะไปทันที กฎหมายเหล่านี้สามารถจัดลำดับขั้นตอนได้ตามแผนภูมิดังแนบ<sup>7</sup>

<sup>7</sup> สมาคมสินเชื่อบุคคล, “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดิน และการก่อสร้างอาคาร”, (ตุลาคม 2535),

#### แผนภูมิที่ 4 แสดงลำดับความสำคัญของกฎหมาย



#### กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการมักนิยมลงทุนจัดทำโครงการในรูปแบบของการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อจำหน่ายพื้นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ธุรกิจนี้ส่วนหนึ่งมุ่งด้านค้าหากำไรแก่ตัวผู้ประกอบการเอง แต่อีกส่วนหนึ่งเป็นธุรกิจที่สนองนโยบายของรัฐบาลในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนทั่วไป<sup>8</sup>

<sup>8</sup> สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ, “ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน”, (มีนาคม 2533)

เดิมการประกอบธุรกิจที่ดินหรือที่อยู่อาศัยคงอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเรื่องของการแบ่งแยกและการถือครองที่ดิน มากกว่าการควบคุมดูแลการประกอบกิจการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะ จึงทำให้ผู้ประกอบการเอาเปรียบผู้ซื้อได้หลายประการ เช่น ผู้ซื้อผ่อนส่งเงินงวดชำระค่าที่ดินแล้วไม่ได้โฉนด ผู้ประกอบการรับเงินดาวน์แล้วหายตัวไป หรือสร้างถนน หรือบริการพื้นฐานต่าง ๆ ไว้ต่ำกว่าที่โฆษณา หรือบางโครงการไม่สร้างเลย เป็นต้น ผู้ซื้อเกิดความเดือดร้อนต่าง ๆ นานา รัฐบาลจึงออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เป็นกฎหมายใช้บังคับควบคุมการจัดสรรที่ดินที่อยู่อาศัยเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค และเพื่อให้เกิดการสร้างที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระเบียบสวยงาม และมีมาตรฐานเดียวกัน ต่อมาก็มีกฎกระทรวง ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องออกมาอีกหลายฉบับ อย่างไรก็ดี ธุรกิจจัดสรรนี่ยังคงอยู่ภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นต้น<sup>9</sup>

### 3.1 สาระสำคัญของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

ที่ดินที่ต้องขออนุญาต คือ “การจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะโดยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกันหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม” แต่ไม่รวมถึงที่ดินของรัฐ และรัฐวิสาหกิจ ซึ่งได้รับการยกเว้นโดยไม่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ และองค์การของรัฐบาลตามกฎหมาย เป็นต้น

3.2 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้มีการออกข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดินขึ้น เพื่อให้มีความชัดเจนในทางปฏิบัติ และเพื่อปรับปรุงข้อกำหนดให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริง และสภาพบ้านเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วตามความเจริญเติบโตของประเทศ ซึ่งข้อกำหนดนี้ ได้มีการปรับปรุงแก้ไขมาแล้วหลายครั้งหลายหน เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

<sup>9</sup> สยามคสินเชื้อที่อยู่อาศัย, “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร”, (ตุลาคม 2535), หน้า 9-21

2530 ในปัจจุบัน ได้มีการเปลี่ยนมาใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 โดยประกาศใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 19 กันยายน 2535 เป็นต้นมา

#### 4. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเขตเมืองได้ทวีเพิ่มมากขึ้น อันเป็นผลเนื่องจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำ ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร รวมทั้งปัญหาที่ดินเมืองมีราคาแพง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้นให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า ทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุด เพื่อใช้ได้และประสบผลสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่มนำกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยมีประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป<sup>10</sup> และตามกฎหมายอาคารชุด มีสาระพอสรุปได้ดังนี้คือ<sup>11</sup>

4.1 การจดทะเบียนอาคารชุด โดยแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ที่ดิน โครงสร้างอาคาร ส่วนประกอบอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้เกี่ยวกับอาคาร รวมทั้งกำหนดให้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และต่อมากกรมที่ดินได้มีการออกกฎกระทรวงและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกหลายฉบับ เพื่อวางขั้นตอนวิธีดำเนินงานในชัดเจน โดยมีสาระสำคัญพอสรุปได้ดังนี้

4.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด 2534 เนื่องจากในช่วงปี 2530-2533 คอนโดมิเนียม ประเภทต่าง ๆ ได้มีการก่อสร้างจำนวนมากในพื้นที่หลายแห่งทั่วประเทศ จนเกิดภาวะล้นตลาดขึ้น ขณะเดียวกันผู้ประกอบการและหน่วยงานของรัฐเห็นว่า ถ้าเปิดโอกาสให้คน

<sup>10</sup> ไชยยศ เหมะรัชตะ, “กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม”, คู่มือคอนโดมิเนียม (เอกสารทางวิชาการ ดี.เอส.แลนดส์, ชุดที่ 1) หน้า 53

<sup>11</sup> สยามคณินเชื้อที่อยู่อาศัย, “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร”, (ตุลาคม 2533), หน้า 22-25

ต่างด้าวมีสิทธิในอาคารชุดได้เช่นเดียวกับอีกหลายประเทศทั่วโลกแล้ว ก็จะช่วยแก้ไขปัญหาคอนโดมิเนียมล้นตลาดได้ ขณะเดียวกันก็จะเป็นสิ่งจูงใจให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนภายในประเทศ ทำให้เศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้น รัฐบาลจึงออก พ.ร.บ.อาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534 ขึ้น เพื่อเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติมีกรรมสิทธิในอาคารชุดได้รวมกันไม่เกิน 40% ของพื้นที่ตามรายละเอียดของกฎหมายที่กำหนด

## 5. ภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันมีการเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีเงินได้ฯ อาคารเสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น สาระสำคัญเกี่ยวกับภาษีต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้คือ

### 5.1 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

5.2 ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่ไม่ใช่นิติบุคคล ไม่ว่าจะขายอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ซึ่งการคำนวณแยกตามการได้มา ดังนี้คือ<sup>12</sup>

#### 5.2.1 ได้มาจากการได้รับมรดก หรือมีผู้โอนยกให้โดยเสนหา

5.2.2 ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร และได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไร

<sup>12</sup> ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม “ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต่อเสียภาษีอย่างไร”, วารสารศาลภาษีอากรกลาง, 28 (อค์ลำเนา)



## 6. กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- 6.1 พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 เพื่อตรวจสอบเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามประกาศกระทรวงคมนาคม
- 6.2 ปว.295 กำหนดแนวทางปฏิบัติในการควบคุมอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินริมเขตทางหลวง
- 6.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
- 6.4 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530
- 6.5 พระราชบัญญัติของการไฟฟ้าผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511 เกี่ยวกับแนวส่งสายไฟฟ้า
- 6.6 พระราชบัญญัติเขตปลอดภัยทางทหาร พ.ศ. 2495 เป็นต้น

### 3.5 ปัจจัยด้านการเมือง และนโยบายของรัฐ (political and Government Policy)

ความต้องการของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่เสมอ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งที่ทุกคนควรต้องมีในการพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะมองข้ามไม่ได้ คือ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล รวมถึงโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการ โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ๆ ดังนี้

#### 1. ความมีเสถียรภาพทางการเมือง

ตัวอย่างในประเทศไทย ที่ผ่านมามีเคยได้รับผลกระทบจากการยึดอำนาจของคณะรัฐ. ในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2534 และตามด้วยเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2535 ทำให้การประกอบการจัดสรรที่อยู่อาศัยลดลงเป็นลำดับ กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลลดลงจาก 129,668 หน่วย ในปี พ.ศ. 2534 เหลือเพียง 108,001 หน่วย ในปี พ.ศ. 2535 หรือลดลงร้อยละ 16.7 อย่างไรก็ตาม หลังจากนั้นรัฐบาลเฉพาะกิจของนายกรัฐมนตรีนายอานันท์ ปันยารชุน ได้พยายามฟื้นฟูสถานะเศรษฐกิจและมีรัฐบาลจากการเลือกตั้งในปลายปี พ.ศ. 2535 ภาวะเศรษฐกิจก็เริ่มฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยลดต่ำลงมา จึงทำให้ภาวะของการประกอบธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยดีขึ้นเป็นลำดับ<sup>13</sup>

<sup>13</sup> สรุปผลการส่งเสริมที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ)"

## 2. นโยบายของรัฐบาล<sup>14</sup>

รัฐบาลทุกรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชากรที่อยู่ของตนเอง โดยได้ดำเนินการไปแล้ว ดังนี้ คือ

2.1 จัดตั้งการเคหะแห่งชาติให้เป็นผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ประชาชนทั่วไป ที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติจัดสร้างร้อยละ 80 อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ในปัจจุบัน ขยายการดำเนินการไปยังภูมิภาคมากขึ้น ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2535-2539 มีเป้าหมายจัดสร้างที่อยู่อาศัย 112,000 หน่วย แบ่งเป็นสำหรับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 65,000 หน่วย และในภูมิภาค 47,000 หน่วย และในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2540-2544 มีเป้าหมายจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 200,000 หน่วย แบ่งเป็นสำหรับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 124,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62 ในภูมิภาค 76,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38 ตารางที่ 3 แสดงการจัดตั้งที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 และ ฉบับที่ 8

การจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ	แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7		แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8	
	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	65,000	58	124,000	62
ภูมิภาค	47,000	42	76,000	38
รวม	112,000	100	200,000	100

2.2 การจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับประชาชนทั่วไป ปัจจุบันวงเงินกู้ไม่เกิน 200,000.- บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 สำหรับวงเงินกู้ 200,000. - 1,000,000 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 สำหรับวงเงินกู้ 1,000,000 – 3,000,000 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.25 และวงเงินกู้เกิน 3,000,000.- บาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.5 ต่อปี<sup>15</sup>

<sup>14</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, “แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544)”, (ธันวาคม 2538), หน้า 14

<sup>15</sup> “อัตราดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย”, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 6 ฉบับที่ 21 . (มิถุนายน-เมษายน 2543), หน้า 12

2.3 นโยบายด้านการเงินโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดระเบียบต่าง ๆ ที่เลือกอำนวยความสะดวกให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น การกำหนดวิธีการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2.4 นโยบายด้านการคลัง สำหรับการนำดอกเบี้ยเงินกู้ด้านที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ 10,000.- บาท เป็นต้น

2.5 การส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) ได้กำหนดให้กิจการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาจำหน่ายพร้อมที่ดินไม่เกิน 600,000.- บาทต่อหน่วย เป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการจำหน่ายที่อยู่อาศัย ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2536

### 3. โครงการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ได้ระบุแนวทางการพัฒนาประเทศไว้ 3 ประการ คือ

- 1) จะพัฒนาประเทศไทยเป็นเมืองเศรษฐกิจด้านหน้าในภูมิภาคนี้
- 2) กระจายการพัฒนาความเจริญไปสู่ภูมิภาค
- 3) รักษาสภาพแวดล้อม พัฒนาคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ของคนไทยให้ดีขึ้น

และตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) ซึ่งได้ยึดถือหลักการการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศให้เป็นไปในลักษณะที่ยั่งยืนและเหมาะสมสอดคล้องกับภาวะการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งภาวะการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคมที่ปรับเปลี่ยนเป็นเชิงอุตสาหกรรมมากขึ้น โดยมุ่งเน้นแนวทางการพัฒนาที่มีความสมดุลทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ตลอดจนพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมของชุมชนในการอยู่อาศัยเป็นสำคัญบนพื้นฐานของการประสานความร่วมมือและส่งเสริมบทบาทของภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในขณะที่ภาครัฐจำเป็นต้องพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริหารการจัดการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนและกำกับดูแลการ

พัฒนาให้ดำเนินไปอย่างเหมาะสม โดยแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 นี้มีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ คือ<sup>16</sup>

1) มุ่งพัฒนาให้ประชาชน มีมาตรฐานการอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตที่ดี โดยใช้มาตรการผังเมืองเป็นเครื่องมือชี้้นำการพัฒนาที่ดิน และประสานการลงทุน บริการพื้นฐานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

2) พัฒนาส่งเสริมโอกาสให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเร่งพัฒนาระบบการออกและการระดมทุนระยะยาว ตลอดจนเสริมการกระจายบริการสินเชื่อในเพียงพอและทั่วถึง

3) ปรับปรุงองค์กร กลไกในการบริหารจัดการของรัฐให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนดูแลด้านการตลาดที่อยู่อาศัยและการคุ้มครองผู้บริโภค ตลอดจนสนับสนุนให้องค์กรชุมชนเป็นแกนหลักในการพัฒนาตนเอง โดยมีภาครัฐและองค์กรเอกชนเป็นผู้สนับสนุน

แนวทางต่าง ๆ จะดำเนินการไปได้ด้วยดีขึ้นอยู่กับความพร้อมของปัจจัยในด้านต่าง ๆ หลายด้าน ซึ่งปัจจัยหนึ่งที่สำคัญ ก็คือ การตอบสนองความต้องการบริการพื้นฐาน (Infrastructure) ให้ได้ทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพ ซึ่งบริการพื้นฐานดังกล่าวได้แก่<sup>17</sup>

- 1) ระบบการจราจรและคมนาคม ขนส่งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ
- 2) ระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม
- 3) ระบบไฟฟ้า ประปา และการบำบัดน้ำเสีย

สิ่งเหล่านี้มีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุน ผู้ประกอบโครงการด้านที่อยู่อาศัยเมื่อโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการพัฒนาไปทางไหน โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็จะพัฒนาไปตามนั้น ดังนั้น ในอนาคตข้างหน้าการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะเป็นไปในทางใน

<sup>16</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 16

<sup>17</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย", (2534-2535), หน้า 106-109

ก็จะดูแนวโน้มได้จากแนวทางการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Infrastructure) ของภาครัฐบาล

แนวความคิดในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) มีหลักการในการวางแผนการพัฒนา คือ<sup>18</sup> กำหนดให้การพัฒนาคนเป็นวัตถุประสงค์หลักของการพัฒนาประเทศ และการพัฒนาเศรษฐกิจควรเป็นเครื่องมือของการพัฒนาคน และคุณภาพชีวิตของคนเท่านั้นไม่ควรถือเป็นเป้าหมายสุดท้ายของการพัฒนา ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป้าหมายในการพัฒนาคนและคุณภาพชีวิตเป็นหลัก ส่วนการพัฒนาบริการด้านพื้นฐานและการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคและชนบท<sup>19</sup> ได้แก่ โครงการเมืองแฝด ชุมชนชายแดน มหานคร อีสเทิร์นซีบอร์ด เฟส 2 เซาท์เทิร์นซีบอร์ด และเมืองภูมิภาคหลัก 21 เมือง โดยมีโครงข่ายการบริหารพื้นฐานเชื่อมโยงอยู่ เช่น ในแต่ละภูมิภาคจะมีสนามบินนานาชาติ รถไฟฟ้าความเร็วสูง ศูนย์บำรุงรักษาเครื่องบิน ศูนย์การผลิตและการขนส่งอากาศยาน รวมทั้งระบบคมนาคม ทั้งหมดนี้เน้นการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ลดการผูกขาดในภาครัฐ และในเอกชนเข้ามาลงทุน ซึ่งในขณะนี้ได้เริ่มดำเนินการไปแล้ว เช่น การกระจายหุ้นของบริษัทการบินไทย เป็นต้น และเป้าหมายการลงทุนในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 มีสูงถึง 1.5 ล้านบาท

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>18</sup> สรรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม “แผนพัฒนาประเทศและแนวคิดการพัฒนาในอนาคต”, เอกสารในการอบรมทางวิชาการ เรื่อง กลยุทธ์การบริหารธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่, เสนอที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (8 มีนาคม 2538)

<sup>19</sup> อุทิศ ชาวเอียร “แนวโน้มการพัฒนาสาธารณูปโภคและการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8” วารสารก่อสร้าง (ธันวาคม 2537), หน้า 67.

## บทที่ 4

### วิธีการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัย

#### 4.1 ขั้นตอนการศึกษาข้อมูล

ในการศึกษาข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จะทำการศึกษาข้อมูล ทั้ง 2 ส่วน คือ ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจภาคสนาม โดยการออกเก็บข้อมูลจำนวน โครงการที่อยู่อาศัย สภาพระระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา

การเก็บข้อมูลของพื้นที่ที่ทำการศึกษา โดยเลือกพื้นที่ศึกษาจากกรุงเทพมหานคร จำนวน 1 เขตการปกครอง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในลักษณะที่อยู่อาศัย ในปี 2540 สูงสุด คือ เขตบางกะปิ โดยเลือกศึกษาในพื้นที่ เขตบางกะปิ เฉพาะแขวงหัวหมาก ตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ตั้งแต่บริเวณสี่แยกลำ สาลีขึ้นไปทางทิศตะวันออก จนสุดเขตพื้นที่ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ โดยครอบคลุมพื้นที่ทาง ทิศเหนือของถนนรามคำแหง จรดคลองแสนแสบ ประมาณ 300 เมตร และทางทิศใต้ของแนว ถนน ประมาณ 500 เมตร มีเนื้อที่ของพื้นที่ศึกษาประมาณ 2.00 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 12.149 ของพื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ ซึ่งเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางด้านกายภาพของพื้นที่ในระยะเวลา 10 ปี นำมาทำการวิเคราะห์หา ลักษณะการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่ และการ ขยายตัวของประชากรการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภคของรัฐ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อันสืบเนื่องมาจากการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการศึกษาข้อมูลด้านเอกสารต่าง ๆ ข้อมูลสถิติ รายงาน จาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และศึกษาจากแนวคิดทฤษฎี งานวิจัยภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องโดย แบ่งเป็น

## 2.1 การศึกษาทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

ในการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน วิธีที่ใช้ในการประเมินราคาโดยทั่วไป มักนิยมใช้กันอยู่ 3 วิธี คือ วิธีต้นทุน (Cost Approach) วิธีคำนวณรายได้ (Income Approach) และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินนี้ จากการศึกษาที่มีทฤษฎีที่เหมาะสมที่ใช้ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งสามารถดำเนินการได้ โดยการเก็บข้อมูลราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ทั้งราคาในภาครัฐ คือ ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ประกอบกับข้อมูลราคาตลาด คือ ราคาประเมินที่ดินของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัย นำมาเปรียบเทียบกัน เพื่อพิจารณาหาค่าเฉลี่ยของราคาในบริเวณพื้นที่ศึกษา โดยอาศัยข้อมูลราคาในภาครัฐ คือ ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน แล้วนำมาพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในปี 2530-2540

## 2.2 การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ (Law and Regulation) ปัจจัยด้านสังคมประชากร (Social and Population) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing) ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government) และปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) ซึ่งวิธีการศึกษาจะทำการศึกษาเฉพาะ ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical) เท่านั้น โดยศึกษาจากเอกสารรายงานตำราต่าง ๆ รวมถึงการติดต่อของข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาในบริเวณบางส่วนของพื้นที่ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ

ปัจจัยด้านกายภาพ ศึกษาข้อมูลสภาพพื้นที่เขตบางกะปิ บริเวณถนนรามคำแหง โดยศึกษาข้อมูลทั่วไป และนำมาประกอบการวิเคราะห์รายละเอียดของที่ดินที่ทำการศึกษาเกี่ยวกับการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เพื่อนำมาวิเคราะห์ราคาที่ดินตามวิธีที่ทำการศึกษาจากการประเมินราคาที่ดิน โดยอาศัยข้อมูลราคาในภาครัฐ คือ ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน แล้วนำมาพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในปี 2530-2540

## 4.2 ขั้นตอนการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

1. เลือกพื้นที่ที่ทำการศึกษาในเขตพื้นที่เขตบางกะปิ บริเวณถนนรามคำแหง แล้วนำมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพโดยการสำรวจ และเก็บรวบรวมข้อมูลและปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากสภาพพื้นที่ที่ทำการศึกษา รวมถึงการวิเคราะห์ทางกายภาพเพื่อที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย

2. เก็บรวบรวมราคาที่ดินเปล่าของพื้นที่ศึกษา โดยเก็บข้อมูลราคาที่ดินในภาครัฐจากราคาประเมินที่ดินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน และเก็บข้อมูลราคาที่ดินตามราคาตลาด ซึ่งใช้ในการประเมินราคาเพื่อปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน จากฐานข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. นำข้อมูลทั้งสองส่วน คือ ข้อมูลด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา และข้อมูลราคาซื้อขายของที่ดินในพื้นที่ โดยหาค่าเฉลี่ยของราคาที่ดิน ทั้งในภาครัฐและราคาตลาด ในช่วงเวลาที่ศึกษานำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ และพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มของราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงจากอดีตจนถึงปัจจุบัน

## 4.3 การวิเคราะห์ผลการศึกษา

การวิเคราะห์ผลการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จากการเปรียบเทียบราคาที่ดินกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา เพื่อให้เห็นถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน และนำข้อมูลที่ได้ไปขอความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา ทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อนำมาประกอบการสรุปผลการศึกษา

ในการวิเคราะห์ข้อมูลจะทำการแบ่งเป็นขั้นตอนดังนี้

1. ทำการหาค่าเฉลี่ยของราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ในช่วงเวลาปี 2530-2540 จากฐานข้อมูลราคาประเมินที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน และจากฐานข้อมูลราคาประเมินตามราคาตลาด ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



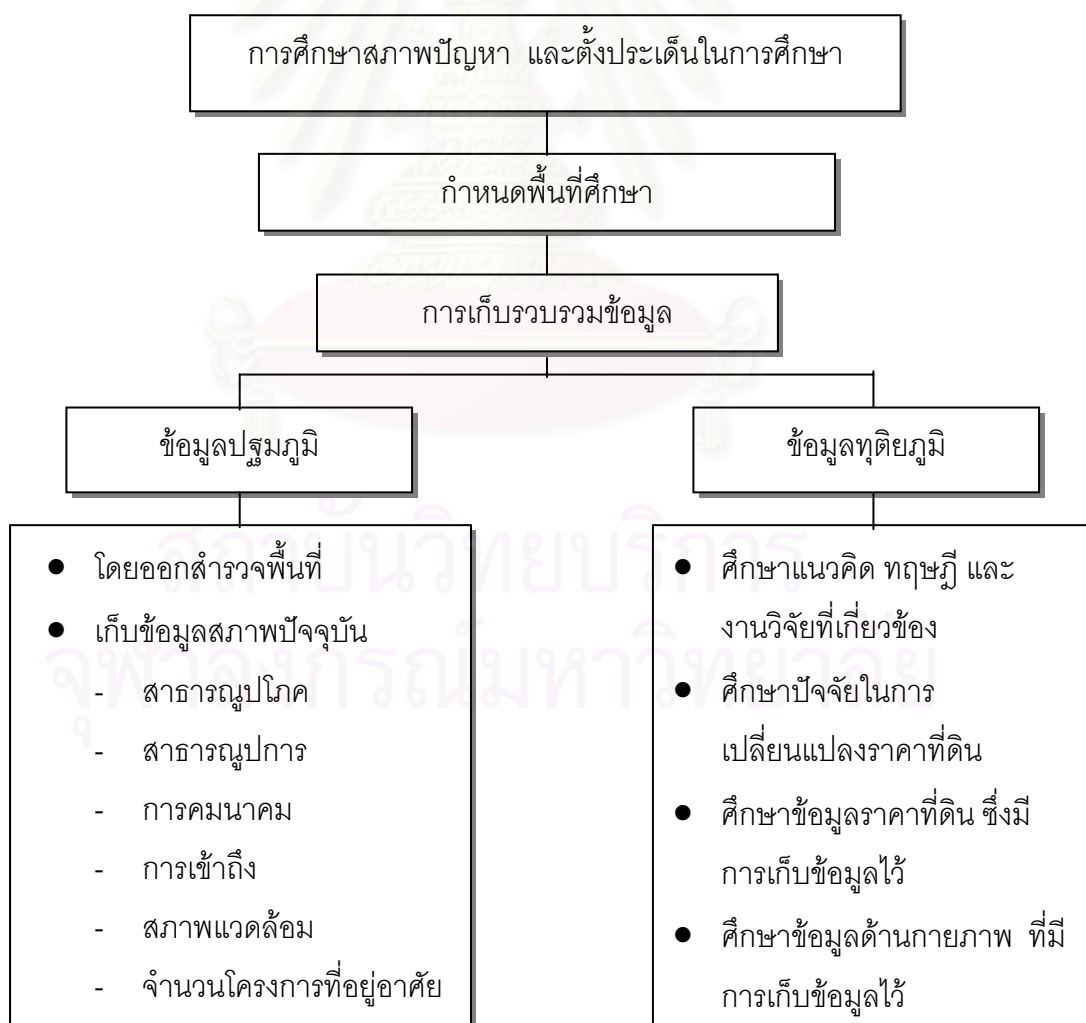
2. ทำการศึกษาปัจจัยด้านกายภาพในพื้นที่ศึกษา เช่น ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบคมนาคม และการเข้าถึงพื้นที่ศึกษา ที่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลา ปี พ.ศ. 2530-2540 จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3. ทำการวิเคราะห์หาอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของลักษณะทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา ในช่วงเวลาปี พ.ศ. 2530-2540

4. นำผลการวิเคราะห์อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน เสนอต่อผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคาทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อขอความคิดเห็นถึงผลการศึกษา

5. นำเสนอผลสรุป ข้อเสนอแนะ และจัดทำรายงาน

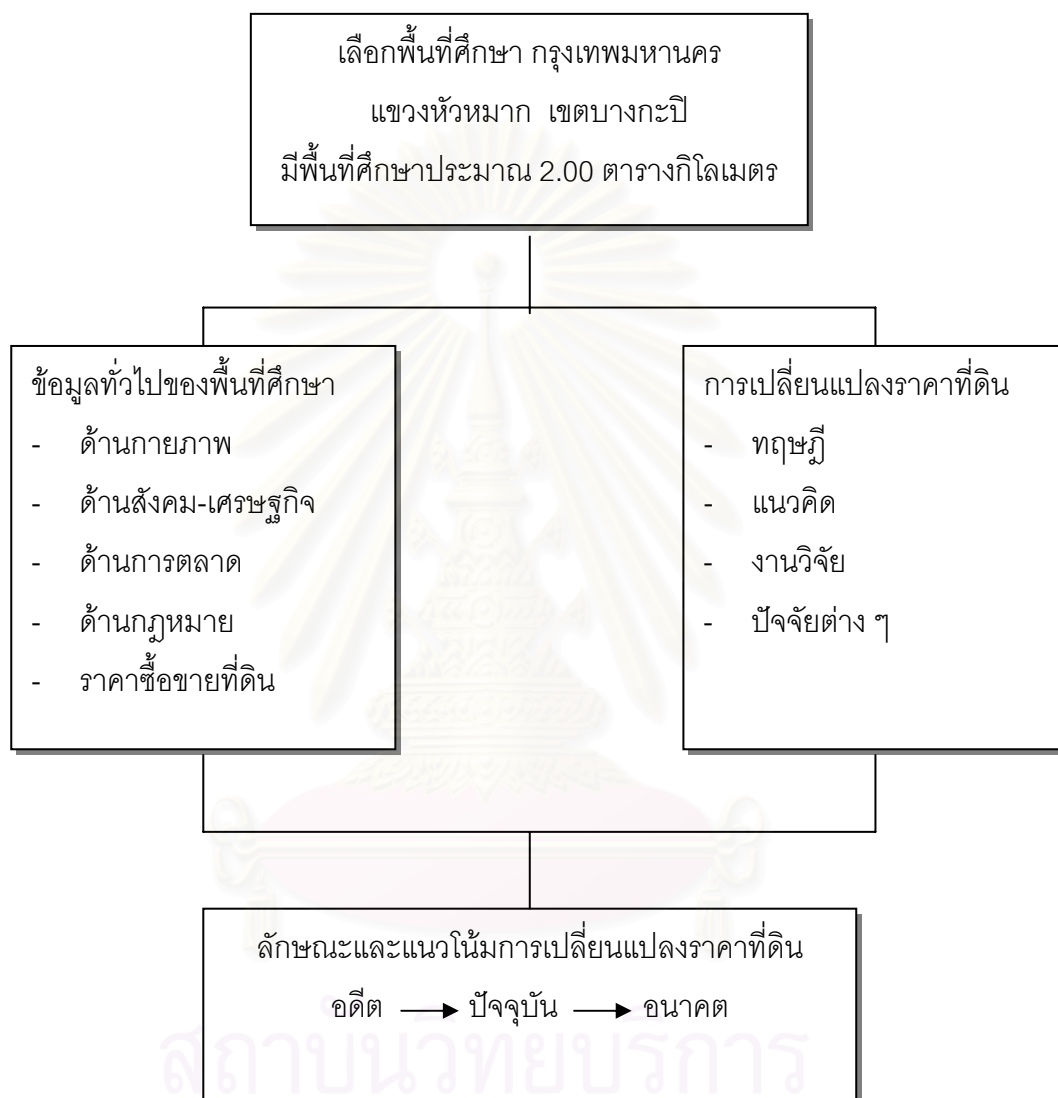
### แผนภูมิที่ 5 แสดงขั้นตอนการศึกษา ขั้นตอนที่ 1



## แผนภูมิที่ 6 แสดงขั้นตอนการศึกษา ขั้นตอนที่ 2



### แผนภูมิที่ 7 แสดงขอบเขตและแนวทางการศึกษา



## บทที่ 5

### ข้อมูลทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศึกษา

#### 5.1 ข้อมูลทั่วไปของเขตบางกะปิ

สำนักงานเขตบางกะปิเป็นเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีประวัติความเป็นมาที่ยาวนาน มีจำนวนประชากรมากที่สุด มีสภาพสังคมเศรษฐกิจ และจำนวนประชากรเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครนั้นได้ขยายตัวออกทางพื้นที่ชานเมือง เป็นผลให้เขตบางกะปิเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีการย้ายถิ่นฐานของประชากรสูง มีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการจากภาครัฐเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร จากข้อมูลของสำนักงานเขตบางกะปิ ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2543 มีรายละเอียดดังนี้

1. ประวัติความเป็นมา
2. สภาพภูมิประเทศ
3. พื้นที่การปกครอง
4. ประชากร
5. สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
6. สังคมและชุมชน

#### 1. ประวัติความเป็นมาของเขตบางกะปิ<sup>1</sup>

สำนักงานเขตบางกะปิ เดิมเรียกว่า “อำเภอบางกะปิ” และเขตบางกะปิ ตามลำดับ แต่เดิมเป็นป่าทึบ เมื่อราวพุทธศักราช 2386 ในรัชสมัยของสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว เจ้าพระยาบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) ได้เป็นแม่ทัพยกกองทัพไปปราบกบฏที่นครจำปาศักดิ์ และเมืองหลวงพระบาง กับเจ้าเมืองอื่น ๆ ฝ่ายตะวันออกได้รับชัยชนะ พร้อมทั้งกวาดต้อน

<sup>1</sup> งานปกครองสำนักงานเขตบางกะปิ, “เอกสารประชาสัมพันธ์เขตบางกะปิ”, 2543. (อ้างสำเนา)

ครอบครัวหัวเมืองรายทางติดตามมาด้วย และพำนักอยู่ย่านคลองกุ่มในปัจจุบัน ต่อมาเมื่อผู้อพยพ มาทำมาหากินเพิ่มขึ้นตามลำดับ ทางราชการจึงจัดตั้งเป็นอำเภอให้ชื่อว่า “อำเภอบางกะปิ” ตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหมาก ตรงข้ามวัดเทพลีลา ซึ่งอำมาตย์พระยาเพชรปราณีสมุหนครบาล สมัยนั้น มีบรรดาศักดิ์เป็นหลวงน่านานิคม เจ้ากรมอำเภอ เห็นว่า ที่ตั้งที่ว่าอำเภอเดิมไม่เหมาะสมกับ ท้องที่ จึงสั่งย้ายที่ว่าอำเภอไปตามแนวคลองแนวแสบทางทิศตะวันออกของที่ตั้งเดิม คือ บริเวณที่ตั้งสำนักงานเขตบางกะปิในปัจจุบันนี้

ส่วนชื่ออำเภอที่เรียกกันว่า “บางกะปิ” นั้น เป็นชื่อที่ทางการตั้งขึ้นซึ่งอาจสันนิษฐาน ว่าเพราะท้องที่นี้อุดมสมบูรณ์ด้วยทุ่งเล็ก ๆ มากมาย และประชาชนนิยมนำมาทำกะปิกันมาก หรืออาจสันนิษฐานได้ว่ามาจากคำว่า “บางกะปิ” หมายถึงท้องที่มีลิงชุกชุมเพราะเป็นป่าที่ป และเมื่อนำมาประมวลเข้ากับสัญลักษณ์ของเขตบางกะปิที่ใช้ตราหนุมานเป็นเครื่องหมาย ก็ น่าจะเป็นไปได้เช่นกัน

ในปี พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานครได้ กำหนดให้มี “เขต” เป็นส่วนราชการของกรุงเทพมหานคร และเปลี่ยนชื่อเรียก “อำเภอ” เป็น “เขต” และที่ตั้งของอำเภอเดิมก็เรียกว่า “ที่ว่าการเขต” เรียกนายอำเภอกว่า “หัวหน้าเขต” ต่อมา ในปี พ.ศ. 2528 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้มี “สำนักงานเขต” เป็นส่วนราชการกรุงเทพมหานคร โดยมีผู้อำนวยการเขตเป็นผู้บังคับบัญชา ข้าราชการและลูกจ้างกรุงเทพมหานคร รับผิดชอบการปฏิบัติราชการภายในสำนักงานเขต

## 2. สภาพภูมิประเทศ

สำนักงานเขตบางกะปามีเนื้อที่ประมาณ 29.699 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ทางทิศ ตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เขตบึงกุ่ม
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	เขตสะพานสูงและเขตบึงกุ่ม
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	เขตวังทองหลาง เขตลาดพร้าว เขตห้วยขวาง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตสวนหลวง และเขตประเวศ



แผนที่ 1 แสดงพื้นที่เขตบางกะปิ

### 3. พื้นที่การปกครอง

เดิมพื้นที่การปกครองของเขตบางกะปิ แบ่งออกเป็น 8 แขวง ประกอบด้วย แขวงลาดพร้าว แขวงหัวหมาก แขวงคลองจั่น แขวงวังทองหลาง แขวงคลองกุ่ม แขวงคั่นนาคาว และแขวงจรเข้บัว ซึ่งมีกำนัน ผู้ใหญ่บ้านทุกแขวง ยกเว้นแขวงหัวหมาก

ต่อมาในปี พ.ศ. 2532 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 4 กันยายน 2532 เรื่องเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกะปิ และตั้งเขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่มแยกออกจากเขตบางกะปิ และต่อมาในปี พ.ศ. 2540 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2540 เรื่องเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกะปิ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2540 โดยจัดตั้งเขตวังทองหลาง เขตสะพานสูง แยกออกจากเขตบางกะปิ ดังนั้นในปัจจุบันเขตบางกะปิจึงเหลือพื้นที่ในการปกครองเพียง 2 แขวง คือ

แขวงคลองจั่น	มีพื้นที่	13.238 ตารางกิโลเมตร
แขวงหัวหมาก	มีพื้นที่	16.461 ตารางกิโลเมตร
พื้นที่รวม		29.699 ตารางกิโลเมตร

### 4. ประชากร (ข้อมูลเมื่อ 31 ธันวาคม 2543)<sup>2</sup>

เขตบางกะปิมีประชากรทั้งสิ้น 141,378 คน โดยแบ่งเป็นแขวงคลองจั่น 82,280 คน แขวงหัวหมาก 59,098 คน และมีจำนวนบ้านรวมทั้งสิ้น 65,244 หลัง

<sup>2</sup> สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย “ข้อมูลประชากรแยกรายเขต”, 2543. (อัครสำเนา)

ตารางที่ 4 แสดงความหนาแน่นของจำนวนประชากร จำนวนบ้าน ในเขตบางกะปิ  
ปี 2530 - ธ.ค. 2540

ลำดับ	ปี	ประชากร (คน)			จำนวนบ้าน (หลัง)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม)
		ชาย	หญิง	รวม		
1	2530	216,036	226,384	442,420	110,218	6,302.28
2	2531	232,477	246,271	478,748	121,171	6,819.77
3	2532	108,937	116,509	225,446	58,362	4,610.35
4	2533	112,654	119,053	231,707	60,129	4,738.38
5	2534	113,985	121,509	235,494	62,445	4,815.83
6	2535	111,931	120,575	232,506	61,507	4,754.72
7	2536	111,733	121,659	233,392	64,502	4,772.84
8	2537	112,081	122,516	234,597	72,454	4,797.48
9	2538	111,688	122,910	234,598	81,598	4,797.51
10	2539	112,105	124,189	236,294	91,949	4,832.19
11	2540	66,216	73,654	139,870	62,110	4,709.59

หมายเหตุ : - ปี 2530 - 2531 เขตบางกะปิ มีเนื้อที่ 70.210 ตารางกิโลเมตร  
ประกอบด้วย แขวงคลองกุ่ม,ลาดพร้าว,วังทองหลาง,สะพานสูง,หัวหมาก,  
คลองจั่น,คั่นนายาว และจรเข้บัว  
- ปี 2532 - 2539 เขตบางกะปิ มีเนื้อที่ 48.904 ตารางกิโลเมตร  
ประกอบด้วย แขวงวังทองหลาง,สะพานสูง,หัวหมาก,คลองจั่น  
- ปี 2540 เขตบางกะปิ มีเนื้อที่ 29.699 ตารางกิโลเมตร  
ประกอบด้วย แขวงหัวหมาก,คลองจั่น

ที่มา : สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



## 5.2 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกของเขต บางกะปิ ตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) มีเนื้อที่ประมาณ 2.00 ตารางกิโลเมตร มีขอบเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จรด	คลองแสนแสบฝั่งใต้
ทิศใต้	จรด	ซอยโรงงาน ถนนศรีนครินทร์
ทิศตะวันออก	จรด	คลองบ้านม้า เขตบางกะปิ
ทิศตะวันตก	จรด	ถนนศรีนครินทร์ สี่แยกลำสาลี

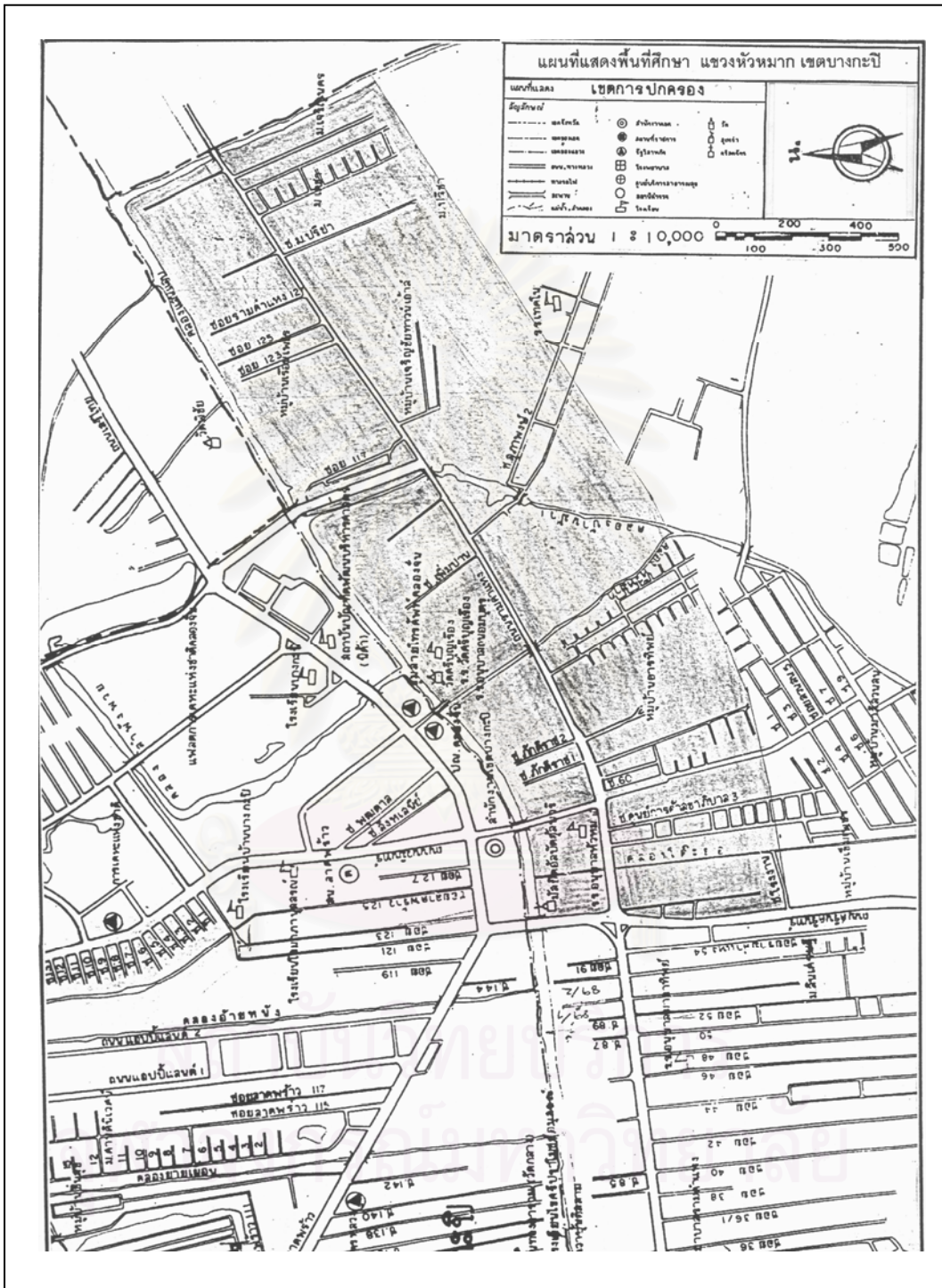
## 5.3 ประชากรในพื้นที่ศึกษา

จากข้อมูลของงานทะเบียน สำนักงานเขตบางกะปิ ณ เดือนธันวาคม 2540 มีจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา คือ ชาย จำนวน 4,560 คน หญิง 5,179 คน มีจำนวนบ้าน 4,495 ครัวเรือน ซึ่งมีอัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่ศึกษา ตั้งแต่ ปี 2530-2540 ดังนี้

ตารางที่ 5 แสดงการขยายตัวของประชากรในพื้นที่ศึกษา ตั้งแต่ ปี 2530-2540

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)			จำนวนบ้าน (ครัวเรือน)
	ชาย	หญิง	รวม	
2530	14,869	15,972	30,841	7,853
2531	16,000	17,376	33,376	8,633
2532	7,498	8,220	15,718	4,158
2533	7,745	8,400	16,145	4,284
2534	7,846	8,573	16,419	4,449
2535	7,704	8,508	16,212	4,382
2536	7,691	8,433	16,124	4,595
2537	7,715	8,492	16,207	5,162
2538	7,688	8,465	16,153	5,814
2539	7,716	8,553	16,269	6,881
2540	4,558	5,073	9,631	4,446

ที่มา : งานทะเบียน สำนักงานเขตบางกะปิ



แผนที่ 2 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

แผนที่ 3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษา  
ปี พ.ศ. 2530



แผนที่ 4 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษา  
ปี พ.ศ. 2540



#### 5.4 สภาพทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา

จากการสำรวจในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 2.00 ตารางกิโลเมตร โดยเริ่มจากบริเวณสี่แยกลำสาละขึ้นไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) บริเวณสี่แยกลำสาละทางด้านซ้ายตั้งแต่ซอยรามคำแหง 93 และด้านขวาตั้งแต่ซอยรามคำแหง 56 จนถึงสี่แยกถนนพวงศิรี ตัดกับถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) บริเวณหน้าหมู่บ้านสวนสน ในพื้นที่นี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ย่านตลาดเก่าทั้งสองฝั่งถนน มีการอยู่อาศัยในลักษณะการทำธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ มีศูนย์การค้าเก่า คือ ศูนย์การค้าสุขาภิบาล 3 มีการก่อสร้างอาคารพักอาศัยในลักษณะคอนโดมิเนียม คือ โครงการสุขาภิบาล 3 แมนชั่น และโครงการเทพมงคลคอนโด มีโรงเรียนอนุบาลกาญจนพร ในซอยรามคำแหง 58/1 และโรงเรียนหัวหมากวิทยาลัยอนุสรณ์ ในซอยรามคำแหง 97

จากสี่แยกถนนพวงศิรี เป็นจุดขึ้นของสะพานข้ามทางแยกลำสาละ จากฝั่งถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ซึ่งมาจากพื้นที่เขตสะพานสูง บริเวณนี้เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ดีเซมเบอร์ ปัจจุบันปิดร้างไม่มีการดำเนินธุรกิจ มีเพียงอาคารพาณิชย์รอบห้างฯ เท่านั้นที่ยังมีผู้อยู่อาศัยและเปิดดำเนินธุรกิจ

ถนนรามคำแหงด้านขวา ฝั่งตรงข้ามห้างฯ ดีเซมเบอร์ เป็นที่ตั้งของอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โครงการลำสาละแมนชั่น ถัดไปเป็นโครงการนำโชคคอนโดมิเนียม และมีโรงแรมระดับ 2 ดาว คือโรงแรมปีปอิน และโครงการบางกะปิสแควร์ ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์และคลังสินค้าขนาดเล็ก มีพื้นที่ตั้งแต่ซอยรามคำแหง 60/4 – 60/5 ถัดไปเป็นหมู่บ้านธารทิพย์ ซึ่งเป็นหมู่บ้านเก่าดั้งเดิม เลยจากคลองวัดศรีบุญเรือง ฝั่งตรงข้ามเป็นที่ตั้งของโรงเรียนถนนมบุตร โรงเรียนวัดศรีบุญเรือง และวัดศรีบุญเรือง ฝั่งตรงข้ามระหว่างซอยรามคำแหง 66-68 มีตลาดเอกชน คือตลาดลำสาละ และซอยรามคำแหง 68 เป็นทางเข้าหมู่บ้านกิตตินิเวศน์ โรงเรียนเทคโนโลยีบางกะปิ โรงเรียนเพ็ญสมิทธ์ และห้ากษัตริย์คอนโดมิเนียม โดยอาคารพาณิชย์กระจายเป็นช่วง ๆ จนถึงสามแยกบ้านม้า (ถนนศรีบูรพาตัดกับถนนรามคำแหง) มีห้างสรรพสินค้า คาร์ฟูร์ และสองข้างทางจะเป็นอาคารพาณิชย์ตามจุดทางเข้าหมู่บ้านจัดสรร คือหมู่บ้านปรีชา (ล้ำเพชร) และหมู่บ้านเดชา 2 ไปจรดคลองบ้านม้า สุดเขตพื้นที่เขตบางกะปิ

ซึ่งจากการสำรวจในพื้นที่ศึกษาประกอบด้วย

1. โรงเรียน จำนวน 7 แห่ง ได้แก่

- โรงเรียนอนุบาลกาญจนนาพร
- โรงเรียนอนุบาลเด็กสากล
- โรงเรียนห้วยหมากวิทยาอนุสรณ์
- โรงเรียนถนนอมบุตร
- โรงเรียนวัดศรีบุญเรือง
- โรงเรียนเพ็ญสมิทธ์
- โรงเรียนเทคโนโลยีบางกะปิ

2. ห้างสรรพสินค้า จำนวน 2 แห่ง ได้แก่

- ห้างสรรพสินค้า ดีเซมเบอร์
- ห้างสรรพสินค้า คาร์ฟูร์

3. วัด จำนวน 1 แห่ง ได้แก่

- วัดศรีบุญเรือง

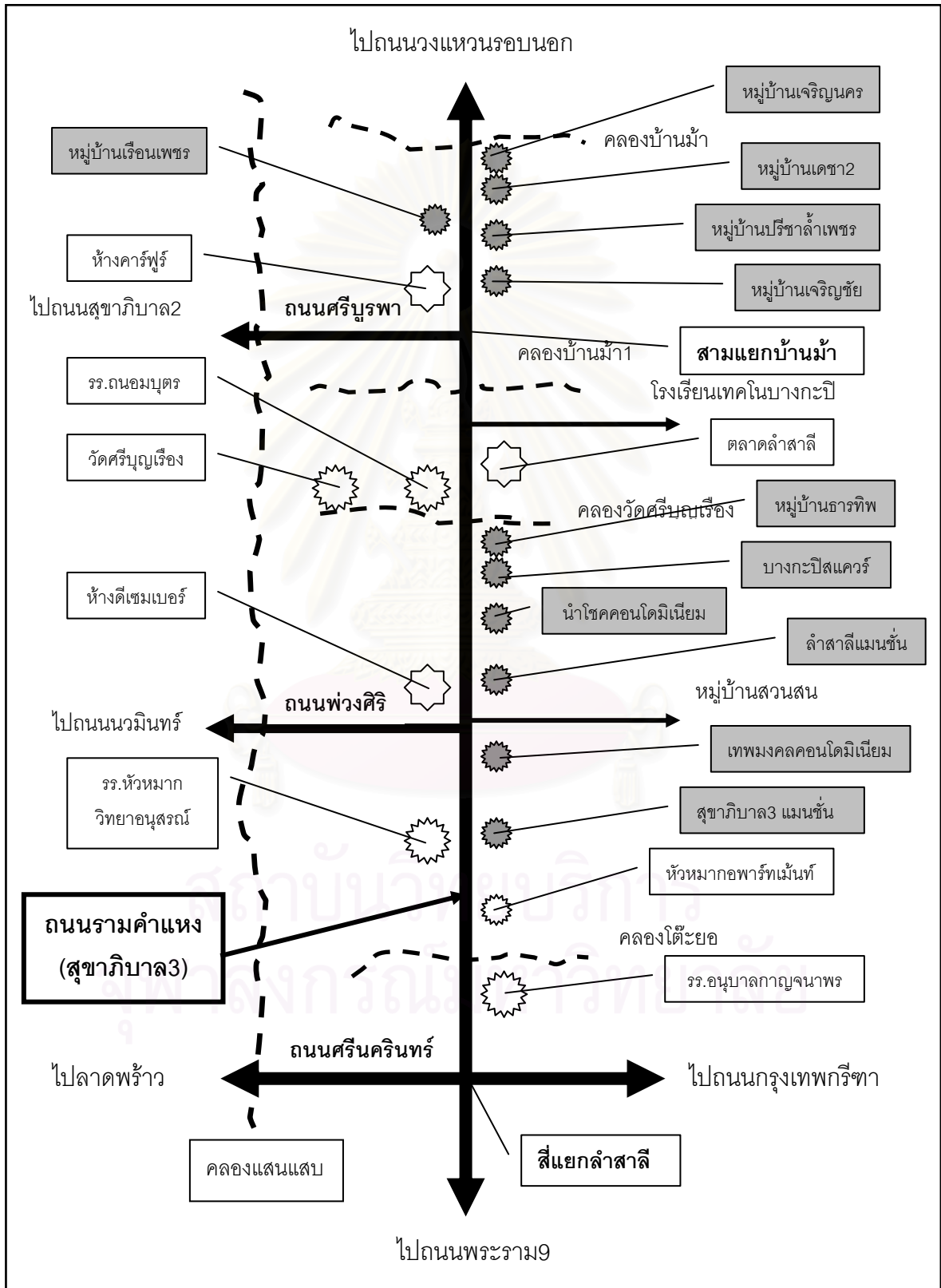
4. ธนาคาร จำนวน 4 แห่ง ได้แก่

- ธนาคารศรีนคร
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
- ธนาคารยูโอบีรัตนสิน
- ธนาคารทหารไทย

5. มัสยิด จำนวน 1 แห่ง ได้แก่

- มัสยิดฟัตฮุลบารี

แผนที่ 5 แสดงสภาพทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา



## 5.5 การใช้ที่ดินและสาธารณูปโภค

### 1. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลของงานโยธา สำนักงานเขตบางกะปิ ณ ธันวาคม 2540 ปรากฏว่า แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ มีจำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 ดังนี้

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร  
แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ พ.ศ. 2530-2540

ปี พ.ศ.	จำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร (ราย)
2530	251
2531	260
2532	210
2533	190
2534	203
2535	145
2536	167
2537	207
2538	162
2539	123
2540	107

ที่มา : งานโยธา สำนักงานเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

### 2. การจัดสรรที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลของกองส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ณ ธันวาคม 2540 ปรากฏว่า เขตบางกะปิมีจำนวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ. 2530-2540 แยกประเภทได้ดังนี้



ตารางที่ 7 แสดงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินแยกตามประเภท เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2530-2540

ลำดับ	ปี พ.ศ.	ประเภทการจัดสรร								เนื้อที่				จำนวนราย
		บ้านเดี่ยว (แปลง)	บ้านแฝด (แปลง)	บ้านแถว (แปลง)	พาณิชย์ (แปลง)	ที่ดินเปล่า (แปลง)	อุตสาหกรรม (แปลง)	เกษตร (แปลง)	อื่น ๆ (แปลง)	ไร่	งาน	วา	เศษ ของวา	
1	2530	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	2531	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	2532	-	-	-	-	-	-	-	-	110	1	74	-	1
4	2533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	2534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	2535	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	2536	-	-	95	72	8	-	-	1	96	2	11	-	2
8	2537	715	-	2,043	124	121	-	-	-	489	3	10	-	16
9	2538	158	68	952	52	7	-	-	-	125	3	97	-	12
10	2539	-	-	132	24	62	-	-	-	21	3	84	-	4
11	2540	65	-	-	-	163	-	-	-	41	3	18	-	2
รวม		938	68	3,222	272	361	-	-	1	882	15	294	-	37

หมายเหตุ ปี พ.ศ. 2530-2531 และปี 2533-2535 ไม่มีการบันทึกในระบบข้อมูล

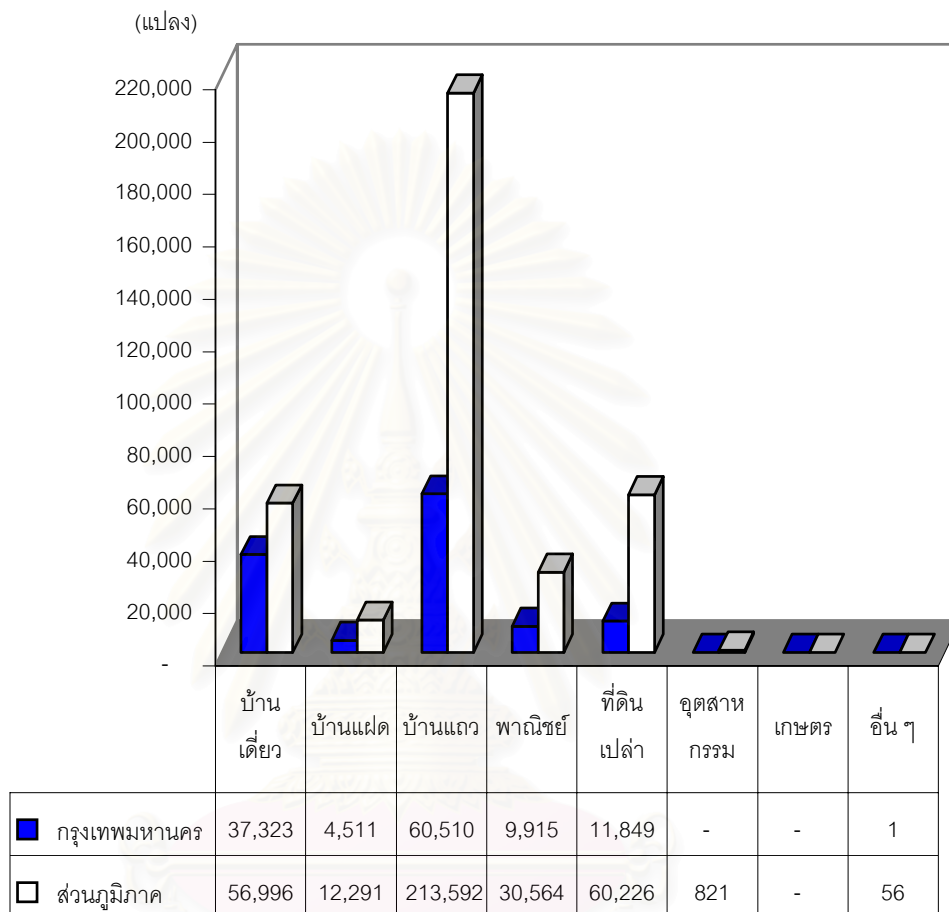
ที่มา : กองส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

ตารางที่ 8 แสดงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินแยกตามประเภท ตั้งแต่เดือนมกราคม 2530 - ธันวาคม 2540

กลุ่ม	ประเภทการจัดสรร								เนื้อที่				จำนวนราย
	บ้านเดี่ยว (แปลง)	บ้านแฝด (แปลง)	บ้านแถว (แปลง)	พาณิชย์ (แปลง)	ที่ดินเปล่า (แปลง)	อุตสาหกรรม (แปลง)	เกษตร (แปลง)	อื่น ๆ (แปลง)	ไร่	งาน	วา	เศษ ของวา	
กรุงเทพมหานคร	37,323	4,511	60,510	9,915	11,849	-	-	1	19,856	3	62	1	615
ส่วนภูมิภาค	56,996	12,291	213,592	30,564	60,226	821	-	56	86,683	2	80	8	1,292
รวม	94,319	16,802	274,102	40,479	72,075	821	-	57	106,540	2	42	9	1,907

ที่มา : กองส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

แผนภูมิที่ 8 แสดงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินแยกตามประเภท  
ตั้งแต่ มกราคม 2530 - ธันวาคม 2540



ที่มา : กองส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (การที่ได้จำแนกประเภทตามทำยกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 พ.ศ.2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518) พื้นที่ศึกษาได้ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2535 และ การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (การที่ได้จำแนกประเภทตามทำยกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 พ.ศ.2542 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518) พื้นที่ศึกษาได้ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2542 ดังนี้

- 1) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.55 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- 2) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.1 ถึงหมายเลข 2.49 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- 3) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.1 ถึงหมายเลข 4.43 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

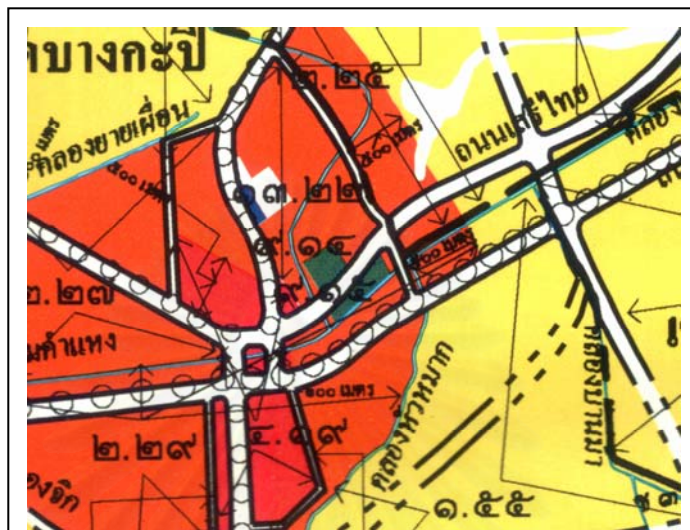
จากข้อมูลข้างต้นพื้นที่ศึกษาบางถูกกำหนดให้อยู่ในพื้นที่สี ดังนี้

พื้นที่สีแดง (บางส่วน) คือ ตั้งแต่บริเวณ สีแยกลำสาละไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ด้านซ้ายมือถึงซอยรามคำแหง 99(ซอยภักดีราช 1) ด้านขวามือถึงซอยรามคำแหง 60(หมู่บ้านสวนสน)

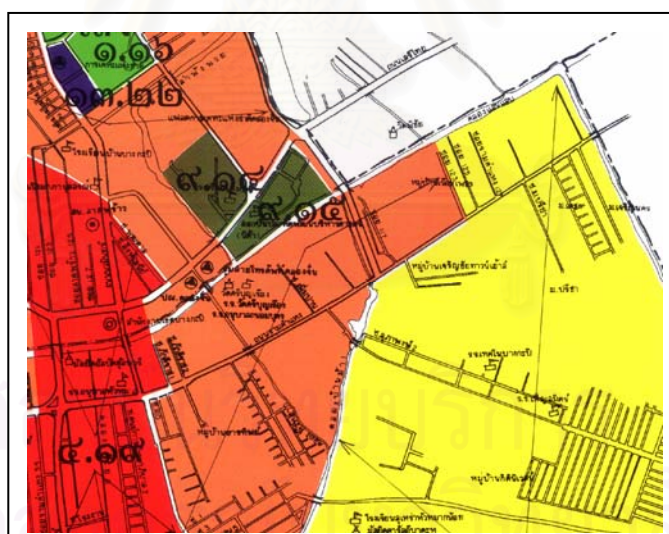
พื้นที่สีส้ม (บางส่วน) คือ ด้านซ้ายมือ ตั้งแต่บริเวณ ซอยรามคำแหง 99(ซอยภักดีราช 1) ถึง ซอยรามคำแหง 123(หมู่บ้านเรือนเพชร) ด้านขวามือ ตั้งแต่ซอยรามคำแหง 60(หมู่บ้านสวนสน) ถึงแนวคลองบ้านม้า 1

พื้นที่สีเหลือง (บางส่วน) คือ ด้านซ้ายมือ บริเวณตั้งแต่ ซอยรามคำแหง 123(หมู่บ้านเรือนเพชร) ถึงคลองบ้านม้า ด้านขวามือตั้งแต่บริเวณคลองบ้านม้า 1 ถึงคลองบ้านม้า

แผนที่ 6 แสดงการกำหนดการใช้ที่ดิน  
ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2535



แผนที่ 7 แสดงการกำหนดการใช้ที่ดิน  
ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2542



#### 4. สาธารณูปโภค

##### 4.1 ระบบไฟฟ้า

จากข้อมูลของฝ่ายจัดการธุรกิจและพลังไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวง พื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ เป็นพื้นที่ให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานเขตบางกะปิ ซึ่งมีข้อมูลผู้ใช้ไฟฟ้า ปี พ.ศ. 2531-2540 ดังนี้

ตารางที่ 9 แสดงหน่วยจำหน่ายและจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า แยกตามประเภทผู้ใช้  
การไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2531-2540

ปี พ.ศ.	จำนวน	ประเภทผู้ใช้ไฟฟ้า							รวม
		บ้าน ที่อยู่อาศัย	กิจการ ขนาดเล็ก	กิจการ ขนาดกลาง	กิจการ ขนาดใหญ่	กิจการ เฉพาะอย่าง	ราชการและองค์กร ที่ไม่แสวงหากำไร	ไฟ สาธารณะ	
2531	หน่วย	371.94	190.96	387.15	34.87	98.53	21.84	7.88	1,113.17
	ราย	85,694	17,347	977	5	108	206	262	104,599
2532	หน่วย	393.66	189.05	456.57	38.96	113.43	23.84	7.90	1,223.41
	ราย	91,851	18,312	1,105	4	141	203	288	111,904
2533	หน่วย	456.83	276.17	480.31	65.48	129.64	23.31	7.84	1,439.58
	ราย	97,621	20,266	1,123	7	151	211	310	119,689
2534	หน่วย	515.87	321.33	540.43	59.90	167.30	19.56	7.41	1,631.80
	ราย	106,964	21,798	1,144	6	177	240	333	130,662
2535	หน่วย	559.45	356.60	598.88	62.71	156.58	24.01	8.53	1,766.76
	ราย	119,090	23,715	1,127	6	264	234	339	144,775
2536	หน่วย	595.80	414.99	597.27	94.21	198.80	26.56	8.16	1,935.79
	ราย	127,800	25,707	1,157	10	277	246	366	155,563
2537	หน่วย	662.09	481.37	513.91	264.12	216.22	30.35	10.87	2,178.93
	ราย	134,801	27,418	1,188	35	289	261	367	164,359
2538	หน่วย	727.45	528.13	554.28	338.09	247.95	35.32	11.48	2,442.70
	ราย	143,132	29,444	1,250	44	323	276	367	174,836
2539	หน่วย	761.48	565.28	591.67	381.59	288.78	38.63	11.90	2,639.33
	ราย	148,084	30,226	1,371	45	339	290	367	180,722
2540	หน่วย	826	594	598	417	298	44	12	2,788.25
	ราย	163,050	30,932	1,479	49	387	324	367	196,588

ที่มา : ฝ่ายจัดการธุรกิจและพลังไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวง

#### 4.2 ระบบประปา

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลการประปานครหลวง พื้นที่แขวงหัวหมาก เขต  
บางกะปิ เป็นพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาพระโขนง ซึ่งมี  
ข้อมูลผู้ใช้น้ำประปา ปี พ.ศ. 2532-2540 ดังนี้

ตารางที่ 10 แสดงพื้นที่จ่ายน้ำ จำนวนผู้ใช้น้ำ จำนวนการขอติดตั้งน้ำประปาใหม่ และปริมาณการจำหน่ายน้ำประปาในพื้นที่ สำนักงานประปาพระองค์ทอง การประปานครหลวง ปี. พ.ศ. 2532-2540

ปี พ.ศ.	พื้นที่จ่ายน้ำ (ตร.กม.)	จำนวนผู้ใช้น้ำ (ราย)	ติดตั้งประปาใหม่ (ราย)	ปริมาณการ จำหน่าย (ล้าน ลบ.ม.)
2532	54.00	68,462	-	59.10
2533	56.00	73,236	-	-
2534	57.00	76,286	5,557	74.90
2535	58.00	79,063	3,431	79.60
2536	61.00	80,469	3,714	81.70
2537	63.10	83,891	3,763	79.58
2538	83.10	97,126	5,809	64.56
2539	93.10	100,902	5,308	68.46
2540	93.10	103,763	4,789	70.72

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลการประปานครหลวง กองประเมินผลงาน  
ฝ่ายติดตามและประเมินผล การประปานครหลวง

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 11 แสดงปริมาณจำหน่าย เปอร์เซนต์น้ำจำหน่าย จำนวนผู้ใช้น้ำแยกตามประเภท  
จำนวนติดตั้งประปาใหม่ และปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย ในพื้นที่การประปานครหลวง  
ปี พ.ศ. 2535-2540

ปี	ปริมาณน้ำ จำหน่าย (ล้าน ลบ. ม.)	น้ำ จำหน่าย (%)	ประเภทผู้ใช้น้ำ (ราย)					ติดตั้ง ประปา ใหม่	ปริมาณ น้ำเฉลี่ย (ลบ.ม / เดือน)
			ที่พักอาศัย	ธุรกิจ	อุตสาหกรรม	ผู้ขาย ปลีก	ราชการ		
2535	824.4	70.1	810,404	275,736	158	38	4,659	81,301	64.27
2536	836.1	68.3	842,264	291,876	165	37	4,957	70,816	62.34
2537	816.1	66.1	884,815	302,650	156	44	6,496	70,436	58.04
2538	870.3	61.9	917,527	316,078	157	39	7,579	66,547	59.37
2539	911.2	58.8	951,543	327,963	159	874	8,629	68,106	59.45
2540	944.8	57.9	994,710	366,442	159	1,015	9,512	79,698	58.78

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลการประปานครหลวง กองประเมินผลงาน  
ฝ่ายติดตามและประเมินผล การประปานครหลวง

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



#### 4.3 ระบบโทรศัพท์

จากข้อมูลของกองสถิติและรายงาน องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย พื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ เป็นพื้นที่ให้บริการโทรศัพท์ ของชุมสายหัวหมาก ซึ่งมีข้อมูลผู้เช่าหมายเลขโทรศัพท์ ในส่วนขององค์การโทรศัพท์และบริษัท เทเลคอมเอเชีย จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2530-2540 ดังนี้

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนเลขหมายที่มีผู้เช่า ชุมสายหัวหมาก  
ปี พ.ศ. 2530-2540

ปี พ.ศ.	จำนวนเลขหมายที่มีผู้เช่า (หน่วย)	หมายเหตุ
2530	11,472	* เลขหมายที่มีผู้เช่า
2531	12,141	รวมการให้บริการ
2532	20,317	ของ
2533	22,786	องค์การโทรศัพท์
2534	25,297	แห่งประเทศไทย
2535	26,524	และบริษัท เทเล
2536	25,273	คอม-
2537	27,931	เอเชีย จำกัด
2538	28,018	
2539	28,073	
2540	26,703	

ที่มา : กองสถิติและรายงาน องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

## 5.6 ระบบคมนาคมและการเข้าถึง

### 1) ถนนรามคำแหง

ปัจจุบันถนนรามคำแหง นับได้ว่าเป็นถนนสายตะวันออกของกรุงเทพมหานครที่มีความสำคัญมากสายหนึ่ง เพราะการขยายตัวทางเศรษฐกิจการค้าและชุมชนที่ได้มีการขยายตัวออกไป ถนนรามคำแหงมีระยะทางตลอดสายตั้งแต่สี่แยกคลองตัน จรดถนนสุขวิทนวงศ์ ประมาณ 15 กิโลเมตร ” โดยถนนรามคำแหงนี้ เดิมแบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ

1. ถนนสุขุมวิท 71 (พระโขนง-ลาดพร้าว) ตั้งแต่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (สี่แยกคลองตัน) - ถนนลาดพร้าว (สี่แยกลำสาลี)
2. ถนนสุขาภิบาล 3 ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี - สี่แยกร่มเกล้า
3. ถนนสุขาภิบาล 3 ตั้งแต่สี่แยกร่มเกล้า - ถนนสุขวิทนวงศ์

ซึ่งในสมัยจอมพลถนอม กิตติขจร เป็นนายกรัฐมนตรี ได้มีประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 14 สิงหาคม 2507 ให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปรับปรุงถนนเข้าสู่การดำเนินงานแสดงสินค้าไทย และสินค้านานาชาติ โดยใช้ชื่อว่า “ถนนสุขุมวิท 71 (พระโขนง – ลาดพร้าว)” สภาพถนนเป็นถนนลาดยาง 2 ช่องจราจร มีคูน้ำ 2 ข้าง มีเขตทางประมาณ 30 เมตร ต่อมาทางกรุงเทพมหานคร โดยเขตบางกะปิ ได้ขอพระบรมราชานุญาตใช้พระนาม “รามคำแหง” เป็นชื่อถนนแทนชื่อถนนสุขุมวิท 71 ช่วงตั้งแต่สี่แยกถนนเพชรบุรีตัดใหม่ จรดถนนร่มเกล้า เขตมีนบุรี ว่า “ถนนรามคำแหง” และต่อมาก็ได้มีการประกาศเปลี่ยนชื่อถนนสุขาภิบาล 3 ช่วงตั้งแต่สี่แยกร่มเกล้า – ถนนสุขวิทนวงศ์ รวมเรียกให้เป็นชื่อ “ถนนรามคำแหง”

ถนนรามคำแหงนี้ได้มีการปรับปรุงจากถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร เป็น 4 ช่องจราจร มีที่ระบายน้ำ จนปัจจุบันเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร พร้อมที่ระบายน้ำ บ่อพัก และทางเท้า มีการก่อสร้างสะพานข้ามทางแยก ที่สี่แยกคลองตัน สี่แยกพระราม 9 สี่แยกลำสาลี และการก่อสร้างทางยกระดับตามแนวถนนรามคำแหง (โครงการพระราชดำริ ๙) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลีไปจรดถนนร่มเกล้า เพื่อบรรเทาปัญหาจราจรในถนนรามคำแหง ที่ได้กลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นและมีการขยายตัวของชุมชนอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วในปัจจุบัน

## 2) โครงการก่อสร้างถนนของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 13 แสดงรายงานผลการก่อสร้างสำนักการโยธา<sup>3</sup> (งบเงินอุดหนุนของรัฐบาล)

ที่	ชื่อโครงการ	งบประมาณ ปี พ.ศ.	ข้อมูลย่อย	ผลการ ดำเนินงาน	ปัญหาและ อุปสรรค
1	โครงการยกระดับถนนรามคำแหง จากซอยรามคำแหง 9 ถึงซอยรามคำแหง 32	2540-2541	วงเงินค่าก่อสร้างเพิ่ม กำแพงกันเสียง 1,155,100,210 ค่าร้อยละ เริ่ม 30 ก.ย 40 สิ้นสุด 24 ธ.ค 41 ระยะเวลา 450 วัน ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทาง 30 ม. ยาว 3.50 กม.	-ก่อสร้าง เสร็จแล้ว เมื่อวันที่ 25 เม.ย 42	-เปิดใช้การจราจร แล้ว เมื่อ 17 พ.ย 41
2	โครงการก่อสร้างถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จากโรงเรียนเตรียมอุดม-น้อมเกล้า ถึงคลองบางชัน	2537-2541	วงเงิน 75,000,000 เริ่ม 25 ส.ค 37 สิ้นสุด 10 ต.ค 38 ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทาง 50 ม. ยาว 12.4 กม.	-ก่อสร้าง เสร็จแล้ว เมื่อวันที่ 10 ต.ค 38	
3	โครงการเชื่อมถนนสุขาภิบาล 2-3 สายที่ 1 บริเวณใกล้สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ (นิด้า)	2538-2540	ก่อสร้าง 177,000,000 ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทาง 30 ม. ยาว 0.67 กม.	-ก่อสร้าง เสร็จแล้ว เมื่อวันที่ 19 ธ.ค 41	

<sup>3</sup> กองแผนงาน สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, "รายงานผลการก่อสร้างของสำนักการโยธา" 2544

ตารางที่ 13 (ต่อ) แสดงรายงานผลการก่อสร้างสำนักการโยธา (งบเงินอุดหนุนของรัฐบาล)

ที่	ชื่อโครงการ	งบประมาณ ปี พ.ศ.	ข้อมูลย่อย	ผลการ ดำเนินงาน	ปัญหาและ อุปสรรค
4	โครงการก่อสร้าง ขยายถนนรามคำแหง จากคลองบ้านม้าถึง คลองบางชัน	2545-2546	วงเงิน 280,000,000 ระยะเวลา 540 วัน ขนาด 8 ช่องจราจร ยาวประมาณ 5,000 ม.		
5	โครงการเชื่อมถนน สุขาภิบาล 2-3 สายที่ 3 บริเวณใกล้ วันบำเพ็ญเหนือ	2539-2540	ก่อสร้าง 159,988,540 ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทาง 30 ม. ยาว 730 ม.	-ก่อสร้าง เสร็จแล้ว เมื่อวันที่ 28 พ.ย 41	
6	โครงการ ถนนรามคำแหง – สุขาภิบาล 3 (คลอง บางชัน – สุวินทวงศ์)	2543-2544	วงเงิน 660,000,000 ก่อสร้าง 446,034,613 16 ส.ค 43 - 7 ก.พ 44 ระยะเวลา 540 วัน ขนาด 8 ช่องจราจร เขตทาง 50 ม. ยาว 4.65 กม.	-ก่อสร้างได้ 13.77 % -ช้ากว่าแผน 1.57 %	-จัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน อาคาร และ สิ่งปลูกสร้างได้ 100% และอยู่ ระหว่าง เบิก-จ่าย เงินทดแทน

ที่มา : กองแผนงาน สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายละเอียดโครงการก่อสร้างของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2537-2540 ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา มีดังนี้

## 1. โครงการทางยกระดับบนถนนรามคำแหง<sup>4</sup>

### 1.1 วัตถุประสงค์และความเป็นมาของโครงการ

โครงการทางยกระดับบนถนนรามคำแหง เป็นโครงการที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรบนถนนรามคำแหง ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่มีโครงร่างต่อเชื่อมกับถนนสายหลักอื่น ๆ ได้แก่ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนพระราม 9 ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขาภิบาล 3 และ ถนนลาดพร้าว นอกจากนี้ถนนสายนี้ยังเป็นที่ตั้งของสถานที่สำคัญ ๆ เช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง การกีฬาแห่งประเทศไทย สนามกีฬาหัวหมาก จึงทำให้การจราจรในถนนรามคำแหง มีความแออัดคับคั่งและเกิดปัญหาการจราจรติดขัดอย่างมาก

สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (สจร.) ได้ทำการศึกษาแล้วพบว่า การก่อสร้างทางยกระดับบนถนนรามคำแหง จะช่วยให้ระบายกระแสรถยนต์ทางตรงเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็ว และเพื่อเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการรับปริมาณการจราจรในถนนรามคำแหง ให้สอดคล้องกับถนนสายหลักอื่น ๆ ซึ่งจะมีผลต่อการจราจรบนถนนรามคำแหง

### 1.2 ตำแหน่งของโครงการ

ตำแหน่งของโครงการ ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง โดยเริ่มตั้งแต่ซอยรามคำแหง 9 จนถึงซอยรามคำแหง 32 (บริเวณหน้าบริษัท ไทยน้ำทิพย์)

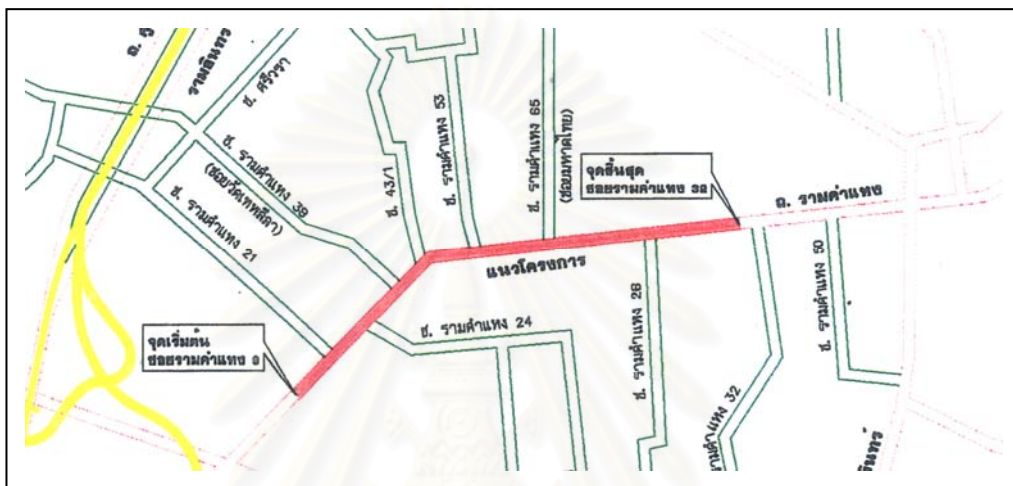
### 1.3 ระยะเวลาดำเนินการ

เนื่องจากเป็นความต้องการของกรุงเทพมหานคร ที่จะแก้ไขปัญหาการจราจรให้เป็นอย่างเร่งด่วน จึงกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จภายใน 450 วัน (15 เดือน) ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถเปิดใช้โครงการได้ทันรองรับการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 13 ซึ่งจัดขึ้นในเดือนธันวาคม 2541

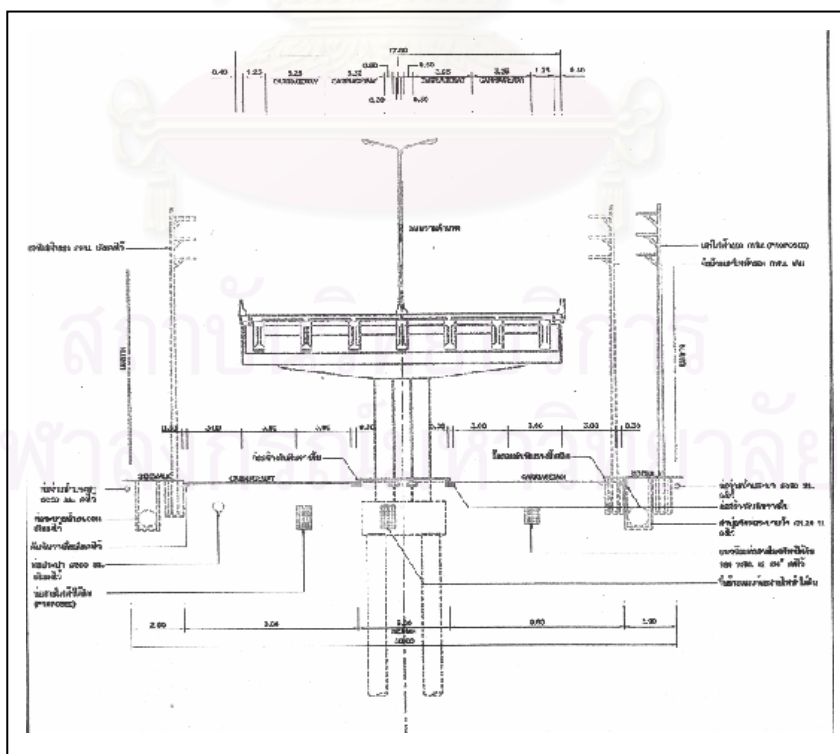
<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 26

1.4 องค์การที่รับผิดชอบ

สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ดำเนินโครงการภายใต้ความรับผิดชอบของผู้อำนวยการโครงการที่กรุงเทพมหานครแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นผู้มีอำนาจและหน้าที่ในการตรวจ และพิจารณาอนุมัติผลงานของที่ปรึกษาในนามกรุงเทพมหานคร



แผนที่ 8 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการทางยกระดับถนนรามคำแหง



แผนที่ 9 แสดงรูปตัดทางยกระดับถนนรามคำแหง

## 2. โครงการก่อสร้างถนนรามาคำแหง (สุขาภิบาล 3)

จากโรงเรียนเตรียมอุดมม่น้อมเกล้า ถึงคลองบางชัน<sup>5</sup>

### 2.1 วัตถุประสงค์

- เพื่อรองรับปริมาณจราจรในพื้นที่ ซึ่งปัจจุบันพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น
- เพื่อช่วยแบ่งเบาสภาพการจราจรบนถนนโครงข่ายรอบ ๆ พื้นที่เขตบางกะปิ และพื้นที่ใกล้เคียง
- เพื่อปรับปรุงให้สอดคล้องกับการก่อสร้างถนนรามาคำแหง (สุขาภิบาล 3) ช่วงต้น ซึ่งปรับปรุงเป็น 6 ช่องจราจรเต็มโครงการ

### 2.2 เป้าหมายโครงการ

- ขยายผิวจราจรเป็น 6 ช่องจราจร พร้อมทางเท้า ทางจักรยาน สะพานข้ามคลอง ระบบระบายน้ำ ไฟฟ้าแสงสว่าง และทาสีตีเส้นจราจร ระยะทางประมาณ 12.40 กิโลเมตร

### 2.3 รายละเอียดโครงการ

โครงการขยายถนนรามาคำแหง จากโรงเรียนเตรียมอุดมม่น้อมเกล้า ถึงคลองบางชัน จะใช้งบประมาณปี 2537-2541 ในวงเงินประมาณ 75,000,000 บาท ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อ วันที่ 10 ตุลาคม 2538 โดยมีรายละเอียดที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- กรุยแนวทาง ขุดตอ กำจัดวัชพืช
- สร้างคันทางพร้อมเสริมวัสดุช่วยลดการทรุดตัว
- สร้างพื้นฐานหินคลุกบดอัดแน่น
- ขยายผิวจราจรเป็น 6 ช่องจราจร ยาวประมาณ 12,400 เมตร พร้อมทางเท้าทั้งสองฝั่ง
- สร้างสะพาน ค.ส.ล. พร้อมเขื่อนกันดินริมคลอง
- สร้างระบบระบายน้ำ ไฟฟ้าแสงสว่าง และทาสีตีเส้นจราจร

<sup>5</sup> เรืองเดียวกัน, หน้า 30

### 3. โครงการก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 2 กับถนนสุขุมวิท 3 (ถนนศรีบูรพา)<sup>6</sup>

#### 3.1 วัตถุประสงค์และความเป็นมาของโครงการ

เนื่องจากปัญหาทางการจราจรถนนสุขุมวิท 3 (รามคำแหง) และถนนสุขุมวิท 2 ตั้งแต่สี่แยกลำสาลีและสามแยกบางกะปิไปทางทิศตะวันออก โดยเลียบคลองแสนแสบยาวทอดไปจะกระทั่งจรดถนนสุขุมวิท แขวงหรือเขตมีนบุรี รวมระยะทางของถนน 2 สายดังกล่าวประมาณ 15 กิโลเมตรเศษ ไม่มีทางแยกหรือทางเชื่อมใด ๆ ทั้ง ๆ ที่ถนนทั้งสองสายอยู่ห่างกันไม่ถึง 1 กิโลเมตร มีปัญหาการจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก

ด้วยเหตุนี้กรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก จึงได้ออกพระราชกฤษฎีกาเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และจัดสรรงบประมาณโครงการก่อสร้างถนนเชื่อมถนนสุขุมวิท 2-3 สายที่ 1 โดยใช้งบประมาณกรุงเทพมหานคร 40% และงบประมาณอุดหนุนจากรัฐบาลอีก 60% เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรให้แก่ประชาชน

#### 3.2 สภาพพื้นที่ของโครงการ

จุดเริ่มต้นโครงการเริ่มจากถนนสุขุมวิท 2 ข้างสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ไปทางทิศใต้ข้ามคลองแสนแสบเชื่อมกับถนนสุขุมวิท 3 (รามคำแหง) เชิงสะพานบ้านม้า สภาพพื้นที่เป็นที่ลุ่ม ที่ดินว่างเปล่าไม่มีแนวคันทางเดิน สำหรับฝั่งสุขุมวิท 2 พื้นที่เป็นถนน ค.ส.ล. ทางเข้าโรงเรียนพร้อมมิตรวิทยาบางส่วนติดกับสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

#### 3.3 ลักษณะทั่วไป

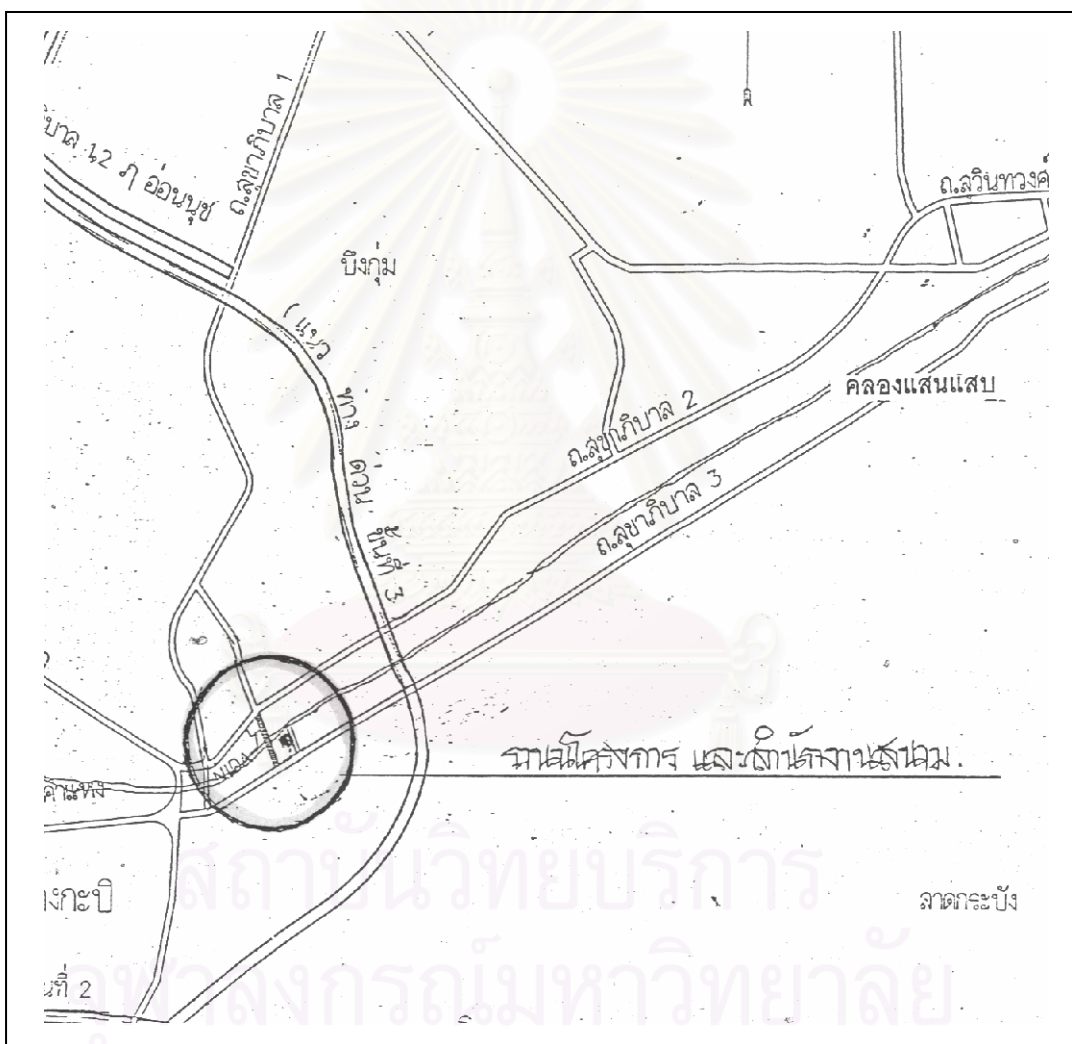
ลักษณะทั่วไปของโครงการเป็นถนน ค.ส.ล. 6 ช่องจราจรไปและกลับข้างละ 3 ช่องจราจร ยาวประมาณ 671.00 เมตร ประกอบด้วยงานดินคันทาง งานสร้างสะพาน ค.ส.ล. งานระบบระบายน้ำ ก่อสร้างกำแพงกันดิน และเขื่อน ค.ส.ล. งานระบบไฟฟ้าแสงสว่าง งานกำแพงของสถาบันพัฒนบริหารศาสตร์ งานสะพานลอยข้ามถนน

<sup>6</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 20



### 3.4 ระยะเวลาการก่อสร้าง

กรุงเทพมหานครได้ว่าจ้างบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ดำเนินการก่อสร้างถนนเชื่อมถนนสุขาภิบาล 2 กับสุขาภิบาล 3 (รามคำแหง) ในวงเงินงบประมาณ 177,000,000 บาท ระยะเวลาการก่อสร้าง 300 วัน (ก่อสร้างแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2541)



แผนที่ 10 แสดงที่ตั้งโครงการก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 2 กับถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนศรีบูรพา)

#### 4. โครงการก่อสร้างขยายถนนรामคำแหง จากคลองบ้านม้าถึงคลองบางชัน<sup>7</sup>

##### 4.1 วัตถุประสงค์

- เพื่อรองรับปริมาณจราจรในพื้นที่ ซึ่งปัจจุบันพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น
- เพื่อช่วยแบ่งเบาสภาพการจราจรบนถนนโครงข่ายรอบ ๆ พื้นที่เขตบางกะปิ และเขตสะพานสูง
- เพื่อปรับปรุงให้สอดคล้องกับการก่อสร้างถนนรामคำแหง (สุขาภิบาล 3) ช่วงปลาย ซึ่งปรับปรุงเป็น 8 ช่องจราจรเต็มโครงการ

##### 4.2 เป้าหมายโครงการ

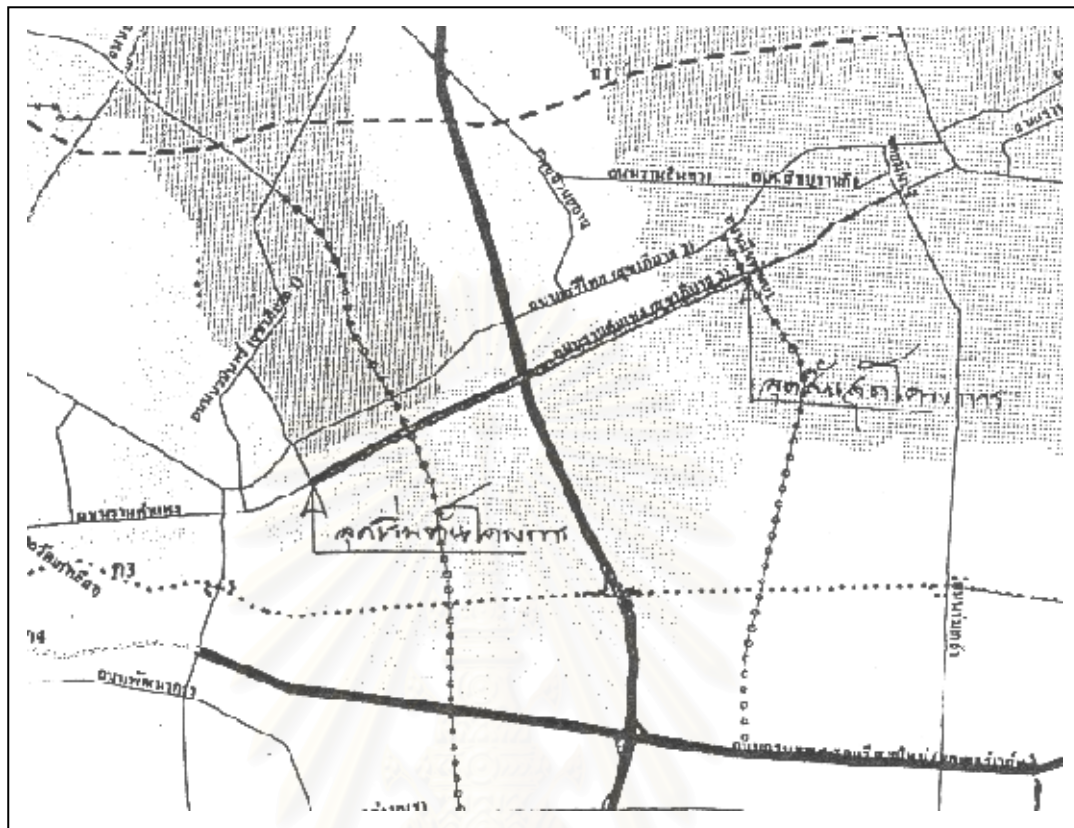
- ขยายผิวจราจรเดิม 6 ช่องจราจร เป็น 8 ช่องจราจร พร้อมทางเท้าทางจักรยาน สะพานข้ามคลอง ระบบระบายน้ำ ไฟฟ้าแสงสว่าง และทาสีตีเส้นจราจร ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร

##### 4.3 รายละเอียดโครงการ

โครงการขยายถนนรामคำแหง จากคลองบ้านม้าถึงคลองบางชัน จะใช้งบประมาณปี 2545-2546 ในวงเงินประมาณ 280,000,000 บาท ระยะเวลาก่อสร้าง 540 วัน โดยมีรายละเอียดที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- กรุยแนวทาง ขุดตอ กำจัดวัชพืช
- สร้างคันทางพร้อมเสริมวัสดุช่วยลดการทรุดตัว
- สร้างพื้นฐานหินคลุกบดอัดแน่น
- ขยายผิวจราจรเดิม 6 ช่องจราจร เป็น 8 ช่องจราจร ยาวประมาณ 5,000 เมตร พร้อมทางเท้าทั้งสองฝั่ง
- สร้างสะพาน ค.ส.ล. พร้อมเชื่อมกันดินริมคลอง
- สร้างระบบระบายน้ำ ไฟฟ้าแสงสว่าง และทาสีตีเส้นจราจร

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 23



แผนที่ 11 แสดงที่ตั้งโครงการขยายถนนรามคำแหง  
จากคลองบ้านม้าถึงคลองบางชัน

5. โครงการสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 2 กับถนนสุขาภิบาล 3  
(นิคมอุตสาหกรรมบางชัน)<sup>8</sup>

5.1 วัตถุประสงค์และความเป็นมาของโครงการ

ถนนสุขาภิบาล 2 และถนนสุขาภิบาล 3 (รามคำแหง) เป็นถนนสายหลักของพื้นที่บริเวณชานเมืองด้านตะวันออกที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว และกำลังมีปัญหาจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก ถนนสายรองและถนนซอยซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนรามคำแหง และถนนสายสุขาภิบาล 2 ยังไม่พอเพียงที่จะช่วยหมุนเวียนระบายการจราจรระหว่างถนนทั้ง 2 สายให้เป็นโครงข่ายที่เหมาะสมได้

<sup>8</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 24

## 5.2 สภาพพื้นที่โครงการ

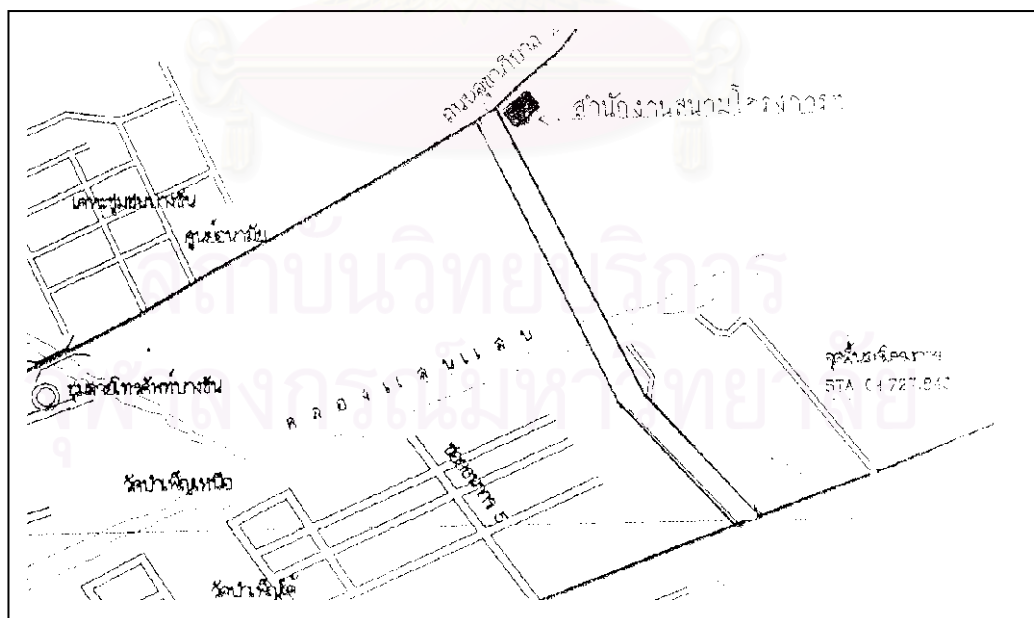
แนวเริ่มต้นแยกจากถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8-700 ขึ้นไปทางทิศเหนือ ข้ามคลองแสนแสบไปเชื่อมต่อกับถนนสุขาภิบาล 2 บริเวณทิศตะวันออกเฉียงใต้ของสถานีดับเพลิงบางชัน สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ลุ่ม ไม่มีคันทางเดิน

## 5.3 ลักษณะทั่วไป

ลักษณะทั่วไปของโครงการเป็นถนน ค.ส.ล. 6 ช่องจราจรไปกลับข้างละ 3 ช่องจราจร ยาวประมาณ 280 เมตร มีสะพานข้ามคลองแสนแสบจำนวน 1 แห่ง ยาวประมาณ 450 เมตร รวมระยะทางยาวประมาณ 730 เมตร ประกอบด้วยงานระบายน้ำ งานคันหินรางดิน และทางเท้า งานก่อสร้างกำแพงกันดิน งานไฟฟ้าแสงสว่าง

## 5.4 ระยะเวลาการก่อสร้าง

กรุงเทพมหานครได้ว่าจ้าง ห้างหุ้นส่วน พี. วาย. เอส. คอนสตรัคชั่น จำกัด ดำเนินการก่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 2 กับถนนสุขาภิบาล 3 (สายที่ 3) ในวงเงินงบประมาณ 159,988,540 บาท ระยะเวลาก่อสร้าง 450 วัน (ก่อสร้างแล้วเสร็จ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541)



แผนที่ 12 แสดงที่ตั้งโครงการก่อสร้างถนนเชื่อมถนนสุขาภิบาล 2 กับถนนสุขาภิบาล 3 (นิคมอุตสาหกรรมบางชัน)

## 6. โครงการก่อสร้างปรับปรุงถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3)<sup>9</sup>

จากคลองบางชัน ถึงถนนสุวินทวงศ์

### 6.1 วัตถุประสงค์และความเป็นมาของโครงการ

ถนนรามคำแหง เป็นถนนที่มีความสำคัญของกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อด้านตะวันออก และพื้นที่ส่วนกลางของกรุงเทพฯ เริ่มจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ จนถึงถนนสุวินทวงศ์ ระยะทางความยาวประมาณ 16 กิโลเมตร สองฟากถนนในช่วงแรกจะประกอบด้วยแหล่งธุรกิจ สถานศึกษา สถานที่ราชการจำนวนมาก ทำให้เกิดการขยายตัวต่อเนื่องมาเป็นลำดับ และกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการปรับปรุงมาโดยตลอด จนถึงบริเวณคลองบางชัน ซึ่งได้ปรับปรุงให้มีขนาด 6 ช่องจราจร (ยังไม่เต็มเขตทาง)

กรุงเทพมหานครจึงได้มีโครงการที่จะปรับปรุงถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ให้เต็มโครงการ จึงได้ดำเนินการขอสนับสนุนเงินกู้จากองค์การความร่วมมือทางเศรษฐกิจภาคพื้นทะเลแห่งประเทศญี่ปุ่น JBIC (OECF เดิม) โดยผ่านทางสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (สจร.) และได้รับความสนับสนุนจาก JBIC ให้การสนับสนุนดังกล่าวด้วยดี จนกระทั่งสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ของกรุงเทพมหานคร

### 6.2 ลักษณะและที่ตั้งโครงการ

โครงการก่อสร้างปรับปรุงถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) มีจุดเริ่มต้นจากบริเวณคลองบางชัน (เขตมีนบุรี) ตัดผ่านสามแยกบัวขาว สีแยกร่มเกล้า และไปสิ้นสุดที่ถนนสุวินทวงศ์ (เขตมีนบุรี) ความยาวทั้งสิ้นประมาณ 4,650 เมตร และมีขนาดเขตทางกว้าง 50 เมตร โดยมีรายละเอียดที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

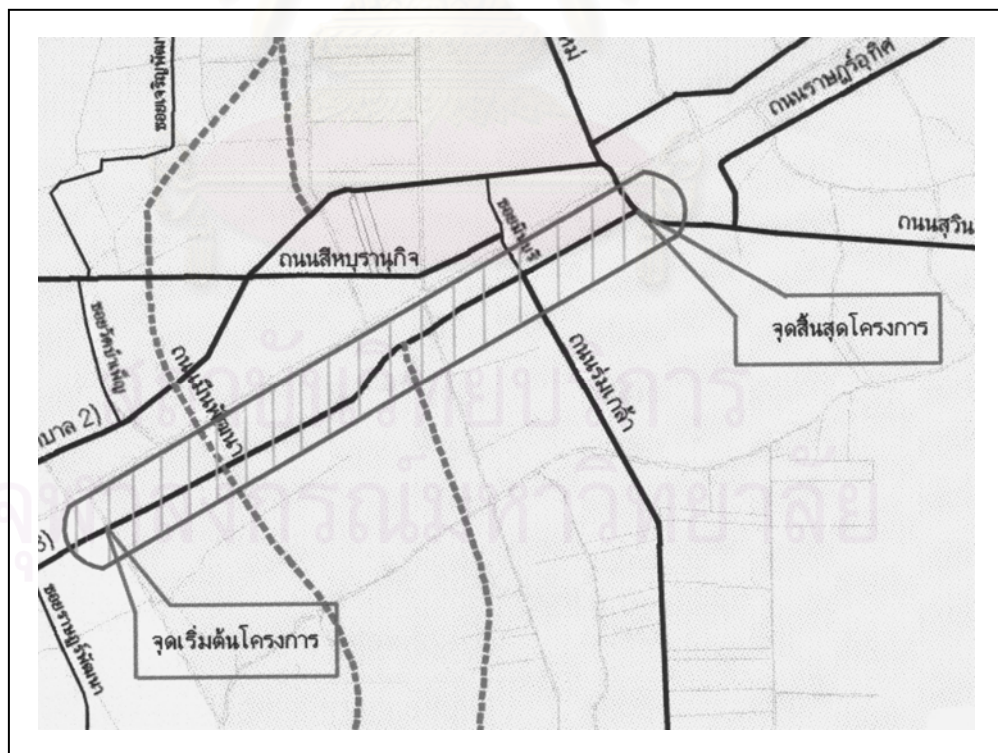
- ก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร แบ่งทิศทางด้วยเกาะกลาง ความยาวจากจุดเริ่มต้นจนถึงสิ้นสุดโครงการ รวม 4,650 เมตร

<sup>9</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 28

- สะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก ข้ามคลองสองต้นนุ่น พร้อม U-TURN กลับรถได้สะพาน 1 แห่ง
- สะพานคนเดินข้ามถนนจำนวน 4 แห่ง
- สะพานคนเดินข้ามคลองจำนวน 2 แห่ง
- ทางเท้าพร้อมทางจักรยาน และสวนหย่อม
- ระบบระบายน้ำ ขนาดท่อ  $\varnothing$  1.50 เมตร ทั้งสองฝั่ง
- ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง
- ระบบสาธารณูปโภคที่ดำเนินการร่วม ได้แก่ ประปา และโทรศัพท์

### 6.3 ระยะเวลาก่อสร้าง

กรุงเทพมหานครได้ว่าจ้างบริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ดำเนินการก่อสร้างโครงการ ในวงเงินงบประมาณ 446,034,610 บาท ระยะเวลาก่อสร้าง 540 วัน สิ้นสุดสัญญา วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2545



แผนที่ 13 แสดงที่ตั้งโครงการปรับปรุงถนนรามคำแหง จากคลองบางชัน ถึงถนนสุวินทวงศ์

### 3) โครงการก่อสร้างถนนของกรมทางหลวง

จากข้อมูลของกรมทางหลวง ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2532-2540 พื้นที่ศึกษามี การก่อสร้างเส้นทางคมนาคมที่เกี่ยวข้อง คือ

#### โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ถนนกาญจนาภิเษก)<sup>10</sup>

โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ได้เริ่มการศึกษาเพื่อ วางแผนก่อสร้างเป็นเวลากว่าสี่ปีมาแล้ว ที่คณะรัฐมนตรีภายใต้การนำของพลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ นายกรัฐมนตรี และมีพลเอกสุรกิจ มัยลาภ เป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ได้ มีมติเห็นชอบในหลักการโครงการก่อสร้างโครงข่ายทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร หรือใช้ภาษาอังกฤษว่า Outer Bangkok Ring Road ตามที่กรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม เป็นผู้เสนอ ซึ่งในสมัยนั้นระยะทางยาวประมาณ 136 กิโลเมตร และประมาณการค่าใช้จ่าย ล่วงหน้าไว้ในวงเงิน 4,570 ล้านบาท ทั้งนี้ได้รวมค่าก่อสร้างอุโมงค์ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาแห่ง หนึ่ง ยาวประมาณ 660 เมตร เป็นเงิน 930 ล้านบาทไว้ด้วย

ซึ่งผลจากการศึกษา สรุปว่าควรแบ่งการก่อสร้างเป็นระยะ ๆ จนครบวงรอบในปี พ.ศ. 2530 แต่ในความเป็นจริง ขณะนี้ได้มีการก่อสร้างด้านตะวันตกของวงแหวน ตั้งแต่บางปะอินถึง บางขุนเทียน ยาวประมาณ 70 กิโลเมตรเรียบร้อยแล้ว โดยไม่มีสาธารณูปการเพื่อการเก็บค่าผ่านทาง และก่อสร้างส่วนของวงแหวนด้านตะวันออกตั้งแต่บางปะอินถึงบางนา ระยะทางประมาณ 64 กิโลเมตร แล้วเสร็จเมื่อต้นปี พ.ศ. 2542 ในส่วนด้านตะวันออกของถนนวงแหวนนี้มี สาธารณูปการเพื่อการเก็บค่าผ่านทาง ในส่วนด้านใต้ของทางหลวงวงแหวนระยะทางประมาณ 35 กิโลเมตร ขณะนี้กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ คาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในปี พ.ศ. 2546

ในปี พ.ศ. 2539 อันเป็นปีกาญจนาภิเษกของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ภูมิพลอด ดุยเดชมหาราช จึงได้มีการขอพระบรมราชานุญาต เรียกทางหลวงวงแหวนรอบนอก กรุงเทพมหานครนี้ว่า “ถนนกาญจนาภิเษก” และกรมทางหลวงได้กำหนดหมายเลขทางหลวงให้

<sup>10</sup> กลุ่มงานวางแผน, “ข้อมูลประชาสัมพันธ์ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร”, กรมทางหลวง, 2543, หน้า 32-34

เป็นทางหลวงหมายเลข 9 เพื่อน้อมรำลึกถึงพระมหากษัตริย์องค์แรกของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว  
รัชการที่ 9 ที่มีพระบรมราชานุญาตพระราชทานชื่อถนนกาญจนาภิเษก

โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร แบ่งการก่อสร้างออกเป็น 3  
ตอนหลัก คือ

1. ทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร  
ด้านทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 70 กิโลเมตร
2. ทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร  
ด้านทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 64 กิโลเมตร
3. ทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร  
ด้านทิศใต้ ระยะทางประมาณ 35 กิโลเมตร

รวมระยะทางเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณ 169 กิโลเมตร

เนื่องจากเส้นทางสายนี้มีแนวทางผ่านย่านชุมชน ซึ่งต้องใช้งบประมาณในการ  
ก่อสร้างเป็นจำนวนมาก แต่เศรษฐกิจของประเทศไม่เอื้ออำนวย ทำให้งบประมาณที่ได้รับมีจำกัด  
การก่อสร้างจึงต้องดำเนินการเป็นช่วง ๆ ตามงบประมาณที่ได้รับ

#### ทางหลวงรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก

ระยะทางประมาณ 64 กิโลเมตร เริ่มเมื่อปี 2532 โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อ 13  
พฤษภาคม 2532 ให้ทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกเป็นทางหลวง  
พิเศษเก็บค่าธรรมเนียมน้ำมันผ่านทาง ซึ่งกรมทางหลวงได้ประกาศเชิญชวนเอกชนลงทุนก่อสร้าง แต่ไม่  
มีเอกชนรายใดสนใจยื่นข้อเสนอ ดังนั้น เมื่อปี 2533 จึงเสนอเข้าโครงการเงินกู้ OECF งวดที่ 15  
(ในโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก) ปี 2534-2535 ได้ดำเนินการสำรวจออกแบบ  
ทางและทางแยกต่างระดับเมื่อปี 2536 และเริ่มก่อสร้างเมื่อปี 2537



จุดเริ่มต้นทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก อยู่ที่ทางแยกต่างระดับบางปะอิน บนทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ที่ กม. 55 และจุดสิ้นสุดโครงการที่จุดบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 สายบางนา-บางปะกง ที่ กม. 7 แนวทางเป็นแนวตัดใหม่ตลอดสาย วงเงินค่าก่อสร้างประมาณ 12,000 ล้านบาท เป็นเงินงบประมาณ 50% และเงินกู้จากกองทุนความร่วมมือทางเศรษฐกิจพื้นทะเลแห่งญี่ปุ่น 50% โดยก่อสร้างเป็นทางมาตรฐานชั้นพิเศษ 4 ช่องจราจร แยกการจราจรไป-กลับข้างละ 2 ช่องจราจร ผิวทางเป็นแอสฟัลต์คอนกรีต กว้างช่องละ 3.50 เมตร ไหล่ทางกว้างข้างละ 2.50 เมตร และ 1.50 เมตร ยกเว้นช่วงจราจรจากรามอินทรา-บางพลี ระยะทางประมาณ 26 กิโลเมตร ซึ่งเป็นย่านชุมชนจะมีทางคู่ขนานอีกข้างละ 2 ช่องจราจร รวมเป็น 8 ช่องจราจร มีทางแยกต่างระดับ 8 แห่ง และส่วนที่ตัดกับทางหลวงท้องถิ่นเดิม มีการก่อสร้างสะพานลอย รวม 4 แห่ง เส้นทางนี้มีการควบคุมการเข้าออกอย่างสมบูรณ์ การก่อสร้างแบ่งเป็น 8 ตอน คือ

- 1) ตอน 1 เอ/1 บางปะอิน-คลองสี่ กม. 1+200 – 5+600  
ระยะทาง 4.378 กิโลเมตร วงเงินค่าก่อสร้าง 432,611,475.- บาท
- 2) ตอน 1 เอ/2 บางปะอิน-คลองสี่ กม. 5+600 – 10+500  
ระยะทาง 4.900 กิโลเมตร วงเงินค่าก่อสร้าง 635,635,000.- บาท
- 3) ตอน 1 บี คลองสี่-ธัญบุรี กม. 10+500 – 20+380  
ระยะทาง 9.880 กิโลเมตร วงเงินค่าก่อสร้าง 658,649,140.- บาท
- 4) ตอน 2 เอ ธัญบุรี-ลำลูกกา กม. 23+650 – 29+190  
ระยะทาง 5.459 กิโลเมตร วงเงินค่าก่อสร้าง 381,948,950.- บาท
- 5) ตอน 2 ซี/1 ลำลูกกา-รามอินทรา กม. 31+483 – 36+600  
ระยะทาง 5.117 กิโลเมตร วงเงินค่าก่อสร้าง 519,224,250.- บาท
- 6) ตอน 2 ซี/2 ลำลูกกา-รามอินทรา กม. 36+600 – 41+550  
ระยะทาง 4.960 กิโลเมตร วงเงินค่าก่อสร้าง 589,273,610.- บาท
- 7) ตอน 3 บี รามอินทรา-ทับช้าง กม. 44+400 – 45+875 และ  
กม. 49+675 – 52+750 ระยะทาง 4.550 กิโลเมตร  
วงเงินค่าก่อสร้าง 945,991,391.- บาท
- 8) ตอน 3 เอฟ ทับช้าง-ทางหลวงหมายเลข 34 กม. 56+400 – 62+325  
ระยะทาง 5.925 กิโลเมตร วงเงินค่าก่อสร้าง 1,221,006,660.- บาท

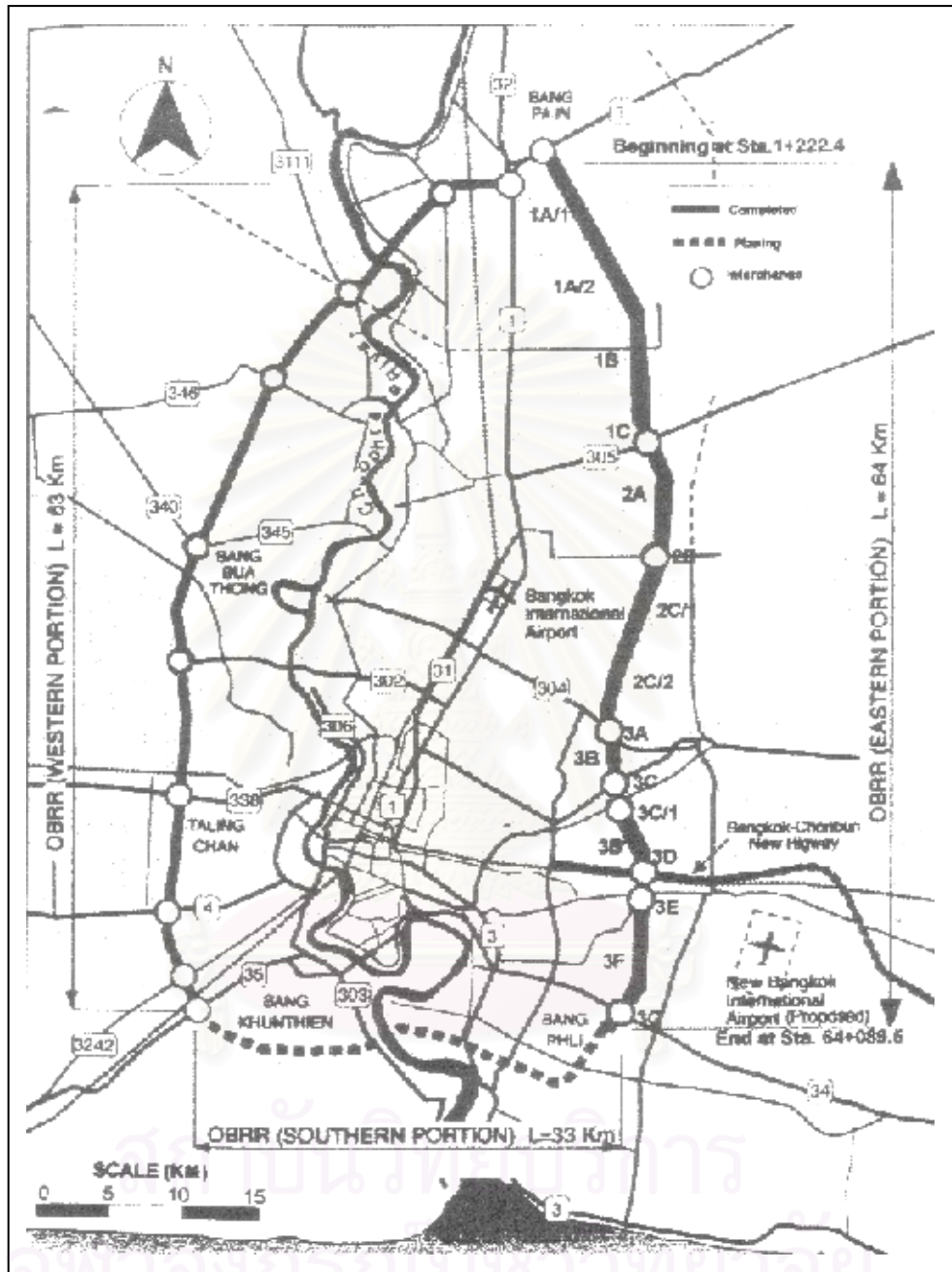
นอกจากนี้มีการก่อสร้างทางแยกต่างระดับ 8 แห่ง วงเงินค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 6,507,827,342.- บาท ดังนี้

- 1) ทางแยกต่างระดับรัษฎบุรี ที่จุดตั้งทางหลวงหมายเลข 305 (รังสิต-องครักษ์)
- 2) ทางแยกต่างระดับลำลูกกา ที่จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนลำลูกกา)
- 3) ทางแยกต่างระดับรามอินทรา ที่จุดตัดทางหลวงหมายเลข 304 (ถนนรามอินทรา)
- 4) ทางแยกต่างระดับคลองกุ่ม ที่จุดตัดทางหลวงหมายเลข 3278 (ถนนสุขาภิบาล 2)
- 5) ทางแยกต่างระดับสุขาภิบาล 3 ที่จุดตัดถนนสุขาภิบาล 3
- 6) ทางแยกต่างระดับทับช้าง ที่จุดตัดทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (กรุงเทพ-ชลบุรี สายใหม่)
- 7) ทางแยกต่างระดับอ่อนนุช ที่จุดตัดถนนอ่อนนุช
- 8) ทางแยกต่างระดับวัดสลุด ที่จุดตัดทางหลวงหมายเลข 34 (บางนา-ตราด)

ในส่วนถนนวงแหวนรอบนอกตัดถนนสายรอง จะก่อสร้างสะพานข้ามทางหลวงพิเศษ ซึ่งมีทั้งหมด 3 แห่ง คือ บนทางหลวงหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) บนถนนหทัยราษฎร์) และที่ กม. 49+707 นอกจากนี้ยังมีสะพานลอดคนข้าม 1 แห่ง ที่ กม. 33+575 เพื่อให้ชุมชนบริเวณนั้นยังคงใช้เส้นทางได้สะดวกเหมือนเดิม

ขณะนี้การก่อสร้างโครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันออก ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 14 แสดงโครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอก  
กรุงเทพมหานคร (ถนนกาญจนาภิเษก)

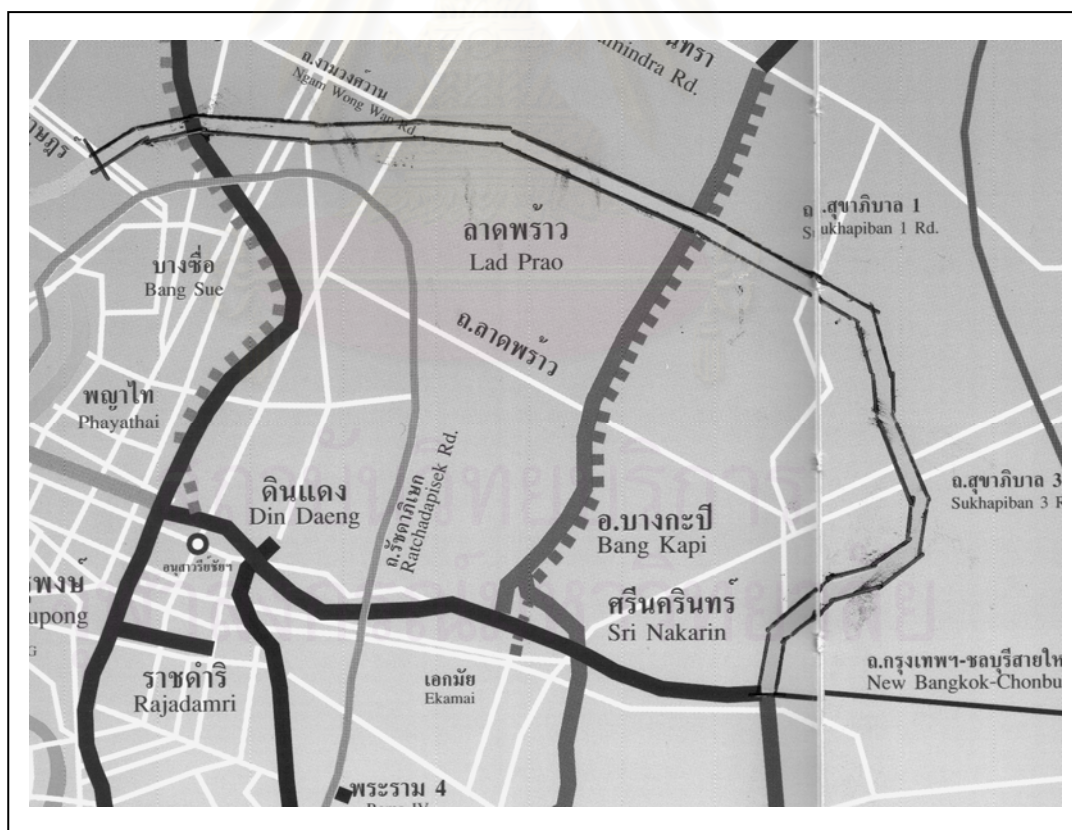
#### 4) โครงการก่อสร้างถนนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

จากข้อมูลของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ในพื้นที่ศึกษามีการก่อสร้างเส้นทางคมนาคมที่เกี่ยวข้องคือ

##### โครงการทางด่วนขั้นที่ 3 ตอนเหนือ

โครงการทางด่วนขั้นที่ 3 ตอนเหนือนี้ จะเริ่มโครงการที่ถนนวงค์สว่าง ห่างจากถนนประชาชื่นประมาณ 600 เมตร ที่จุดนี้จะเป็นทางแยกต่างระดับเรียกว่า “ทางแยกต่างระดับรัชดาภิเษก” แนวทางจะขึ้นไปทางทิศเหนือ ซึ่งจะผ่านย่านอยู่อาศัยและการค้า ตัดกับทางด่วนขั้นที่ 2 ที่ กม. ประมาณ 0+800 ซึ่งบริษัทที่ปรึกษามีความเห็นว่าที่จุดตัดระหว่าง 2 โครงการนี้น่าจะมีจุดต่อเชื่อมกัน ซึ่งจะได้พิจารณาในขั้นการออกแบบรายละเอียด เมื่อผ่านทางด่วนขั้นที่ 2 แล้วแนวทางจะเบนไปทางทิศตะวันออกผ่านย่านชุมชนหนาแน่นไปตัดกับถนนประชาชื่นที่ กม. ประมาณ 1+500 ซึ่งจะเป็น “ทางแยกต่างระดับประชาชื่น” หลังจากนั้นแนวจะไปตามถนนประชานิเวศ ซึ่งจะเป็นทางยกระดับอยู่เหนือถนนประชานิเวศ ยาวประมาณ 1.2 กม. แล้วจะไปตัดกับโครงการ Hopewell และโครงการคอนเมืองโทลเวย์ที่ประมาณ กม. 3+300 ซึ่งจะต้องเป็นทางยกระดับข้ามทั้งสองโครงการดังกล่าวข้างต้น จะเป็น “ทางแยกต่างระดับวิภาวดีรังสิต” แนวทางยังคงวิ่งในแนวทิศตะวันออกผ่านย่านชุมชนอยู่อาศัยหนาแน่น หมู่บ้านเฉลิมสุขนิเวศ หมู่บ้านเจริญบัณฑิตไปตัดกับถนนพหลโยธิน (สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์) ที่ กม. ประมาณ 5+200 ซึ่งจะเป็น “ทางแยกต่างระดับพหลโยธิน” แนวทางจะผ่านตลาดอมรพันธ์ และย่านการค้าหนาแน่น และจะเป็นทางยกระดับข้ามสะพานลอยของกรุงเทพมหานคร เข้าสู่แนวถนนของกรมทางหลวง สายสามแยกเกษตร-อุดมสุข ซึ่งทางกรมทางหลวงได้ทำการเวนคืนที่ดินไปบ้างแล้ว ซึ่งมีเขตทางระหว่าง 40-60 เมตร เส้นทางของทางด่วนขั้นที่ 3 นี้ จะสร้างยกระดับอยู่เหนือถนนของกรมทางหลวงตลอดเส้นทาง เพื่อหลีกเลี่ยงการเวนคืนที่ดินเพิ่มเติมให้น้อยที่สุด หลังจากผ่านสามแยกเกษตรแล้วทางด่วนขั้นที่ 3 นี้ จะไปตัดกับถนนลาดปลาเค้าจะเป็น “ทางแยกต่างระดับลาดปลาเค้า” ที่ กม. ประมาณ 7+350 โครงการจะผ่านหมู่บ้านเสนานิเวศ ที่ กม. ประมาณ 8+200 และตัดกับถนนเสนานิเวศที่ กม. ประมาณ 9+400 และตัดกับถนนสตรีวิทย์ 2 กม. 10+750 ทางด่วนยังคงเป็นทางยกระดับอยู่เหนือถนนของกรมทางหลวงเช่นเดิม และจะไปตัดกับทางด่วน อาจนรงค์-รามอินทรา ที่ กม. ประมาณ 11+400 จะเป็น “ทางแยกต่างระดับ

อาจณรงค์-รามอินทรา” ซึ่งในขั้นออกแบบรายละเอียดจะพิจารณาว่าเหมาะสมหรือไม่ในการที่จะต่อเชื่อมทั้งสองโครงการให้ต่อเนื่องกัน โดยคำนึงถึงเขตทางที่ต้องเพิ่มขึ้น ตลอดจนราคาค่าก่อสร้าง ซึ่งขณะนี้ในบริเวณบ้านอยู่อาศัยยังไม่หนาแน่นมากนัก ทางด่วนชั้นที่ 3 นี้ แนวทางยังคงวิ่งในแนวตะวันออกต่อไป จนไปตัดกับถนนสุขาภิบาล 1 ที่ กม. 14+400 จะเป็น “ทางแยกต่างระดับสุขาภิบาล 1” ที่ กม. ประมาณ 15+200 แนวทางของทางด่วนชั้นที่ 3 จะเบนลงมาทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตัดถนนสุขาภิบาล 2 คลองแสนแสบและถนนสุขาภิบาล 3 ที่ประมาณ กม. 18+400 - 19+000 จะเป็น “ทางแยกต่างระดับสุขาภิบาล 2 และ 3 “ ซึ่งจะออกแบบต่อเนื่องกันเป็นทางแยกต่างระดับตัวเดียวกัน หลังจากนั้นทางด่วนจะผ่านทุ่งนาบ้านเรือนไม่หนาแน่นมากนัก ตัดกับถนนกรุงเทพ-กรีฑา ที่ กม. ประมาณ 22+200 เชียดผ่านสนามกอล์ฟยูนิโก และจะไปตัดกับทางหลวงพิเศษสายกรุงเทพ-ชลบุรี ที่ กม. ประมาณ 23+200 ซึ่งจะเป็นจุดสิ้นสุดโครงการของเส้นทางตอนเหนือ และจะเป็นทางยกระดับเชื่อมโยงเข้ากับทางหลวงพิเศษกรุงเทพ-ชลบุรี เรียกว่า “ทางแยกต่างระดับกรุงเทพ-ชลบุรี”



แผนที่ 15 แสดงเส้นทางโครงการทางด่วนชั้นที่ 3 ตอนเหนือ

## 5.7 ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดิน

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ปี พ.ศ. 2527-2542 ได้มีการจำแนกราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีการกำหนดบล็อก-โซน ของที่ดิน เป็น 4 ฉบับ คือ

1. ราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2527-2530
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2531-2534
3. ราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2535-2538
4. ราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2539-2542

ในการพิจารณาแบ่งที่ดินออกเป็นบล็อก-โซนของกรมที่ดิน นั้นได้คำนึงถึงภาวะทางการซื้อ-ขายในตลาด และสภาพระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ เป็นปัจจัยในการกำหนดพื้นที่ โดยพื้นที่ในระยะ 20 เมตรแรกริมถนนจะเป็นพื้นที่ซึ่งมีราคาแพงที่สุด และมีการถอยร่อนของการกำหนดราคาลึกลงไปอีกประมาณ 20.00-40.00 เมตร ตามสภาพพื้นที่และความเป็นชุมชน

ในปัจจุบันปี 2543 สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยใช้วิธีการกำหนดรายแปลง ซึ่งมีรายละเอียดของราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในระหว่างปี พ.ศ. 2527-2542 (ตามตารางที่ 15-18)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 14 แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2527-2530

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาตาราง วาละ / บาท	หมายเหตุ
1	ที่ดินติดถนนรามคำแหง ลึกจากริมถนนเข้าไปไม่เกิน 20 ม.	16,000	
2	ที่ดินในหน่วยที่ 1 แต่ไม่ติดถนน	10,000	
3	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 1 หรือหน่วยที่ 2 ลึกเข้าไปอีกไม่เกิน 40 ม.	6,000	
4	ที่ดินติดถนนศรีนครินทร์ (พัฒนาการ, บางนา-ตราด) ลึกจากถนนเข้าไปอีกไม่เกิน 40 ม.	10,000	
5	ที่ดินในหน่วยที่ 4 แต่ไม่ติดถนน	5,000	
6	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 4 หรือหน่วยที่ 5 ลึกเข้าไปอีกไม่เกิน 40 ม.	3,000	
7	ที่ดินติดถนนรามคำแหง ตั้งแต่โรงแรมบีบีอินจนสุดเขตแขวงหัวหมาก ลึกจากถนนเข้าไปไม่เกิน 40 ม.	8,000	
8	ที่ดินในหน่วยที่ 7 แต่ไม่ติดถนน	4,000	
9	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 7 หรือหน่วยที่ 8 ลึกเข้าไปอีกไม่เกิน 40 ม.	3,000	
10	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะหรือถนนซอยเอกชนที่รถยนต์เข้าได้ หรือเป็นที่ดินจัดสรร ซึ่งแยกจากหน่วยที่ 7 ลึกเข้าไปไม่เกิน 40 ม. แบ่งเป็น 2 ราคา ดังนี้		
	- ถนนซอยกว้างเกิน 4 ม.	3,000	
	- ถนนซอยกว้างไม่เกิน 4 ม.	2,500	
11	ที่ดินในแขวงหัวหมาก นอกจากที่ได้กำหนดไว้	600	

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ตารางที่ 15 แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
 โฉนด 46 บล็อก A–Y แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร  
 ปี พ.ศ. 2531-2534

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ระยะห่าง (เมตร)	ราคาตาราง วาละ / บาท
1	ถนนรามคำแหง (A), ถนนสุขาภิบาล 3 (H)	20	50,000
2	ถนนสุขาภิบาล 3 (A), ซอยศูนย์การค้า (A)	20	40,000
3	ถนนสุขาภิบาล 3 (B, C, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N, O, P)	20	20,000
4	ซอยอื่น ๆ (A)	40	20,000
5	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-4 (A)	-	10,000
6	ซอยอื่น ๆ (B, K, L) , ถนนหมู่บ้านสวนสน (H)	40	8,000
7	ซอยอื่น ๆ (P)	40	7,000
8	ซอยอื่น ๆ (J, M, T), ซอย 1 (S)	40	6,000
9	ทั้งหมดภายในบล็อก (U, V)	-	6,000
10	ซอยอื่น ๆ (C, E, N, O), ซอยหมู่บ้านเว็อนเพชร (F), ซอย 2 (S)	40	5,000
11	ทั้งหมดภายในบล็อก (Q)	-	5,000
12	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-11 (L)	-	5,000
13	ซอยอื่น ๆ (W)	40	4,000
14	ซอยอื่น ๆ (D, F, H, X), ซอยหมู่บ้านชวนชม (S)	40	4,000
15	ทั้งหมดภายในบล็อก (Y)	-	4,000
16	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-15 (J, T)	-	4,000
17	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-16 (C, D, E, F, H, I, N, N, O, P)	-	3,000
18	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-17 (S, W, X)	-	2,500

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน



ตารางที่ 16 แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535-2538

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา / ตารางวา		สภาพการ उपयोग
		ต่ำ	สูง	
1	ถนนรามคำแหง	40,000	200,000	อาศัย, พาณิชยกรรม
2	ถนนพระราม 9	-	80,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
3	ถนนศรีนครินทร์	60,000	100,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
4	ถนนกรุงเทพกรีฑา	7,000	16,000	อาศัย, ว่าง
5	ซอยรามคำแหง 7, 9	18,000	80,000	จัดสรร, อาศัย, พาณิชยกรรม
6	ซอยรามคำแหง 13	20,000	80,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
7	ซอยรามคำแหง 15	10,000	70,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
8	ซอยรามคำแหง 17, 19	12,000	90,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
9	ซอยรามคำแหง 21, 23	20,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
10	ซอยรามคำแหง 25, 27, 49	30,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
11	ซอยรามคำแหง 29	60,000	100,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
12	ซอยรามคำแหง 31	16,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
13	ซอยรามคำแหง 33	20,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
14	ซอยรามคำแหง 35, 53/1	40,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
15	ซอยรามคำแหง 37, 55, 57	30,000	80,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
16	ซอยรามคำแหง 43, 47	50,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
17	ซอยรามคำแหง 45	60,000	100,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
18	ซอยรามคำแหง 51	60,000	80,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
19	ซอยรามคำแหง 53	60,000	140,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
20	ซอยรามคำแหง 59, 67, 69	20,000	40,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
21	ซอยรามคำแหง 61	20,000	50,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
22	ซอยรามคำแหง 63, 71	30,000	50,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
23	ซอยรามคำแหง 65	40,000	80,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
24	ซอยรามคำแหง 73, 75	16,000	50,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
25	ซอยรามคำแหง 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91	20,000	50,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
26	ซอยรามคำแหง 8, 12, 22	30,000	80,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
27	ซอยอุดมยศ 1-3	16,000	30,000	จัดสรร, อาศัย
28	ซอยรามคำแหง 10	40,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง

ตารางที่ 16 (ต่อ) แสดงราคาประเมินทรัพย์สินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535-2538

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา / ตารางวา		สภาพการใช้ประโยชน์
		ต่ำ	สูง	
29	ชอยรามคำแหง 14, 16, 18, 20	50,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
30	ชอยรามคำแหง 24 (หมู่บ้านเสรี)	40,000	100,000	อาศัย, จัดสรร
31	ชอยหมู่บ้านเสรี (ชอยเมนต์)	18,000	24,000	อาศัย, จัดสรร
32	ชอยหมู่บ้านเสรี (ชอยแยก)	16,000	20,000	จัดสรร, อาศัย, ว่าง
33	ชอยรามคำแหง 26 (เต็กเฮงหยู)	30,000	36,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
34	ชอยหมู่บ้านเดชา	18,000	90,000	จัดสรร, ว่าง
35	ชอยรามคำแหง 28	16,000	60,000	อาศัย, ว่าง
36	ชอยรามคำแหง 30	18,000	70,000	อาศัย, ว่าง
37	ชอยรามคำแหง 32 (วิเศษสุข)	16,000	50,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
38	ชอยรามคำแหง 34, 36	16,000	40,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
39	ชอยรามคำแหง 38, 40, 44, 46	12,000	30,000	อาศัย, พาณิชยกรรม, ว่าง
40	ชอยรามคำแหง 48	14,000	28,000	จัดสรร, ว่าง
41	ชอยรามคำแหง 50, 52	20,000	40,000	จัดสรร, ว่าง
42	ชอยรามคำแหง 54	40,000	50,000	จัดสรร, ว่าง
43	ชอยหมู่บ้านศิรินเทพทาวน์เฮ้าส์	12,000	16,000	จัดสรร, อาศัย
44	ชอยศูนย์การค้าสุขาภิบาล 3	20,000	60,000	อาศัย, พาณิชยกรรม
45	ชอยหมู่บ้านเข็มเพชร, หมู่บ้านธารทิพย์	16,000	20,000	จัดสรร, อาศัย
46	ชอยหมู่บ้านมาลีสวนสน	15,000	16,000	จัดสรร, อาศัย, ว่าง
47	ชอยหมู่บ้านเรือนเพชร	-	30,000	จัดสรร, ว่าง
48	ชอยหมู่บ้านลำเพชร	10,000	18,000	จัดสรร, อาศัย, ว่าง
49	ชอยหมู่บ้านเดชา	14,000	30,000	จัดสรร, อาศัย, ว่าง
50	ชอยหมู่บ้านกิตินิเวศน์	-	10,000	จัดสรร, อาศัย, ว่าง

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

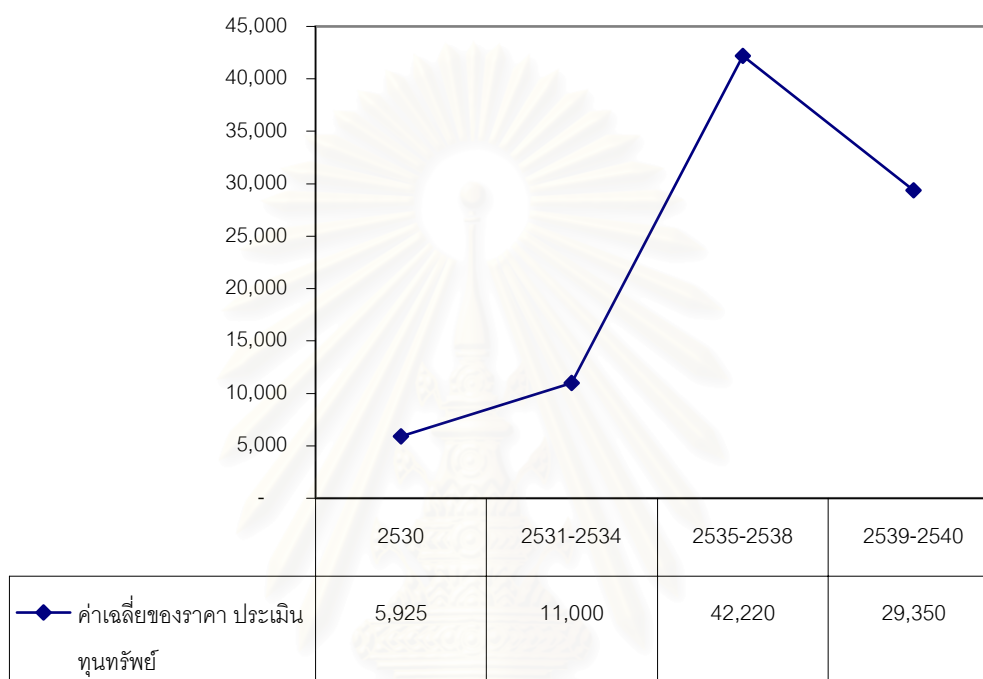
ตารางที่ 17 แสดงราคาประเมินทรัพย์สินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โซน 46 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2539-2542

ที่ตั้งใน แผนที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน บาท / ตารางวา	หมายเหตุ
โซน 46	ถนนสุขาภิบาล 1	70,000 – 100,000	
	ถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง)	40,000 – 100,000	
	ซอยศูนย์การค้าสุขาภิบาล 3	30,000 – 40,000	
	ซอยสุภาพงษ์	35,000	
	ถนนหมู่บ้านสวนสน	28,000 – 35,000	
	หมู่บ้านเจริญชัย 1	25,000 – 30,000	
	ซอยเพิ่มบาน	18,000 – 30,000	
	หมู่บ้านมาลีสวนสน (สวนสน)	28,000	
	หมู่บ้านธารทิพย์	28,000	
	ซอยหมู่บ้านเรือนเพชร	25,000	
	หมู่บ้านรามทาวน์เฮ้าส์	25,000	
	หมู่บ้านเดชา 2	22,000	
	หมู่บ้านปรีชา	22,000	
	หมู่บ้านเจริญนคร	22,000	
	ซอยเจริญนคร	22,000	
	หมู่บ้านลำเพชร	20,000	
	ซอยวันศรีบุญเรือง	18,000	
	ซอยเริงพนา	18,000	
	ซอยอื่น ๆ	15,000 – 30,000	
	นอกเหนือ	5,000 – 8,000	

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

แผนภูมิที่ 9 แสดงราคาเฉลี่ยของประเมินทุนทรัพย์  
ในการจดทะเบียนและนิติกรรม แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ  
กรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2540



ที่มา : สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 16 แสดงการแบ่งบล็อก-โซน ราคาที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา

## 5.8 ราคาประเมินที่ดิน ตามราคาตลาด ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากข้อมูลของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2530-2540 ได้มีการจำแนกราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาให้สินเชื่อกับลูกค้ารายย่อยของธนาคารฯ พื้นที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด โดยแบ่งจำแนกตามลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสาธารณูปโภค ตามตารางที่ 19-22 ดังนี้

ตารางที่ 18 แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ

ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2530-2532

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
1	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – สามแยกถนนพวงศิรี - ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน - ระยะ 20.00-100.00 เมตร - ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	30,000-40,000 10,000-20,000 5,000-10,000	
2	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สามแยกถนนพวงศิรี – คลองศรีบุญเรือง - ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน - ระยะ 20.00-100.00 เมตร - ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	30,000-40,000 10,000-20,000 5,000-10,000	
3	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – คลองบ้านม้า1 - ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน - ระยะ 20.00-100.00 เมตร - ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000 10,000-20,000 5,000-10,000	
4	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองบ้านม้า 1 – หมู่บ้านเรือนเพชร - ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน - ระยะ 20.00-100.00 เมตร - ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000 5,000-10,000 3,000-5,000	

ตารางที่ 18 (ต่อ) แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ  
ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2530-2532

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
5	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเรือนเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	30,000-40,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	10,000-20,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	3,000-5,000	
6	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – หมู่บ้านสวนสน		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	30,000-40,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	10,000-20,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	5,000-10,000	
7	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านสวนสน – คลองศรีบุญเรือง		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	20,000-30,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	10,000-20,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	5,000-10,000	
8	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – หมู่บ้านเจริญชัย		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	20,000-30,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	5,000-10,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	5,000-10,000	
9	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเจริญชัย – หมู่บ้านปรีชาลำเพชร		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	20,000-30,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	5,000-10,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	3,000-5,000	
10	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านปรีชาลำเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	20,000-30,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	5,000-10,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	3,000-5,000	

ตารางที่ 19 แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ  
ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2533-2535

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
1	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – สามแยกถนนพวงศิรี		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	8,000-10,000	
2	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สามแยกถนนพวงศิรี – คลองศรีบุญเรือง		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	8,000-10,000	
3	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – คลองบ้านม้า1		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	40,000-60,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	8,000-10,000	
4	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองบ้านม้า 1 – หมู่บ้านเรือนเพชร		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	40,000-60,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	8,000-10,000	
5	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเรือนเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	40,000-60,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	8,000-10,000	



ตารางที่ 19 (ต่อ) แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ  
ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2533-2535

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
6	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – หมู่บ้านสวนสน		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	8,000-10,000	
7	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านสวนสน – คลองศรีบุญเรือง		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	8,000-10,000	
8	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – หมู่บ้านเจริญชัย		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	40,000-60,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	8,000-10,000	
9	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเจริญชัย – หมู่บ้านปรีชาล้ำเพชร		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	40,000-60,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	8,000-10,000	
10	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านปรีชาล้ำเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	40,000-60,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-30,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	8,000-10,000	

ตารางที่ 20 แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ  
ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2536-2538

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
1	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – สามแยกถนนพวงศิรี		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	150,000-200,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	60,000-80,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	40,000	
2	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สามแยกถนนพวงศิรี – คลองศรีบุญเรือง		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	150,000-180,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	60,000-80,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	40,000	
3	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – คลองบ้านม้า1		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	120,000-150,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	60,000-80,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	40,000	
4	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองบ้านม้า 1 – หมู่บ้านเรือนเพชร		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	100,000-120,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000,-60,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000	
5	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเรือนเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	80,000-100,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000	

ตารางที่ 20 (ต่อ) แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ  
ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2536-2538

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
6	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – หมู่บ้านสวนสน		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	150,000-200,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	60,000-80,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	30,000-40,000	
7	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านสวนสน – คลองศรีบุญเรือง		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	150,000-180,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	60,000-80,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	30,000-40,000	
8	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – หมู่บ้านเจริญชัย		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	120,000-150,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	60,000-80,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	20,000-40,000	
9	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเจริญชัย – หมู่บ้านปรีชาล้ำเพชร		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	100,000-120,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000,-60,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	20,000-30,000	
10	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านปรีชาล้ำเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	80,000-100,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	20,000-30,000	

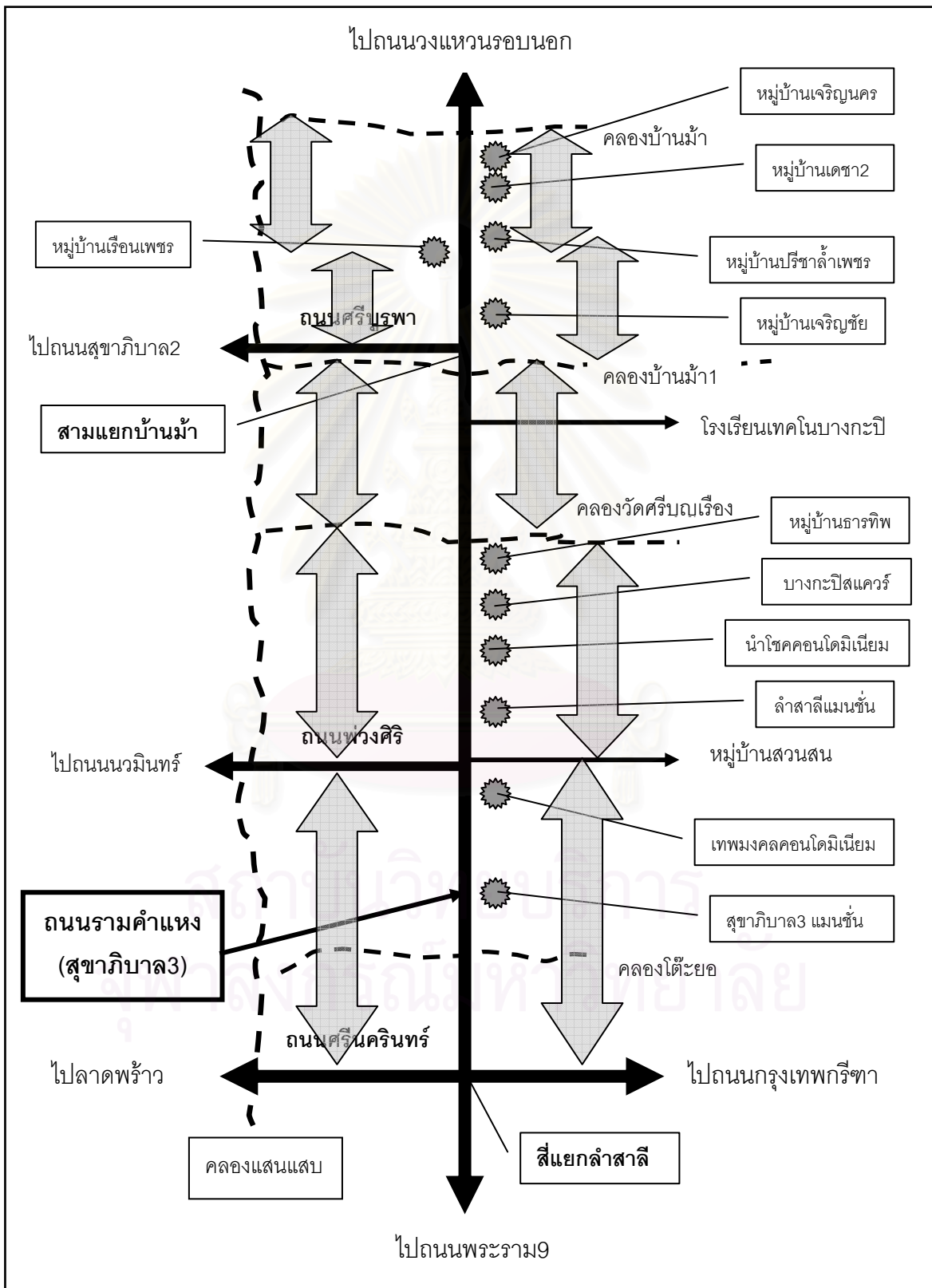
ตารางที่ 21 แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ  
ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2539-2540

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
1	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – สามแยกถนนพวงศิรี		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	100,000-150,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	50,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	40,000	
2	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สามแยกถนนพวงศิรี – คลองศรีบุญเรือง		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	80,000-120,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000	
3	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – คลองบ้านม้า1		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	80,000-120,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000	
4	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองบ้านม้า 1 – หมู่บ้านเรือนเพชร		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-40,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000	
5	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเรือนเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-40,000	
	- ระยะ 100.00-ริมคลองแสนแสบ	20,000-30,000	

ตารางที่ 21 (ต่อ) แสดงราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลการจัดเก็บ  
ของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2539-2540

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาตลาด(บาท)	หมายเหตุ
6	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – หมู่บ้านสวนสน		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	100,000-150,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	50,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	40,000	
7	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านสวนสน – คลองศรีบุญเรือง		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	80,000-120,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	20,000-30,000	
8	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่คลองศรีบุญเรือง – หมู่บ้านเจริญชัย		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	80,000-120,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	40,000-60,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	20,000-30,000	
9	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านเจริญชัย – หมู่บ้านปรีชาล้ำเพชร		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-40,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	20,000-30,000	
10	ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) ตั้งแต่หมู่บ้านปรีชาล้ำเพชร – คลองบ้านม้า		
	- ระยะ 20.00 เมตร แรกจากริมถนน	60,000-80,000	
	- ระยะ 20.00-100.00 เมตร	20,000-40,000	
	- ระยะ 100.00-500.00 เมตร	20,000-30,000	

แผนที่ 17 แสดงการแบ่งราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ตามฐานการจัดเก็บ  
ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## บทที่ 6

### การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูล การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา คือ ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่าง ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น งานโยธา สำนักงานเขตบางกะปิ, สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานครและ ข้อมูลราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ทั้งจากข้อมูลราคาที่ดินของภาครัฐ คือ ข้อมูลจากสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) และราคาที่ดินตามราคาตลาดของภาคเอกชน คือ ข้อมูลจากฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งเป็นราคาประเมินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการอนุมัติสินเชื่อให้แก่ลูกค้าย่อยของธนาคารฯ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในครั้งนี้

#### 6.1 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาข้อมูลปัจจัยด้านกายภาพในพื้นที่ศึกษา ในระหว่าง ปี พ.ศ.2530 - 2540 คือ การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคม พบว่า

1. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2535 และการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ศึกษามี ดังนี้
  - พื้นที่สีแดง (บางส่วน) คือ ตั้งแต่บริเวณ สีแยกลำสาลีไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ด้านซ้ายมือถึงซอยรามคำแหง 99(ซอยภักดีราช 1) ด้านขวามือถึงซอยรามคำแหง 60(หมู่บ้านสวนสน) จากการสำรวจพบว่า มีสภาพการใช้ที่ดินเป็นอาคารพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ คือ บริเวณริมถนนรามคำแหงในระยะ 20.00 เมตรแรก และลึกเข้าไปในระยะ 20.00-100.00 เมตร ส่วนระยะ 100.00 เมตร จนสุดพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ในลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดินเปล่าแปลงย่อย จำนวนเล็กน้อย

- พื้นที่สีส้ม (บางส่วน) คือ ด้านซ้ายมือ ตั้งแต่บริเวณ ซอยรามคำแหง 99(ซอยภัคดีราช 1) ถึง ซอยรามคำแหง 123(หมู่บ้านเรือนเพชร) ด้านขวามือ ตั้งแต่ซอยรามคำแหง 60(หมู่บ้านสวนสน) ถึงแนวคลองบ้านม้า 1 จากการสำรวจพบว่า มีสภาพการใช้ที่ดินเป็นอาคารพาณิชย์ คือ บริเวณริมถนนรามคำแหงในระยะ 20.00 เมตรแรก ส่วนลึกเข้าไปในระยะ 20.00 - 100.00 เมตร และระยะ 100.00 เมตร จนสุดพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ในลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด และที่ดินว่างเปล่า

- พื้นที่สีเหลือง (บางส่วน) คือ ด้านซ้ายมือ บริเวณตั้งแต่ ซอยรามคำแหง 123(หมู่บ้านเรือนเพชร) ถึงคลองบ้านม้า ด้านขวามือตั้งแต่บริเวณคลองบ้านม้า 1 ถึงคลองบ้านม้า จากการสำรวจพบว่า มีสภาพการใช้ที่ดินเป็นอาคารพาณิชย์ คือ บริเวณริมถนนรามคำแหงในระยะ 20.00 เมตรแรก ส่วนลึกเข้าไปในระยะ 20.00 - 100.00 เมตร และระยะ 100.00 เมตร จนสุดพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ในลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด และที่ดินเปล่า

2. ระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษา จากการศึกษพบว่า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ได้มีการจัดทำสาธารณูปโภคเพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคในพื้นที่ เรียบร้อยแล้ว ก่อนปี พ.ศ.2530 ส่วนระบบโทรศัพท์ ในพื้นที่ศึกษาในช่วงปี พ.ศ. 2530-2535 จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ ซึ่งดำเนินการโดย องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย มีจำนวนเพียงพอต่อความต้องการ และในปี พ.ศ.2536 บริษัท เทเลคอมเอเชีย จำกัด(มหาชน) ได้เข้ามาดำเนินการเพิ่มคู่สายโทรศัพท์ ในพื้นที่อีกครั้ง ทำให้ปัจจุบันระบบโทรศัพท์ในพื้นที่ศึกษามีหมายเลขคงเหลืออีกมาก

3. ระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา จากการศึกษพบว่า เส้นทางคมนาคมในพื้นที่ศึกษามีเส้นทางสายหลัก คือ ถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล 3) ถนนพวงศิริ ถนนศรีบูรพา ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบ ของสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

- ถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ตั้งแต่สี่แยกลำสาลี – คลองบ้านม้า มีการเวนคืนตัดถนนเส้นนี้ เมื่อ พ.ศ. 2506 เพื่อรองรับการจัดงานแสดงสินค้า บริเวณสนามกีฬาหัวหมาก โดยการเวนคืนมีระยะทางตั้งแต่ สี่แยกคลองตัน – ถนนสุขุมวิท พื้นที่ศึกษาอยู่ในช่วงที่ 2 ของถนน คือ สี่แยกลำสาลี – สี่แยกกรมเกล้า เดิมมีชื่อเรียกว่า ถนนสุขาภิบาล 3 มีสภาพผิวจราจรในระยะแรก เป็นถนนลาดยาง 2 ช่องจราจร มีคูน้ำข้างทาง มีระยะทางในพื้นที่ศึกษา ประมาณ 2,500



เมตร และได้มีการปรับปรุง ผิวจราจรเป็น ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 6 ช่องจราจร พร้อมทางเท้า – บ่อพักและท่อระบายน้ำ และได้มีการดำเนินการก่อสร้างสะพานข้ามทางแยกลำสาดี เมื่อ พ.ศ. 2535 ดำเนินการโดยทหารช่าง

- ถนนพวงศิริ ถนนสายนี้เป็นถนนเดิม ต่อเนื่องมาจากถนนนวมินทร์(สุขาภิบาล 1) บริเวณสี่แยกบางกะปิ เชื่อมต่อกับถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล3) เป็นถนนสายสั้นๆ มีระยะทาง ประมาณ 345 เมตร เขตทาง 20.00 เมตร ข้ามคลองแสนแสบ ติดกับสำนักงานเขตบางกะปิ เดิมมี ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง 2 ช่องจราจร มีคูน้ำข้างทาง และได้มีการปรับปรุง ผิวจราจรเป็น ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ช่องจราจร พร้อมทางเท้า – บ่อพักและท่อระบายน้ำ เมื่อ พ.ศ. 2535 ดำเนินการโดย กรุงเทพมหานคร

- ถนนศรีบูรพา ถนนสายนี้เป็นถนนตัดใหม่ เชื่อมต่อระหว่างถนนเสรีไทย (สุขาภิบาล 2) กับถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล 3 ) เพื่อเป็นการระบายการจราจรจากถนนรามคำแหงผ่านสี่แยกลำสาดี เริ่มจากบริเวณด้านข้างสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์(นิด้า) ข้ามคลองแสนแสบขนานกับคลองบ้านม้า 1 เชื่อมกับถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล 3) บริเวณสามแยกบ้านม้า มีระยะทาง ประมาณ 670 เมตร ผิวจราจรเป็น ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 6 ช่องจราจร เขตทาง 30.00 เมตร ดำเนินการก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2538-2541

4. ระบบคมนาคม อื่นๆ ในพื้นที่ศึกษา จากการศึกษพบว่า มีเส้นทางคมนาคม อื่นๆซึ่งส่งผลต่อการเข้าสู่พื้นที่ศึกษาได้ คือ

- โครงการ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร(ถนนกาญจนาภิเษก) ทางหลวงรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก มีระยะทางประมาณ 64 กิโลเมตร เริ่มตั้งแต่ถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 55 สิ้นสุดที่ ถนนบางนา-บางปะกง กิโลเมตรที่ 7 ตัดผ่านถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล3 ) กิโลเมตรที่ 5 ผิวจราจร ลาดยาง 8 ช่องจราจร เริ่มก่อสร้างเมื่อ พ.ศ.2532 แล้วเสร็จเมื่อ พ.ศ. 2542 อยู่ในความรับผิดชอบของ กรมทางหลวง

- โครงการ ทางด่วนชั้นที่ 3 ตอนเหนือ เริ่มตั้งแต่ถนนวงศ์สว่าง ห่างจากถนนประชาชื่น 600 เมตร สิ้นสุดที่ ถนนบางนา-บางปะกง กิโลเมตรที่ 3 ตัดถนนรามคำแหง(สุขาภิบาล 3) กิโลเมตรที่ 3 เป็นทางยกระดับ 6 ช่องจราจร เริ่มก่อสร้างเมื่อ พ.ศ.2540 ด้านล่างจะมีถนนเลียบ

ทางด่วนตลอดแนว ทับกับเส้นทางสายสามแยกเกษตร-อุดมสุข ของกรมทางหลวง โดยทางด่วนสายนี้ อยู่ในความรับผิดชอบของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

## 6.2 วิธีและแนวคิดในการแบ่งโซนที่ดินในพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น เนื่องจากพื้นที่ศึกษาซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 2.00 ตารางกิโลเมตร เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ดังนั้นเพื่อความสะดวกในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ผู้วิจัยจึงได้ดำเนินการแบ่งพื้นที่ในการศึกษาออกเป็นโซน โดยอ้างอิงกับการกำหนดราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.) และข้อมูลราคาตลาดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ที่ได้ทำการแบ่งพื้นที่เพื่อกำหนดราคาเป็นบล็อก-โซน ซึ่งพิจารณาจากความเป็นย่านชุมชน และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง ที่ รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ กล่าวไว้ในการบรรยายวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ปี2533 โดยมีเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

- 1) พิจารณาจากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความเป็นชุมชนย่านธุรกิจ ย่านที่อยู่อาศัย
- 2) พิจารณาจากลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ เช่น เส้นทางคมนาคม ถนน ล้ำคลอง
- 3) พิจารณาจากการเข้าถึงที่ดินจากเส้นทางคมนาคมหลัก ในระยะความลึกที่สามารถเดินเท้าเข้าถึงที่ดินได้

ซึ่งจากเกณฑ์การพิจารณาดังกล่าว ผู้วิจัยสามารถแบ่งโซนของที่ดินในพื้นที่พักอาศัยออกเป็น 10 โซน โดยใช้ถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) เป็นแนวแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ด้าน คือ ด้านทิศเหนือและด้านทิศใต้ของถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) (ดูแผนที่ 18 การแบ่งโซนที่ดินประกอบ) ดังนี้

ด้านทิศเหนือ มีความลึกของโซนจรดคลองแสนแสบตลอดแนวพื้นที่ศึกษา รวม 5 โซน คือ โซน A, B, C, D และ E โดยกำหนดให้มีขนาดของแต่ละโซน ดังนี้

1. โซน A (บล็อก A) คือ ตั้งแต่บริเวณสี่แยกลำสาลีไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงสามแยกพวงศิริ มีระยะทางประมาณ 300 เมตร มีความลึกจรดคลองแสนแสบประมาณ 200 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.60 ตารางกิโลเมตร
2. โซน B (บล็อก B) คือ ตั้งแต่บริเวณสามแยกถนนพวงศิริไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงคลองศรีบุญเรือง มีระยะทางประมาณ 450 เมตร มีความลึกจรดคลองแสนแสบประมาณ 250 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.12 ตารางกิโลเมตร
3. โซน C (บล็อก C,D) คือ ตั้งแต่คลองศรีบุญเรืองไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงคลองบ้านม้า 1 มีระยะทางประมาณ 650 เมตร มีความลึกจรดคลองแสนแสบประมาณ 300 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.20 ตารางกิโลเมตร
4. โซน D (บล็อก E) คือ ตั้งแต่คลองบ้านม้า 1 ไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงซอยรามคำแหง 123 (หมู่บ้านเรือนเพชร) มีระยะทางประมาณ 450 เมตร มีความลึกจรดคลองแสนแสบประมาณ 350 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.16 ตารางกิโลเมตร
5. โซน E (บล็อก F,G) คือ ตั้งแต่ซอยรามคำแหง 123 (หมู่บ้านเรือนเพชร) ไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงคลองบ้านม้า มีระยะทางประมาณ 500 เมตร มีความลึกจรดคลองแสนแสบประมาณ 300 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.15 ตารางกิโลเมตร

ด้านทิศใต้ มีความลึกของโซนประมาณ 500 เมตร ตลอดแนวพื้นที่ศึกษา รวม 5 โซน คือ โซน F, G, H, I และ J โดยกำหนดให้มีขนาดของแต่ละโซน ดังนี้

1. โซน F (บล็อก H) คือ ตั้งแต่บริเวณสี่แยกลำสาลีไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงซอยรามคำแหง 60 (หมู่บ้านสวนสน) มีระยะทางประมาณ 350 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.18 ตารางกิโลเมตร

2. โซน G (บล็อก I) คือ ตั้งแต่ซอยรามคำแหง 60 (หมู่บ้านสวนสน) ไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงคลองศรีบุญเรือง มีระยะทาง 450 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.23 ตารางกิโลเมตร
3. โซน H (บล็อก K,L) คือ ตั้งแต่คลองศรีบุญเรืองไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงสามแยกบ้านม้า (คลองบ้านม้า 1) มีระยะทางประมาณ 600 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.3 ตารางกิโลเมตร
4. โซน I (บล็อก M) คือ ตั้งแต่สามแยกบ้านม้า (คลองบ้านม้า 1) ไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงซอยรามคำแหง 74 มีระยะทางประมาณ 500 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.25 ตารางกิโลเมตร
5. โซน J (บล็อก N,O,P,Q) คือ ตั้งแต่ซอยรามคำแหง 74 ไปตามแนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) จนถึงคลองบ้านม้า มีระยะทางประมาณ 550 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 0.28 ตารางกิโลเมตร

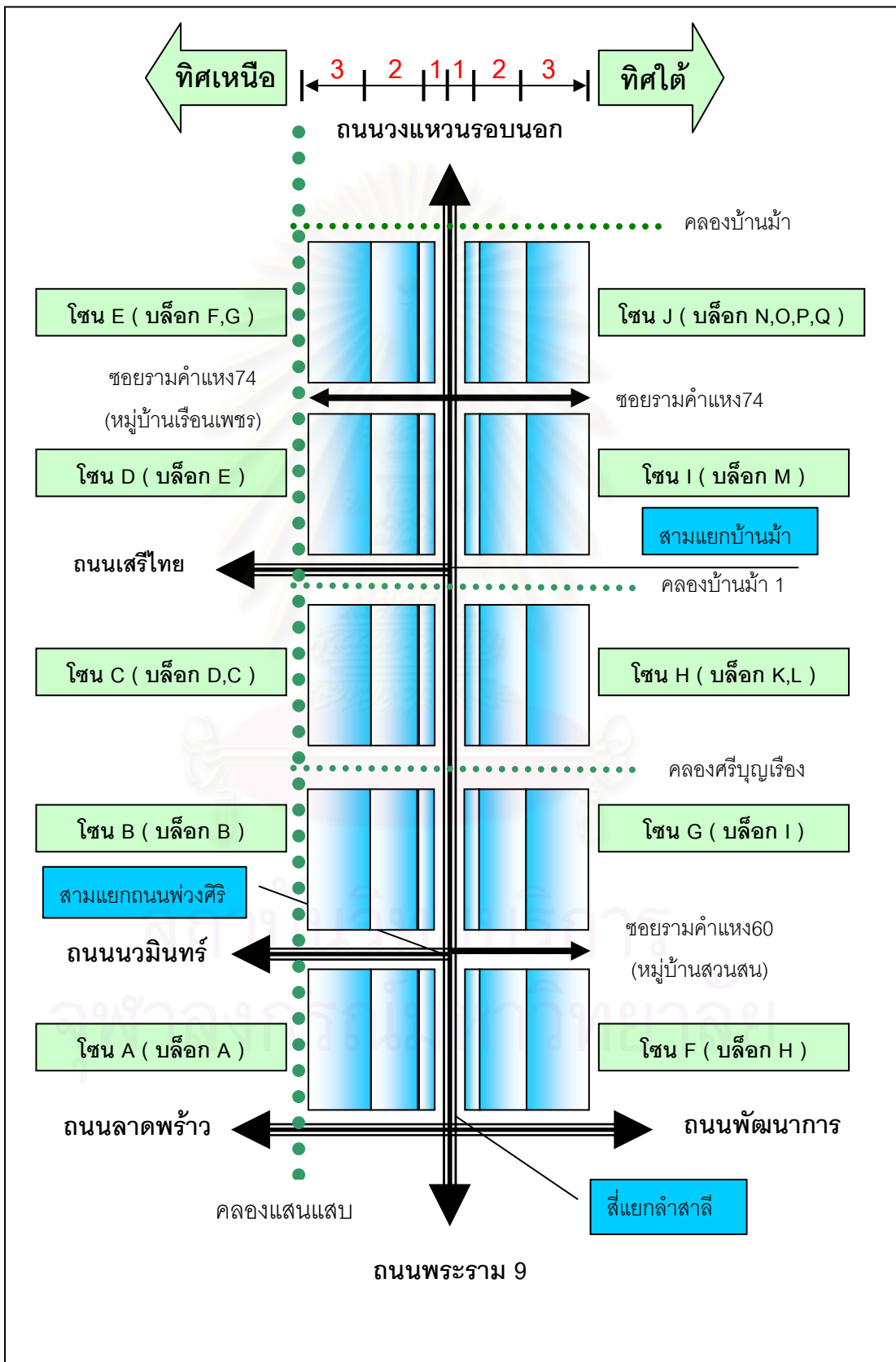
ในแต่ละโซนพื้นที่ ผู้วิจัยได้จัดแบ่งระยะความลึกของที่ดิน เพื่อกำหนดราคาประเมิน โดยผู้วิจัยได้พิจารณาการกำหนดระยะความลึก จากข้อมูลการกำหนดราคาที่ดินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน ดังนี้

**ระยะที่ 1** คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามคำแหง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่

**ระยะที่ 2** คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00–100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย

**ระยะที่ 3** คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่

แผนที่ 18 แสดงการแบ่งโซนราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา



### 6.3 การกำหนดราคาที่ดินของแต่ละโซน

ในการกำหนดราคาที่ดินของแต่ละโซนในพื้นที่ศึกษานั้น ได้นำราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินแต่ละโซนคือ ราคาของภาครัฐ โดยอาศัยข้อมูลจากการกำหนดราคาประเมินที่ดินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.) (ตารางที่ 15 -18) และราคาตลาด โดยอาศัยข้อมูลจากราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาด ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) (ตารางที่ 19 - 22) มาหารราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินในแต่ละโซนในช่วงเวลาที่จะทำการศึกษา ปี 2530 – 2540 ดังนี้

$$\frac{\text{ผลรวมของราคาประเมินรายแปลง}}{\text{จำนวนแปลง}} = \text{ราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดิน}$$

เมื่อได้ราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินในแต่ละโซนที่กำหนด ทั้งราคาประเมินในภาครัฐ (สปท.) และราคาประเมินตามราคาตลาด (ธอส.) ราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่คำนวณได้ หากมีเศษของราคาในหลักสิบ ผู้วิจัยจะทำการปัดเศษของราคาที่ดิน โดยการยึดถือเกณฑ์ที่ 50% ของเศษ หากราคาเฉลี่ยที่ได้มีเศษหลักสิบน้อยกว่า 50% จะทำการปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มในหลักร้อย และหากราคาเฉลี่ยที่ได้มีเศษหลักสิบมากกว่า 50% จะทำการปัดเศษขึ้นเป็นจำนวนเต็มในหลักร้อย เช่นกับ เพื่อความสะดวกในการพิจารณาราคาเฉลี่ยของที่ดิน ตามราคาตลาด เนื่องจากการใช้ราคาตลาดของที่ดิน นั้น ในการประเมินราคาในลักษณะภาพรวมของราคาประเมิน ผู้ที่ทำการประเมินราคาจะใช้วิธีการปัดเศษของราคา ซึ่งอาจเป็นหลักหมื่น หลักพัน หลักร้อย หรือหลักสิบ ขึ้นอยู่กับมูลค่าของทรัพย์สิน หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ สำหรับในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการปัดเศษจำนวนเงินในหลักสิบ เท่านั้น โดยเป็นไปตามเกณฑ์ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ตารางที่ 22 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน A (บล็อก A)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน A			จำนวน	ราคาเฉลี่ย			
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3					
2530	16,000 +	10,000 +	6,000 +	10,000 +	5,000 +	3,000	6	8,333
2531	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000		5	25,600
2532	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000		5	25,600
2533	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000		5	25,600
2534	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000		5	25,600
2535	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2536	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2537	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2538	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2539	70,000 +	35,000 +	6,500				3	37,167
2540	70,000 +	35,000 +	6,500				3	37,167

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน A (บล็อก A) ตามตารางที่ 22 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน A (บล็อก A) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าแหวง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 16,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 8,300 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 50,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 25,600 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 15,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 27,750 บาท บัดเศษ เท่ากับ 27,800 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 37,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 37,200 บาท

ตารางที่ 23 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน B (บล็อก B)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน B						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1		ระยะที่ 2		ระยะที่ 3			
2530	16,000 +	10,000 +	6,000 +	10,000 +	5,000 +	3,000	6	8,333
2531	20,000 +	8,000 +	4,000 +	3,000			4	8,750
2532	20,000 +	8,000 +	4,000 +	3,000			4	8,750
2533	20,000 +	8,000 +	4,000 +	3,000			4	8,750
2534	20,000 +	8,000 +	4,000 +	3,000			4	8,750
2535	20,000 +	16,000 +	30,000 +	10,000			4	19,000
2536	20,000 +	16,000 +	30,000 +	10,000			4	19,000
2537	20,000 +	16,000 +	30,000 +	10,000			4	19,000
2538	20,000 +	16,000 +	30,000 +	10,000			4	19,000
2539	70,000 +	35,000 +	31,500 +	28,000 +	6,500 +		5	34,200
2540	70,000 +	35,000 +	31,500 +	28,000 +	6,500 +		5	34,200

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน B (บล็อก B) ตามตารางที่ 23 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน B (บล็อก B) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาฯ เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 16,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,333 บาท บัดพิเศษ เท่ากับ 8,300 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,750 บาท บัดพิเศษ เท่ากับ 8,800 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 19,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 34,200 บาท



ตารางที่ 24 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน C (บล็อก C,D)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน C			จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3		
2530	8,000 + 4,000 + 3,000 + 3,000 + 2,500 + 600			6	3,517
2531	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2532	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2533	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2534	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2535	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2536	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2537	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2538	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2539	70,000 + 27,500 + 24,000 + 18,000 + 6,500			5	29,200
2540	70,000 + 27,500 + 24,000 + 18,000 + 6,500			5	29,200

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน C (บล็อก C,D)ตามตารางที่ 24 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน C (บล็อก C,D) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาค์แห่ง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 8,000 - 6,00 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 3,517 บาท บัดเศษ เท่ากับ 3,500 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 7,286 บาท บัดเศษ เท่ากับ 7,300 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 19,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 29,200 บาท

ตารางที่ 25 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน D (บล็อก E)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน D						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	ระยะที่ 5	ระยะที่ 6		
2530	8,000 +	4,000 +	3,000 +	3,000 +	2,500 +	600	6	3,517
2531	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2532	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2533	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2534	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2535	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2536	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2537	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2538	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2539	70,000 +	27,500 +	25,000 +	18,000 +	6,500		5	29,400
2540	70,000 +	27,500 +	25,000 +	18,000 +	6,500		5	29,400

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน D (บล็อก E) ตามตารางที่ 25 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน D (บล็อก E) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาฯ เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 8,000 - 600 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 3,517 บาท บัดเศษ เท่ากับ 3,500 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,500 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 18,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 29,400 บาท

ตารางที่ 26 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน E (บล็อก F,G)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน E						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1		ระยะที่ 2		ระยะที่ 3			
2530	8,000 +	4,000 +	3,000 +	3,000 +	2,500 +	600	6	3,517
2531	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2532	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2533	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2534	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2535	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2536	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2537	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2538	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2539	70,000 +	22,000 +	20,000 +	22,500 +	6,500		5	28,200
2540	70,000 +	22,000 +	20,000 +	22,500 +	6,500		5	28,200

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน E (บล็อก F,G) ตามตารางที่ 26 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน E (บล็อก F,G) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาฯ เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 8,000 - 600 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 3,517 บาท บัดเศษ เท่ากับ 3,500 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,000 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 18,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 28,200 บาท

ตารางที่ 27 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน F (บล็อก H)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน F			จำนวน	ราคาเฉลี่ย			
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3					
2530	16,000 +	10,000 +	6,000 +	10,000 +	5,000 +	3,000	6	8,333
2531	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000 +		5	25,600
2532	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000 +		5	25,600
2533	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000 +		5	25,600
2534	50,000 +	40,000 +	20,000 +	10,000 +	8,000 +		5	25,600
2535	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2536	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2537	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2538	60,000 +	20,000 +	16,000 +	15,000			4	27,750
2539	70,000 +	35,000 +	6,500				3	37,167
2540	70,000 +	35,000 +	6,500				3	37,167

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน F (บล็อก H) ตามตารางที่ 27 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน F (บล็อก H) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาฯ เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 16,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 8,300 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 50,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 25,600 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 15,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 27,750 บาท บัดเศษ เท่ากับ 27,800 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 37,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 37,200 บาท

ตารางที่ 28 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน G (บล็อก I)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน G						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1		ระยะที่ 2		ระยะที่ 3			
2530	16,000	+ 10,000	+ 6,000	+ 10,000	+ 5,000	+ 3,000	6	8,333
2531	20,000	+ 8,000	+ 4,000	+ 3,000			4	8,750
2532	20,000	+ 8,000	+ 4,000	+ 3,000			4	8,750
2533	20,000	+ 8,000	+ 4,000	+ 3,000			4	8,750
2534	20,000	+ 8,000	+ 4,000	+ 3,000			4	8,750
2535	20,000	+ 16,000	+ 30,000	+ 10,000			4	19,000
2536	20,000	+ 16,000	+ 30,000	+ 10,000			4	19,000
2537	20,000	+ 16,000	+ 30,000	+ 10,000			4	19,000
2538	20,000	+ 16,000	+ 30,000	+ 10,000			4	19,000
2539	70,000	+ 35,000	+ 31,500	+ 28,000	+ 6,500		5	34,200
2540	70,000	+ 35,000	+ 31,500	+ 28,000	+ 6,500		5	34,200

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน G (บล็อก I) ตามตารางที่ 28 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน G (บล็อก I) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาค์แห่ง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 16,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 8,300 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,750 บาท บัดเศษ เท่ากับ 8,800 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 19,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 34,200 บาท

ตารางที่ 29 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน H (บล็อก K,L)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน H			จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3		
2530	8,000 + 4,000 + 3,000 + 3,000 + 2,500 + 600 +			6	3,517
2531	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2532	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2533	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2534	20,000 + 8,000 + 6,000 + 5,000 + 5,000 + 4,000 + 3,000			7	7,286
2535	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2536	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2537	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2538	20,000 + 16,000 + 30,000 + 10,000			4	19,000
2539	70,000 + 27,500 + 24,000 + 18,000 + 6,500			5	29,200
2540	70,000 + 27,500 + 24,000 + 18,000 + 6,500			5	29,200

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน H (บล็อก K,L) ตามตารางที่ 29 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน H (บล็อก K,L) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาฯ เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 8,000 - 600 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 3,517 บาท บัดพิเศษ เท่ากับ 3,500 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 7,286 บาท บัดพิเศษ เท่ากับ 7,300 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 19,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 29,200 บาท

ตารางที่ 30 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน I (บล็อก M)

จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินโซน I						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1		ระยะที่ 2		ระยะที่ 3			
2530	8,000 +	4,000 +	3,000 +	3,000 +	2,500 +	600	6	3,517
2531	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2532	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2533	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2534	20,000 +	6,000 +	5,000 +	3,000			4	8,500
2535	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2536	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2537	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2538	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2539	70,000 +	27,500 +	25,000 +	18,000 +	6,500		5	29,400
2540	70,000 +	27,500 +	25,000 +	18,000 +	6,500		5	29,400

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน I (บล็อก M) ตามตารางที่ 30 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน I (บล็อก M) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาคำแหง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 8,000 - 600 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 3,517 บาท ปกติเท่ากับ 3,500 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 8,500 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 18,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 29,400 บาท

ตารางที่ 31 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน J (บล็อก N,O,P,Q)  
จากข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน (สปท.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน J						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2		ระยะที่ 3				
2530	8,000 +	4,000 +	3,000 +	3,000 +	2,500 +	600	6	3,517
2531	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2532	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2533	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2534	20,000 +	7,000 +	5,000 +	5,000 +	3,000		5	8,000
2535	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2536	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2537	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2538	30,000 +	18,000 +	14,000 +	10,000			4	18,000
2539	70,000 +	22,000 +	20,000 +	22,500 +	6,500		5	28,200
2540	70,000 +	22,000 +	20,000 +	22,500 +	6,500		5	28,200

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน J (บล็อก N,O,P,Q) ตามตารางที่ 31 พบว่าราคาประเมินของ สปท. ในที่ดินโซน J (บล็อก N,O,P,Q) มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรามาฯ เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 8,000 - 600 บาท โดยมีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 3,517 บาท ปัดเศษ เท่ากับ 3,500 บาท

ปี 2531-2534 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 8,000 บาท

ปี 2535-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 10,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 18,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 70,000 - 6,500 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 28,200 บาท



ตารางที่ 32 แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินแต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นจาก ปี 2530-2540  
จากฐานราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.)

ปี	การเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) (%)																			
	A		B		C		D		E		F		G		H		I		J	
	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)
2530	8,300	100.00	8,300	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00	8,300	100.00	8,300	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00
2531-2534	25,600	208.43	8,800	6.02	7,300	108.57	8,500	142.86	8,000	128.57	25,600	208.43	8,800	6.02	7,300	108.57	8,500	142.86	8,000	128.57
2535-2538	27,800	234.94	19,000	128.92	19,000	442.86	18,000	414.29	18,000	414.29	27,800	234.94	19,000	128.92	19,000	442.86	18,000	414.29	18,000	414.29
2539-2540	37,200	348.19	34,200	312.05	29,200	734.29	29,400	740.00	28,200	705.71	37,200	348.19	34,200	312.05	29,200	734.29	29,400	740.00	28,200	705.71

ตารางที่ 33 แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินแต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นแต่ละช่วงปี  
จากฐานราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) ปี 2530-2540

ปี	การเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) (%)																			
	A		B		C		D		E		F		G		H		I		J	
	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)
2530	8,300	100.00	8,300	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00	8,300	100.00	8,300	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00	3,500	100.00
2531-2534	25,600	208.43	8,800	6.02	7,300	108.57	8,500	142.86	8,000	128.57	25,600	208.43	8,800	6.02	7,300	108.57	8,500	142.86	8,000	128.57
2535-2538	27,800	8.59	19,000	115.91	19,000	160.27	18,000	111.76	18,000	125.00	27,800	8.59	19,000	115.91	19,000	160.27	18,000	111.76	18,000	125.00
2539-2540	37,200	33.81	34,200	80.00	29,200	53.68	29,400	63.33	28,200	26.67	37,200	33.81	34,200	80.00	29,200	53.68	29,400	63.33	28,200	26.67

จากตารางที่ 32, 33 พบว่า อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเฉลี่ยของที่ดิน จากข้อมูล ราคาประเมิน สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน มีดังนี้

ราคาที่ดินในโซน A (บล็อก A) และ F (บล็อก H) ในปี พ.ศ.2531-2534 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 208.43 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2535-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 234.94 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2531-2534 ร้อยละ 8.59 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 384.19 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2535-2538 ร้อยละ 33.81

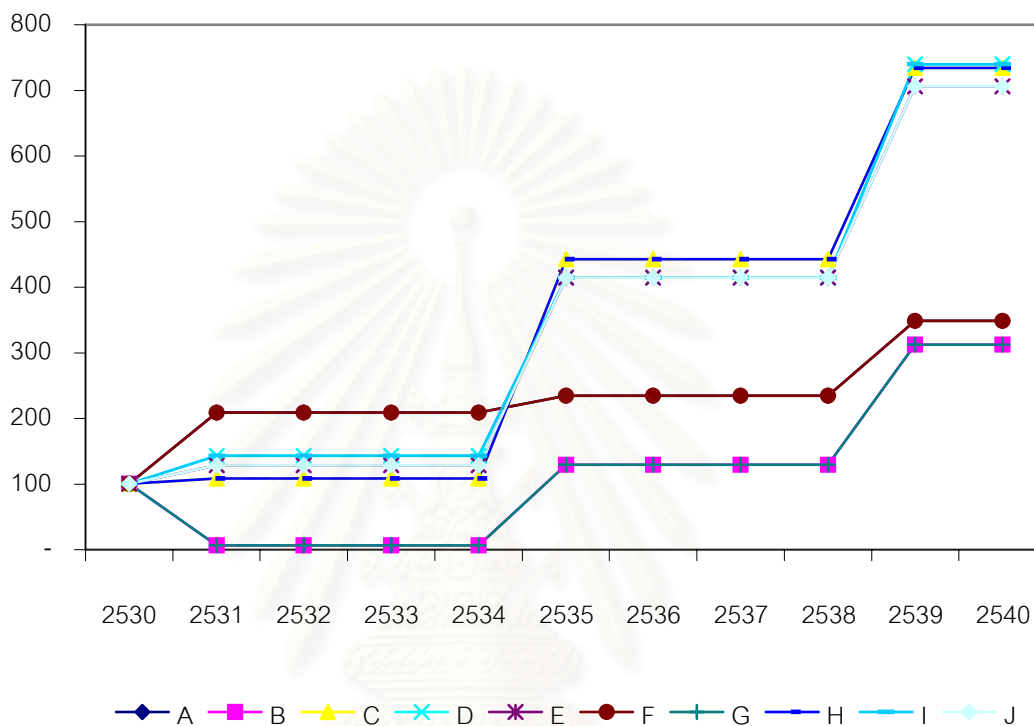
ราคาที่ดินในโซน B (บล็อก B) และ G (บล็อก I) ในปี พ.ศ.2531-2534 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 6.02 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2535-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 128.92 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2531-2534 ร้อยละ 115.91 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 312.05 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2535-2538 ร้อยละ 80.00

ราคาที่ดินในโซน C (บล็อก C,D) และ H (บล็อก K,L) ในปี พ.ศ.2531-2534 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 108.57 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2535-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 442.86 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2531-2534 ร้อยละ 160.27 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 734.29 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2535-2538 ร้อยละ 53.68

ราคาที่ดินในโซน D (บล็อก E) และ I (บล็อก M) ในปี พ.ศ.2531-2534 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 142.86 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2535-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 414.29 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2531-2534 ร้อยละ 111.76 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 740.00 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2535-2538 ร้อยละ 63.33

ราคาที่ดินในโซน E (บล็อก F,G) และ J (บล็อก N,O,P,Q) ในปี พ.ศ.2531-2534 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 128.57 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2535-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 414.29 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2531-2534 ร้อยละ 125.00 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530 ร้อยละ 705.71 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2535-2538 ร้อยละ 56.67

แผนภูมิที่ 10 แสดงอัตราเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินในแต่ละโซน  
จากฐานราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) ปี พ.ศ. 2530-2540



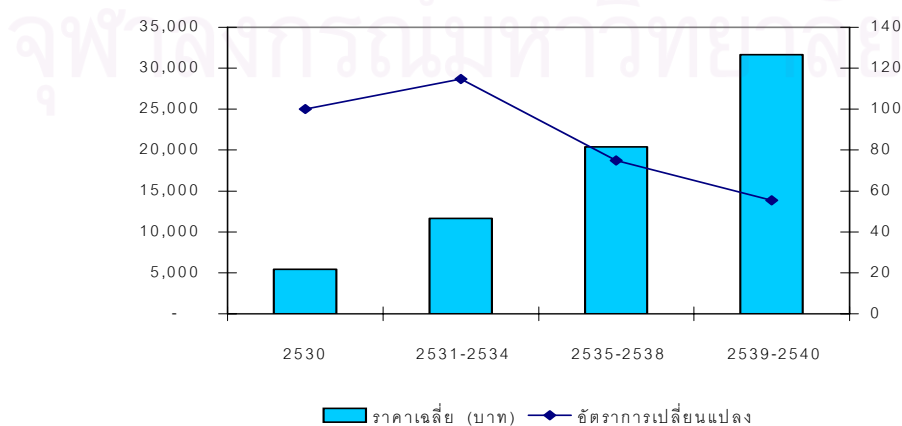
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 34 แสดงราคาเฉลี่ยราคาประเมิน ของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.)  
ของที่ดินทั้ง 10 โซน ปี 2530-2540

โซน	ปี 2530	ปี 2531-2534	ปี 2535-2538	ปี 2539-2540
A(บล็อก A)	8,300	25,600	27,800	37,200
B(บล็อก B)	8,300	8,800	19,000	34,200
C(บล็อก C,D)	3,500	7,300	19,000	29,200
D(บล็อก E)	3,500	8,500	18,000	29,400
E(บล็อก F,G)	3,500	8,000	18,000	28,200
F(บล็อก H)	8,300	25,600	27,800	37,200
G(บล็อก I)	8,300	8,800	19,000	34,200
H(บล็อก K,L)	3,500	7,300	19,000	29,200
I(บล็อก M)	3,500	8,500	18,000	29,400
J(บล็อก N,O,P,Q)	3,500	8,000	18,000	28,200
<b>ราคาเฉลี่ย(บาท)</b>	<b>5,420</b>	<b>11,640</b>	<b>20,360</b>	<b>31,640</b>
<b>อัตราเปลี่ยนแปลง(%)</b>	<b>100</b>	<b>114.76</b>	<b>74.91</b>	<b>55.40</b>

จากตารางที่ 34 พบว่า ราคาเฉลี่ยของพื้นที่ศึกษาทั้ง 10 โซน ตามราคาประเมินของ สปท. ราคาเฉลี่ยของที่ดินโซน A-J (บล็อก A-Q) ในปี พ.ศ. 2530 มีราคา 5,420 บาท ในปี พ.ศ. 2531-2534 มีราคา 11,640 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2530 ร้อยละ 114.76 ในปี พ.ศ. 2535-2538 มีราคา 20,360 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2531-2534 ร้อยละ 74.91 ในปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคา 31,640 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535-2538 ร้อยละ 55.40

**แผนภูมิที่ 11 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยที่ดินตามราคาประเมินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.)ของที่ดินทั้ง 10 โซน ปี พ.ศ. 2530-2540**



ตารางที่ 35 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน A

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน A			จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3		
2530	40,000 +	30,000 +	20,000 + 10,000 + 10,000 + 5,000	6	19,167
2531	40,000 +	30,000 +	20,000 + 10,000 + 10,000 + 5,000	6	19,167
2532	40,000 +	30,000 +	20,000 + 10,000 + 10,000 + 5,000	6	19,167
2533	60,000 +	80,000 +	20,000 + 30,000 + 8,000 + 10,000	6	34,667
2534	60,000 +	80,000 +	20,000 + 30,000 + 8,000 + 10,000	6	34,667
2535	60,000 +	80,000 +	20,000 + 30,000 + 8,000 + 10,000	6	34,667
2536	150,000 +	200,000 +	60,000 + 80,000 + 40,000	5	106,000
2537	150,000 +	200,000 +	60,000 + 80,000 + 40,000	5	106,000
2538	150,000 +	200,000 +	60,000 + 80,000 + 40,000	5	106,000
2539	100,000 +	150,000 +	50,000 + 60,000 + 40,000	5	80,000
2540	100,000 +	150,000 +	50,000 + 60,000 + 40,000	5	80,000

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน A ตามตารางที่ 35 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน A มีราคาประเมินที่ดินในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าทาง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 40,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 19,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 19,200 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 34,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 34,700 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 200,000 - 40,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 106,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 150,000 - 40,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 80,000 บาท

ตารางที่ 36 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน B

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน B						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	ระยะที่ 5	ระยะที่ 6		
2530	40,000	30,000	20,000	10,000	10,000	5,000	6	19,167
2531	40,000	30,000	20,000	10,000	10,000	5,000	6	19,167
2532	40,000	30,000	20,000	10,000	10,000	5,000	6	19,167
2533	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2534	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2535	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2536	150,000	180,000	60,000	80,000	40,000		5	102,000
2537	150,000	180,000	60,000	80,000	40,000		5	102,000
2538	150,000	180,000	60,000	80,000	40,000		5	102,000
2539	120,000	80,000	40,000	60,000	20,000	30,000	6	58,333
2540	120,000	80,000	40,000	60,000	20,000	30,000	6	58,333

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน B ตามตารางที่ 36 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน B มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าทาง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 40,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 19,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 19,200 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 34,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 34,700 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 150,000 - 40,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 102,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 120,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 58,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 58,300 บาท

ตารางที่ 37 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน C

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน C						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1		ระยะที่ 2		ระยะที่ 3			
2530	20,000	+ 30,000	+ 10,000	+ 20,000	+ 10,000	+ 5,000	6	15,833
2531	20,000	+ 30,000	+ 10,000	+ 20,000	+ 10,000	+ 5,000	6	15,833
2532	20,000	+ 30,000	+ 10,000	+ 20,000	+ 10,000	+ 5,000	6	15,833
2533	40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	+ 8,000	+ 10,000	6	28,000
2534	40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	+ 8,000	+ 10,000	6	28,000
2535	40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	+ 8,000	+ 10,000	6	28,000
2536	120,000	+ 150,000	+ 60,000	+ 80,000	+ 40,000		5	90,000
2537	120,000	+ 150,000	+ 60,000	+ 80,000	+ 40,000		5	90,000
2538	120,000	+ 150,000	+ 60,000	+ 80,000	+ 40,000		5	90,000
2539	120,000	+ 80,000	+ 40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	6	58,333
2540	120,000	+ 80,000	+ 40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	6	58,333

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน C ตามตารางที่ 37 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน C มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าแหวง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 15,833 บาท บัดเศษ เท่ากับ 15,800 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 40,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 28,000 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 120,000 - 40,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 90,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 120,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 58,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 58,300 บาท

ตารางที่ 38 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน D

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน D						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	ระยะที่ 5	ระยะที่ 6		
2530	20,000	30,000	10,000	5,000	3,000	5,000	6	12,167
2531	20,000	30,000	10,000	5,000	3,000	5,000	6	12,167
2532	20,000	30,000	10,000	5,000	3,000	5,000	6	12,167
2533	40,000	60,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	28,000
2534	40,000	60,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	28,000
2535	40,000	60,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	28,000
2536	100,000	120,000	40,000	60,000	20,000	30,000	6	61,667
2537	100,000	120,000	40,000	60,000	20,000	30,000	6	61,667
2538	100,000	120,000	40,000	60,000	20,000	30,000	6	61,667
2539	80,000	60,000	20,000	40,000	20,000	30,000	6	41,667
2540	80,000	60,000	20,000	40,000	20,000	30,000	6	41,667

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน D ตามตารางที่ 38 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน D มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าแหวง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 12,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 12,200 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 40,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 28,000 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 100,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 61,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 61,700 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 80,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 41,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 41,700 บาท



ตารางที่ 39 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน E

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน E						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2		ระยะที่ 3				
2530	40,000 + 30,000 + 20,000 + 10,000 + 5,000 + 3,000					6	18,000	
2531	40,000 + 30,000 + 20,000 + 10,000 + 5,000 + 3,000					6	18,000	
2532	40,000 + 30,000 + 20,000 + 10,000 + 5,000 + 3,000					6	18,000	
2533	40,000 + 60,000 + 20,000 + 30,000 + 8,000 + 10,000					6	28,000	
2534	40,000 + 60,000 + 20,000 + 30,000 + 8,000 + 10,000					6	28,000	
2535	40,000 + 60,000 + 20,000 + 30,000 + 8,000 + 10,000					6	28,000	
2536	80,000 + 100,000 + 40,000 + 60,000 + 20,000 + 30,000					6	55,000	
2537	80,000 + 100,000 + 40,000 + 60,000 + 20,000 + 30,000					6	55,000	
2538	80,000 + 100,000 + 40,000 + 60,000 + 20,000 + 30,000					6	55,000	
2539	80,000 + 60,000 + 20,000 + 40,000 + 20,000 + 30,000					6	41,667	
2540	80,000 + 60,000 + 20,000 + 40,000 + 20,000 + 30,000					6	41,667	

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน E ตามตารางที่ 39 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน E มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าทาง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 40,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 18,000 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 40,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 28,000 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 100,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 55,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 80,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 41,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 41,700 บาท

ตารางที่ 40 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน F

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน F						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	ระยะที่ 5	ระยะที่ 6		
2530	40,000	30,000	20,000	10,000	10,000	5,000	6	19,167
2531	40,000	30,000	20,000	10,000	10,000	5,000	6	19,167
2532	40,000	30,000	20,000	10,000	10,000	5,000	6	19,167
2533	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2534	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2535	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2536	150,000	200,000	60,000	80,000	30,000	40,000	6	93,333
2537	150,000	200,000	60,000	80,000	30,000	40,000	6	93,333
2538	150,000	200,000	60,000	80,000	30,000	40,000	6	93,333
2539	100,000	150,000	50,000	60,000	40,000		5	80,000
2540	100,000	150,000	50,000	60,000	40,000		5	80,000

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน F ตามตารางที่ 40 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน F มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าทาง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 40,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 19,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 19,200 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 34,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 34,700 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 150,000 - 40,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 93,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 93,300 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 150,000 - 40,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 80,000 บาท

ตารางที่ 41 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน G

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน G						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	ระยะที่ 5	ระยะที่ 6		
2530	20,000	30,000	10,000	20,000	5,000	10,000	6	15,833
2531	20,000	30,000	10,000	20,000	5,000	10,000	6	15,833
2532	20,000	30,000	10,000	20,000	5,000	10,000	6	15,833
2533	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2534	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2535	60,000	80,000	20,000	30,000	8,000	10,000	6	34,667
2536	150,000	180,000	60,000	80,000	30,000	40,000	6	90,000
2537	150,000	180,000	60,000	80,000	30,000	40,000	6	90,000
2538	150,000	180,000	60,000	80,000	30,000	40,000	6	90,000
2539	120,000	80,000	40,000	60,000	20,000	30,000	6	58,333
2540	120,000	80,000	40,000	60,000	20,000	30,000	6	58,333

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน G ตามตารางที่ 41 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน G มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าทาง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 20,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 15,833 บาท บัดเศษ เท่ากับ 15,800 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 34,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 34,700 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 180,000 - 40,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 90,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 120,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 58,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 58,300 บาท

ตารางที่ 42 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน H

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน H						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2		ระยะที่ 3				
2530	30,000 +	20,000 +	5,000 +	10,000 +	5,000 +	10,000	6	13,333
2531	30,000 +	20,000 +	5,000 +	10,000 +	5,000 +	10,000	6	13,333
2532	30,000 +	20,000 +	5,000 +	10,000 +	5,000 +	10,000	6	13,333
2533	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000 +	8,000 +	10,000	6	28,000
2534	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000 +	8,000 +	10,000	6	28,000
2535	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000 +	8,000 +	10,000	6	28,000
2536	120,000 +	150,000 +	60,000 +	80,000 +	20,000 +	40,000	6	78,333
2537	120,000 +	150,000 +	60,000 +	80,000 +	20,000 +	40,000	6	78,333
2538	120,000 +	150,000 +	60,000 +	80,000 +	20,000 +	40,000	6	78,333
2539	120,000 +	80,000 +	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000	6	58,333
2540	120,000 +	80,000 +	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000	6	58,333

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน H ตามตารางที่ 42 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน H มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าแหวง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 13,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 13,300 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 28,000 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 150,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 78,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 78,300 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 120,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 58,333 บาท บัดเศษ เท่ากับ 58,300 บาท

ตารางที่ 43 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน I

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน I						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	ระยะที่ 5	ระยะที่ 6		
2530	20,000 +	30,000 +	10,000 +	5,000 +	3,000 +	5,000	6	12,167
2531	20,000 +	30,000 +	10,000 +	5,000 +	3,000 +	5,000	6	12,167
2532	20,000 +	30,000 +	10,000 +	5,000 +	3,000 +	5,000	6	12,167
2533	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000 +	8,000 +	10,000	6	28,000
2534	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000 +	8,000 +	10,000	6	28,000
2535	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000 +	8,000 +	10,000	6	28,000
2536	100,000 +	120,000 +	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000	6	61,667
2537	100,000 +	120,000 +	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000	6	61,667
2538	100,000 +	120,000 +	40,000 +	60,000 +	20,000 +	30,000	6	61,667
2539	80,000 +	60,000 +	20,000 +	40,000 +	20,000 +	30,000	6	41,667
2540	80,000 +	60,000 +	20,000 +	40,000 +	20,000 +	30,000	6	41,667

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน I ตามตารางที่ 43 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน I มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าทาง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 5,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 12,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 12,200 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 28,000 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 120,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 61,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 61,700 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 80,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 41,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 41,700 บาท

ตารางที่ 44 แสดงการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน J

จากข้อมูลของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ปี	ราคาประเมินที่ดินในโซน J						จำนวน	ราคาเฉลี่ย
	ระยะที่ 1		ระยะที่ 2		ระยะที่ 3			
2530	20,000	+ 30,000	+ 10,000	+ 5,000	+ 3,000	+ 5,000	6	12,167
2531	20,000	+ 30,000	+ 10,000	+ 5,000	+ 3,000	+ 5,000	6	12,167
2532	20,000	+ 30,000	+ 10,000	+ 5,000	+ 3,000	+ 5,000	6	12,167
2533	40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	+ 8,000	+ 10,000	6	28,000
2534	40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	+ 8,000	+ 10,000	6	28,000
2535	40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	+ 8,000	+ 10,000	6	28,000
2536	80,000	+ 100,000	+ 40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	6	55,000
2537	80,000	+ 100,000	+ 40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	6	55,000
2538	80,000	+ 100,000	+ 40,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 30,000	6	55,000
2539	80,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 40,000	+ 20,000	+ 30,000	6	41,667
2540	80,000	+ 60,000	+ 20,000	+ 40,000	+ 20,000	+ 30,000	6	41,667

จากการหาราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินโซน J ตามตารางที่ 44 พบว่าราคาประเมินของ ธอส. ตามราคาตลาด ในที่ดินโซน J มีราคาประเมินที่ดิน ในระยะที่ 1 คือ ความลึกตั้งแต่ริมถนนรวมค่าแหวง เข้าไปไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ระยะที่ 2 คือ ความลึกตั้งแต่ 20.00-100.00 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัย ระยะที่ 3 คือ ความลึกตั้งแต่ 100.00 เมตร ถึงสุดพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นระยะที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ ดังนี้

ปี 2530-2532 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 30,000 - 3,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 12,167 บาท บัดเศษ เท่ากับ 12,200 บาท

ปี 2533-2535 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 60,000 - 8,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 28,000 บาท

ปี 2536-2538 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 100,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 55,000 บาท

ปี 2539-2540 มีราคาที่ดินในระยะที่ 1-3 ระหว่าง 80,000 - 20,000 บาท โดยมีราคาเฉลี่ย เท่ากับ 41,667 บาท บัดเศษ เท่ากับ 41,700 บาท

ตารางที่ 45 แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินแต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2530-2540

จากฐานราคาประเมินของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.)

ปี	การเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธอส. (%)																			
	A		B		C		D		E		F		G		H		I		J	
	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)
2530-2532	19,200	100.00	19,200	100.00	15,800	100.00	12,200	100.00	18,000	100.00	19,200	100.00	15,800	100.00	13,300	100.00	12,200	100.00	12,200	100.00
2533-2535	34,700	80.73	34,700	80.73	28,000	77.22	28,000	129.51	28,000	55.56	34,700	80.73	34,700	119.62	28,000	110.53	28,000	129.51	28,000	129.51
2536-2538	106,000	452.08	102,000	431.25	90,000	469.62	61,700	405.74	55,000	205.56	93,300	385.94	90,000	469.62	78,300	488.72	61,700	405.74	53,000	334.43
2539-2540	80,000	316.67	58,300	203.65	58,300	268.99	41,700	241.80	41,700	131.67	80,000	316.67	58,300	268.99	58,300	338.35	41,700	241.80	41,700	241.80

ตารางที่ 46 แสดงราคาเฉลี่ยและอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินแต่ละโซน ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงปี

จากฐานราคาประเมินของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ปี 2530-2540

ปี	การเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธอส. (%)																			
	A		B		C		D		E		F		G		H		I		J	
	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)	ราคา	(%)
2530-2532	19,200	100.00	19,200	100.00	15,800	100.00	12,200	100.00	18,000	100.00	19,200	100.00	15,800	100.00	13,300	100.00	12,200	100.00	12,200	100.00
2533-2535	34,700	80.73	34,700	80.73	28,000	77.22	28,000	129.51	28,000	55.56	34,700	80.73	34,700	119.62	28,000	110.53	28,000	129.51	28,000	129.51
2536-2538	106,000	205.48	102,000	193.65	90,000	221.43	61,700	120.36	55,000	96.43	93,300	168.88	90,000	159.37	78,300	179.64	61,700	120.36	53,000	89.29
2539-2540	80,000	24.53	58,300	42.84	58,300	35.22	41,700	32.41	41,700	24.18	80,000	14.26	58,300	35.22	58,300	25.54	41,700	32.41	41,700	241.80

จากตารางที่ 45,46 พบว่า อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเฉลี่ยของที่ดิน จาก ข้อมูลราคาประเมินของ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีดังนี้

ราคาที่ดินในโซน A ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 80.73 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 452.08 เพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 205.48 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 316.67 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 24.53

ราคาที่ดินในโซน B ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 80.73 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 431.25 เพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 193.95 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 203.65 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 42.84

ราคาที่ดินในโซน C ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 77.22 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 469.62 เพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 221.43 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 268.99 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 35.22

ราคาที่ดินในโซน D และ I ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อย ละ 129.51 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 405.74 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 120.36 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 241.80 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 32.41

ราคาที่ดินในโซน E ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 55.56 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 205.56 เพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 96.43 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 131.67 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 24.18



ราคาที่ดินในโซน F ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 80.73 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 385.94 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 168.88 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 316.67 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 14.26

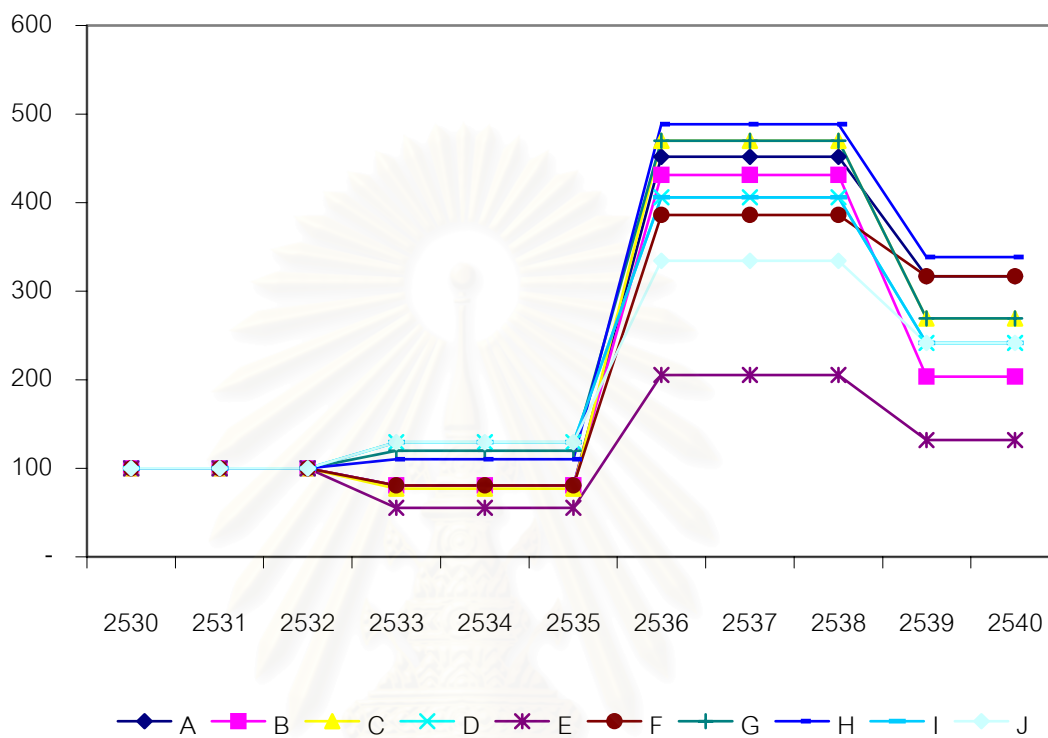
ราคาที่ดินในโซน G ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 119.62 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 469.62 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 159.37 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 268.99 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 35.22

ราคาที่ดินในโซน H ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 110.53 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 488.72 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 179.64 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 388.35 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 25.54

ราคาที่ดินในโซน J ในปี พ.ศ.2533-2535 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 129.51 ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2536-2538 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 334.43 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2533-2335 ร้อยละ 89.29 และราคาที่ดินในปี พ.ศ.2539-2540 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2530-2532 ร้อยละ 241.80 ลดลงจากปี พ.ศ.2536-2538 ร้อยละ 21.32

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 12 แสดงอัตราเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินในแต่ละโซน  
จากฐานข้อมูลของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ปี พ.ศ. 2530-2540



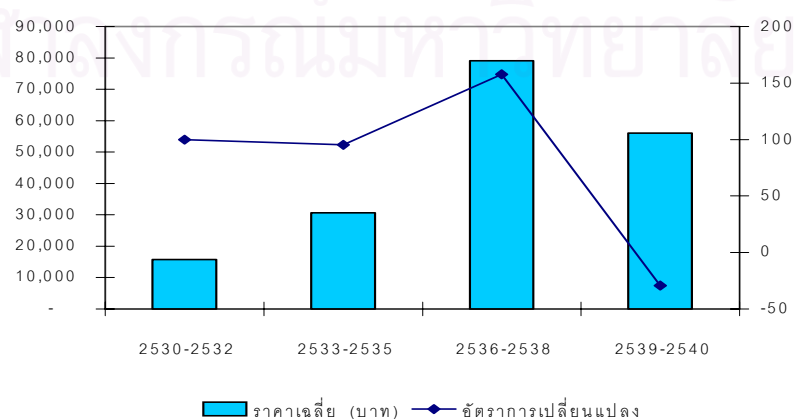
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 47 แสดงราคาเฉลี่ยราคาประเมิน ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.)  
ของที่ดินทั้ง 10 โซน ปี 2530-2540

โซน	ปี 2530-2532	ปี 2533-2535	ปี 2536-2538	ปี 2539-2540
A	19,200	34,700	106,000	80,000
B	19,200	34,700	102,000	58,300
C	15,800	28,000	90,000	58,300
C	12,200	28,000	61,700	41,700
E	18,000	28,000	55,000	41,700
F	19,200	34,700	93,300	80,000
G	15,800	34,700	90,000	58,300
H	13,300	28,000	78,300	58,300
I	12,200	28,000	61,700	41,700
J	12,200	28,000	53,000	41,700
ราคาเฉลี่ย(บาท)	15,710	30,680	79,100	56,000
อัตราเปลี่ยนแปลง(%)	100	95.28	157.82	-29.20

จากตารางที่ 47 พบว่า ราคาเฉลี่ยของพื้นที่ศึกษาทั้ง 10 โซน ตามราคาประเมินของ ธอส. ราคาเฉลี่ยของที่ดินโซน A-J ในปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคา 15,710 บาท ในปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคา 30,680 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2530-2532 ร้อยละ 95.28 ในปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคา 79,100 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2533-2535 ร้อยละ 157.82 ในปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคา 56,000 บาท ลดลงจากปี พ.ศ. 2536-2538 ร้อยละ 29.20

แผนภูมิที่ 13 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยที่ดินตามราคาประเมินของ  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ของที่ดินทั้ง 10 โซน ปี พ.ศ. 2530-2540



#### 6.4 การเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดิน

จากข้อมูลราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินในพื้นที่ศึกษา โซน A-J ทั้งจากราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) และราคาตลาดของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) นำมาเปรียบเทียบกันเพื่อพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ดังนี้

ตารางที่ 48 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน A ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.)

ลำดับ	ปี	โซน A			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	8,300	19,200	10,900	131.33	
2	2531	25,600	19,200	-6,400	-25.00	
3	2532	25,600	19,200	-6,400	-25.00	
4	2533	25,600	34,700	9,100	35.55	
5	2534	25,600	34,700	9,100	35.55	
6	2535	27,800	34,700	6,900	24.82	
7	2536	27,800	106,000	78,200	281.29	
8	2537	27,800	106,000	78,200	281.29	
9	2538	27,800	106,000	78,200	281.29	
10	2539	37,200	80,000	42,800	115.05	
11	2540	37,200	80,000	42,800	115.05	

จากตารางที่ 48 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโซน A

ปี พ.ศ.2530	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 131.33
ปี พ.ศ.2531-2532	ราคาของ ธอส.ต่ำกว่าราคาของ สปท. 6,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.00
ปี พ.ศ.2353-2534	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 9,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.55
ปี พ.ศ.2535	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท.6,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.82
ปี พ.ศ.2536-2538	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 78,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 281.29
ปี พ.ศ.2539-2540	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 42,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 115.05

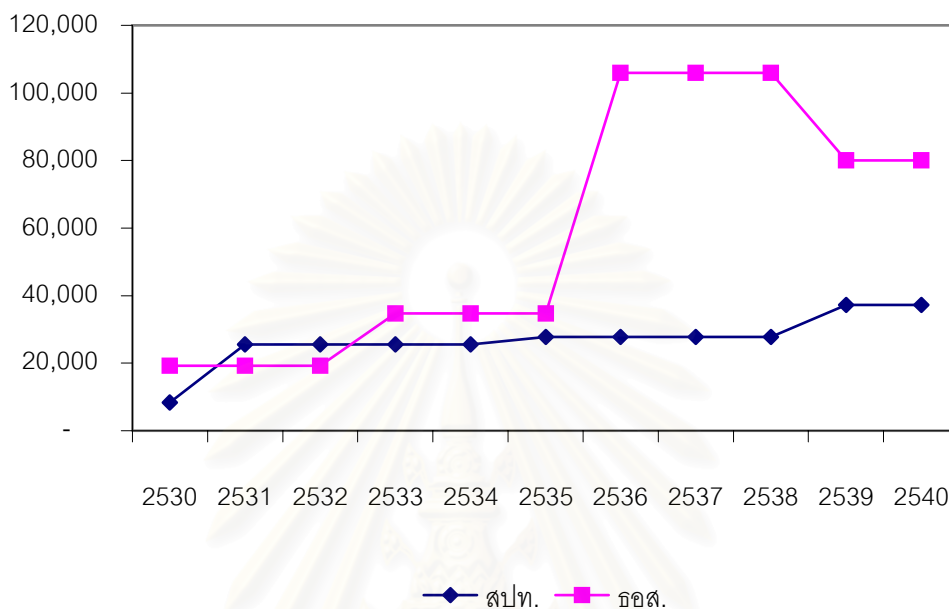
ตารางที่ 49 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โชน B ระหว่างราคาประเมิน  
ของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.)กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โชน B			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	8,300	19,200	10,900	131.33	
2	2531	8,800	19,200	10,400	118.18	
3	2532	8,800	19,200	10,400	118.18	
4	2533	8,800	34,700	25,900	294.32	
5	2534	8,800	34,700	25,900	294.32	
6	2535	19,000	34,700	15,700	82.63	
7	2536	19,000	102,000	83,000	436.84	
8	2537	19,000	102,000	83,000	436.84	
9	2538	19,000	102,000	83,000	436.84	
10	2539	34,200	58,300	24,100	70.47	
11	2540	34,200	58,300	24,100	70.47	

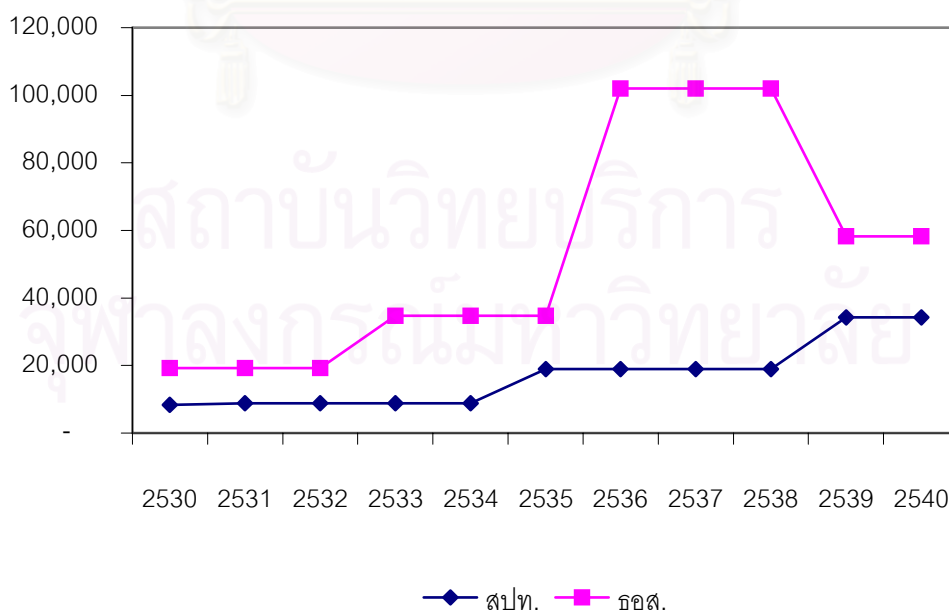
จากตารางที่ 49 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโชน B

- ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 131.33  
ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 118.18  
ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 25,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 294.32  
ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 15,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 82.63  
ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 83,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 436.84  
ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 24,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 70.47

แผนภูมิที่ 14 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน A



แผนภูมิที่ 15 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน B



ตารางที่ 50 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน C ระหว่างราคาประเมิน  
ของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โซน C			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	3,500	15,800	12,300	351.43	
2	2531	7,300	15,800	8,500	116.44	
3	2532	7,300	15,800	8,500	116.44	
4	2533	7,300	28,000	20,700	283.56	
5	2534	7,300	28,000	20,700	283.56	
6	2535	19,000	28,000	9,000	47.37	
7	2536	19,000	90,000	71,000	373.68	
8	2537	19,000	90,000	71,000	373.68	
9	2538	19,000	90,000	71,000	373.68	
10	2539	29,200	58,300	29,100	99.66	
11	2540	29,200	58,300	29,100	99.66	

จากตารางที่ 50 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโซน C

ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส. สูงกว่าราคาของ สปท. 12,300 บาท คิดเป็นร้อยละ 351.43  
ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส. สูงกว่าราคาของ สปท. 8,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 116.44  
ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส. สูงกว่าราคาของ สปท. 20,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 283.56  
ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส. สูงกว่าราคาของ สปท. 9,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.37  
ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส. สูงกว่าราคาของ สปท. 71,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 373.68  
ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส. สูงกว่าราคาของ สปท. 29,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.66

ตารางที่ 51 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โชน D ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

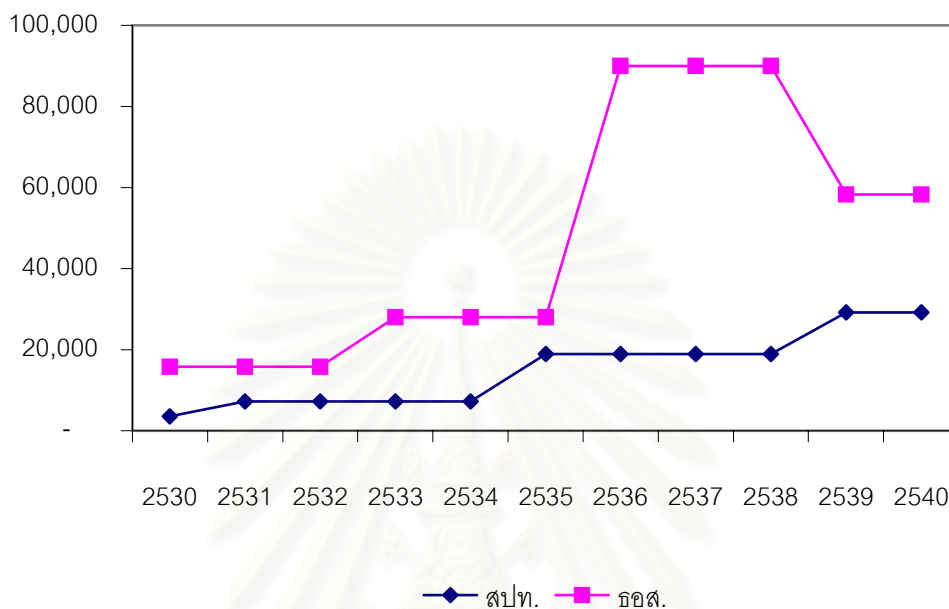
ลำดับ	ปี	โชน D			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	3,500	12,200	8,700	248.57	
2	2531	8,500	12,200	3,700	43.53	
3	2532	8,500	12,200	3,700	43.53	
4	2533	8,500	28,000	19,500	229.41	
5	2534	8,500	28,000	19,500	229.41	
6	2535	18,000	28,000	10,000	55.56	
7	2536	18,000	61,700	43,700	242.78	
8	2537	18,000	61,700	43,700	242.78	
9	2538	18,000	61,700	43,700	242.78	
10	2539	29,400	41,700	12,300	41.84	
11	2540	29,400	41,700	12,300	41.84	

จากตารางที่ 51 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโชน D

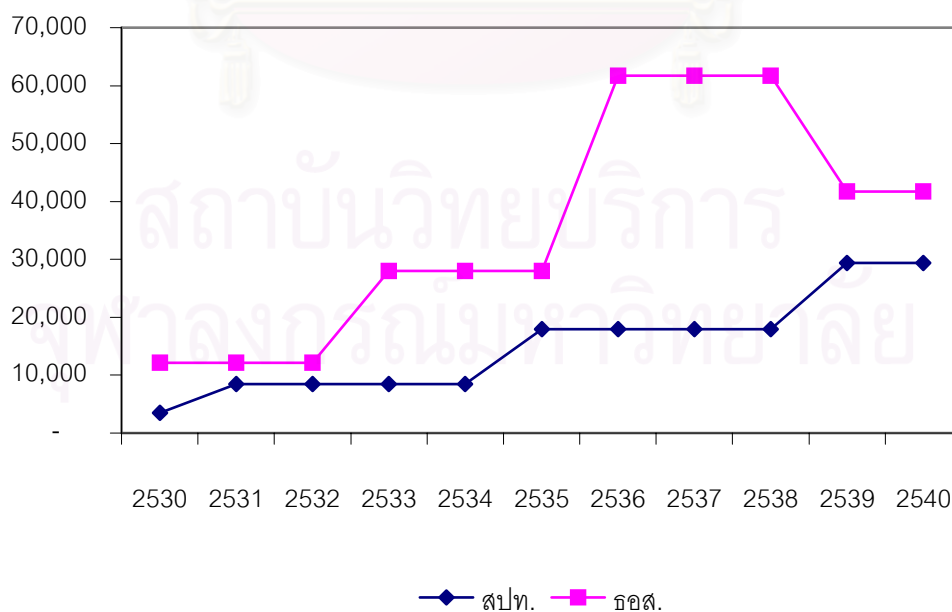
- ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 8,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 248.57
- ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 3,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 43.53
- ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 19,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 229.41
- ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.56
- ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 43,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 242.78
- ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 12,300 บาท คิดเป็นร้อยละ 41.84



แผนภูมิที่ 16 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน C



แผนภูมิที่ 17 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน D



ตารางที่ 52 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน E ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โซน E			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	3,500	18,000	14,500	414.29	
2	2531	8,000	18,000	10,000	125.00	
3	2532	8,000	18,000	10,000	125.00	
4	2533	8,000	28,000	20,000	250.00	
5	2534	8,000	28,000	20,000	250.00	
6	2535	18,000	28,000	10,000	55.56	
7	2536	18,000	55,000	37,000	205.56	
8	2537	18,000	55,000	37,000	205.56	
9	2538	18,000	55,000	37,000	205.56	
10	2539	28,200	41,700	13,500	47.87	
11	2540	28,200	41,700	13,500	47.87	

จากตารางที่ 52 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโซน E

- ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 14,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 414.29
- ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 125.00
- ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 250.00
- ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.56
- ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 37,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 205.56
- ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 13,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.87

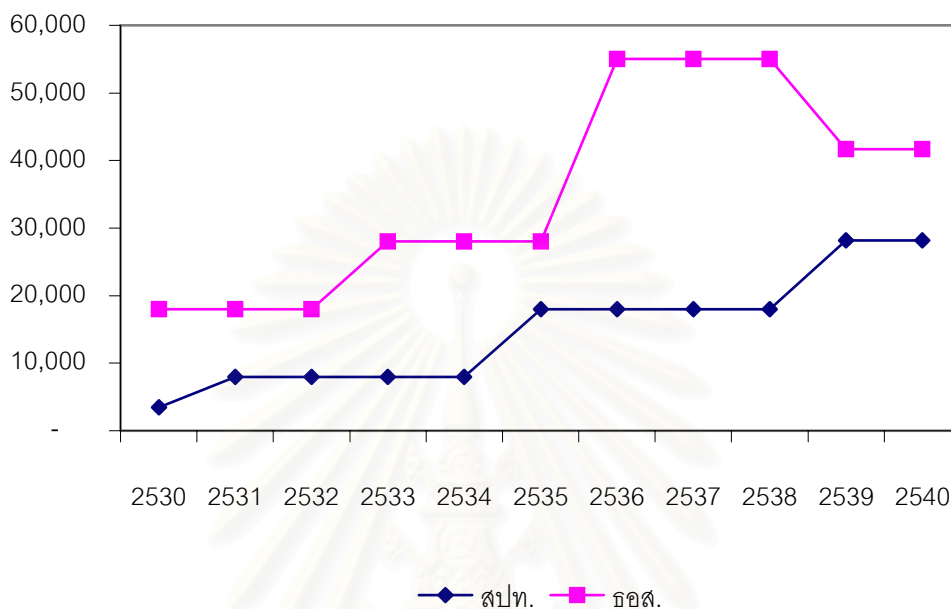
ตารางที่ 53 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน F ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โซน F			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	8,300	19,200	10,900	131.33	
2	2531	25,600	19,200	-6,400	-25.00	
3	2532	25,600	19,200	-6,400	-25.00	
4	2533	25,600	34,700	9,100	35.55	
5	2534	25,600	34,700	9,100	35.55	
6	2535	27,800	34,700	6,900	24.82	
7	2536	27,800	93,300	65,500	235.61	
8	2537	27,800	93,300	65,500	235.61	
9	2538	27,800	93,300	65,500	235.61	
10	2539	37,200	80,000	42,800	115.05	
11	2540	37,200	80,000	42,800	115.05	

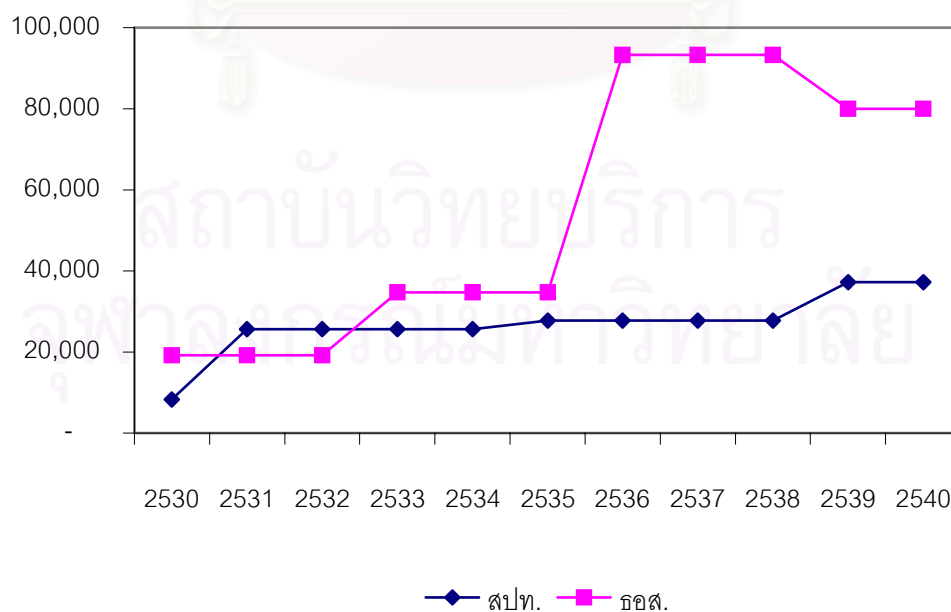
จากตารางที่ 53 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโซน F

- ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 131.33
- ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส.ต่ำกว่าราคาของ สปท. 6,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.00
- ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 9,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.55
- ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 6,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.82
- ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 65,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 235.61
- ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 42,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 115.05

แผนภูมิที่ 18 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน E



แผนภูมิที่ 19 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน F



ตารางที่ 54 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน G ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โซน G			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	8,300	15,800	7,500	90.36	
2	2531	8,800	15,800	7,000	79.55	
3	2532	8,800	15,800	7,000	79.55	
4	2533	8,800	34,700	25,900	294.32	
5	2534	8,800	34,700	25,900	294.32	
6	2535	19,000	34,700	15,700	82.63	
7	2536	19,000	90,000	71,000	373.68	
8	2537	19,000	90,000	71,000	373.68	
9	2538	19,000	90,000	71,000	373.68	
10	2539	34,200	58,300	24,100	70.47	
11	2540	34,200	58,300	24,100	70.47	

จากตารางที่ 54 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโซน G

- ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 7,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 90.36
- ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 79.55
- ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 25,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 294.32
- ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 15,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 82.63
- ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 71,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 373.68
- ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 24,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 70.47

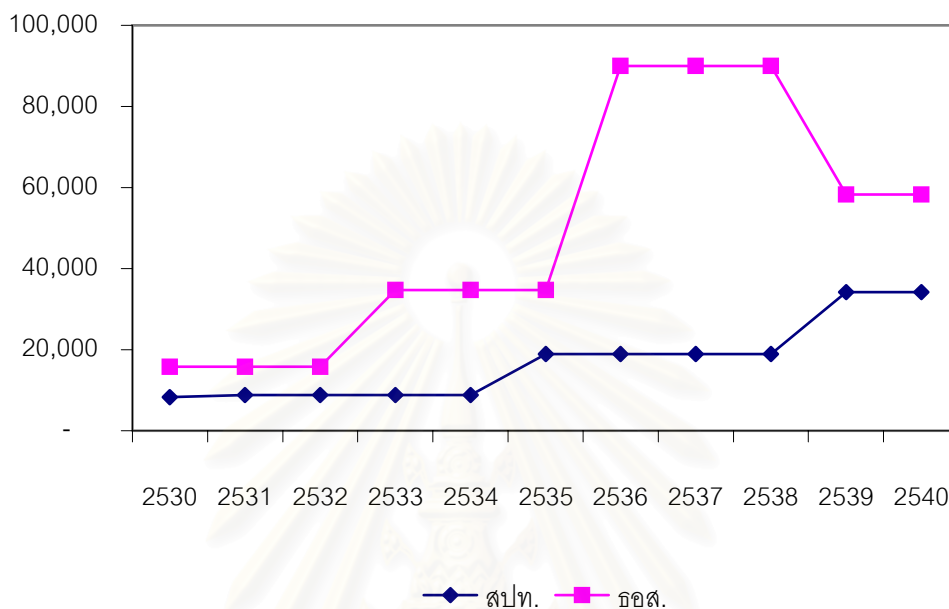
ตารางที่ 55 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน H ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โซน H			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	3,500	13,300	9,800	280.00	
2	2531	7,300	13,300	6,000	82.19	
3	2532	7,300	13,300	6,000	82.19	
4	2533	7,300	28,000	20,700	283.56	
5	2534	7,300	28,000	20,700	283.56	
6	2535	19,000	28,000	9,000	47.37	
7	2536	19,000	78,300	59,300	312.11	
8	2537	19,000	78,300	59,300	312.11	
9	2538	19,000	78,300	59,300	312.11	
10	2539	29,200	58,300	29,100	99.66	
11	2540	29,200	58,300	29,100	99.66	

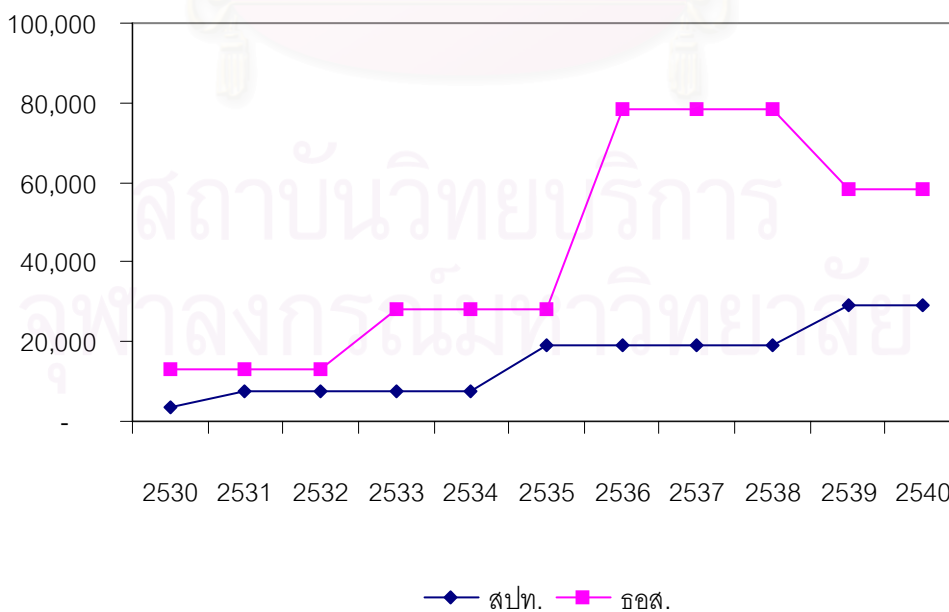
จากตารางที่ 55 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโซน H

- ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 9,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 280.00
- ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 6,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 82.19
- ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 20,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 283.56
- ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 9,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.37
- ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 59,300 บาท คิดเป็นร้อยละ 312.11
- ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 29,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.66

แผนภูมิที่ 20 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน G



แผนภูมิที่ 21 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน H



ตารางที่ 56 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โชน 1 ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โชน 1			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	3,500	12,200	8,700	248.57	
2	2531	8,500	12,200	3,700	43.53	
3	2532	8,500	12,200	3,700	43.53	
4	2533	8,500	28,000	19,500	229.41	
5	2534	8,500	28,000	19,500	229.41	
6	2535	18,000	28,000	10,000	55.56	
7	2536	18,000	61,700	43,700	242.78	
8	2537	18,000	61,700	43,700	242.78	
9	2538	18,000	61,700	43,700	242.78	
10	2539	29,400	61,700	32,300	109.86	
11	2540	29,400	41,700	12,300	41.84	

จากตารางที่ 56 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโชน 1

ปี พ.ศ.2530	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 8,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 248.57
ปี พ.ศ.2531-2532	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 3,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 43.53
ปี พ.ศ.2533-2534	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 19,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 229.41
ปี พ.ศ.2535	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.56
ปี พ.ศ.2536 –2538	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 43,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 242.78
ปี พ.ศ.2539	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 32,300 บาท คิดเป็นร้อยละ 109.86
ปี พ.ศ.2540	ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 12,300 บาท คิดเป็นร้อยละ 41.84



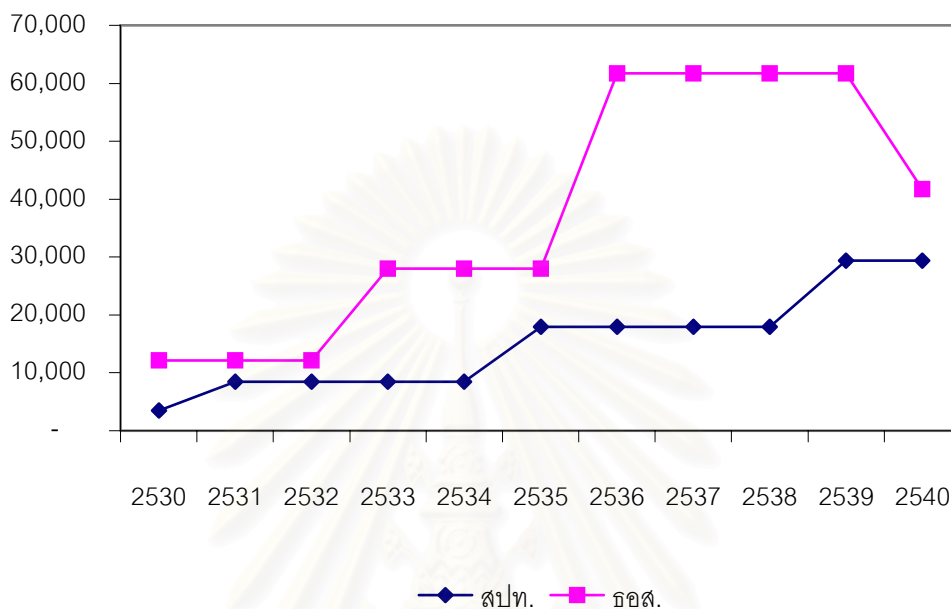
ตารางที่ 57 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษา โซน J ระหว่างราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ลำดับ	ปี	โซน J			คิดเป็น(%)	หมายเหตุ
		สปท.	ธอส.	ผลต่าง		
1	2530	3,500	12,200	8,700	248.57	
2	2531	8,000	12,200	4,200	52.50	
3	2532	8,000	12,200	4,200	52.50	
4	2533	8,000	28,000	20,000	250.00	
5	2534	8,000	28,000	20,000	250.00	
6	2535	18,000	28,000	10,000	55.56	
7	2536	18,000	55,000	37,000	205.56	
8	2537	18,000	55,000	37,000	205.56	
9	2538	18,000	55,000	37,000	205.56	
10	2539	28,200	41,700	13,500	47.87	
11	2540	28,200	41,700	13,500	47.87	

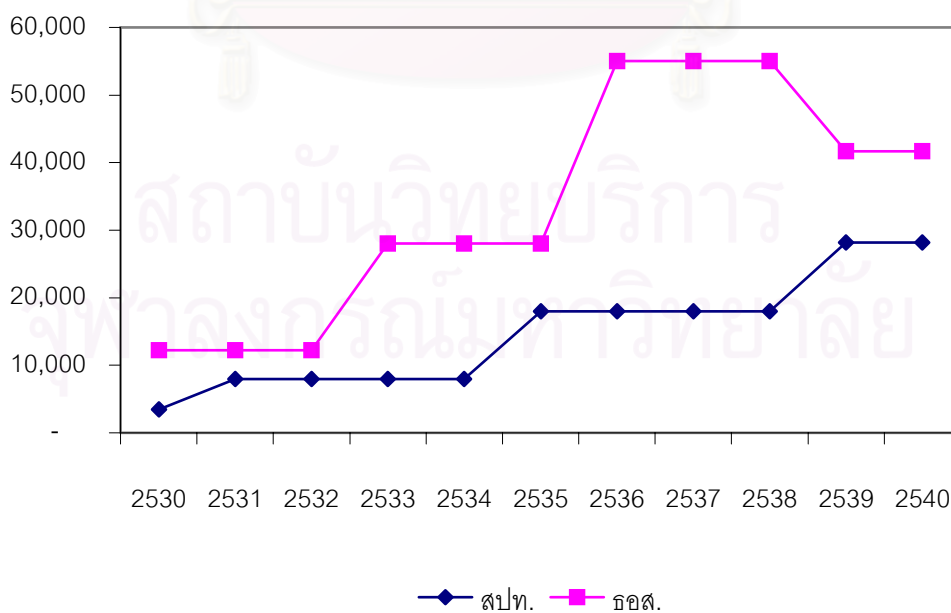
จากตารางที่ 57 พบว่าราคาเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินในโซน J

- ปี พ.ศ.2530 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 8,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 248.57
- ปี พ.ศ.2531-2532 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 4,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 52.50
- ปี พ.ศ.2533-2534 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 250.00
- ปี พ.ศ.2535 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.56
- ปี พ.ศ.2536 –2538 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 37,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 205.56
- ปี พ.ศ.2539-2540 ราคาของ ธอส.สูงกว่าราคาของ สปท. 13,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.87

แผนภูมิที่ 22 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน I



แผนภูมิที่ 23 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยของการประเมินราคาที่ดิน โซน J



## 6.5 การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ

จากการศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยอาศัยฐานข้อมูลราคาประเมินที่ดิน ภาครัฐ ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน เพื่อหาความสัมพันธ์ของราคาที่ดินในโซน A-J (บล็อก A-Q) ของพื้นที่ศึกษา ระหว่างปี พ.ศ.2530-2540 ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในลักษณะเพื่อที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภค ระบบคมนาคม ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งข้อมูลทั้ง 2 ส่วนนี้ จะมีความเชื่อมโยงถึงกัน และอาจเป็นปัจจัยที่มีผลส่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา

ดังนั้น ผู้วิจัย จึงได้นำข้อมูลทั้ง 2 ส่วน ที่กล่าวมาข้างต้น นำมาพิจารณาเปรียบเทียบกัน โดยใช้ช่วงเวลากการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลทั้ง 2 ส่วน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ.2530-2540 เป็นเกณฑ์ ในการพิจารณาเปรียบเทียบ เพื่อพิจารณาหาผลกระทบที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 58 แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน กับ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ.2530

ราคาเฉลี่ยที่ดิน (บาท/ตร.วา)	ลักษณะทางกายภาพ
โซน A (บล็อก A) ,โซน F (บล็อก H) = 8,300	-ไฟฟ้า ดำเนินการขยายเขตแล้ว
โซน B (บล็อก B) ,โซน G (บล็อก I) = 8,300	-ประปา ดำเนินการขยายเขตแล้ว
โซน C (บล็อก C,D) ,โซน H (บล็อก K,L) = 3,500	-โทรศัพท์ ของ องค์การฯ พร้อม
โซน D (บล็อก E) ,โซน I (บล็อก M) = 3,500	-ถนนสุขาภิบาล 3,ถนนพวงศิรี,ผิวลาดยาง 2 ช่อง
โซน E (บล็อก F,G) = 3,500	จราจร มีคูน้ำข้างทาง
โซน J (บล็อก N,O,P,Q) = 3,500	-ยังไม่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
<b>ราคาเฉลี่ยรวม</b>	-มีหมู่บ้านจัดสรรแล้ว คือ ม.สวนสน,ม.เจริญชัย,
<b>10โซน = 5,420</b>	ม.ปรีชา,ม.ธารทิพย์,ม.เวือนเพชร, ม.เดชา2 และม.เจริญนคร

จากการศึกษาตารางที่ 58 พบว่า ราคาที่ดินในโซน A-J (บล็อก A-Q) พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ยรวม 10 โซน 5,420 บาท โดยที่ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ได้มีการดำเนินการเพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภค ระบบคมนาคมมีถนนสายหลัก คือ ถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) และถนนพวงศิริ มีสภาพผิวจราจรลาดยาง 2 ช่องจราจร มีคูน้ำข้างทาง ยังไม่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง ภายในพื้นที่ศึกษามีหมู่บ้านจัดสรรอยู่แล้ว คือ หมู่บ้านสวนสน, หมู่บ้านเจริญชัย, หมู่บ้านปรีชา, หมู่บ้านธารทิพย์, หมู่บ้านเรือนเพชร, หมู่บ้านเดชา 2 และหมู่บ้านเจริญนคร

ตารางที่ 59 แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดินกับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ.2531 – 2534

ราคาเฉลี่ยที่ดิน(บาท/ตร.วา)	ลักษณะทางกายภาพ
โซน A(บล็อก A) ,โซน F(บล็อก H) = 25,600	-ไฟฟ้า ดำเนินการขยายเขตแล้ว
โซน B(บล็อก B) ,โซน G(บล็อก I) = 8,800	-ประปา ดำเนินการขยายเขตแล้ว
โซน C(บล็อก C,D) ,โซน H (บล็อก K,L) = 7,300	-โทรศัพท์ ขององค์การฯ พร้อม
โซน D(บล็อก E) ,โซน I (บล็อก M) = 8,500	-ถนนสุขาภิบาล 3 ค.ส.ล. 6 เลน
โซน E(บล็อก F,G) = 8,000	-ถนนพวงศิริ ค.ส.ล. 4 เลน
โซน J (บล็อก N,O,P,Q) = 8,000	-ยังไม่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
<b>ราคาเฉลี่ยรวม</b>	-มีหมู่บ้านจัดสรรแล้ว คือ ม.สวนสน,ม.เจริญชัย,ม.
<b>10โซน = 11,640</b>	<b>ปรีชา,ม.ธารทิพย์,ม.เรือนเพชร,</b>
<b>เพิ่มขึ้นจาก</b>	<b>ม.เดชา2 และ ม.เจริญนคร</b>
<b>ปี 2530 = 6,220</b>	<b>-มีห้างดีเซมเบอร์</b>
<b>คิดเป็นร้อยละ 114.76</b>	

จากการศึกษาตารางที่ 59 พบว่า ราคาที่ดินในโซน A-J (บล็อก A-Q) ปี พ.ศ. 2531-2534 มีราคาเฉลี่ยรวม 10 โซน เท่ากับ 11,640 บาท เพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ยปี 2530 เท่ากับ 6,220 บาท คิดเป็นร้อยละ 114.76 โดยมีลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปี พ.ศ.2530 ระบบคมนาคมถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) และถนนพวงศิริ ได้มีการปรับปรุงเป็นถนน ค.ส.ล. ขนาด 6 ช่องจราจร และยังไม่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติการผังเมือง ภายในพื้นที่ศึกษาคงมีหมู่บ้านจัดสรรเดิม ตามปี พ.ศ. 2530 ยังไม่มีการดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ แต่มีการสร้างห้างสรรพสินค้า คือ ห้างดีเซมเบอร์

ตารางที่ 60 แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่า  
ทรัพย์สิน กรมที่ดิน กับ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ.2535 – 2538

ราคาเฉลี่ยที่ดิน (บาท/ตร.วา)	ลักษณะทางกายภาพ
โซน A(บล็อก A) ,โซน F (บล็อก H) = 27,800 โซน B(บล็อก B) ,โซน G(บล็อก I) = 19,000 โซน C(บล็อก C,D) ,โซน H (บล็อก K,L) = 19,000 โซน D(บล็อก E) ,โซน I (บล็อก M) = 18,000 โซน E(บล็อก F,G) = 18,000 โซน J (บล็อก N,O,P,Q) = 18,000  <b>ราคาเฉลี่ยรวม</b> 10โซน = 20,360 <b>เพิ่มขึ้นจาก</b> ปี 2530 = 14,940 <b>คิดเป็นร้อยละ 275.64</b> <b>เพิ่มขึ้นจาก</b> ปี 2531-2534 = 8,720 <b>คิดเป็นร้อยละ 74.91</b>	-ไฟฟ้า ,ประปา ดำเนินการขยายเขตแล้ว -โทรศัพท์ ขององค์การฯ พร้อม -บ.เทลคอมขยายการบริการฯ -ถนนสุขาภิบาล 3 ค.ส.ล. 6 เลน -ถนนพวงศิริ ค.ส.ล. 4 เลน -มีสะพานข้ามสี่แยกลำสาลี -เริ่มสร้างถนนศรีบูรพา -เริ่มถนนวงแหวนรอบนอก ฝั่งตะวันออก -มีหมู่บ้านจัดสรร คือ ม.สวนสน,ม.เจริญชัย,ม.ปรีชา, ม.ธาทิพย์,ม.เรือนเพชร,ม.เดชา2,ม.เจริญนคร , บางกะปิสแควร์ -เริ่มมีคอนโดมิเนียม คือ สุขาภิบาล 3 แมนชั่น, ลำสาลีแมนชั่น,นำโชคคอนโดมิเนียม และ เทพมงคลคอนโดมิเนียม -มีห้างดีเซมเบอร์

จากการศึกษาตารางที่ 60 พบว่า ราคาที่ดินในโซน A-J (บล็อก A-Q) ปี พ.ศ. 2535-2538 มีราคาเฉลี่ยรวม 10 โซน เท่ากับ 20360 บาท เพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ย ปี 2530 เท่ากับ 14,940 บาท คิดเป็นร้อยละ 275.64 และเพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ยปี 2531-2534 เท่ากับ 8,720 บาท คิดเป็นร้อยละ 74.91 โดยที่ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ไม่มีการเปลี่ยนแปลง จากปี 2531-2534 ระบบโทรศัพท์ ได้มีการขยายการให้บริการจาก บริษัท เทลคอม เอเชียฯ ระบบคมนาคมถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ถนนพวงศิริ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่มีการก่อสร้างสะพานลอยข้ามทางแยกลำสาลี และเริ่มก่อสร้างถนนศรีบูรพา และถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ซึ่งอยู่ใกล้เคียงพื้นที่ศึกษา มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ ในที่ดินตามพระราชบัญญัติการผังเมือง มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุด คือ โครงการสุขาภิบาล 3 แมนชั่น, ลำสาลีแมนชั่น, นำโชคคอนโดมิเนียม และเทพมงคลคอนโดมิเนียม โดยไม่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านจัดสรรเพิ่มเติม

ตารางที่ 61 แสดงการเปรียบเทียบราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน กับ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ปี พ.ศ.2539 - 2540

ราคาเฉลี่ยที่ดิน (บาท/ตร.วา)	ลักษณะทางกายภาพ
โซน A (บล็อก A) ,โซน F(บล็อก H) = 37,200 โซน B (บล็อก B) ,โซน G(บล็อก I) = 34,000 โซน C (บล็อก CD) ,โซน H(บล็อก KL) = 29,200 โซน D(บล็อก E) ,โซน I (บล็อก M) = 29,400 โซน E (บล็อก FG) = 28,200 โซน J (บล็อก NOPQ) = 28,200	-ไฟฟ้า ,ประปา ดำเนินการขยายเขตแล้ว -โทรศัพท์ ขององค์การฯ พร้อม -บ.เทลคอมขยายการบริการฯ -ถนนสุขาภิบาล 3 ,ถนนศรีบูรพา ค.ส.ล. 6 เลน -ถนนพ่วงศิริ ค.ส.ล. 4 เลน -สะพานข้ามทางแยกลำสาลี -ทางยกระดับรามคำแหง -ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก -มีโครงการทางด่วนขั้นที่ 3 -กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน -มีหมู่บ้านจัดสรร คือ ม.สวนสน,ม.เจริญชัย,ม.ปรีชา,ม.ธารทิพย์,ม.เรือนเพชร,ม.เดชา2,ม.เจริญนคร ,บางกะปิสแควร์ -มีคอนโดมิเนียม คือ สุขาภิบาล 3 แมนชั่น, ลำสาลีแมนชั่น,นำโชคคอนโดมิเนียม และ เทพมงคลคอนโดมิเนียม -มีห้างดีเซมเบอร์,ห้างคาร์ฟูร์
<b>ราคาเฉลี่ยรวม</b> 10โซน = 31,640 <b>เพิ่มขึ้นจาก</b> ปี 2530 = 26,220 <b>คิดเป็นร้อยละ 483.76</b> <b>เพิ่มขึ้นจาก</b> ปี 2531-2534 = 20,000 <b>คิดเป็นร้อยละ 171.82</b> <b>เพิ่มขึ้นจาก</b> ปี 2535-2538 = 11,280 <b>คิดเป็นร้อยละ 55.40</b>	

จากการศึกษาตารางที่ 61 พบว่า ราคาที่ดินในโซน A-J (บล็อก A-Q) ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ยรวม 10 โซน เท่ากับ 31,640 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2530 เท่ากับ 26,220 บาท คิดเป็นร้อยละ 483.76 เพิ่มขึ้นจากปี 2531-2534 เท่ากับ 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 171.82 และเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535-2538 เท่ากับ 11,280 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.46 โดยที่ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง จากปี พ.ศ. 2536-2538 ส่วนระบบคมนาคม มีการเปลี่ยนแปลง จากปี พ.ศ. 2535-2538 คือ มีถนนศรีบูรพา และถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ซึ่งดำเนินการเสร็จ และได้เปิดใช้ โดยมีการก่อสร้างทางยกระดับจากถนนรามคำแหงเชื่อมต่อกับสะพานข้ามทางแยกลำสาลี มีการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์เพิ่มขึ้นในพื้นที่ศึกษา

# บทที่ 7

## บทสรุป ข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลราคาประเมินภาครัฐ จากฐานข้อมูลราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) และราคาประเมินตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ประกอบกับการวิเคราะห์สภาพการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา ด้านระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคม เพื่อพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 นั้น

ผู้วิจัยได้แบ่งแยกกระบวนการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยออกเป็นขั้นตอนต่าง ๆ คือ วิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินภาครัฐ จากฐานข้อมูลราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) ราคาตลาด จากฐานข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านกายภาพ เพื่อนำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกัน ทำให้ทราบถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ว่ามีลักษณะเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างไร และมีปัจจัยมาจากการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ ที่มีผลทำให้ราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง

### 7.1 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินภาครัฐ ของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.)

จากการศึกษาราคาประเมินที่ดิน (ราคาเฉลี่ย) ในพื้นที่ศึกษา โซน A-J (บล็อกA-Q) จากฐานข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 ราคาประเมินที่ดินมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ดังนี้

ที่ดินโซน A (บล็อก A), โซน F(บล็อก H)

ปี พ.ศ. 2530 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 8,300 บาท

ปี พ.ศ. 2531-2534 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 25,600 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 208.43

ปี พ.ศ. 2535-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 27,800 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 234.94

ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 37,200 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 348.19

## ที่ดินโซน B(บล็อก B), โซน G (บล็อก I)

ปี พ.ศ. 2530	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	8,300 บาท
ปี พ.ศ. 2531-2534	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	8,800 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 6.02
ปี พ.ศ. 2535-2538	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	19,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 128.92
ปี พ.ศ. 2539-2540	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	34,200 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 312.05

## ที่ดินโซน C(บล็อก C,D), โซน H(บล็อก K,L)

ปี พ.ศ. 2530	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	8,300 บาท
ปี พ.ศ. 2531-2534	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	7,300 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 108.57
ปี พ.ศ. 2535-2538	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	19,800 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 442.86
ปี พ.ศ. 2539-2540	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	29,200 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 734.29

## ที่ดินโซน D(บล็อก E), โซน I(บล็อก M)

ปี พ.ศ. 2530	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	3,500 บาท
ปี พ.ศ. 2531-2534	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	8,500 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 142.8
ปี พ.ศ. 2535-2538	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	18,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 414.29
ปี พ.ศ. 2539-2540	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	29,400 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 740.00

## ที่ดินโซน E(บล็อก F,G), โซน J(บล็อก N,O,P,Q)

ปี พ.ศ. 2530	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	3,500 บาท
ปี พ.ศ. 2531-2534	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	8,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 128.57
ปี พ.ศ. 2535-2538	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	18,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 414.29
ปี พ.ศ. 2539-2540	มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ	28,200 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ร้อยละ 705.41

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะพบว่า ราคาที่เฉลี่ยจากรฐานราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) ปี พ.ศ. 2530-2540 ราคาที่ดินในโซน A(บล็อก A), โซน B(บล็อก B), โซน F(บล็อก H), โซน G(บล็อก I) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในปี พ.ศ. 2540 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเท่ากับร้อยละ 312.05 –348.19 จากปี พ.ศ. 2530



และราคาที่ดินในโซน C(บล็อก C,D),โซน D(บล็อก E),โซน E(บล็อก F,G),โซน H(บล็อก K,L),โซน I(บล็อก M),โซน J (บล็อก N,O,P,Q) ซึ่งเป็นพื้นที่บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในลักษณะเพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัย โดยมีการใช้ประโยชน์ของที่ดินเพื่อการพาณิชย์บริเวณริมถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) และใช้ประโยชน์ของที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยบริเวณต่อจากพื้นที่เพื่อการพาณิชย์จนสุดพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับร้อยละ 705.71 – 740.00

จะเห็นได้ว่าราคาประเมินที่ดินของ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน(สปท.) ปี พ.ศ. 2530-2540 ในพื้นที่ศึกษา ราคาที่ดินเพื่อการพาณิชย์จะมีการปรับตัวขึ้นโดยตลอดในช่วงเวลา 10 ปี ปรับตัวขึ้นประมาณ 3 เท่าจากราคาเดิม และราคาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีการปรับตัวขึ้นถึง 7 เท่า จากราคาเดิม การใช้ที่ดินในพื้นที่โซน A(บล็อก A),โซน B(บล็อก B),โซน F(บล็อก H),โซน G(บล็อก I) นั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ในช่วงเวลา 10 ปี การขยายตัวของราคาขึ้น 3 เท่าตัว เป็นภาวะการขยายตัวของราคาที่น่าจะอยู่ในเกณฑ์ปกติ แต่สำหรับที่ดินในโซน C(บล็อก C,D),โซน D(บล็อก E),โซน E(บล็อก F,G),โซน H(บล็อก K,L),โซน I(บล็อก M),โซน J (บล็อก N,O,P,Q) มีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเป็น 7 เท่าของราคาเดิม ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับ การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อการพาณิชย์ในโซน A(บล็อก A),โซน B(บล็อก B),โซน F(บล็อก H),โซน G(บล็อก I) จะเห็นว่าเพิ่มสูงกว่าถึง 1.5 เท่า ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงภาวะการขยายตัวของความต้องการที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน

เมื่อพิจารณาถึงราคาเฉลี่ยที่ดินในพื้นที่ศึกษาทั้ง 10 โซน ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 จะพบว่าราคาเฉลี่ยของที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี 2530 มีราคา 5,420 บาท ปี พ.ศ. 2531-2534 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 11,640 บาท เพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ย ปี 2530 ร้อยละ 114.76 ปี พ.ศ. 2535-2538 มีราคาเฉลี่ย ตารางวาละ 20,360 บาท เพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ยปี 2530 ร้อยละ 275.64 ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตารางวาละ 31,640 บาท เพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ย ปี พ.ศ. 2530 ร้อยละ 483.76 ซึ่งจากข้อมูลอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเฉลี่ยที่ดินทั้ง 10 โซนในพื้นที่ศึกษาจะพบว่า ราคาประเมินที่ดินภาครัฐ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2540 มีการปรับตัวสูงขึ้นโดยตลอด จากปี พ.ศ. 2530 เพิ่มขึ้นถึงประมาณ 5 เท่าในปี พ.ศ. 2540

## 7.2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินตามราคาตลาด ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

จากการศึกษาราคาประเมินที่ดินในพื้นที่ศึกษา โซน A-J จากฐานข้อมูลราคาตลาดของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 ราคาประเมินที่ดินมีอัตราการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

### ที่ดินโซน A

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 19,200 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 34,700 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 80.73
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ยตร.ว.ละ 106,000บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 452.08
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 80,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 316.67

### ที่ดินโซน B

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 19,200 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 34,700 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 80.73
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ยตร.ว.ละ 102,000บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 413.25
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 58,300 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 203.65

### ที่ดินโซน C

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 15,800 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 28,700 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 77.22
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 90,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 469.62
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 58,300 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 268.99

### ที่ดินโซน D, I

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 12,200 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 28,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 129.51
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 61,700 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 405.74
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 41,700 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 241.80

## ที่ดินโซน E

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 18,000 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 28,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 55.56
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 55,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 205.56
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 41,700 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 131.67

## ที่ดินโซน F

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 19,200 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 24,700 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 80.73
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 93,300 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 385.94
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 80,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 316.67

## ที่ดินโซน G

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 15,800 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 34,700 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 119.62
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 90,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 469.62
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 58,300 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 268.99

## ที่ดินโซน H

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 13,300 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 28,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 110.53
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 78,300 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 488.72
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 58,300 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 338.35

## ที่ดินโซน J

- ปี พ.ศ. 2530-2532 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 12,200 บาท
- ปี พ.ศ. 2533-2535 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 28,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 129.51
- ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 53,000 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 334.43
- ปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย ตร.ว.ละ 41,700 บาทเพิ่มขึ้นจากปี 30-32 ร้อยละ 241.80

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่า ราคาที่ดินเฉลี่ยจากฐานข้อมูลราคาตลาดของ ธอส. ปี พ.ศ. 2530-2540 ราคาที่ในโซน A, B, F, G ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ จะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับร้อยละ 203.65 - 316.67 จากปี พ.ศ. 2530 และราคาที่ดินในโซน C, D, E, H, I, J ซึ่งเป็นพื้นที่บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในลักษณะเพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัย โดยมีการใช้ประโยชน์ของที่ดินเพื่อการพาณิชย์บริเวณริมถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) และใช้ประโยชน์ของที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยบริเวณต่อจากเพื่อการพาณิชย์จนสุดพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ. 2540 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเท่ากับร้อยละ 131.67 – 338.35

จะเห็นได้ว่าราคาประเมินที่ดินตามราคาตลาดของ ธอส. ปี พ.ศ.2530-2540 ในพื้นที่ศึกษา ราคาที่ดินเพื่อการพาณิชย์จะมีการปรับตัวขึ้น ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2538 โดยปรับตัวขึ้น 4.5 เท่าจากราคาเมื่อปี พ.ศ. 2530 และเริ่มปรับตัวลดลงจนถึงปี 2540 เหลือประมาณ 2-3 เท่าของราคาเมื่อปี พ.ศ. 2530 ซึ่งลดลงประมาณร้อยละ 30 และราคาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีการปรับตัวขึ้นถึงประมาณ 5 เท่า จากราคาเมื่อปี พ.ศ. 2530 ในปี 2538 และปี 2538 และมีการปรับตัวลดลงเหลือประมาณ 1-3 เท่าจากราคาเมื่อปี พ.ศ. 2530 ในปี 2540 ซึ่งลดลงประมาณ ร้อยละ 30 จากลักษณะการปรับตัวของราคาที่ดินตามราคาตลาด แสดงให้ทราบถึงลักษณะของราคาตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงนั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา ทั้งบริเวณที่มีลักษณะการใช้เพื่อการพาณิชย์และการใช้เพื่อที่อยู่อาศัย จะมีอัตราการเพิ่มขึ้นและลดลงในลักษณะเดียวกัน โดยไม่มีการแบ่งแยกประเภทของการใช้ที่ดิน

เมื่อพิจารณาถึงราคาเฉลี่ยที่ดินในพื้นที่ศึกษาทั้ง 10 โซน ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2540 จะพบว่าราคาเฉลี่ยของที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี 2530-2532 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 15,710 บาท ปี 2533-2535 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 30,680 บาท เพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ยปี 2530-2532 ร้อยละ 95.28 ปี พ.ศ. 2536-2538 มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 79,100 บาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2530-2532 ร้อยละ 403.50 และปี พ.ศ. 2539-2540 มีราคาเฉลี่ย 56,000 บาท ลดลงจากปี พ.ศ. 2536-2538 ร้อยละ 29.20 และเพิ่มขึ้นจากราคาเมื่อปี พ.ศ. 2530-2532 ร้อยละ 256.46 จากอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเฉลี่ยที่ดินทั้ง 10 โซน ในพื้นที่ศึกษาจะพบว่าราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2530-2538 เท่ากับ 4 เท่า และเริ่มมีการลดลงของราคาจนถึง ปี พ.ศ. 2540 คงเหลือประมาณ 2.5 เท่า จากราคาที่ดินเมื่อปี พ.ศ. 2530

### 7.3 การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ

พื้นที่ศึกษามีเนื้อที่ประมาณ 2.00 ตารางกิโลเมตร อยู่ในเขตการปกครองแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีจำนวนประชากร ณ ปี พ.ศ. 2530 รวม 30,841 คน มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร จนถึง ณ ปี พ.ศ. 2540 รวม 9,631คน ซึ่งเป็นตัวเลขจากการแจ้งจากจำนวนประชากร ซึ่งจดทะเบียนอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา จะเห็นว่ามียัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเหลือจำนวนประชากร ในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนประชากรเมื่อปี พ.ศ. 2530 ภายในพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยจำนวนที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านจัดสรร คือ หมู่บ้านสวนสน, หมู่บ้านเจริญชัย, หมู่บ้านปรีชา (ลำเพชร), หมู่บ้านธารทิพย์, หมู่บ้านเรือนเพชร หมู่บ้านเดชา 2 และหมู่บ้านเจริญนคร เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรเดิมซึ่งมีอยู่แล้วก่อนปี พ.ศ. 2530 โดยไม่มีหมู่บ้านจัดสรรใหม่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 มีแต่โครงการอาคารชุดเกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2536 คือ โครงการสุขาภิบาล 3 แมนชั่น ลำสาลีแมนชั่น นำโชคคอนโดมิเนียม และเทพมงคลคอนโดมิเนียม โดยที่ลักษณะการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จะแบ่งออกได้เป็น 2 ช่วง คือ บริเวณแรกตั้งแต่สี่แยกลำสาลี ไปจนถึงบริเวณคลองศรีบุญเรือง จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ บริเวณที่สองคือ ตั้งแต่คลองศรีบุญเรืองไปจนถึงคลองบ้านม้า (สุดเขตพื้นที่ศึกษา) จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัย

บริเวณแรกจะถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีแดงและสีส้ม ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง มีอาคารพาณิชย์อยู่ริมถนนตลอดแนว หลังตึกแถวจะเป็นตลาดและการอยู่อาศัยในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร คือ หมู่บ้านธารทิพย์ และหมู่บ้านสวนสน โดยไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้พื้นที่สักเท่าไร จนกระทั่งถึงช่วงปี พ.ศ. 2536 เริ่มมีการสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุดขึ้น คือโครงการสุขาภิบาล 3 แมนชั่น ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยศูนย์การค้าสุขาภิบาล 3 โครงการเทพมงคลคอนโดมิเนียม โครงการลำสาลีแมนชั่น และนำโชคคอนโดมิเนียม

บริเวณที่สอง จะถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีส้มและสีเหลือง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง มีอาคารพาณิชย์อยู่ริมถนนเป็นช่วง ๆ โดยจะมีอาคารพาณิชย์บริเวณปากทางเข้าหมู่บ้านจัดสรร คือ หมู่บ้านกิตติวิเศษ หมู่บ้านเจริญชัย หมู่บ้านเรือนเพชร หมู่บ้านปรีชา (ลำเพชร) หมู่บ้านเดชา 2 และหมู่บ้านเจริญนคร และในบริเวณนี้ยังคงมีที่ว่างเปล่าซึ่งขาดการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยอยู่พอสมควร

โดยที่ระบบสาธารณูปโภคภายในพื้นที่ศึกษา คือ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ภาครัฐได้มีการดำเนินการไว้เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภค ยกเว้นระบบโทรศัพท์ ทางองค์การโทรศัพท์ได้มีการให้สัมปทานการดำเนินการเลขหมายให้แก่ บริษัท เทเลคอมเอเชีย จำกัด (มหาชน) เข้ามาดำเนินการในพื้นที่ศึกษา เมื่อประมาณ ปี พ.ศ. 2536 ถึงปัจจุบันนี้ระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษาก็ยังเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนอยู่

สำหรับระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษามีเส้นทางคมนาคมในปี 2530 คือถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) และถนนพ่วงศิริ ซึ่งมีสภาพเป็นถนนลาดยาง 2 ช่องจราจร มีคูน้ำข้างทาง ต่อมาได้มีการปรับปรุงถนนทั้ง 2 สายนี้ เมื่อประมาณ ปี พ.ศ. 2535 เป็นถนน ค.ส.ล. ขนาด 6 ช่องจราจร และ 4 ช่องจราจร และในปี พ.ศ. 2536 ได้มีการดำเนินการก่อสร้างถนนศรีบูรพา ซึ่งเป็นเชื่อมต่อระหว่างถนนเสรีไทย (สุขาภิบาล 2) กับถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) ก่อสร้างถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ซึ่งอยู่นอกพื้นที่ศึกษา แต่ก็มีส่วนเชื่อมโยงและช่วยทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่ศึกษาได้สะดวกขึ้น และมีการก่อสร้างสะพานลอยข้ามทางแยกลำสาลี เนื่องจากมีความหนาแน่นของการจราจรบริเวณสี่แยกลำสาลีมาก ต่อมาในปี พ.ศ.2538 ได้มีการเปิดใช้ถนนศรีบูรพา ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก และได้มีการก่อสร้างทางยกระดับรามคำแหง ในปี พ.ศ. 2540 เพื่อเป็นการช่วยระบายการจราจรจากพื้นที่ศึกษาออกไปสู่พื้นที่ต่าง ๆ เนื่องจากมีการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ ในปี พ.ศ. 2541 ซึ่งอาจทำให้การจราจรบริเวณถนนรามคำแหงติดขัดมาก ในปัจจุบันสภาพพื้นที่ศึกษาไม่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพใด ๆ จะมีการปรับปรุงถนนรามคำแหงอยู่ แต่ก็เป็นการขยายให้ครอบคลุมเส้นทางจนถึงถนนสุวินทวงศ์เท่านั้น

#### 7.4 บทสรุปการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

จากการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา พบว่า อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ตามราคาประเมินของภาครัฐ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) นั้นได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยตลอด นับจากปี 2530 เป็นร้อยละ 114.76 ในปี พ.ศ. 2534 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 257.64 ในปี พ.ศ. 2538 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 483.76 ในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับประมาณ 5 เท่าของราคาเมื่อปี พ.ศ. 2530 เมื่อพิจารณาการเพิ่มของราคาประเมินที่ดินกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่าพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ คือระบบคมนาคม ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงในปี พ.ศ. 2535 มีการขยายถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) แต่หลังจากปี พ.ศ. 2535 พื้นที่ศึกษาก็ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่ชัดเจน แต่ราคาประเมินที่ดินมีอัตราขยายตัวเพิ่มเป็น 5 เท่า นับจากปี 2530 โดย

เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535 อีกประมาณ 4 เท่า และเมื่อพิจารณาถึงอัตราการขยายตัวของราคาประเมินภาครัฐ ณ ปี 2540 จะมีราคาสูงกว่าราคาประเมินของปี 2530 ร้อยละ 483.76 หรือประมาณ 5 เท่า

ซึ่งจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จากการศึกษาพบว่า

ในปี พ.ศ.2530 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน ได้ยึดแนวการกำหนดราคาโดยใช้ระบบคมนาคมตาม เส้นทางถนนหลัก เป็นเกณฑ์ คือ ถนนรามคำแหง ประกอบกับการกำหนดระยะความลึกของที่ดินจากแนวถนนหลัก

ในปี พ.ศ.2531-2534 และ พ.ศ.2535-2538 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน ได้ยึดแนวการกำหนดราคาโดยใช้ระบบคมนาคมตาม เส้นทางถนนหลัก เป็นเกณฑ์ คือ ถนนรามคำแหง ประกอบกับการกำหนดระยะความลึกของที่ดินจากแนวถนนหลัก และเริ่มมีการกำหนดพื้นที่ของราคาออกเป็นบล็อก-โซน เพิ่มความละเอียดของราคาโดยแยกย่อยตามซอยแยกต่างๆ จากถนนหลัก

ในปี พ.ศ.2539-2540 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กรมที่ดิน ได้ยึดแนวการกำหนดราคาโดยใช้ระบบคมนาคมตาม เส้นทางถนนหลัก เป็นเกณฑ์ คือ ถนนรามคำแหง ประกอบกับการกำหนดระยะความลึกของที่ดินจากแนวถนนหลัก และเริ่มมีการกำหนดพื้นที่ของราคาออกเป็นบล็อก-โซน และตามกลุ่มชุมชน หมู่บ้านต่างๆ เพิ่มความละเอียดของราคาโดยแยกย่อยตามซอยแยกต่างๆ จากถนนหลัก

สำหรับราคาที่ดินตามราคาตลาด ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2530 เป็น 1 เท่าในปี พ.ศ. 2533-2535 และในช่วงปี พ.ศ. 2536-2538 ราคาที่ดินได้ปรับตัวสูงกว่าปี พ.ศ. 2530 ถึงประมาณ 4 เท่า และได้ปรับตัวลดลง ในปี พ.ศ. 2539-2540 โดยลดลงจากปี 2538 ประมาณร้อยละ 30 แต่ก็ยังมีราคาสูงกว่าราคา ณ ปี 2530 อยู่ประมาณ 3 เท่า

เมื่อพิจารณาถึงการปรับตัวของราคาประเมินในภาครัฐและราคาตลาด ณ ปี พ.ศ. 2540 จะพบว่า มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินจากปี พ.ศ. 2530 โดยราคาภาครัฐจะมีอัตรา

การขยายตัวเท่ากับร้อยละ 483.76 หรือประมาณ 5 เท่า สำหรับราคาตลาดมีอัตราขยายตัว ร้อยละ 256.46 หรือประมาณ 2.5 เท่า ซึ่งสาเหตุที่ราคาตลาดมีอัตราขยายตัวต่ำกว่าราคา ภาครัฐ สืบเนื่องมาจากราคาตลาดได้มีการปรับตัวลดลงในช่วง ปี พ.ศ. 2538 โดยราคา ณ ปี 2540 ได้ปรับตัวลดลงจากปี พ.ศ. 2538 ร้อยละ 29.20 หากมาพิจารณาราคาตลาดเมื่อปี พ.ศ. 2535 จะพบว่าราคา ณ ปี พ.ศ. 2538 มีอัตราเพิ่มจากราคาปี 2530 ร้อยละ 403.50 หรือประมาณ 4 เท่า

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น สรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2540 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินนั้น ปัจจัยทางกายภาพ ด้านระบบสาธารณูปโภค ระบบคมนาคม เป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งมีผลอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

## 7.5 ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

จากการศึกษาในครั้งนี้ ผู้วิจัยพบว่า การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2540 โดยใช้วิธีพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาของที่ดิน จากฐาน ราคาประเมินของภาครัฐ สำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน (สปท.) เปรียบเทียบกับลักษณะ ทางกายภาพด้านระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคม ที่เปลี่ยนแปลง ประกอบกับการศึกษา อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลของ ธนาคาร อาคารสงเคราะห์ ในพื้นที่ศึกษา นั้น พบว่า

1. การเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านกายภาพ ระบบ สาธารณูปโภค ระบบคมนาคม จะเป็นปัจจัยหลักในการกำหนดราคาที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินเพื่อที่ อยู่อาศัย ปัจจัยด้านกายภาพมีผลกระทบมาก เพราะปัจจัยด้านกายภาพเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิด ศักยภาพของที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยว่าจะมีมูลค่ามากน้อย ราคาจะแพงหรือถูก การกำหนดราคาจะ คำนึงถึงปัจจัยด้านกายภาพเป็นหลัก และพิจารณาปัจจัยด้านสังคมเป็นเรื่องรองลงมา ปัจจัยด้าน กฎหมายจะมีผลกระทบบ้าง แต่จะผลกระทบค่อนข้างน้อย เนื่องจากที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดย ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินแปลงเล็ก มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดินไม่มากนัก ไม่เหมือนกับที่ดินใน ประเภทอื่น ๆ



2. ราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ตามราคาตลาด จากฐานข้อมูลของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ นั้นลักษณะอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จะมีการปรับตัวตามลักษณะอุปสงค์-อุปทาน ในช่วงเวลานั้นๆ เป็นหลัก เนื่องจากการกำหนดราคาที่ดินในแต่ละแปลงนั้น เป็นการกำหนดราคาประเมิน เพื่อใช้ในการให้สินเชื่อของธนาคาร ดังนั้นราคาที่กำหนดนี้ จึงเป็นราคาที่กำหนดตามสภาวะเศรษฐกิจ หรือภาวะการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินนั้นๆ

3. ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ควรที่จะพิจารณาภาวะซื้อขายราคาที่ดินตามราคาตลาด มากกว่าการพิจารณาจากราคาประเมินของภาครัฐ เนื่องจากราคาภาครัฐมีข้อจำกัดเรื่องของการเปลี่ยนแปลงการกำหนดราคาให้เป็นปัจจุบัน และการกำหนดราคาของภาครัฐนั้นมีจุดประสงค์ เพื่อใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บภาษี เป็นจุดประสงค์หลัก และการกำหนดราคาที่ดินของภาครัฐนั้นจะมีช่วงการกำหนดราคาในอดีตช่วงละ 4 ปี และลักษณะการกำหนดราคาที่ดินเป็นบล็อก-โซน ซึ่งภาวะการซื้อขายจริง จะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงรวดเร็วขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจที่จะส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่ม-ลด ซึ่งมีพื้นที่ในการกำหนดราคาภาครัฐกว้าง ทำให้ระดับของราคาในที่ดินแต่ละแปลงมีราคาไม่ชัดเจน

ในปัจจุบัน ณ ปี พ.ศ. 2543 การกำหนดราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภาครัฐ โดยกรมที่ดิน ได้มีการปรับปรุงให้การกำหนดราคาที่ดินมีความชัดเจนมากขึ้น โดยใช้วิธีการกำหนดราคาที่ดินเป็นรายแปลง ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินแต่ละแปลง แต่ก็ยังมีแนวทางการกำหนดอยู่กับการกำหนดราคาตามบล็อกโซน

จากการศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนด การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ เป็นตัวแปรในการพิจารณาอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน และการกำหนดพื้นที่ศึกษา มีลักษณะเป็นพื้นที่กว้าง การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้จากการศึกษา เป็นราคาในภาพรวมของพื้นที่ หากมีการศึกษาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในครั้งต่อไป แนวทางในการศึกษา อาจกำหนดพื้นที่ศึกษาในลักษณะของที่ดินแปลงย่อยเฉพาะแปลง เพื่อหาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะแปลง

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า การศึกษาในครั้งนี้จะเป็นแนวคิดหรือแนวทางในกับผู้ที่สนใจ เพื่อทำการศึกษาด้านอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นประโยชน์ต่อสังคมต่อไป

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กลุ่มงานวางแผน, ข้อมูลประชาสัมพันธ์ ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร,  
กรมทางหลวง, 2543, หน้า 32-34

กองแผนงาน สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, รายงานผลการก่อสร้างของสำนักการโยธา,  
2544.

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน, เอกสารประกอบการสัมมนา, บริษัท เอเจนท์ โฟร์  
เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด, ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ กรุงเทพมหานคร,  
11 พฤศจิกายน 2541.

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ  
และสังคมแห่งชาติ, แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม  
แห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544), (ธันวาคม 2538), 14

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ,  
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2536 และแนวโน้มปี 2537, รายงานสถานการณ์  
ที่อยู่อาศัย ปี 2536 (2537), 19

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ,  
รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย, (2534-2535), 106-109

งานปกครองสำนักงานเขตบางกะปิ, เอกสารประชาสัมพันธ์เขตบางกะปิ, 2543 . (อัดสำเนา)  
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำแนกตามพื้นที่ ปี พ.ศ.2540,  
วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ , (ประจำเดือนมกราคม-มีนาคม 2541, ปีที่ 4  
ฉบับที่ 12), 6

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต่อเสียภาษีอย่างไร, วารสารศาลภาษีอากรกลาง,  
28 (อัดสำเนา)

ไชยยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม, คู่มือคอนโดมิเนียม (เอกสารทางวิชาการ  
ดี.เอส.แลนด์, ชุดที่ 1), 53

นิคม ปราชญ์นคร, กฎหมายและระเบียบว่าด้วยควบคุมอาคาร พร้อมด้วยกฎหมายอื่น ๆ  
ที่เกี่ยวข้อง” ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : หจก.โรงพิมพ์อักษรไทย, 2528), 4-11

- นิพัทธ์ จิตรประสงค์, หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (2534)
- ปฏิบัติการเยี่ยมสรรพากรภาษีธุรกิจเฉพาะต้นทูนมือสองฟุ้งพรวด ประชาชาติธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ธันวาคม 2537), 20-21
- ประทีภย์ สิมะพิชัยเซษฐ, พัลลภ กฤตยานวัช และนิคม คำนวนมาสก, การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย การพัฒนาและแนวโน้ม, เอกสารในการประชุมสมานักประเมินราคาแห่งอาเซียน ครั้งที่ 4, กรุงเทพมหานคร : 2530.
- ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, ปัญหาในการประเมินราคา, เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พฤศจิกายน 2534, 17
- ภาวะผันผวนของราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ บทความหลัก (ประจำเดือนเมษายน-มิถุนายน 2541,ปีที่ 4 ฉบับที่ 13), 6
- มานพ พงศทัต, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กันยายน 2534
- รักรวิทย์ สีมานนท์ปริญญา,เอกสารประกอบการสัมมนา, ปัญหาในการประเมินราคาจ่านองที่ดินบ้านจัดสรร อาคารชุด, ณ ห้องเอเชีย โรงแรมชั้นรุต กรุงเทพมหานคร, 30 มีนาคม 2539, 12-13
- วิรัช สงวนวงศ์วาน, การเงินและการธนาคาร, กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์, (2530) ศักดิ์ชัย ศิรินทร์ภาณู, คำบรรยายวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2533
- ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร กองสารสนเทศที่ดิน สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, CD-ROM ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 12 มิถุนายน 2543.
- สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ, ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน, (มีนาคม 2533)
- สมาคมสินเชื่ที่อยู่อาศัย, ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร, (ตุลาคม 2535)
- สรรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม, แผนพัฒนาประเทศและแนวความคิดการพัฒนาในอนาคต, เอกสารในการอบรมทางวิชาการ เรื่อง กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ , เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปผลการส่งเสริมที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ),

Property Guide.1 (กรกฎาคม 2537) , 29

สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ข้อมูลประชากรแยกแยะเขต,

2543. (อัดสำเนา)

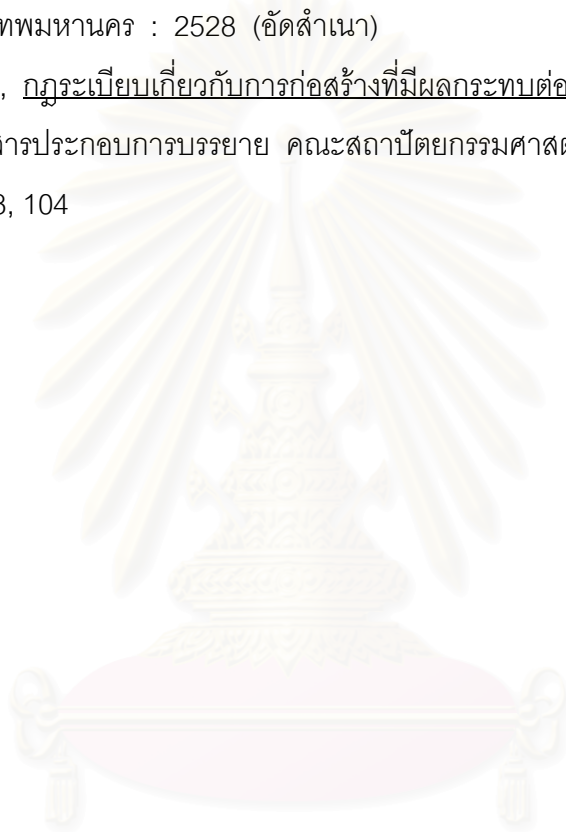
สุชุม ธีระวัฒน์, ความสำคัญของการประเมินราคาทรัพย์สินต่อการพัฒนาประเทศ,

กรุงเทพมหานคร : 2528 (อัดสำเนา)

อัศวิน พิชญโยธิน, กฎระเบียบเกี่ยวกับการก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์,

เอกสารประกอบการบรรยาย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2538, 104



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาษาอังกฤษ

Alfred A. Ring and James H. Boykin, The Valuation of Real Estate, 3th ed

(New Jersey : Prentice Hall, 1986)

Appraisers and Estate Malaysia, The residual method of property valuation, 1987,

(Mimeographed)

Davies and Johnson, Modern method of valuation, 7th ed (London : Gazette, 1980)

Shenkel William M. Modern Real Estate Appraisal, (Mc Graw-Hill, New York, 1987)



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

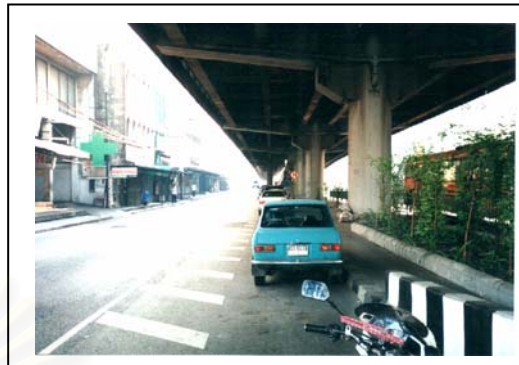


ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 1  
แสดงพื้นที่บริเวณสี่แยกลำสาลี



ภาพที่ 2  
แสดงอาคารพาณิชย์บริเวณโซน A



ภาพที่ 3  
แสดงพื้นที่โรงเรียนหัวหมากวิทยา



ภาพที่ 4  
แสดงพื้นที่บริเวณสามแยกถนนพวงศิรี



ภาพที่ 5  
แสดงพื้นที่บริเวณปากซอยรามคำแหง 60



ภาพที่ 6  
แสดงพื้นที่ตั้งโครงการเทพมงคลคอนโด



ภาพที่ 7  
แสดงห้างสรรพสินค้าตีเซมเบอร์ (หยุดดำเนินการ)

ภาพที่ 8  
แสดงพื้นที่บริเวณโครงการนำโชคคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 9  
แสดงพื้นที่บริเวณโครงการบางกะปิสแควร์

ภาพที่ 10  
แสดงพื้นที่บริเวณทางขึ้น-ลงทางยกระดับรามคำแหง



ภาพที่ 11  
แสดงพื้นที่ปากทางเข้าหมู่บ้านธารทิพ

ภาพที่ 12  
แสดงพื้นที่บริเวณโรงเรียนถนอมบุตร





ภาพที่ 13

แสดงพื้นที่บริเวณตลาดลำสาลี



ภาพที่ 14

แสดงพื้นที่บริเวณห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์



ภาพที่ 15

แสดงพื้นที่บริเวณสามแยกบ้านม้า



ภาพที่ 16

แสดงสภาพถนนศรีบูรพา



ภาพที่ 17

แสดงพื้นที่บริเวณปากซอยหมู่บ้านเรือนเพชร



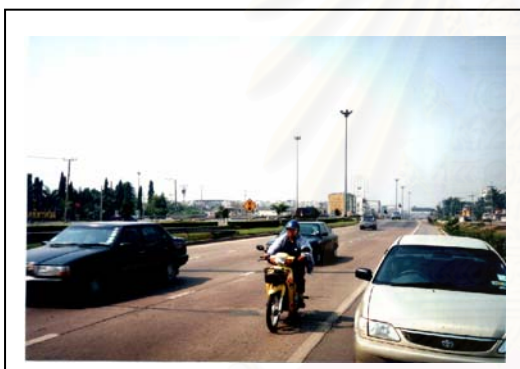
ภาพที่ 18

แสดงพื้นที่บริเวณปากซอยหมู่บ้านลำเพชร



ภาพที่ 19                      ภาพที่ 20

แสดงพื้นที่บริเวณปากซอยหมู่บ้านเดชา 2      แสดงพื้นที่บริเวณคลองบ้านม้า (สุดเขตพื้นที่บางกะปิ)



ภาพที่ 21                      ภาพที่ 22

แสดงพื้นที่บริเวณจุดตัด และสภาพถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ฉบับพิเศษ หน้า ๖  
เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๗๖ ราชกิจจานุเบกษา ๑๕ สิงหาคม

โดยมีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยปริยายแห่งราชกิจจานุเบกษา และให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป



พระราชาบัญญัติ  
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ตำบลหัว  
อำเภอบางกะปิ จังหวัดพระนคร

พ.ศ. ๒๕๐๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๐๗

เป็นปีที่ ๑๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช

พระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ จังหวัดพระนคร

ของรัฐ

## ฉบับพิเศษ หน้า ๗

ตอนที่ ๗๖ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ สิงหาคม ๒๕๐๗

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้  
โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะ  
องค์กรนิติบัญญัติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติ  
ว่าด้วยการบริหารทรัพย์สินในท้องที่ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ  
จังหวัดพระนคร พ.ศ. ๒๕๐๗”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจาก  
ออกประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้อธิบดีกรมเศรษฐกิจสัมพันธ์ และอธิบดี  
กรมเทศบาลเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตาม  
พระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ ให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ตำบล  
หัวหมาก อำเภอบางกะปิ จังหวัดพระนคร ภายในแนวเขต  
ที่ดินที่ท้ายพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งปรากฏรายชื่อเจ้าของหรือ  
ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัติ  
นี้ กระทรวงการคลัง

มาตรา ๕ ให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

โดยพระบรมราชโองการ

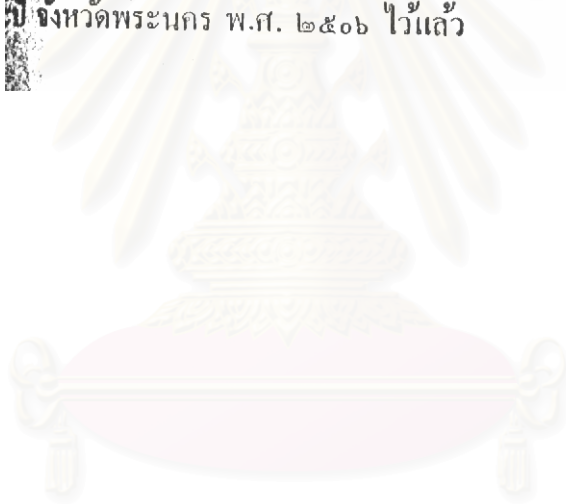
ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๐๗

นายกรัฐมนตรี

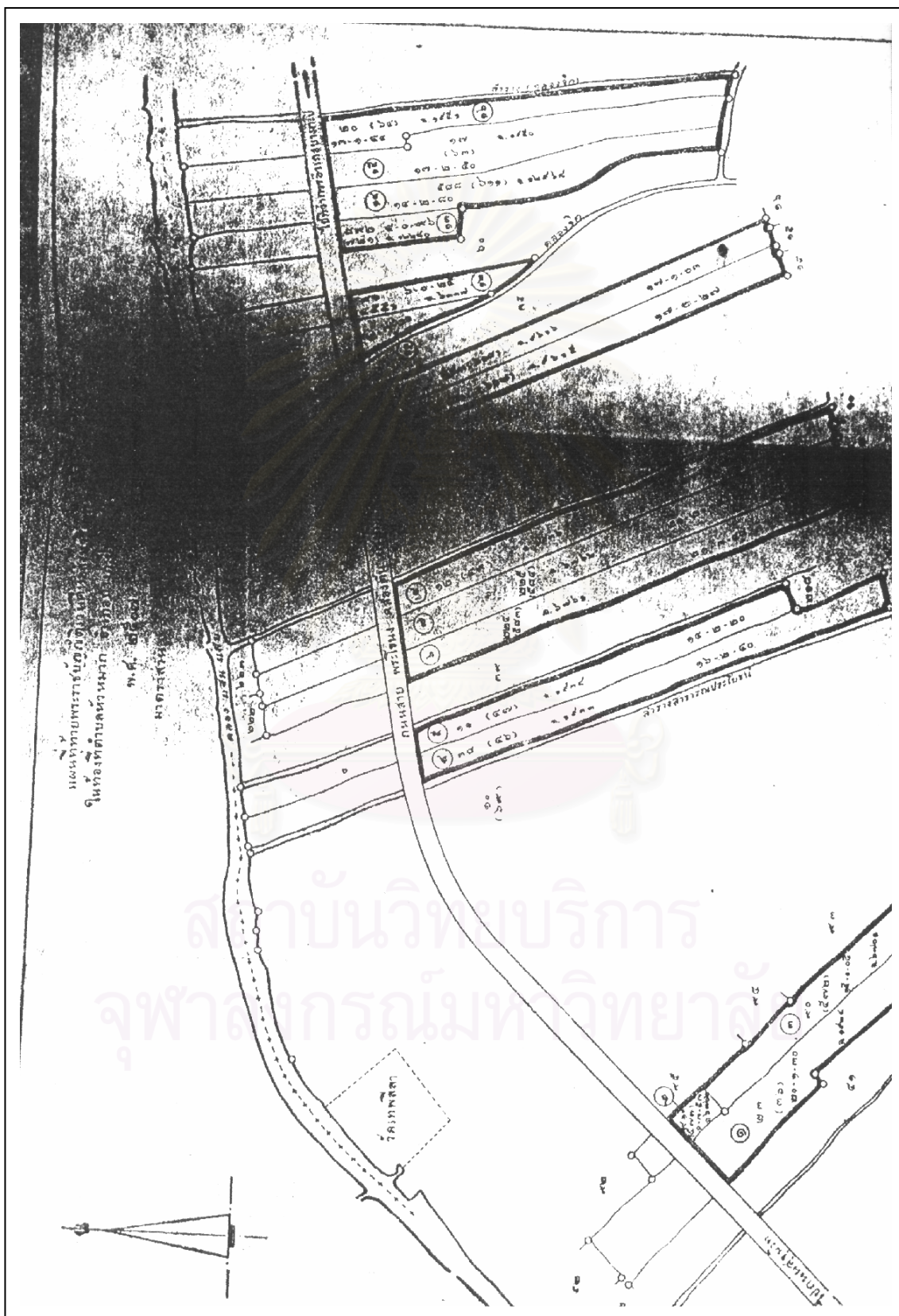
## ฉบับพิเศษ หน้า ๘

ตอนที่ ๗๖ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ สิงหาคม ๒๕๐๗

เหตุผลการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่  
 ยังมีที่ดินที่มีอาณาเขตกว้างขวางและเหมาะสมพอที่จะใช้  
 จัดงานแสดงสินค้าไทยและสินค้านานาชาติ / กับการแสดง  
 ต่าง ๆ ของทางราชการ จึงจำเป็นต้องออกพระราชบัญญัติเพื่อ  
 ส่งเสริมทรัพย์ในบริเวณที่ดินตามที่ได้ออกพระราชกฤษฎีกา  
 ให้จัดที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลหัวหมาก อำเภอ  
 เมือง จังหวัดพระนคร พ.ศ. ๒๕๐๖ ไว้แล้ว



สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



งานสารบรรณ กองกลาง  
วันที่ 15 เม.ย. 1949  
กรุงเทพมหานคร

กองกลาง กรุงเทพมหานคร  
วันที่ - 3 เม.ย. 2523  
รับเลขที่ 6491



ที่ รล ๐๐๐๒/๓๑๕๓

สำนักการประชาสัมพันธ์  
สำนักงานเลขาธิการ สว.กทท.  
รับ 3857  
วันที่ 3 เม.ย. 2523  
เวลา 17.30 น.

เรื่อง พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ใช้พระนาม "รวมคำแหง" เป็นชื่อถนน

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือที่ กทท.๕๐๑๘/๕๖๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๒๓

สำนักการโยธา  
กรุงเทพมหานคร  
ม๕๐๐  
วันที่ ๑๕ เม.ย. ๑๐.๐๐  
เวลา

ตามที่ท่านได้มีหนังสือขอให้นำความกราบบังคมทูลพระกรุณา ขอพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ใช้พระนาม "รวมคำแหง" เป็นชื่อถนน จากชื่อถนนสุขุมวิท ๓๑ (พระโขนง - ลาดพร้าว) ช่วงตั้งแต่สี่แยกคลองตัน (แยกถนนเพชรบุรีตัดใหม่) ตรงไปทางมหาวิทยาลัยรามคำแหง และไปตามถนนสุขุมวิท ๓๑ จนถึงถนนบรมมหาราชวัง เขตดินแดง เสียใหม่ ความแจ้งอยู่แล้ว นั้น  
ได้นำความกราบบังคมทูลพระกรุณาทราบฝ่าละอองธุลีพระบาทแล้ว พระราชทานพระบรมราชานุญาต ตามที่ขอพระราชทานพระมหากรุณา

งานโยธา  
เขตบางกะปิ  
รับที่ 1150 เวลา.....น.  
วันที่ ๑๓ เม.ย. ๖๖  
บ/ร. ๖๖๐๖๖๖

*(Handwritten signature)*

(หม่อมหลวงทวีสันต์ ลดาวัลย์)

ราชเลขาธิการ

กองการในพระองค์  
โทร. ๒๒๑๑๕๑ - ๕ ต่อ ๒๑ และ ๕๕

๒๕๒๓ ๑๖.๓๓.๓๓

เพื่อไปทราบ และให้รับทราบ

ทราบ สั่ง สนย.

พลตรี *(Signature)*  
(เจริญ สัมมาทัต)

*(Signature)*  
(นายเชาวน์วัศ สดลภา)

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร  
7 เม.ย. 2523

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร  
14 เม.ย. 2523

*(Signature)*  
16/เม.ย.

11 เม.ย. 2523  
*(Signature)*

## ที่ว่าการเขตบางกะปิ

๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

เรื่อง พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ใช้พระนาม "รามคำแหง" เป็นชื่อถนน

เรียน บรรณาธิการหนังสือพิมพ์

อ้างถึง หนังสือที่ รล.๐๐๐๒/๓๑๔๓ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๓

ด้วยกรุงเทพมหานครได้พิจารณาเห็นว่าถนนสุขุมวิท ๘๑ (พระโขนง-ลาจพร้า) เป็นช่วงต่อแยกจากถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง ย่านสี่แยกคลองตันตัดกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ข้ามคลองแสนแสบจรดถนนลาจพร้า เขตบางกะปิ เนื่องจากชื่อเดิมได้ก่อให้เกิดความสับสนในการติดต่อธุรกิจและรายการเป็นอย่างมาก จึงได้คำร้องขอตั้งชื่อถนนใหม่ ซึ่งได้พิจารณาเห็นว่าถนนสายนี้เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยรามคำแหง คนทั่วไปเรียกถนนสายนี้ว่าถนนหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหงอยู่แล้ว หากตั้งชื่อเป็นถนนรามคำแหงจะทำให้ง่ายต่อการจดจำและการติดต่อธุรกิจ รวมทั้งหน่วยราชการ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเทิดพระเกียรติแก่พระบรมราชูปถัมภ์ จึงได้มีหนังสือกราบบังคมทูลพระกรุณาขอพระราชทานพระบรมราชานุญาต และได้รับพระมหากรุณาธิคุณ พระราชทานให้ใช้พระนาม "รามคำแหง" เป็นชื่อถนนสุขุมวิท ๘๑ เดิม ตามหนังสือที่อ้างถึงข้างต้น ช่วงตั้งแต่สี่แยกคลองตัน (แยกถนนเพชรบุรีตัดใหม่) ตรงไปทางมหาวิทยาลัยรามคำแหง และไปตามถนนสุขุมวิท ๘๑ จนจรดถนนร่มเกล้า เขตมีนบุรี โดยยกเลิกชื่อถนนเดิม

เขตบางกะปิจึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และได้โปรดประชาสัมพันธ์ทางหนังสือพิมพ์ของทางในประชาชนโคทราบโดยทั่วไปด้วย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงได้รับความร่วมมือด้วยดีเช่นเคย เขตบางกะปิขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

งานโยธา

โทร.๓๓๗๕๕๗๑



รายละเอียดค่านวดอก ขอย ในพื้นที่เขตบางกะปิ

ลำดับที่	ถนน/ตรอก/ซอย	จาก	ถึง	ความยาวถนน (ม.)	เขตถนนความกว้าง (ม.)	ผิวจราจรกว้าง (ม.)	ลักษณะผิวจราจร	ทางเท้า/ไหล่ทางกว้าง (ม.)		ลักษณะทางเท้าและไหล่ทาง		พื้นที่ถนน (ตรม.)	พื้นที่ผิวจราจร (ตรม.)	หน่วยงาน รับผิดชอบ
								ซ้าย	ขวา	ซ้าย	ขวา			
1	ถนนลาดพร้าว	คลองจั่น	บริเวณที่แยกบางกะปิ	2,434.00	30.00	19.00	แอสฟัลต์	4.00	4.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	73,020.00	46,246.00	กทบ.สนย.
2	ถนนรามคำแหง	คลองกะจะ	คลองบ้านน้ำ	7,400.00	30.00	18.00	ค.ส.ส.	4.00	4.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	222,000.00	133,200.00	กทบ.สนย.
3	ถนนศรีนครินทร์	ถนนลาดพร้าว	คลองกะจะ	2,300.00	30.00	18.00	ค.ส.ส.	4.00	4.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	69,000.00	41,400.00	กทบ.สนย.
4	ถนนพระราม 9	คลองแสนแสบ	ถนนรามคำแหง	350.00	30.00	22.00	ค.ส.ส.	2.50	2.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	10,500.00	7,700.00	กทบ.สนย.
5	ถนนพหลโยธิน	บริเวณที่แยกบางกะปิ	ถนนรามคำแหง	345.00	20.00	14.00	ค.ส.ส.	3.00	3.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	6,900.00	4,830.00	กทบ.สนย.
6	ถนนเสรีไทย (ถนนสุขาภิบาล 2)	บริเวณที่แยกบางกะปิ	ถนนศรีบูรพา	981.00	30.00	19.00	ค.ส.ส.	4.00	4.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	29,430.00	18,639.00	กทบ.สนย.
7	ถนนสุขุมวิทพหลโยธิน	ถนนศรีนครินทร์	คลองบ้านน้ำ	2,330.00	30.00	6.00	แอสฟัลต์	1.00	1.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	69,900.00	13,980.00	กทบ.สนย.
8	ซอยร่มคันเหง 65	คลองแสนแสบ	ถนนรามคำแหง	114.00	10.00	7.00	ค.ส.ส.	1.50	1.50	อินเดอร็อค	อินเดอร็อค	1,140.00	798.00	กทบ.สนย.
9	ถนนศรีบูรพา	ถนนรามวินิบาต (สุขาภิบาล 1)	ถนนรามคำแหง	2,200.00	30.00	22.00	ค.ส.ส.	3.00	3.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	66,000.00	48,400.00	กทบ.สนย.
10	ซอยร่มคันเหง 39 (ซอยพหลโยธิน 1)	ถนนรามคำแหง	คลองแสนแสบ	1,330.00	10.00	7.00	ค.ส.ส.	1.50	1.50	ดิน	ดิน	13,300.00	9,310.00	กทบ.สนย.
11	ถนนสุขุมวิท/ถนนศรีนครินทร์	ถนนลาดพร้าว	ถนนรามวินิบาต (สุขาภิบาล 1)	1,900.00	18.00	18.00	ค.ส.ส.	2.50	2.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	34,200.00	34,200.00	กทบ.สนย.
12	ถนนประดิษฐมนูธรรม	คลองทรงกระเทียม	คลองลำซีก				รับผิดชอบเฉพาะทางเท้า	4.00	4.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	***	***	กทบ.สนย.
13	ซอยลาดพร้าว 101	ถนนลาดพร้าว	วัดป่าทองหยอง	3,000.00	20.00	14.00	ค.ส.ส.	3.00	3.00	-	-	60,000.00	42,000.00	สนช.บางกะปิ
14	ซอยลาดพร้าว 101/1	ถนนลาดพร้าว	สุคต	2,725.00	8.00	6.00	ค.ส.ส.	1.00	1.00	-	-	21,800.00	16,350.00	สนช.บางกะปิ
15	ซอยลาดพร้าว 103	ถนนลาดพร้าว	สุคต	320.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	1,920.00	1,920.00	สนช.บางกะปิ
16	ซอยลาดพร้าว 105	ถนนลาดพร้าว	สุคต	350.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	2,100.00	2,100.00	สนช.บางกะปิ
17	ซอยลาดพร้าว 107	ถนนลาดพร้าว	คลองพิงพวย	2,500.00	8.00	8.00	ค.ส.ส.	2.50	2.50	-	-	20,000.00	20,000.00	สนช.บางกะปิ
18	ซอยลาดพร้าว 109	ถนนลาดพร้าว	สุคต	480.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	2,880.00	2,880.00	สนช.บางกะปิ
19	ซอยลาดพร้าว 111	ถนนลาดพร้าว	สุคต	870.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	5,220.00	5,220.00	สนช.บางกะปิ
20	ซอยลาดพร้าว 115	ถนนลาดพร้าว	สุคต	1,500.00	8.00	8.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	12,000.00	12,000.00	สนช.บางกะปิ
21	ซอยลาดพร้าว 117	ถนนลาดพร้าว	สุคต	800.00	5.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	4,000.00	4,800.00	สนช.บางกะปิ
22	ซอยลาดพร้าว 119	ถนนลาดพร้าว	สุคต	430.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	2,580.00	2,580.00	สนช.บางกะปิ
23	ซอยลาดพร้าว 121	ถนนลาดพร้าว	สุคต	540.00	7.00	7.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	3,780.00	3,780.00	สนช.บางกะปิ
24	ซอยลาดพร้าว 123	ถนนลาดพร้าว	สุคต	200.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	1,200.00	1,200.00	สนช.บางกะปิ
25	ซอยลาดพร้าว 125	ถนนลาดพร้าว	สุคต	400.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	2,400.00	2,400.00	สนช.บางกะปิ
26	ซอยลาดพร้าว 127	ถนนลาดพร้าว	สุคต	410.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	2,460.00	2,460.00	สนช.บางกะปิ
27	ซอยลาดพร้าว 129	ถนนลาดพร้าว	สุคต	30.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	180.00	180.00	สนช.บางกะปิ
28	ซอยลาดพร้าว 130	ถนนลาดพร้าว	สุคต	2,600.00	8.00	8.00	ค.ส.ส.	1.00	1.00	ดิน	ดิน	20,800.00	20,800.00	สนช.บางกะปิ
29	ซอยลาดพร้าว 132	ถนนลาดพร้าว	วัดกลาง	340.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	2,040.00	2,040.00	สนช.บางกะปิ
30	ซอยลาดพร้าว 136	ถนนลาดพร้าว	คลองแสนแสบ	1,440.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	8,640.00	8,640.00	สนช.บางกะปิ
31	ซอยลาดพร้าว 138	ถนนลาดพร้าว	สุคต	695.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	4,170.00	4,170.00	สนช.บางกะปิ
32	ซอยลาดพร้าว 140	ถนนลาดพร้าว	สุคต	528.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	3,768.00	3,768.00	สนช.บางกะปิ
33	ซอยลาดพร้าว 150	ถนนลาดพร้าว	คลองแสนแสบ	120.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	720.00	720.00	สนช.บางกะปิ
34	ซอยสิงห์เสนีย์	ถนนรามวินิบาต	ถนนเสรีไทย	270.00	6.00	6.00	ค.ส.ส.	-	-	-	-	1,620.00	1,620.00	สนช.บางกะปิ
35	ซอยดาวพระ 1	ถนนรามวินิบาต	สุคต	123.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	984.00	738.00	สนช.บางกะปิ



รายละเอียดคอนกรีต ขอบ ในพื้นที่เขตบางกะปิ

รหัส	ถนน/โครงการ/ซอย	จุด	สิ่ง	ความยาวถนน (ม.)	เขตแนวความกว้าง (ม.)	ผิวจราจรกว้าง (ม.)	ลักษณะผิวจราจร	ทางเท้าไหล่ทางกว้าง (ม.)		ลักษณะทางเท้าและไหล่ทาง		พื้นที่ถนน (ตร.ม.)	พื้นที่ผิวจราจร (ตร.ม.)	หน่วยงาน รับผิดชอบ
								ซ้าย	ขวา	ซ้าย	ขวา			
73	ซอยการเคหะ 39	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	300.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,400.00	1,800.00	สนช.บางกะปิ
74	ซอยการเคหะ 40	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	300.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,400.00	1,800.00	สนช.บางกะปิ
75	ซอยการเคหะ 41	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	300.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,400.00	1,800.00	สนช.บางกะปิ
76	ซอยการเคหะ 42	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	300.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,400.00	1,800.00	สนช.บางกะปิ
77	ซอยการเคหะ 43	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	300.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,400.00	1,800.00	สนช.บางกะปิ
78	ซอยการเคหะ 44	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	300.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,400.00	1,800.00	สนช.บางกะปิ
79	ซอยการเคหะ 45	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	520.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	4,160.00	3,120.00	สนช.บางกะปิ
80	ซอยการเคหะ 46	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	320.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,560.00	1,920.00	สนช.บางกะปิ
81	ซอยการเคหะ 47	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	320.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,560.00	1,920.00	สนช.บางกะปิ
82	ซอยการเคหะ 48	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	340.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,720.00	2,040.00	สนช.บางกะปิ
83	ซอยการเคหะ 49	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
84	ซอยการเคหะ 50	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
85	ซอยการเคหะ 51	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
86	ซอยการเคหะ 52	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
87	ซอยการเคหะ 53	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
88	ซอยการเคหะ 54	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
89	ซอยการเคหะ 55	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
90	ซอยการเคหะ 56	ถนนศรีบูรพา	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
91	ซอยการเคหะ 57	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
92	ซอยการเคหะ 58	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
93	ซอยการเคหะ 59	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
94	ซอยการเคหะ 60	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
95	ซอยการเคหะ 61	ซอยเกาะสาบกลาง	ตุ๊กซอย	360.00	8.00	6.00	แอสฟัลต์	1.50	1.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	2,880.00	2,160.00	สนช.บางกะปิ
96	ซอยการเคหะสาบกลาง	ถนนวิมลนิรมิต	ถนนแบริไทย	1,350.00	12.00	12.00	แอสฟัลต์	2.50	2.50	กระเบื้อง	กระเบื้อง	16,200.00	16,200.00	สนช.บางกะปิ
97	ซอยโพธิ์แก้ว	ซอยลาดพร้าว 101	คลองลาดพร้าว	1,600.00	20.00	20.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	32,000.00	32,000.00	สนช.บางกะปิ
98	ซอยวัดป่า 1	ซอยลาดพร้าว 101	ตุ๊กซอย	820.00	6.00	6.00	แอสฟัลต์	-	-	-	-	4,920.00	4,920.00	สนช.บางกะปิ
99	ซอยวัดป่า 2	ซอยลาดพร้าว 101	ตุ๊กซอย	820.00	6.00	6.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	4,920.00	4,920.00	สนช.บางกะปิ
100	ซอยสันติสุขและซอยแยก	ซอยลาดพร้าว 101	ตุ๊กซอย	1,425.00	5.50	5.50	แอสฟัลต์	-	-	-	-	7,837.50	7,837.50	สนช.บางกะปิ
101	ซอยกาญจนาวัล	ซอยลาดพร้าว 101	ตุ๊กซอย	150.00	6.00	6.00	แอสฟัลต์	-	-	-	-	900.00	900.00	สนช.บางกะปิ
102	ซอยสุคนธรี	-	-	300.00	6.00	6.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	1,800.00	1,800.00	สนช.บางกะปิ
103	ข.รวมค้ำแห่ง 17 (ศรีจรรยา)	ถนนรามคำแหง	คลองแสนแสบ	685.00	6.00	6.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	4,110.00	4,110.00	สนช.บางกะปิ
104	ข.รวมค้ำแห่ง 21 (นาครี)	ถนนรามคำแหง	คลองแสนแสบ	300.00	14.00	10.00	ค.ส.ล.	2.00	2.00	กระเบื้อง	กระเบื้อง	4,200.00	3,000.00	สนช.บางกะปิ
105	ข.รวมค้ำแห่ง 33 (พทพี่น้อง)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กซอย	1,000.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00	สนช.บางกะปิ
106	ข.รวมค้ำแห่ง 35 (ภูติเกียรติ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กซอย	1,000.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00	สนช.บางกะปิ
107	ข.รวมค้ำแห่ง 37 (ศิริเจริญ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กซอย	1,000.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00	สนช.บางกะปิ
108	ข.รวมค้ำแห่ง 43/1	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กซอย	260.00	10.00	10.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	2,600.00	2,600.00	สนช.บางกะปิ
109	ข.รวมค้ำแห่ง 53 (จันทร์ศรีจรรยา)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กซอย	200.00	8.00	8.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	1,600.00	1,600.00	สนช.บางกะปิ



รายละเอียดถนน ควบคุม ขยาย ในพื้นที่เขตบางกะปิ

ลำดับที่	ถนนควบคุมขยาย	จาก	ถึง	ความยาวถนน (ม.)	เขตถนนความกว้าง (ม.)	ผิวจราจรกว้าง (ม.)	ลักษณะผิวจราจร	ทางเท้า/ไหล่ทางกว้าง (ม.)		ลักษณะทางเท้าและไหล่ทาง		พื้นที่ถนน (ตรม.)	พื้นที่ผิวจราจร (ตรม.)	หน่วยงาน รับผิดชอบ
								ซ้าย	ขวา	ซ้าย	ขวา			
147	ข.รวมค่าเหมง 46 (ทองขุนที่คืน 1708)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	800.00	8.00	8.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	6,400.00	6,400.00	เอกชน
148	ข.รวมค่าเหมง 34	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	1,000.00	8.00	8.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00	เอกชน
149	ข.รวมค่าเหมง 36 (บูรพา)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	1,000.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	6,000.00	6,000.00	เอกชน
150	ข.รวมค่าเหมง 38 (กนดา)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	1,500.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	9,000.00	9,000.00	เอกชน
151	ข.รวมค่าเหมง 40 (เจริญมิตร)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	1,250.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	7,500.00	7,500.00	เอกชน
152	ข.รวมค่าเหมง 14 (แม่น้ำเขื่อน)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	800.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	4,800.00	4,800.00	เอกชน
153	ข.รวมค่าเหมง 16 (แม่น้ำเขื่อน)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	1,000.00	7.00	7.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	7,000.00	7,000.00	เอกชน
154	ข.รวมค่าเหมง 18 (แม่น้ำเขื่อน)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	1,500.00	7.00	7.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	10,500.00	10,500.00	เอกชน
155	ข.รวมค่าเหมง 20 (แม่น้ำเขื่อน)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	800.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	4,800.00	4,800.00	เอกชน
156	ข.รวมค่าเหมง 77 (ชินบุศ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	200.00	5.00	5.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	เอกชน
157	ข.รวมค่าเหมง 79 (เพ็ญธนะ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	50.00	4.00	4.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	200.00	200.00	เอกชน
158	ข.รวมค่าเหมง 81 (วิศิษ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	50.00	4.00	4.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	200.00	200.00	เอกชน
159	ข.รวมค่าเหมง 83 (พินเอนต์)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	100.00	4.00	4.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	400.00	400.00	เอกชน
160	ข.รวมค่าเหมง 85 (วิเศษจันท)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	200.00	4.00	4.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	800.00	800.00	เอกชน
161	ข.รวมค่าเหมง 87 (ศรีธนา 2)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	300.00	5.00	5.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
162	ข.รวมค่าเหมง 89	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	200.00	4.00	4.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	800.00	800.00	เอกชน
163	ข.รวมค่าเหมง 91 (สันติสุข)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	200.00	5.00	5.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	เอกชน
164	ข.รวมค่าเหมง 113	ถนนลาดพร้าว	ตุ๊กชอย	1,100.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	6,600.00	6,600.00	เอกชน
165	ข.รวมค่าเหมง 134	ถนนลาดพร้าว	ตุ๊กชอย	1,450.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	8,700.00	8,700.00	เอกชน
166	ข.รวมค่าเหมง 142	ถนนลาดพร้าว	ตุ๊กชอย	500.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	3,000.00	3,000.00	เอกชน
167	ข.รวมค่าเหมง 144	ถนนลาดพร้าว	ตุ๊กชอย	140.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	840.00	840.00	เอกชน
168	ข.รวมค่าเหมง 146	ถนนลาดพร้าว	คลองสามแยก	100.00	8.00	8.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	800.00	800.00	เอกชน
169	ข.รวมค่าเหมง 148	ถนนลาดพร้าว	คลองสามแยก	100.00	8.00	8.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	800.00	800.00	เอกชน
170	ข.รวมค่าเหมง 19 (เจริญสุข)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	145.00	5.00	5.00	แอสฟัลต์	-	-	-	-	725.00	725.00	เอกชน
171	ข.รวมค่าเหมง 7 (ทองประเสริฐ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	170.00	6.00	6.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	1,020.00	1,020.00	เอกชน
172	ข.รวมค่าเหมง 9 (ธาราบรรณ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	250.00	5.00	5.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	1,250.00	1,250.00	เอกชน
173	ข.รวมค่าเหมง 11 (ลำพอง)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	300.00	5.00	5.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
174	ข.รวมค่าเหมง 13 (สุวิภาฯ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	300.00	5.00	5.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
175	ข.รวมค่าเหมง 15 (วิภาฯ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	145.00	5.00	5.00	แอสฟัลต์	-	-	-	-	725.00	725.00	เอกชน
176	ข.รวมค่าเหมง 57 (รามนิเวศน์)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	300.00	5.00	5.00	แอสฟัลต์	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
177	ข.รวมค่าเหมง 59 (นิคมธนบุรี)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	460.00	5.00	5.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	2,300.00	2,300.00	เอกชน
178	ข.รวมค่าเหมง 61 (ฉิมพรี)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	400.00	5.00	5.00	แอสฟัลต์	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00	เอกชน
179	ข.รวมค่าเหมง 63 (สวดี)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	300.00	5.00	5.00	แอสฟัลต์	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
180	ข.รวมค่าเหมง 67 (พรสวรรค์)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	300.00	5.00	5.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
181	ข.รวมค่าเหมง 69 (ชินใจ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	300.00	4.00	4.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	1,200.00	1,200.00	เอกชน
182	ข.รวมค่าเหมง 71 (สุวิภาฯ)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	100.00	4.00	4.00	ชั่วคราว	-	-	-	-	400.00	400.00	เอกชน
183	ข.รวมค่าเหมง 73 (อริษยาม)	ถนนรามคำแหง	ตุ๊กชอย	250.00	4.00	4.00	ค.ส.ก.	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	เอกชน

รายละเอียดคณน ครอบ ขอบ ในพื้นที่เขตบางกะปิ

ลำดับที่	ถนนพร้อมซอย	ฉาก	สิ่ง	ความยาวถนน (ม.)	เขตถนนความกว้าง (ม.)	ผิวจราจรกว้าง (ม.)	ลักษณะผิวจราจร	ทางเท้าให้รถทรงกว้าง (ม.)		ลักษณะทางเท้าและโพธิ์ข้าง		พื้นที่ถนน (ตรม.)	พื้นที่ผิวจราจร (ตรม.)	หน่วยงาน รับผิดชอบ
								ซ้าย	ขวา	ซ้าย	ขวา			
184	ข.รามคำแหง 75 (ชื่อค้ทึทึ)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	250.00	4.00	4.00	แอสฟัลด์	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	เอกชน
185	ข.รามคำแหง 23 (วัดพระโทรสทิฐิ 1)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	300.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
186	ข.รามคำแหง 25 (วัดพระโทรสทิฐิ 2)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	300.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	1,500.00	1,500.00	เอกชน
187	ข.รามคำแหง 27 (วัดพระโทรสทิฐิ 3)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	500.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00	เอกชน
188	ข.รามคำแหง 29 (บุญมาเมืท)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	500.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00	เอกชน
189	ข.รามคำแหง 31	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	1,000.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00	เอกชน
190	ข.รามคำแหง 45 (บึงพระเลขา)	ถนนรามคำแหง	คลองเสนแถบ	500.00	6.00	6.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	3,000.00	3,000.00	เอกชน
191	ข.รามคำแหง 47 (ซอ็อยู่สุข)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	400.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00	เอกชน
192	ข.รามคำแหง 49 (ปรานูริกัน)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	510.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	2,550.00	2,550.00	เอกชน
193	ข.รามคำแหง 51 (อรุณ)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	500.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00	เอกชน
194	ข.รามคำแหง 41 (เทพถิตา)	ถนนรามคำแหง	คลองเสนแถบ	100.00	5.00	6.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	500.00	600.00	เอกชน
195	ข.รามคำแหง 43 (พริพานิชย์)	ถนนรามคำแหง	ตุคซอย	100.00	5.00	5.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	500.00	500.00	เอกชน
196	ซอยสุขศาลา	ถนนวมินทร์	ถนนเลว็ไทย	370.00	15.00	15.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	5,550.00	5,550.00	เอกชน
197	ถนนแสรป็เลนค้สาย 1	ถนนลาดพร้าว	ถนนวมินทร์	1,900.00	20.00	20.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	38,000.00	38,000.00	สน.บางกะปิ/เอกชน
198	ถนนแสรป็เลนค้สาย 2	ถนนลาดพร้าว	ถนนแสรป็เลนค้สาย 1	1,290.00	12.00	12.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	15,480.00	15,480.00	สน.บางกะปิ/เอกชน
199	ถนนแสรป็เลนค้สาย 1	ถนนลาดพร้าว	ถนนวมินทร์	1,900.00	20.00	20.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	38,000.00	38,000.00	สน.บางกะปิ/เอกชน
200	ถนนแสรป็เลนค้สาย 2	ถนนลาดพร้าว	ถนนแสรป็เลนค้สาย 1	1,290.00	12.00	12.00	ค.ส.ล.	-	-	-	-	15,480.00	15,480.00	สน.บางกะปิ/เอกชน
201	ถนนวมินทร์	ถนนลาดพร้าว	สะพานข้ามคลองหังหวย	2,200.00	30.00	24.00	ค.ส.ล.	3.00	3.00	กระเบื้องปูทางเท้า	กระเบื้องปูทางเท้า	66,000.00	52,800.00	กรมทางหลวง
			รวม	138,507.00								1,584,085.50	1,287,924.50	

สรุป พื้นที่เขตบางกะปิ 29,699,000.00 ตารางเมตร พื้นที่ถนน 1,568,737,000.00 ตารางเมตร  
 พื้นที่ผิวจราจร / พื้นที่เขต 0.043366  
 พื้นที่ถนน / พื้นที่เขต 0.053338

หมายเหตุ 1. \*\*\* หมายถึง หากทำได้ เนื่องจากไม่มีข้อมูล  
 2. - หมายถึง ไม่มี ข้อมูล

**ข้อมูลราคาที่ดิน จากฐานการจดทะเบียน  
ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

ชื่อโครงการ	ชรส	ถนน	ระดมทุน	เนื้อที่ดิน	แบบ	จำนวนชั้น	โครงสร้างอาคาร	ชั้นที่	หลังคา	ไฟฟ้า	ราคา/ตร.	วันที่ประเมิน C	ราคา/ตร.ฯ B	วันที่ประเมิน B
บัวขาว	ม.บัวขาว	สุขาภิบาล 3	2,000	54	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	13,000.00	2/11/99		
ธารารมณี	ม.ธารารมณีฯ.8	สุขาภิบาล 3 (รวมค่านาง)	1,100	119	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	27,000.00	3/9/99		
ธราภร	รวมค่านาง 166	สุขาภิบาล 3	500	20	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	20,000.00	29/8/99		
ศรีประจักษ์วิลาห์ 1-2	ม.ศรีประจักษ์วิลาห์ 1-2	สุขาภิบาล 3(รวมค่านาง)	150	17.10	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	26,000.00	5/9/99		
เก็ดฟ้า	ม.เก็ดฟ้า	สุขาภิบาล 3	200	39.50	บผ.	2	ตึก	มี	มี	มี	10,000.00	11/9/99		
เซ็นเตอร์พอล	ม.เซ็นเตอร์พอล	สุขาภิบาล 3	160	16.30	ธณ.	3	ตึก	มี	มี	มี	30,000.00	16/9/99		
บัวขาว	ม.บัวขาวฯ.82	สุขาภิบาล 3	1,670	41	บค.	1	ตึก	มี	มี	มี	15,000.00	2/10/99		
บัวขาว	ม.บัวขาว	สุขาภิบาล 3	2,300	40	บผ.	1	ตึก	มี	มี	มี	13,000.00			
บัวขาว	ม.บัวขาว	สุขาภิบาล 3	1,850	50	บค.	1	ตึก	มี	มี	มี	15,000.00	25/8/99		
ศรีประจักษ์	ม.ศรีประจักษ์	สุขาภิบาล 3	700	29	ยธ.	1	ตึก	มี	มี	มี	15,000.00	3/6/99		
ธราภร 2	ธราภร 2	สุขาภิบาล 3 (รวมค่านาง)	550	20	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	23,000.00	24/7/99		
ธารารมณีปากคเวฬุ	ม.ธารารมณีปากคเวฬุ	สุขาภิบาล 3 (รวมค่านาง)	2,500	61.30	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	30,000.00	21/11/99		
ศิริเทพ โครงการ 2	รวมค่านาง 108ฯ.8	สุขาภิบาล 3	800	22	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	22,000.00	26/11/99		
คลองจั่นวิลาห์ 7	รวมค่านาง 154	สุขาภิบาล 3	310	18.00	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	18,000.00	2/12/99		
บัวขาว	ม.บัวขาวฯ.34	สุขาภิบาล 3	1,950	50	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	15,000.00	24/12/99		
บิรชา	รวมค่านาง 186	สุขาภิบาล 3	400	16	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	20,000.00	2/5/99		
เคหะนคร	ม.เคหะนคร	สุขาภิบาล 3	2,155	25	ยธ.	1	มี	มี	มี	มี	20,000.00	29/12/98		
บิรชา 10	ม.บิรชา 10	สุขาภิบาล 3	50	15	ธณ.	2	ตึก	มี	มี	มี			830,000.00	26/9/99
สัมมาภร	ม.สัมมาภร	สุขาภิบาล 3	750	120	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	30,000.00	15/10/99		
เกษิ	ม.เกษิ 2	สุขาภิบาล 3	140	17	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	25,000.00	3/8/99		
เพชรรัตนพอล 2	รวมค่านาง 164ฯ.ม.เพชรรัตนพอล 2	สุขาภิบาล 3	2,730	57.30	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	22,000.00	15/8/99		
ธราภร 2	ธราภร 2	สุขาภิบาล 3	650	37.50	บผ.	1	ตึก	มี	มี	มี	15,000.00	20/12/99		
ตลกวัดชัย	รวมค่านาง 176	สุขาภิบาล 3	80	16.20	ยธ.	3	ตึก	มี	มี	มี	28,000.00	26/3/99		
ศิริเทพ	รวมค่านาง 138	สุขาภิบาล 3(รวมค่านาง)	50	20	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	25,000.00	14/8/99		
เพชรรัตนพอล	รวมค่านาง 164	สุขาภิบาล 3 (รวมค่านาง)	2,250	150.20	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	25,000.00	22/9/99		
สัมมาภร	ม.สัมมาภรฯ.47	สุขาภิบาล 3	2,500	64	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	28,000.00	22/9/99		
คลองจั่นวิลาห์ 7	รวมค่านาง 154	สุขาภิบาล 3	300	21	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	22,000.00	7/11/99		
บิรชา 10	ม.บิรชา 10	สุขาภิบาล 3	600	16	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	20,000.00	2/9/99		
รัตนฤดี	ม.รัตนฤดี	สุขาภิบาล 3	450	22	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี	25,000.00	27/5/99		
เบญจรงค์	ม.เบญจรงค์ฯ.18 (รวมค่านาง 178)	สุขาภิบาล 3	500	70	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	20,000.00	16/10/99		
ธราภร	ธราภร 4	สุขาภิบาล 3	350	20	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี			822,000.00	12/5/99
บิรชา 9	ม.บิรชา 9	สุขาภิบาล 3(รวมค่านาง)	1,300	16	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี			825,000.00	14/7/99
ธราภร	ธราภร 6	สุขาภิบาล 3	290	17	ยธ.	2	มี	มี	มี	มี			825,000.00	22/12/98
บ้านปิ่นนันทพงษ์	ม.ปิ่นนันทพงษ์ฯ.35	สุขาภิบาล 3	1,220	18	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี			818,000.00	4/10/99
รัตนฤดี	ม.รัตนฤดี	สุขาภิบาล 3	500	35	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี			825,000.00	30/4/99
กิตตินิเวศน์	รวมค่านาง	สุขาภิบาล 3	1,500	42.2	บค.	1	ตึก	มี	มี	มี			826,000.00	18/5/99
เจริญฤดี 4	ม.บัวขาวฯ.ม.เจริญฤดี 4	สุขาภิบาล 3	860	21	ยธ.	2	ตึก	มี	มี	มี			822,000.00	10/8/99
ราวิสิทธิ์	รวมค่านาง 64	สุขาภิบาล 3	300	50	บค.	1	ตึก	มี	มี	มี	26,000.00	10/11/99		
บัวขาว	ม.บัวขาว	สุขาภิบาล 3	3000	49	บค.	1	มี	มี	มี	มี	10,000.00	13/3/99		
สัมมาภร	32/1	สุขาภิบาล 3 (รวมค่านาง)	2,300	64	บค.	2	ตึก	มี	มี	มี	27,000.00	30/7/99		





ชื่อโครงการ	ชอช	ถนน	ระยะทาง	เนื้อที่ดิน	แบบ	จำนวนชั้น	โครงสร้างอาคาร	ชั้นที่	ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้าถนน	ราคา/ตร.ว.	วันที่ประเมิน C	ราคา/ตร.วา B	วันที่ประเมิน B
น้ำโครงการเคหะ	รวมค่าแห่ง 60/3	สุราษฎร์ 3	700	30.21	ชร.	12	ตึก	12	มี	มี	8,600.00	17/11/99		
น้ำโครงการเคหะ	น้ำโรคคอนโดมิเนียม	สุราษฎร์ 3	300	30.10	ชร.	12	ตึก	12	มี	มี	8,970.00	16/8/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	รวมค่าแห่ง 58/3	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	13	มี	มี	11,004.00	29/6/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	15	มี	มี	11,000.00	25/8/88		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	16	มี	มี	11,000.00	25/9/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	16	มี	มี	11,000.00	25/9/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	17	มี	มี	11,000.00	12/9/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	17	มี	มี	11,000.00	22/7/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.48	ชร.	19	ตึก	17	มี	มี	11,000.00	25/9/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	17	มี	มี	11,000.00	25/9/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	40.03	ชร.	19	ตึก	19	มี	มี	11,000.00	18/8/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชร.	19	ตึก	19	มี	มี	11,000.00	3/8/99		
5 กระจัด 1	สุภาพงษ์ 2	สุราษฎร์ 3	300	56	ชร.	8	ตึก	2	มี	มี			฿9,600.00	30/6/99
5 กระจัด 2	รวมค่าแห่ง 68	สุราษฎร์ 3	6,200	27.30	ชร.	5	ตึก	3	มี		8,058.00	2/10/99		
พจนพัฒนาคอนโด	ราภากร 3	สุราษฎร์ 3	100	32	ชช	5	ตึก	4	มี	มี	8,000.00	17/4/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	สุราษฎร์ 3	80	41.3	ชช	10	ตึก	4	มี	มี	10,500.00	4/2/99		
5 กระจัด 3	สุภาพงษ์ 2 (รวมค่าแห่ง 58)	สุราษฎร์ 3 (รวมค่าแห่ง)	900	27.3	ชช	5	ตึก	5	มี	มี	6,500.00	16/6/99		
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	รวมค่าแห่ง 58/3	สุราษฎร์ 3	100	1,100	ชช.	19	ตึก	5	มี	มี	11,004.00	5/10/99		
5 กระจัด 1	รวมค่าแห่ง 68	สุราษฎร์ 3	200	40	ชช	8	ตึก	5	มี	มี	10,000.00	11/3/99		
พจนพัฒนาคอนโด อาคารรอ	วัดน้ำเพ็ญใต้	สุราษฎร์ 3	100	32	ชช.	5	ตึก	5	มี	มี	7,800.00	10/8/99		
บางกะปิ สวีทโฮม	สุราษฎร์ 3 68 (สุภาพงษ์ 2)	สุราษฎร์ 3	300	28	ชช.	8	ตึก	6	มี	มี			฿9,000.00	22/7/99
สุราษฎร์ 3 แมนชั่น	ไม่มีชื่อ	สุราษฎร์ 3	100	41.30	ชช.	19	ตึก	6	มี	มี	11,000.00	22/7/99		
พร้อมคอนโดมิเนียม	ม.สวนสน	สุราษฎร์ 3	1,000	24.32	ชช	7	ตึก	6	มี	มี			฿11,000.00	13/9/99
5 กระจัด 1	รวมค่าแห่ง 68	สุราษฎร์ 3	220	28	ชช.	8	ตึก	8	มี		10,000.00	26/11/99		
ค้าปลีก ทาวน์โฮม	รวมค่าแห่ง 60/2	สุราษฎร์ 3	350	27.64	ชช.	8	ตึก	8	มี	มี	10,000.00	16/8/99		
พจนพัฒนาคอนโดทาวน์	รวมค่าแห่ง 60/2	สุราษฎร์ 3	700	38.26	ชช.	8	ตึก	8	มี	มี	13,068.00	8/11/99		
พจนพัฒนา คอนโด อาคาร ดี	รวมค่าแห่ง 187	สุราษฎร์ 3	100	31.15	ชช.	8	ตึก	8	มี	มี	9,600.00	9/12/99		

วันที่สำรวจ(ป.)	วันที่สำรวจ(อ.)	ตำบล	อำเภอ	เนื้อที่ดินทั้งหมด	ถนน	ชลประทาน	ระยะทาง	สภาพที่ดิน	ขนาดถนน	ผิวจราจร	ไฟฟ้า	น้ำ	พระชนมชีพที่ถนน	ราคา/ตร.ม.	ราคา/ตร.วา(อ.)	โครงสร้าง	แบบ/ประเภท	จำนวนชั้น	ชั้นที่	โครงการ
11/2/00		สะพานสูง	บางกะปิ	20.6	สุราษฎร์ 3	ม.ศรีประดิษฐ์	550.00 ตรม	6-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿16,000.00		ตึก	ทอ.	1	ศรีประดิษฐ์ 1-2	
22/10/00		มีนบุรี	มีนบุรี	16	สุราษฎร์ 3	ม.ปรีชา 10	700.00 ตรม	7-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿18,000.00		ตึก	ทอ.	2	ปรีชา 10	
21/1/00		สะพานสูง	บางกะปิ	55	สุราษฎร์ 3	ม.สัมพันธ์ฯ.43	2,300.00 ตรม	6-9	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿25,000.00		ตึก	บ.ค.	2	สัมพันธ์ฯ	
16/2/00		มีนบุรี	มีนบุรี	19	สุราษฎร์ 3	ม.รื่นฤดี	800.00 ตรม	6-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿22,000.00		ตึก	ทอ.	2	รื่นฤดี	
20/1/00		สะพานสูง	บึงกุ่ม	50.2	สุราษฎร์ 3	รวมค่าเช่า 150/ม.ราชารวมดีพาร์ท	1,730.00 ตรม	6-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿25,000.00		ตึก	บ.ค.	2	ราชารวมดีพาร์ทคอมเพล็กซ์	
14/1/00		ห้วยหมาก(ห้วยหมากใต้)	บางกะปิ	60.52	สุราษฎร์ 3	รวมค่าเช่า 60/3	700.00 ตรม	12-12	คสล.	มี	มี	มี	มี			ตึก	ช.ร.	12	6 โทเชลเช็ควางทะเล	
25/2/00		คลองสองชั้นปูน	ลาดกระบัง	24	สุราษฎร์ 3	ราษฎร์พัฒนา	300.00 ตรม	6-7	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿18,000.00		ตึก	ทอ.	2	พูนสินธานี 1	
18/1/00		มีนบุรี(แสนแสบ)	มีนบุรี(แสนแสบ)	21.4	สุราษฎร์ 3	ม.รุ่งนภา	200.00 ตรม	6-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿18,000.00		ตึก	ทอ.	2	รุ่งนภา	
25/2/00		ห้วยหมาก(ห้วยหมากใต้)	บางกะปิ	15	สุราษฎร์ 3	รวมค่าเช่า 58/2	20.00 ตรม	6-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿60,000.00	ตึก	ร.ณ.+รื่นฤดี	4	-		
10/1/99		มีนบุรี(แสนแสบ)	มีนบุรี(แสนแสบ)	32.4	สุราษฎร์ 3	รวมค่าเช่า 187	120.00 ตรม	5-5	คสล.	มี	มี	มี	มี			ตึก	ช.ร.	7	7 พงษ์พัฒนาคอมมูนิตีอารคตี	
20/10/98		สะพานสูง	บางกะปิ	60	สุราษฎร์ 3	ม.สัมพันธ์ฯ	2,200.00 ตรม	6-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿28,000.00	ตึก	บ.ค.	2	สัมพันธ์ฯ		
19/1/00		ฟ้าฮอนบ้าน	เมืองสมุทรปราการ	53	สุราษฎร์ 3	สุราษฎร์ 61(ค.3)	1,000.00 ไม่นม	4.5-8	พินคฤก	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	฿12,000.00		ทอ.				
12/5/99		ห้วยหมาก(ห้วยหมากใต้)	บางกะปิ	42.2	สุราษฎร์ 3	รวมค่าเช่า 68 (รวมค่าเช่า)	1,500.00 ตรม	6-8	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿26,000.00	ตึก	บ.ค.	1	กิตตินิเวศน์		
28/2/00		มีนบุรี(แสนแสบ)	มีนบุรี(แสนแสบ)	18	สุราษฎร์ 3	ม.วิเศษทอง	800.00 ตรม	8-10	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿20,000.00	ตึก	ทอ.	2	วิเศษทอง		
22/11/00		สะพานสูง	บึงกุ่ม	17.2	สุราษฎร์ 3	ม.ราชารวมดีฯ.8	4,300.00 ตรม	8-10	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿20,000.00	฿20,000.00	ตึก	ทอ.	2	ราชารวมดี (การันตีแห่งสุข)	
20/8/00	17/11/00	สะพานสูง	บางกะปิ	20	สุราษฎร์ 3	รวมค่าเช่า 154 (รวมค่าเช่า)	380.00 ตรม	6-7	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿25,000.00	฿25,000.00	ตึก	ทอ.	2	คลองจั่นวิลล่า 7	
3/8/00		มีนบุรี(แสนแสบ)	มีนบุรี(แสนแสบ)	16	สุราษฎร์ 3	ม.ปรีชา 9 (รวมค่าเช่า)	400.00 ตรม	4-6	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿25,000.00	ตึก	ทอ.	2	ปรีชา 9		
15/5/00		มีนบุรี(แสนแสบ)	มีนบุรี(แสนแสบ)	16	สุราษฎร์ 3	รวมค่าเช่า 194 (ม.ปรีชา 9)	700.00 ตรม	6-7	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿20,000.00	ตึก	ทอ.	2	ปรีชา 9		
3/8/00		มีนบุรี(ลาดพร้าว)	มีนบุรี(แสนแสบ)	40	สุราษฎร์ 3	ม.บัวขาว	2,800.00 ตรม	5-7	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿16,000.00	ตึก	บ.ค.	1	บัวขาว		
11/5/00		มีนบุรี(แสนแสบ)	มีนบุรี(แสนแสบ)	20	สุราษฎร์ 3	ม.ยงกาฬ 6	650.00 ตรม	5-7	คสล.	มี	มี	มี	มี	฿22,000.00	ตึก	ทอ.	2	ยงกาฬ		
24/7/00		มีนบุรี(แสนแสบ)	มีนบุรี(แสนแสบ)	20	สุราษฎร์ 3	ม.ธนกร 4ฯ.7	700.00 ตรม	7-7.5	ทอ.	มี	มี	มี	ไม่มี	฿22,000.00	ตึก	ทอ.	2	ธนกร 4		

ชื่อโครงการ	ชอย	ถนน	ตำบล	เนื้อที่	แบบ	จำนวนชั้น	ระยะทาง	ราคาที่ดิน/ตร.ว	ราคาที่ดิน/ตร.	ชื่อโครงการ	ชอย	ถนน	ตำบล	เนื้อที่	แบบ	จำนวนชั้น	ระยะทาง	ราคาที่ดิน/ตร.ว	ราคาที่ดิน/ตร.
คอนเมืองวิลล่า	ม.คอนเมืองวิลล่าฯ.1	สุราษฎร์บาส3	คลองถนน	36	บฝ	2	750	20,000.00		คอนเมืองวิลล่า	ม.คอนเมืองวิลล่าฯ.1	สุราษฎร์บาส3	คลองถนน	36	บฝ	2	750	20,000.00	
วันฤดี	รามคำแหง108	สุราษฎร์บาส3-รามคำแหง	มีนบุรี	22	ทช	2	450	28,000.00		วันฤดี	รามคำแหง108	สุราษฎร์บาส3-รามคำแหง	มีนบุรี	22	ทช	2	450	28,000.00	
วันฤดี	รามคำแหง 180	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	22	ทช.	2	600	18,000.00		วันฤดี	รามคำแหง 180	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	22	ทช.	2	600	18,000.00	
เพอร์เฟคเพลส	ธรากร2	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	89.8	บด	2	3000	28,000.00		เพอร์เฟคเพลส	ธรากร2	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	89.8	บด	2	3000	28,000.00	
	สามัคคีธรรม	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	41	บม	2	200	18,000.00			สามัคคีธรรม	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	41	บม	2	200	18,000.00	
-	รามคำแหง170	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	20	ทช	1	1500	0.00	฿20,000.00	-	รามคำแหง170	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	20	ทช	1	1500	0.00	฿20,000.00
ธรากร	ธรากร6	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	17	ทช	2	290	0.00	฿25,000.00	ธรากร	ธรากร6	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	17	ทช	2	290	0.00	฿25,000.00
รุ่งนภา	ม.รุ่งนภา	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	20	ทช.	2	200	20,000.00		รุ่งนภา	ม.รุ่งนภา	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	20	ทช.	2	200	20,000.00	
วันทร์ทอง	รามคำแหง 190	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	17.50	ทช.	3	390	18,000.00		วันทร์ทอง	รามคำแหง 190	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	17.50	ทช.	3	390	18,000.00	
ปรีชา9	รามคำแหง186	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	16	ทช	2	1000	24,000.00		ปรีชา9	รามคำแหง186	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	16	ทช	2	1000	24,000.00	
พูนสิน 5	รามคำแหง 172	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	17	ทช	2	840	22,000.00		พูนสิน 5	รามคำแหง 172	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี	17	ทช	2	840	22,000.00	
วันทร์ทอง	ม.วันทร์ทอง	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	17.5	ทช.	2	1200	20,000.00		วันทร์ทอง	ม.วันทร์ทอง	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	17.5	ทช.	2	1200	20,000.00	
ปรีชา10	ม.ปรีชา10	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	16	ทช.	2	700	22,000.00		ปรีชา10	ม.ปรีชา10	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	16	ทช.	2	700	22,000.00	
เบญจรงค์	ม.เบญจรงค์ฯ.33	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	70	บด	2	850		฿30,000.00	เบญจรงค์	ม.เบญจรงค์ฯ.33	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี	70	บด	2	850		฿30,000.00
รุ่งนภาเพลส	ม.รุ่งนภาเพลส	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(คลอง	17	ทช	2	400	17,000.00		รุ่งนภาเพลส	ม.รุ่งนภาเพลส	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(คลอง	17	ทช	2	400	17,000.00	
บัวขาว	ม.บัวขาว	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(ลาด	40	บฝ	1	2900	13,000.00		บัวขาว	ม.บัวขาว	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(ลาด	40	บฝ	1	2900	13,000.00	
วันทร์ทอง	รามคำแหง190/ช.ม.วิน	สุราษฎร์บาส3(รามคำแหง)	มีนบุรี(แสน	17.5	ทช	2	1300	20,000.00		วันทร์ทอง	รามคำแหง190/ช.ม.วิน	สุราษฎร์บาส3(รามคำแหง)	มีนบุรี(แสน	17.5	ทช	2	1300	20,000.00	
วันทร์ทอง	รามคำแหง 190	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี(แสน	17	ทช	2	650	24,000.00		วันทร์ทอง	รามคำแหง 190	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี(แสน	17	ทช	2	650	24,000.00	
ปรีชา9	ม.ปรีชา9	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	40	ทช	2	400	25,000.00		ปรีชา9	ม.ปรีชา9	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	40	ทช	2	400	25,000.00	
-	รามคำแหง 164	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี(แสน	20	ทช.	2	525	20,000.00		-	รามคำแหง 164	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี(แสน	20	ทช.	2	525	20,000.00	
วันทร์ทอง	รามคำแหง190/ช.ม.วิน	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	17.5	ทช	2	1200	16,000.00		วันทร์ทอง	รามคำแหง190/ช.ม.วิน	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	17.5	ทช	2	1200	16,000.00	
รุ่งคอนโด	รามคำแหง164(ธนาคาร	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	31.49	ชช	8	250	12,100.00	฿12,100.00	รุ่งคอนโด	รามคำแหง164(ธนาคาร	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	31.49	ชช	8	250	12,100.00	฿12,100.00
วันทร์ทอง	ม.วันทร์ทอง	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	18	ทช	2	900		฿22,000.00	วันทร์ทอง	ม.วันทร์ทอง	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	18	ทช	2	900		฿22,000.00
	รามคำแหง166(ธนาคาร	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	50	บด	1	390		฿25,000.00		รามคำแหง166(ธนาคาร	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	50	บด	1	390		฿25,000.00
บัวขาว	ม.บัวขาวฯ.12	สุราษฎร์บาส3/ด.บัวขาว	มีนบุรี(แสน	50	บด	2	1170	20,000.00		บัวขาว	ม.บัวขาวฯ.12	สุราษฎร์บาส3/ด.บัวขาว	มีนบุรี(แสน	50	บด	2	1170	20,000.00	
ธรากร	ม.ธรากร4/ช.8	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	39	ทช	2	530	22,000.00		ธรากร	ม.ธรากร4/ช.8	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	39	ทช	2	530	22,000.00	
ปรีชา9	ม.ปรีชา9	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	16	ทช	2	1200		฿25,000.00	ปรีชา9	ม.ปรีชา9	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	16	ทช	2	1200		฿25,000.00
ปรีชา 10	ม.ปรีชา 10	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี(แสน	25	ทช	2	800		฿25,000.00	ปรีชา 10	ม.ปรีชา 10	สุราษฎร์บาส 3	มีนบุรี(แสน	25	ทช	2	800		฿25,000.00
บัวขาว	บัวขาว	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	51	บด	1	1700		฿18,000.00	บัวขาว	บัวขาว	สุราษฎร์บาส3	มีนบุรี(แสน	51	บด	1	1700		฿18,000.00

ชื่อโครงการ	ชอย	ถนน	ตำบล	เนื้อที่	แบบ	จำนวนชั้น	ระยะทาง	ราคาที่ดิน/ตร.ว	ราคาที่ดิน/ตร.
ระจันต์ 2	รวมค่าแห่ง156	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	21	ทอ	2	550	25,000.00	
สัมมาการ	ม.สัมมาการฯ.18	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	120	บด	1	1190	28,000.00	
สุภาวัลย์	ม.สุภาวัลย์	สุราษฎร์บาล3	แสนแสบ	16.1	ทอ.	2	750	15,000.00	
สุภาวัลย์	ม.สุภาวัลย์	สุราษฎร์บาล3	แสนแสบ	16	ทอ	2	900		฿20,000.00
ไทยเอเชียการค	รวมค่าแห่ง74	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	30.38	ชข	12	400	11,500.00	
สุราษฎร์บาล3แมน	รวมค่าแห่ง64	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	116.28	ชข	19	50	21,000.00	฿21,000.00
สุราษฎร์บาล3แมน	สุราษฎร์บาล3แมนชั้น	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	41.3	ชข	19	100	19,370.00	
ไทยเอเชียการค	รวมค่าแห่ง74	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	30.9	ชข	12	400	10,700.00	
กิติเนศวร์	สุภาพงษ์2	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	42.2	บด.	1	1300	22,000.00	฿22,000.00
สุราษฎร์บาล3แมน	สุราษฎร์บาล3แมนชั้น	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	41.3	ชข	19	100	16,500.00	
สุราษฎร์บาล3แมน	สุราษฎร์บาล3แมนชั้น	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	41.3	ชข	19	100	18,000.00	
5กะรัต3	สุภาพงษ์2	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	27.3	ชข	5	900	90,000.00	
ทูนลินคอนโด	รวมค่าแห่ง117	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	29.6	ชข	5	200	9,500.00	฿9,500.00
ไทยเอเชียการค	น้ำใจคอนโดมิเนียม	สุราษฎร์บาล 3	หัวหมาก	30.09	ชข.	12	300	8,300.00	
ไทยเอเชียการค	รวมค่าแห่ง74	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก	30.1	ชข	12	400	10,800.00	
5กะรัต3	สุภาพงษ์2	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	27.3	ชข	5	900	9,500.00	
5กะรัต2	รวมค่าแห่ง84	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	27.3	ชข	5	950		฿8,000.00
5กะรัต 2	รวมค่าแห่ง 84	สุราษฎร์บาล 3	หัวหมาก(ห้	27.30	ชข	5	950		฿9,000.00
5กะรัต1	สุภาพงษ์2	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	56	ชข	8	300		฿10,000.00
กิตินิเวศน์	ม.กิตินิเวศน์ฯ.17	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	42.2	บด	1	1500		
ไทยเอเชียการค	น้ำใจคอนโด	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	30.38	ชข	12	400	12,179.07	
บางกะปินคร	รวมค่าแห่ง70	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	25	ทอ	2	180	40,000.00	
5กะรัต3	สุภาพงษ์2	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	32.3	ชข	5	900	9,500.00	
ไทยเอเชียการค		สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	30.09	ชข	12	400	10,000.00	
ทูนลินคอนโด		สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	29.6	ชข	5	350	10,200.00	
5กะรัต1	สุภาพงษ์	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	28	ชข	8	250		฿12,000.00
5กะรัต	รวมค่าแห่ง 84	สุราษฎร์บาล3(รวมค่าแห่ง	หัวหมาก(ห้	20	ทอ	2	1200	22,000.00	
ลำสาลิแวนชั้น	พัทธรณ	สุราษฎร์บาล3-รวมค่าแห่ง	หัวหมาก(ห้	39.72	ชข	8	300	11,000.00	
สุราษฎร์บาล3แมน	รวมค่าแห่ง64/1	สุราษฎร์บาล3	หัวหมาก(ห้	41.3	ชข	19	100	12,000.00	

ชื่อโครงการ	ชอย	ถนน	ตำบล	เนื้อที่	แบบ	จำนวนชั้น	ระยะทาง	ราคาที่ดิน/ตร.ว	ราคาที่ดิน/ตร.
	อ.ราชบุรีพัฒนา	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	15	ชณ	4	200		65,000.00
สัมมาการ	รวมค่าแห่ง112/สัมมาการ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	57	บด	2	2550	25,000.00	฿25,000.00
ธราภรณ์	ม.ธราภรณ์	สุราษฎร์บาล 3	สะพานสูง	92	บด	2	800	30,000.00	
เพอร์เฟคเพลส	รวมค่าแห่ง164ฯ.ม.เพอ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	54	บด	2	1500	28,000.00	
ธราภรณ์	ม.ธราภรณ์	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	70	บด	2	1200		฿35,000.00
สุวรรณพฤกษ์	ม.พฤกษ์ชาติ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	50	บด	2	3000	20,000.00	฿18,000.00
สัมมาการ	ม.สัมมาการ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	39	บด	1	1020	30,000.00	
สัมมาการ2		สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	65	บด	2	3800	28,000.00	
	ม.สัมมาการ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	105	บด	2	1900	30,000.00	฿30,000.00
เอ.ซี.แลนด์	ม.พฤกษ์ชาติ	สุราษฎร์บาล 3	สะพานสูง	16.40	ทอ	2	1150	22,000.00	
เซ็นเตอร์เพลส	เซ็นเตอร์เพลส	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	18.1	ชณ	3	400	50,000.00	
สัมมาการ	ม.สัมมาการฯ.25/8	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	64	บด	1	1900	27,000.00	฿30,000.00
สัมมาการ	ม.สัมมาการฯ.51	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	98	บด	2	2200	27,000.00	
สัมมาการ	ม.สัมมาการฯ.59สัมมา	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	68.6	บด	2	3380	28,000.00	
เคหะนคร	ราชบุรีพัฒนา	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	18.4	ทณ.	3	1150	25,000.00	
ธราภรณ์	รวมค่าแห่ง150/ช.ม.ธ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	219.3	บด	2	1160	30,000.00	
เซ็นเตอร์เพลสโฮ	ค.เซ็นเตอร์เพลสโฮมอ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	16.3	ชณ	3	150	30,000.00	
ร่วมสุข2	ร่วมสุข2/ช.รวมค่าแห่ง	สุราษฎร์บาล3-รวมค่าแห่ง	สะพานสูง	24	ทอ	2	650	33,000.00	
เคซีคอลงจันวิลล์	รวมค่าแห่ง154	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	20	ทอ	2	300	30,000.00	
ร่วมสุข	รวมค่าแห่ง102/ช.ร่วม	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	24	ทอ	2	750	20,000.00	
พฤกษ์ชาติ	ม.พฤกษ์ชาติ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	90	ทค		1050	30,000.00	฿30,000.00
สัมมาการ		สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	60	บด.	2	3000	20,000.00	
ศิริประจักษ์วิลล์	ม.ศิริประจักษ์วิลล์ฯ.	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	20.6	ทอ	1	350	17,000.00	
จิธร	รวมค่าแห่ง152(จิธร)	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	16	ทอ	2	650	26,000.00	
ศิริประจักษ์วิลล์	ม.ศิริประจักษ์วิลล์ฯ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	27	ทอ	1	500	17,000.00	
เพอร์เฟคเพลส	ธราภรณ์ฯ.ม.เพอร์เฟค	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	111	บด	2	1800	22,000.00	
โอมเพลส	รวมค่าแห่ง140/ช.ม.โ	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	70	บด	2	450	32,000.00	
พาร์คเวย์โฮม	ม.ธราภรณ์ม.พาร์คเว	สุราษฎร์บาล3	สะพานสูง	89.9	บด	2	1950	32,000.00	
เพอร์เฟคเพลส	รวมค่าแห่ง164	สุราษฎร์บาล3(รวมค่าแห่ง)	สะพานสูง	54	บด	2	1600	32,000.00	฿28,000.00

สถาบันวิจัยและพัฒนา  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อโครงการ	ชื่อย	ถนน	ตำบล	เนื้อที่	แบบ	จำนวนชั้น	ระยะทาง	ราคาที่ดิน/ตร.ว	ราคาที่ดิน/ตร.
สุภาพงษ์	รามคำแหง84	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	24	ทส	2	1000	30,000.00	
ไทยเอเชียการเค		สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	30.1	อช	12	400	11,000.00	
ไทยเอเชียการเค		สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	30.38	อช	12	400	11,000.00	
ปรีชาล้ำเพชร	ม.ปรีชาล้ำเพชร	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	25.6	อณ	4.5	30	40,000.00	
ไทยเอเชียการเค	รามคำแหง74/ช.นำโชค	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	30.09	อช	12	400	10,000.00	
ไทยเอเชียการเค	รามคำแหง74	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	30.41	อช	12	300	12,400.00	
ไทยเอเชียการเค	รามคำแหง74	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	30.09	อช	12	350	9,300.00	
ไทยเอเชียการเค	รามคำแหง74	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	30.09	อช	12	350	9,300.00	
กิตตินิเวศน์	สุภาพงษ์2	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	51.9	บด	1	1100	20,000.00	฿20,000.00
สุขาภิบาล3แมน	รามคำแหง64	สุขาภิบาล3(รามคำแหง)	หัวหมาก(ห้	41.3	อช	19	150	17,000.00	฿12,100.00
สุขาภิบาล3แมน		สุขาภิบาล 3	หัวหมาก(ห้	41.30	อช.	19	100	10,000.00	฿10,000.00
นำโชคการเคหะ	ม.นำโชคการเคหะ	สุขาภิบาล3	หัวหมาก(ห้	30.38	อช	12	350		฿12,000.00
สุขาภิบาล 3 แม	สุขาภิบาล 3 แมนชั้น	สุขาภิบาล 3	หัวหมาก(ห้	41.30	อช	19	100	12,000.00	
พร้อมคอนโดมิเน	ม.สวนสนชอย 4	สุขาภิบาล 3	หัวหมากได้	24.32	อช.	7	1000		฿11,000.00
พร้อมคอนโด	ม.สวนสน	สุขาภิบาล3	หัวหมากได้	24.32	อช	7	1100	11,000.00	

## ประวัติผู้เขียน

นายจีรศักดิ์ สังข์ช่วย เกิดวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ.2511 ที่จังหวัดนครศรีธรรมราช สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีหลักสูตรวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาเทคนิคสถาปัตยกรรม ภาควิชาอุตสาหกรรมศิลป์ คณะวิทยาศาสตร์ สถาบันราชภัฏจันทรเกษม เมื่อปีการศึกษา 2539 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโทหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2540

ประวัติการทำงาน ปี 2536 - ปัจจุบัน ปฏิบัติงานในตำแหน่ง นักประเมินราคา หลักทรัพย์ ส่วนประเมินหลักทรัพย์โครงการ ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย