

## บรรณานุกรม

- คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงานคณะกรรมการ  
ที่อยู่อาศัย. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535. กรุงเทพมหานคร :  
บริษัท วิศวกรี่ ทาวเวอร์พอยท์ จำกัด, 2535.
- ดี.เอส. แลนด์, บริษัท. คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์พลชัย,  
2535.
- ถนอม อังคณาวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย  
ของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์  
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- ธงชัย สันติวงษ์. การตลาดสำหรับนักบริหาร. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช  
จำกัด, 2534.
- นราศรี ไวนิชกุล และ ชูศักดิ์ อุดมศรี. ระเบียบวิธีวิจัยธุรกิจ. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.
- ปรีญา ชัยพานิช. การบัญชีบริหาร. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ภูมิบัณฑิต, 2535.
- เพชร ชุ่มทรัพย์. หลักการบริการการเงิน. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย  
ธรรมศาสตร์, 2529.
- เพชร ชุ่มทรัพย์. หลักการลงทุน. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,  
2521.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบ. กรุงเทพฯ :  
สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์. กลยุทธ์การตลาด. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์พัฒนาศึกษา, 2534.
- สมคิด แก้วสนธิ. เศรษฐศาสตร์ประยุกต์ : การจัดการธุรกิจ. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- เสนาะ ตีเยาว์. การบัญชีบริหาร. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,  
2535.
- Carter, H. The Study of urban geography. London :  
Edward Arnold, 1975.

- Clapp, John n. Handbook for real estate market analysis.  
New Jersey : Prentice Hall, 1987.
- Gotany, G. New town Planning. New York : John Wiley &  
Sons, 1976.
- Jaffe, Austin J., and Sirmans, CF Fundamentals of Real  
Estate Investment. New Jersey : Prentice Hall, 1989.
- Kotler, Philip. Marketing Management. India : Prentice  
Hall, 1982.
- Smith, Halbert C., and Corgel, John B. Real Estate  
Perspective. Illinois : IRWIN, 1987.
- Wafford, Larry E. Real Estate. 2<sup>nd</sup> ed. New York :  
John Wiley & Sons, 1983.

ภาคผนวก

แบบสอบถามความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลาง

แบบสอบถามชุดนี้ เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัยของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์ในการสอบถามความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงและกำหนดสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหมาะสมทั้งในด้านของจำนวนเงิน รูปแบบ และประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางต้นจะสามารถสนองตอบต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสูงสุด

ผู้จัดทำใคร่ขอความร่วมมือจากทุกท่านในการตอบแบบสอบถามอย่างตรงต่อความเป็นจริง มากที่สุด และกรุณาส่งแบบสอบถามคืนเจ้าหน้าที่ตามกำหนด สู้ท้ายใคร่ขอขอบพระคุณในความร่วมมือของทุกท่านเป็นอย่างสูง

แบบสอบถามแบ่งความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางเป็น 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

1. ความคิดเห็นต่อ ส่วนพักอาศัย
2. ความคิดเห็นต่อ ส่วนพาณิชยกรรม
3. ความคิดเห็นต่อ ส่วนกีฬาและกิจกรรม
4. ความคิดเห็นต่อ ส่วนพื้นที่สีเขียวและสวนพักผ่อน

#### 1. ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย

กรุณาเขียน / ในช่องหน้าข้อความที่เป็นจริง

##### 1.1 ทำไม่คุณจึงตัดสินใจอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยแห่งนี้

- ( ) ราคาเหมาะสม ( )
- ( ) รู้จักกับเจ้าของโครงการ
- ( ) เงื่อนไขการชำระเงินดีกว่าที่อื่น ( )
- ( ) ทำเลที่ตั้งเหมาะสม ( )
- ( ) บริษัทหรือหน่วยงานที่ติดต่อกำหนดให้อยู่
- ( ) มีสาธารณูปโภคตามความต้องการ ( )
- ( ) อื่น ๆ (โปรดระบุ) .....

1.2 คุณคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดพักอาศัยอะไรที่จำเป็นมาก

- ที่จอดรถ ( )
- ลิฟท์ ( )
- ระบบป้องกันอัคคีภัย และเครื่องมือดับไฟ ( )
- ห้องออกกำลังกาย ( )
- ระบบประปา/ไฟฟ้า ( )
- ระบบรักษาความปลอดภัย ( )
- สนามพักผ่อน ( )
- ร้านอาหาร ( )
- อื่น ๆ โปรดระบุ

1.3 สิ่งใดที่อาคารชุดของท่านจัดไว้เพียงพอแล้ว (กาเครื่องหมาย / หน้าข้อ) และสิ่งใดที่ควรปรับปรุงให้ดีขึ้น (กาเครื่องหมาย X หน้าข้อ)

- ที่จอดรถ ( )
- ลิฟท์ ( )
- ระบบไฟฟ้า ( )
- ระบบน้ำประปา ( )
- บริการซักรีด 1 ( )
- ระบบรักษาความปลอดภัย ( )
- ระบบเตือนอัคคีภัยและเครื่องมือดับไฟ ( )
- สนามพักผ่อน ( )
- ห้องออกกำลังกาย ( )
- ร้านอาหาร ( )
- อื่น ๆ โปรดระบุ . . . . .

1.4 ค่าใช้จ่ายที่ท่านต้องเสียต่อส่วนกลางในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางต่อเดือนเป็นเงิน . . . . บาท ขนาดพื้นที่ห้องชุดของท่าน . . . . . ตรม.

1.5 คุณคิดว่าจำนวนลิฟท์ควรมีเท่าใดจึงเพียงพอกับความต้องการ

- 3-6 ตัว (8)
- 9-12 ตัว
- 6-9 ตัว
- มากกว่า 12 ตัว

- 1.6 คุณคิดว่าจำนวนที่จอดรถควรมีเท่าใดจึงจะเหมาะสม
- ( ) 1 คัน/ 1 ห้องชุด ( ) ( ) 4 คัน/ 1 ห้องชุด  
 ( ) 2 คัน/ 1 ห้องชุด ( ) ( ) มากกว่า 4 คัน  
 ( ) 3 คัน/ 1 ห้องชุด ( )
- 1.7 คุณใช้บริการซักผ้าอย่างไร
- ( ) ร้านซักผ้านอกอาคารชุด ( ) ( ) จ้างคนช่วยงาน ( )  
 ( ) ร้านซักผ้าในอาคาร ( ) ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....
- 1.8 คุณทำความสะอาดที่พนักอย่างไร
- ( ) ใช้บริการแม่บ้านของอาคารชุด 2  
 ( ) ทำความสะอาดด้วยตนเอง  
 ( ) จ้างคนรับใช้ช่วยงาน ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 1.9 ตามปกติคุณใช้บริการประชาสัมพันธ์ของอาคารชุดอย่างไร
- ( ) บริการข่าวสารแก่ผู้มาติดต่อกับคุณ  
 ( ) สอบถามเกี่ยวกับบริการและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ( )  
 ( ) ช่วยต้อนรับผู้มาติดต่อเป็นบางครั้ง ( )  
 ( ) ร้องทุกข์ข้อบกพร่องของบริการในอาคารชุด ( )  
 ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 1.10 ระบบบริการความปลอดภัยอาคารชุดของท่านเป็นอย่างไร
- ( ) มีโทรทัศน์ระบบวงจรปิดทุกชั้น  
 ( ) มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเดินตรวจทุกชั้น ( )  
 ( ) มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเฉพาะชั้นล่าง ( )  
 ( ) มีโทรทัศน์เรียกพนักงานรักษาความปลอดภัยได้ตลอดเวลา ( )  
 ( ) มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นบางเวลา  
 ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....
- 1.11 คุณใช้บริการรับเลี้ยงเด็กมากน้อยเพียงใด
- ( ) ทุกวันทำงาน  
 ( ) ไม่นานอนเฉพาะเมื่อคุณออกไปธุระนาน ๆ เท่านั้น 2  
 ( ) ทุกวัน  
 ( ) ทุกวันเสาร์-อาทิตย์  
 ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ ( ) .....

- 1.12 คุณดูแลรักษาเครื่องปรับอากาศอย่างไร
- ( ) มีเจ้าหน้าที่ของส่วนกลางดูแลรักษาเป็นประจำ
  - ( ) มีเจ้าหน้าที่ของส่วนกลางดูแลรักษาเมื่อเกิดปัญหา ( )
  - ( ) ใช้เจ้าหน้าที่จากภายนอกมาดูแลรักษา ( )
  - ( ) ใช้เจ้าหน้าที่จากภายนอกมาดูแลรักษาและเสียค่าใช้จ่ายเอง ( )
  - ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ
- 1.13 คุณมักใช้วิธีกำจัดขยะอย่างไร
- ( ) ทิ้งขยะลงในที่กำจัดขยะส่วนตัวและมีพนักงานมาจัดเก็บ
  - ( ) ทิ้งขยะลงในปล่องรวม/ที่ทิ้งขยะรวมของอาคารชุด
  - ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ . . . . .
  - ( ) ทิ้งขยะลงในถังขยะลงในถังขยะรวมของแต่ละชั้น ( )
- 1.14 ความพอใจต่อบริการส่วนกลางในส่วนพักอาศัย

ข้อความ	มาก	ปานกลาง	น้อย
1. ที่จอดรถของผู้พักอาศัยแต่ละห้องชุด			
2. ลิฟต์โดยสาร			
3. การถ่ายเทอากาศในห้องพักอาศัย			
4. ระบบปรับอากาศภายในห้องพัก			
5. ระบบโทรทัศน์ที่ติดต่อภายนอก			
6. คลื่นไฟ			
7. การรักษาความปลอดภัย			
8. สถานะรับเลี้ยงเด็ก			
9. ระบบไฟฟ้า			
10. ระบบน้ำประปา			
11. ประตูลิฟต์			
12. ห้องจัดเลี้ยง/สโมสร			
13. ห้องประชุม			

ข้อความ	มาก	ปานกลาง	น้อย
14. บริการซักรีด			
15. บริการทำความสะอาด			
16. ห้องน้ำส่วนกลาง			
17. โทรทัศน์สาธารณะ			
18. สถานรับส่งไปรษณีย์			
19. ระบบกำจัดขยะ			

1.15 ความคิดเห็นอื่น ๆ ต่อส่วนพักอาศัย .....

2. ความคิดเห็นส่วนพาณิชย์กรรม

2.1 ปกติคุณใช้บริการร้านอาหารที่จัดในบริเวณอาคารชุดบ่อยเพียงใด

- ( ) ทุกมือ ( ) มือเย็น  
 ( ) มือเช้า ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....

( ) มอกกลางวัน

2.2 ร้านอาหารในบริเวณอาคารชุดมีประเภทใด

- ( ) ร้านอาหารไทย ( ) คอฟฟี่ช้อฟ  
 ( ) ร้าน FAST-FOOD ( ) PUB  
 ( ) ร้านอาหารจีน ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....

( ) ร้านอาหารญี่ปุ่น

2.3 คุณต้องการเพิ่มร้านอาหารแบบใด

- ( ) แบบ FAST FOOD ( ) แบบร้านอาหารไทย  
 ( ) ร้านอาหารจีน ( ) แบบ PUB  
 ( ) แบบคอฟฟี่ช้อฟ ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....

2.4 คุณคิดว่าบริการและราคาของอาหารในร้านอาหารในบริเวณอาคารชุดเป็นอย่างไร

- ( ) เหมาะสมทั้งราคาและการบริการ  
 ( ) บริการดีแต่ราคาแพงเกินไป



- ( ) ไม่เหมาะสมทั้งราคาและบริการ  
 ( ) ราคาเหมาะสม แต่บริการไม่ดี ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....
- 2.5 ปกติคุณซื้อสินค้าของใช้ประจำวันที่ใดมากที่สุด  
 ( ) ทางสรรพสินค้า ( ) ร้านค้าใกล้อาคารที่พัก  
 ( ) ร้านค้าใกล้ที่ทำงาน ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....
- ( ) ร้านค้าภายในอาคารที่พัก
- 2.6 คุณต้องการให้จัดร้านค้าประเภทใดมากขึ้น  
 ( ) ร้านบูติก ( ) ร้านขายหนังสือ  
 ( ) ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า ( ) ร้านขายเครื่องกีฬา  
 ( ) ร้านของใช้ประจำวัน ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....
- 2.7 คุณซื้อสินค้าจากร้านค้าภายในอาคารมากเพียงใด  
 ( ) ทุกวัน ( ) ทุก 2 สัปดาห์  
 ( ) ทุก 2 วัน ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....
- 2.8 คุณใช้บริการร้านทำผมมากน้อยเพียงใด  
 ( ) ทุกวัน ( ) ทุกเดือน  
 ( ) ทุกสัปดาห์ ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ .....
- 2.9 ความพอใจต่อบริการส่วนพาณิชย์กรรม

ข้อความ	มาก	ปานกลาง	น้อย
1. ประเภทของร้านอาหาร			
2. คุณภาพของอาหาร			
3. ราคาอาหาร			
4. บริการในร้านอาหาร			
5. ประเภทร้านอาหาร			
6. ราคาสินค้า			
7. จำนวนร้านอาหาร			
8. บริการร้านเสริมสวย			

2.10 บริการส่วนพาณิชย์กรรม ที่ท่านคิดว่าควรจัดให้มีเพิ่มขึ้น

1. ....

2. ....

3. ....

2.11 ความคิดเห็นอื่น ๆ ต่อส่วนพาณิชย์กรรม

.....

.....

3. ส่วนกีฬาและกิจกรรม

3.1 ในอาคารของคณมีส่วนบริการกิจกรรมกีฬาอะไรบ้าง

( ) สระว่ายน้ำ ( ) ห้องออกกำลังกาย

( ) สนามสกริกีฬา ( ) ห้องอบเชาหน้า/แอโรบิค

( ) สนามเทนนิส ( ) ห้องสันทนาการ

( ) สนามแบดมินตัน ( ) สนามชกมวย

( ) สนามสควอช

3.2 บริการด้านกีฬาและกิจกรรมใดที่ท่านคิดว่าควรจัดให้มีเพิ่มขึ้น

1. ....

2. ....

3. ....

3.3 ความคิดเห็นอื่น ๆ ต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม

.....

.....

## 4. ความคิดเห็นต่อส่วนพื้นที่สีเขียวและทางเดิน

## 4.1 ความเพียงพอของส่วนพื้นที่สีเขียวและทางเดิน

ข้อความ	มากเกินไป	เพียงพอแล้ว	น้อยเกินไป
1. สนามหญ้า			
2. ระเบียบทางเดินภายใน-ภายนอกอาคาร			
3. ลานวิ่งจ็อกกิ้ง			
4. สนามเด็กเล่น			
5. อื่น ๆ			

## 5. สรุปความคิดเห็นโดยส่วนรวมแล้ว ท่านคิดว่าการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่ท่านพักอาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนทั้งหมดของโครงการ

ข้อความ	มากเกินไป	เพียงพอแล้ว	น้อยเกินไป
1. จำนวนเงินลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง			
2. จำนวนและประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง			



## การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดของกรมที่ดิน

### 1. วัตถุประสงค์ของการประเมินราคา

เพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

### 2. วิธีการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 ข้อ 26 กำหนดไว้ว่า "ให้ดำเนินการประเมินราคาโดยใช้วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกัน ดังนี้

- (1) ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดกรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
- (2) ให้ใช้วิธีคิดจากรายได้ กรณีมีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียง
- (3) ให้ใช้วิธีต้นทุนทดแทน กรณีมีข้อมูลใน (1) หรือ (2) ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

### 3. ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคา

3.1 เอกสารที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเจ้าของโครงการยื่นมาพร้อมกับค่าขอจดทะเบียนอาคารชุด ประกอบด้วย

- (1) โฉนดที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดและโฉนดที่ดินอื่นที่มีไว้หรือไว้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (2) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง
- (3) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(4) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

(5) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

3.2 ใบโฆษณาและตารางราคาขายตั้งแต่ช่วงเปิดโครงการ ช่วงที่มีการปรับราคาตลอดจนราคาปัจจุบัน

3.3 ใบอนุญาตก่อสร้างและแบบพิมพ์เขียวฉบับที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

3.4 รายละเอียดของอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่นำมาใช้เปรียบเทียบกับอาคารชุดที่ประเมินราคา เช่น จำนวนเนื้อที่ดิน ลักษณะอาคารจำนวนชั้น จำนวนห้องชุด ขนาดเนื้อที่ห้องชุดประเภทห้องชุด จำนวนลิฟท์ บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ข้อมูลเหล่านี้สามารถค้นได้จากรายงานที่ทำไปแล้วและเอกสารเรื่องเดิม

3.5 ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจสภาพที่ดินและอาคาร มาตรฐาน ได้แก่

(1) สภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง เช่น ทัศนียภาพ สภาพอากาศและกลิ่น ย่านการค้า ที่อยู่อาศัย ชุมชนแออัด ที่ศทางลม การจราจร

(2) การตกแต่งทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น พื้นทางเดิน บันได โถงหน้าลิฟท์ ฝ้าเพดาน

(3) รายละเอียดภายในห้องชุด เช่น พื้น ผนัง ฝ้าเพดาน ประตูหน้าต่าง อุปกรณ์ไฟฟ้า ระบบป้องกันไฟไหม้ ห้องน้ำ และสุขภัณฑ์

#### 4. การเปรียบเทียบราคาในอาคารชุดเดียวกัน

4.1 หน่วยที่ใช้เปรียบเทียบ คือ ราคาต่อตารางเมตร

4.2 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับชั้นความสูง มีความสัมพันธ์ 3 แบบ

(1) ชั้นสูงชั้นราคาดลดลง เป็นราคาของอาคารชุดที่ไม่มีลิฟท์ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดที่สูง 4-5 ชั้น และบางกรณีที่อาคารชุดสูงเกิน 5 ชั้น และบางกรณีที่อาคารชุดสูงเกิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องชุดเกิน 200 ห้อง แต่มีลิฟท์เพียงตั้งเดียว

(2) ราคาเท่ากันทุกชั้น เป็นราคาของอาคารชุดที่มีลิฟท์ 1 ตัว มีห้องชุด 100-150 ห้อง หรือกรณีอาคารมีลิฟท์ 2 ตัว แต่อัตราเฉลี่ยต่อลิฟท์ 1 ตัว อยู่ระหว่าง 150-200 ห้อง

(3) พื้นสูงชันราคาสูงชัน เป็นอาคารชุดที่มีลิฟท์เพียงพอ เป็นลิฟท์ขนาดใหญ่ขนาดบรรจุ 10 คนขึ้นไป อัตราส่วนลิฟท์ 1 ตัวต่อห้องชุดต่ำกว่า 100 ห้อง

4.3 ความแตกต่างระหว่างห้องชุดพาณิชย์กรรมกับห้องชุดพักอาศัยในชั้นเดียวกันหรือชั้นใกล้เคียงกัน ห้องชุดพาณิชย์กรรมจะสูงกว่าประมาณ 20%

4.4 ความแตกต่างของราคาต่อตารางเมตรระหว่างชั้น

(1) อาคารชุดที่สูง 4-6 ชั้น ไม่มีลิฟท์ โดยทั่วไปราคาแต่ละชั้นจะต่างกัน 500 บาท/ตารางเมตร

(2) อาคารชุดที่สูง 6-20 ชั้น และมีลิฟท์เพียงพอ โดยทั่วไปแต่ละชั้นราคาจะต่างกัน 250 บาท/ตารางเมตร ในการกำหนดราคากำหนดเป็นช่วง ๆ ละ 2 ชั้น ตากันช่วงละ 500 บาท/ตารางเมตร

4.5 ความแตกต่างระหว่างห้องชุดพักอาศัยธรรมดา กับห้องชุดเพนเฮ้าส์ในชั้นใกล้เคียงกันราคาจะต่างกัน ตั้งแต่ 1,000-2,000 บาท/ตารางเมตร

4.6 การประเมินราคาห้องชุดที่มีพื้นที่ระเบียงมากกว่าห้องชุดปกติ ให้กำหนดราคาของพื้นที่ระเบียงครึ่งหนึ่งของราคาส่วนที่เป็นห้องชุด แล้วประเมินโดยหาค่าเฉลี่ย ห้องชุดลักษณะดังกล่าวราคาต่อตารางเมตรต่ำกว่าห้องชุดปกติ

4.7 การประเมินทรัพย์สินส่วนบุคคลอย่างอื่นที่เป็นของห้องชุดแต่ละห้อง เช่นสวนหย่อม ที่จอดรถ ที่จอดรถ เป็นต้น ให้ประเมินแยกไว้ต่างหากจากราคาประเมินห้องชุดตามระเบียบของคณะกรรมการฯ ข้อ 29 การประเมินราคาสามารถทำได้โดยเอาราคาห้องชุดที่รวมที่จอดรถส่วนบุคคลด้วยราคาห้องชุดที่ไม่มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่นห้องชุดชั้นที่ 10 ราคารวมห้องชุดและที่จอดรถ 1 คัน 1,000,000 บาท ราคาที่แตกต่างกันจึงเป็นราคาสำหรับที่จอดรถ 1 คัน เป็นต้นหากไม่มีข้อมูลราคาดังกล่าวแล้ว ให้ประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทน โดยสมมติว่าเป็นห้องชุดที่มีเฉพาะพื้นที่ห้องเพียงอย่างเดียว

4.8 ความแตกต่างของราคาในชั้นเดียวกันของห้องชุดประเภทเดียวกันของห้องชุดประเภทเดียวกัน กรณีนี้อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่เท่ากัน เช่น ห้องชุดด้านทะเลกับด้านภูเขาสำหรับอาคารชุดพักตากอากาศ ห้องชุดด้านที่มีลมพัดผ่านกับด้านอับลม ห้องชุดด้านที่ได้แสงแดดตอนเช้ากับด้านที่ได้แสงแดดตอนบ่าย

## 5. การเปรียบเทียบราคาระหว่างอาคารชุด

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะต้องเปรียบเทียบกันระหว่างอาคารชุดที่นำมาใช้เปรียบเทียบซึ่งเป็นอาคารชุดที่ตั้งอยู่ใกล้กันมากที่สุด และลักษณะคล้ายคลึงกันมากที่สุด ปัจจัยสำคัญที่ทำให้อาคารชุด 2 อาคารแตกต่างกัน พอสรุปได้ดังนี้

5.1 ราคาที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่งราคาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับสภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ดินที่ตั้งอาคารชุดการเปรียบเทียบราคาที่ดินเป็นเรื่องที่เข้าใจยาก เพราะบางครั้งอาคารชุด 2 อาคาร มีสภาพและทำเลที่ตั้งคล้ายกันมาก เนื้อที่ดินก็เท่ากัน แต่ไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้เพราะจำนวนห้องชุดและพื้นที่ขายในตัวอาคารชุดไม่เท่ากัน วิธีการเปรียบเทียบที่ถูกต้องและเหมาะสม คือการเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาที่ดินต่อพื้นที่ขายห้องชุด 1 ตารางเมตร เช่นอาคารชุด ก. ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 ไร่ ราคาตารางวาละ 40,000 บาท รวมราคาที่ดิน 32,000,000 บาท อาคารสูง 10 ชั้น พื้นที่ขายห้องชุด 16,000 ตารางเมตร อัตราส่วนราคาที่ดินต่อพื้นที่ขาย 1 ตารางเมตร = 2,000 บาท สำหรับอาคารตั้งอยู่บนที่ดิน 3 ไร่ ราคาตารางวาละ 30,000 บาท รวมราคาที่ดิน 36,000,000 บาท อาคารสูง 12 ชั้น พื้นที่ขายห้องชุด 24,000 ตารางเมตร อัตราส่วนราคาที่ดินต่อพื้นที่ขาย 1 ตารางเมตร = 1,500 บาท จากข้อมูลราคาที่ดินจะเห็นว่าอาคารชุด ก. ควรประเมินราคาสูงกว่าอาคารชุด ก. ควรประเมินราคาสูงกว่าอาคารชุด ข. ทั้งนี้เพราะว่าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคาร ก. มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อคิดเป็นตัวเงินแล้วมีมากกว่า

5.2 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่ง เพราะอาคารชุดใดที่มีพื้นที่อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางมาก ย่อมหมายถึงบริการที่มีมากกว่าอาคารชุดที่มีพื้นที่ส่วนกลางน้อย การเปรียบเทียบจึงควรใช้อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ใช้สอยที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น เช่น อาคารชุด ก. มีพื้นที่อาคาร 22,000 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วยโถงทางเดิน บันได ที่จอดรถ ห้องสำนักงาน ห้องเกมส์ ห้องเขาวัวน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม รวมเป็นพื้นที่ 10,000 ตารางเมตร มีพื้นที่ขายห้องชุดจำนวน 12,000 ตารางเมตร อัตราร้อยละพื้นที่ส่วนกลางของอาคารนี้คือร้อยละ 45 ถ้าอาคารชุด ข. มีอัตราร้อยละ ของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางน้อยกว่า ราคาประเมินของอาคารชุด ข. ควรจะต่ำกว่าอาคารชุด ก. เป็นต้น



5.3 จำนวนห้องชุดในอาคารชุด อาคารชุดใดที่มีอาคารชุดจำนวนมากย่อมมีปัญหาในการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่า อาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดน้อยกว่า นอกจากความยุ่งยากในการบริหารแล้วยังมีผลกระทบในเรื่องความสงบ ความเป็นส่วนตัว ดังนั้นอาคารชุดใดที่มีจำนวนห้องชุดมาก ราคาประเมินน่าจะต่ำกว่าอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดน้อยกว่า

5.4 จำนวนลิฟท์ในอาคารชุด อาคารชุดที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น ลิฟท์จะเป็นอุปกรณ์สำคัญที่มีผลต่อราคาขายห้องชุด การพิจารณาเปรียบเทียบจะต้องพิจารณาทั้งจำนวน ขนาดบรรจุควบคู่กันไป สำหรับอาคารชุดที่ใช้เป็นสำนักงานและเป็นอาคารที่มีความสูงมาก ๆ อาจต้องเสียเปรียบความเร็วของลิฟท์ด้วยการเปรียบเทียบง่าย ๆ จะใช้อัตราส่วนจำนวนห้องชุดต่อลิฟท์ 1 เครื่อง

5.5 ระบบการคมนาคม การเข้าถึงอาคารชุดก็เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญไม่น้อยอาคารชุดใดที่มีรถประจำทางผ่านหน้าอาคารชุดหรือระยะทางเดินเท้าสั้นกว่า ราคาประเมินควรสูงกว่าอาคารชุดที่รถประจำทางไม่ผ่านความกว้างของซอยที่เข้าสู่อาคารชุดก็มีความสำคัญ ต้องดูว่ารถยนต์สามารถวิ่งสวนทางกันได้สะดวกหรือไม่ โดยเฉพาะอาคารชุดที่สร้างก่อนมีกฎหมายควบคุมอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งไม่ได้บังคับเกี่ยวกับขนาดความกว้างของซอย

5.6 ท่าเลที่ตั้งอาคารชุด การพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้งของอาคารชุดจะต้องพิจารณาประกอบกับประเภทของอาคารชุดด้วย อาคารชุดพักอาศัยจะต้องอยู่ใกล้สถานที่ทำงานเป็นหลัก เช่น ใกล้สถานที่ราชการ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า โรงงานอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัย อาคารชุดสำนักงาน จะเกาะกลุ่มกันย่านธุรกิจการค้าย่านสาทรและรัชดาภิเษก อาคารชุดพักตากอากาศชายทะเลจะต้องมีหาดทรายสวยงามและเป็นส่วนตัว เช่นอาคารชุดที่ชายหาดหัวหินราคาจะสูงกว่าชายหาดชะอำ หาดเจ้าสำราญ อาคารชุดชายทะเลพัทยาราคาจะสูงกว่าชายหาดศรีราชา เป็นต้น

## 6. ตารางเปรียบเทียบอาคารชุด

การเปรียบเทียบในลักษณะตาราง เป็นวิธีที่สามารถเข้าใจได้ง่ายและสะดวกในการตัดสินใจว่าอาคารชุดใดดีกว่าหรือดีน้อยกว่าอาคารชุดที่กำลังประเมินราคา รูปแบบตารางควรประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

### 7. การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

เป็นวิธีที่ใช้มากที่สุดสำหรับอาคารชุดที่ประเมินราคาครั้งแรก ซึ่งจะดำเนินการในช่วงที่เจ้าของโครงการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ข้อมูลที่สำคัญคือ ใบบราคาขายของโครงการทั้งหมด ซึ่งอาจจะมีการปรับราคาเป็นระยะ ๆ จากการศึกษาแผนการตลาดของแต่ละโครงการ พบว่าราคาขายจะแบ่งออกเป็น 3 ระยะ คือ ขายก่อนก่อสร้าง 20% ราคาขายระหว่างก่อสร้าง 50% และขายเมื่อสร้างอาคารครบเสร็จอีก 30% ถ้าหากสามารถหารราคาขายได้ครบทั้ง 3 ระยะ ก็จะช่วยให้การประเมินราคาใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้น ข้อมูลที่สำคัญมีประการหนึ่งคือ การคัดเลือกอาคารชุดคล้ายคลึงกันมากที่สุด ลักษณะอาคารชุดคล้ายคลึงกันมากที่สุด โดยปกติจะเลือกจากอาคารชุดที่ได้ประเมินราคาไว้แล้วในระยะเวลาไม่ห่างกันมากนัก ส่วนตัวแปรที่ใช้เปรียบเทียบได้กล่าวไว้แล้วในข้อ 7

### 8. การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดวิธีรายได้

เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับประเมินราคาหลังจากครั้งแรก กรณีห้องชุดที่เจ้าของซื้อไว้ให้เช่าและมีข้อมูลค่าเช่ามากพอ การประเมินโดยวิธีนี้ผู้ประเมินจะต้องวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากค่าเช่าในตลาด โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบกับอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง และมีลักษณะคล้ายคลึง แล้วสรุปอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม เช่นอาคารชุดพักอาศัยย่านสุขุมวิทมีอัตราผลตอบแทนร้อยละ 10 ต่อปีของราคาห้องชุด ถ้าห้องชุดห้องหนึ่งให้เช่าเดือนละ 22,000 บาท (ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์) และถ้าผู้ให้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางเองเดือนละ 2,000 บาท สามารถประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าห้องชุด} &= \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี}}{\text{อัตราผลตอบแทน}} \\ &= \frac{20,000 \times 12}{0.10} \\ &= 2,400,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

### 9. การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดวิธีต้นทุนทดแทน

วิธีนี้มักใช้ประกอบกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีข้อมูลราคาขายไม่เพียงพอหรือมีแต่ไม่อาจเชื่อถือได้ และอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงก็ไม่มี ข้อมูลสำคัญที่ผู้ประเมินจะต้องทราบก่อนการประเมินราคาคือ

(1) ค่าก่อสร้างทั้งหมดของอาคารชุดนั้นซึ่งอาจสอยนามจากเจ้าของโครงการหรือเอกสาร การศึกษาความเป็นไปได้โครงการจากบริษัทที่ปรึกษา หรืออาจใช้ข้อมูลค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรของอาคารที่คล้ายคลึงกัน

(2) พื้นที่อาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมทั้งพื้นที่สำหรับจอดรถภายในอาคารด้วย ปกติสามารถดูได้จากใบอนุญัตต์ก่อสร้างอาคาร

(3) ราคาตลาดของที่ดินที่ตั้งอาคารชุดซึ่งได้จากการเปรียบเทียบกับราคาที่ดินที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน และมีลักษณะคล้ายกัน

(4) ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้างภาษีการค้า ภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าดำเนินการต่าง ๆ ซึ่งอาจต้องประเมินการอย่างละเอียด หรืออย่างหยาบ (ประมาณ 20% ของต้นทุนที่ดินรวมค่าก่อสร้าง

(5) ดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งอาจคิดจากเงินกู้ 50% ของต้นทุนที่ดินรวมค่าก่อสร้าง

(6) ถ้าไรของผู้ประกอบการ ประมาณการขึ้นต่ำ 30% ของเงินลงทุน ตัวอย่าง อาคารชุดสูงที่สุด 25 ชั้น พื้นที่อาคารรวมทั้งจอดรถตามใบอนุญัตต์ก่อสร้าง 30,000 ตารางเมตร พื้นที่ห้องชุดทั้งหมด 16,000 ตารางเมตร ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเนื้อที่ 654 ตารางวา ราคาตลาดที่ดินตารางวาละ 200,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคารชุดสูง 24-28 ชั้น เฉลี่ยตารางเมตรละ 9,000 บาท

#### รายการคำนวณ

1. ค่าก่อสร้างอาคาร 30,000 ตารางเมตร ๗  
ละ 9,000 บาท 270,000,000 บาท
2. มูลค่าที่ดิน 654 ตารางวา ๗  
ละ 200,000 บาท 130,800,000 บาท
3. รวมต้นทุนที่ดินและ  
อาคาร 400,800,000 บาท
4. รวมค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง  
ภาษีการค้า, ภาษีเงินได้, ค่าธรรมเนียมโอน  
และค่าดำเนินการ 20% 48,960,000 บาท
5. รวมดอกเบี้ยเงินกู้ 50% ของราคาที่ดินและอาคารประมาณ  
200,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 16% 1 ปี -  
32,000,000 บาท 512,960,000 บาท

6. รวมกำไร 30%	666,848,000 บาท
7. ราคาขายต่อตารางเมตร 16,000 ม <sup>2</sup>	666,848,000/ 41,678 บาท

#### 10. บัญชีราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุด

บัญชีราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามเอกสารท้ายระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ พ.ศ. 2535 มีสาระสำคัญ คือ อาคารที่  
ชั้น และราคาต่อตารางเมตร

ตัวอย่าง บัญชีราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุด บ้านสวนชน  
เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร ประกาศเมื่อ 3 มิถุนายน 2535 ดังนี้

อาคารที่	ชั้น	ราคาต่อตารางเมตร	หมายเหตุ
1-2	1	15,000	
1-2	1	3,200	สวนหย่อม
1-2	2	15,300	
1-2	3	15,600	
1-2	4	15,900	
1-2	5	16,200	
1-2	7	16,500	

#### 11. ขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงานประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดจะเริ่มต้นเมื่อเจ้าของโครงการ  
สร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ และไปยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดที่สำนักงานที่ดินท้องที่  
ก่อนที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขาจะนัดวันออกไป  
ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารแล้วแจ้งมายังกรมที่ดินให้ส่งเจ้าหน้าที่ออกไปร่วมตรวจ  
สอบและประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดในคราวเดียวกัน เพื่อเป็นข้อมูลให้คณะ  
อนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดประกาศใช้เป็นบัญชีเรียก  
เก็บค่าธรรมเนียมการโอนห้องชุดต่อไป ซึ่งมีรายละเอียด และขั้นตอนดังต่อไปนี้

## ประวัติผู้เขียน

นายสุรพล กาญจนกุล สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีสาขาทฤษฎีบัญชี จากคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2525 และระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจคณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2527 จากนั้น เริ่มทำงานที่ธนาคาร กสิกรไทย ในตำแหน่งเจ้าหน้าที่สินเชื่อ แล้วย้ายมาธนาคารทหารไทย ในตำแหน่ง ผู้บริหารสาขาธนาคารกสิกรไทย ได้ศึกษาในระดับปริญญาตรีเพิ่มขึ้นอีก 2 สาขา ได้แก่ สาขาบริหารธุรกิจ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง สำเร็จ การศึกษาเมื่อปี 2532 และสาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สำเร็จ การศึกษาเมื่อปี 2535 ส่วนในระดับปริญญาโทนั้นได้ เข้าศึกษาในหลักสูตรปริญญา เคมพิตศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อปี การศึกษา 2533 หลังจากนั้นในปี 2535 ได้ย้ายไปทำงานที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ในตำแหน่งผู้จัดการส่วนวิจัยโครงการ จากนั้นในปี 2536 ก็ได้ย้ายมาสถานที่ทำ งานปัจจุบัน คือ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กมลสุโกศล จำกัด ตำแหน่งในปัจจุบัน คือ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

