

## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของโครงการที่ศึกษา

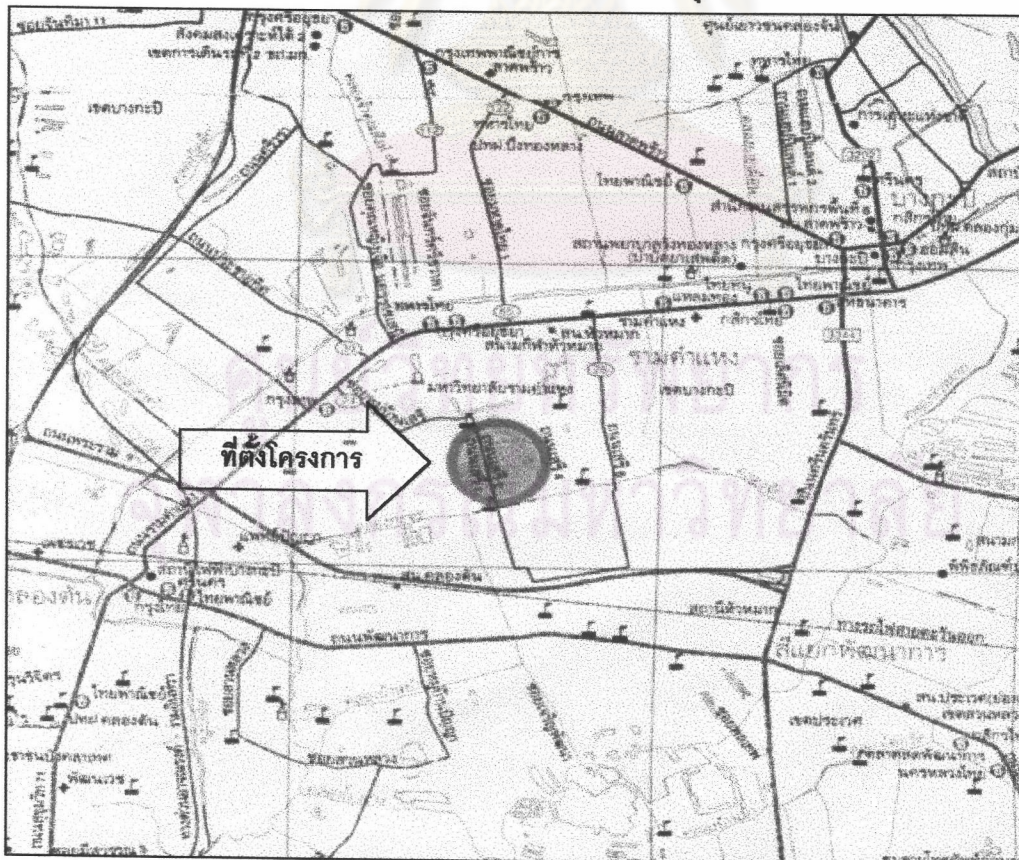
#### 4.1 ข้อมูลพื้นฐานโครงการที่ศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง : กรณีศึกษา โครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นที่ทำการศึกษาประกอบไปด้วย รายละเอียดอาคาร ได้แก่ ที่ตั้งโครงการ และลักษณะทางกายภาพของโครงการ รวมทั้ง รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารดังรายละเอียดต่อไปนี้

##### 4.1.1 ที่ตั้งโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเป็นอาคารชุดสูง 10 ชั้น ตั้งอยู่ถนนหมู่บ้านเสรี ซอยเสรี 2 แยกจากรามคำแหง ตามแผนที่สังเขป

##### แผนที่ที่ 2 : แสดงที่ตั้งโครงการที่ศึกษาภายในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง



มาตราส่วน 1 : 50,000



#### 4.1.2 รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ตามเอกสารสำเนาเอกสารโฉนดที่ดิน ของโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ และได้ทำการตรวจสอบแล้ว มีรายละเอียดดังนี้

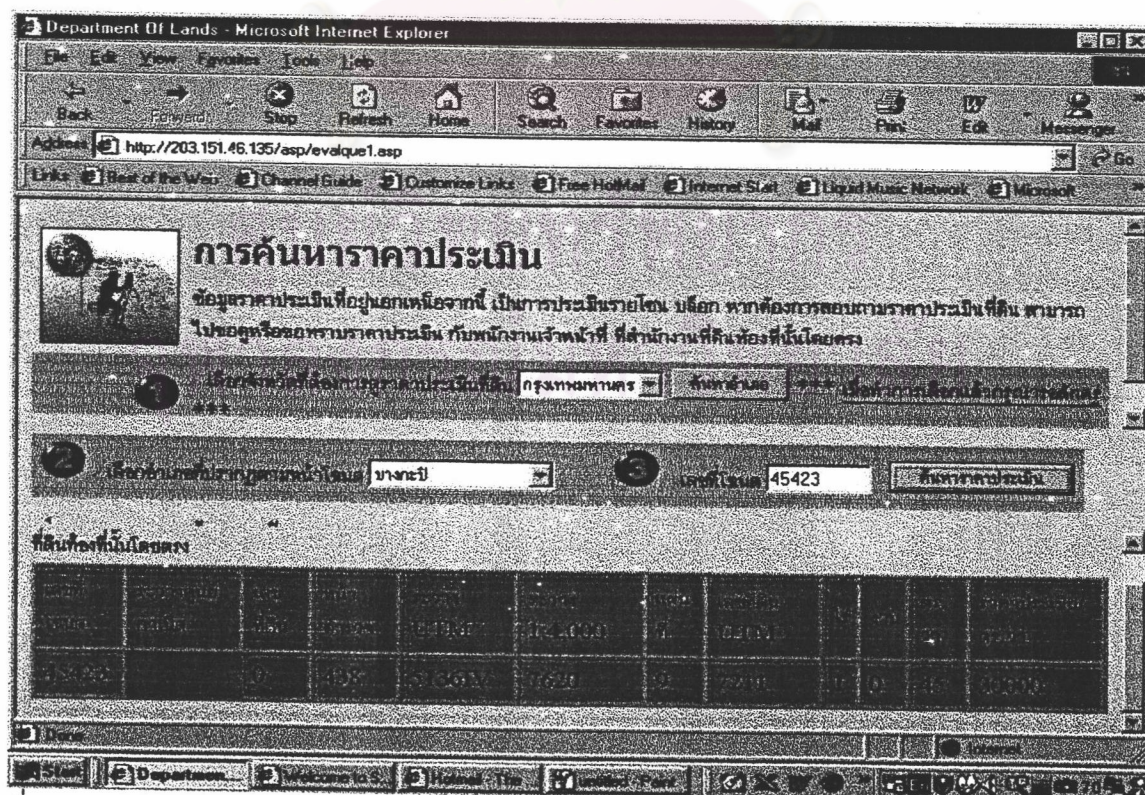
#### ตารางที่ 6 : รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ระวาง 5136 IV 7620 ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร						
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	45423	7211	438	1	0	45
เนื้อที่รวม				1	0	45

#### 4.1.3 ราคาประเมินที่ดินทางราชการโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ตรวจสอบราคาประเมินที่ดินทางราชการจาก [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th) พบว่า ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 30,000 บาท รายละเอียดดังภาพที่ 1

#### ภาพที่ 1 : ราคาประเมินที่ดินทางราชการของโครงการเอแบคคอนโดทาวน์



ที่มา : [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th)



#### 4.1.4 ลักษณะและสภาพที่ดินโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สิน มีลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนจัดสรร ประมาณ 22 เมตร ลึกเข้าไปถึงด้านในสุดประมาณ 72 เมตร โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ยาวประมาณ 72 เมตร	ติดต่อกับ โครงการอาคารชุด
ทิศใต้	ยาวประมาณ 72 เมตร	ติดต่อกับ โครงการอาคารชุด
ทิศตะวันออก	ยาวประมาณ 22 เมตร	ติดต่อกับ บ้านพักอาศัย
ทิศตะวันตก	ยาวประมาณ 22 เมตร	ติดต่อกับ ถนนจัดสรร

สภาพของที่ดิน ได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับของที่ดินเสมอกับขอบถนนที่ดินเป็นที่ตั้งของโครงการอาคารชุด เอแบคคอนโดทาวน์

#### 4.1.5 รายละเอียดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) โครงการเอแบคคอนโดทาวน์

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ประเมินราคา ตั้งอยู่ภายในอาคารเลขที่ 1 ของอาคารชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ซึ่งตั้งอยู่ติดซอยหมู่บ้านเสรี 2 แยกจากถนนรามคำแหง

#### ตารางที่ 7 : แสดงรายละเอียดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) โครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ชื่ออาคารชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 45423 ตำบลคลองตัน(บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง(บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร					
ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง(ต่อยูนิต)
1-40	136/1-40	1	21.29	2.90	23.57 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
41-80	136/41-80	2	21.29	2.85	23.57 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
81-120	136/81-120	3	21.94	2.85	24.29 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
121-160	136/120-160	4	21.94	2.85	24.29 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
161-200	136/161-200	5	22.58	2.85	25.00 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
201-240	136/201-240	6	22.58	2.85	25.00 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
241-280	136/241-280	7	23.22	2.85	25.71 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
281-320	136/281-320	8	23.22	2.85	25.71 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
321-360	136/321-360	9	23.87	2.85	26.43 ส่วน ใน 10,000 ส่วน
361-400	136/361-400	10	23.87	2.85	26.43 ส่วน ใน 10,000 ส่วน

#### 4.1.6 ราคาประเมินห้องชุดทางราชการโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

จากการตรวจสอบราคาประเมินห้องชุด จาก สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 8 : ราคาประเมินห้องชุดทางราชการโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)
1-40	136/1-40	1	21.29	2.90	15,000
41-80	136/41-80	2	21.29	2.85	15,500
81-120	136/81-120	3	21.94	2.85	15,500
121-160	136/120-160	4	21.94	2.85	16,000
161-200	136/161-200	5	22.58	2.85	16,000
201-240	136/201-240	6	22.58	2.85	16,500
241-280	136/241-280	7	23.22	2.85	16,500
281-320	136/281-320	8	23.22	2.85	17,000
321-360	136/321-360	9	23.87	2.85	17,000
361-400	136/361-400	10	23.87	2.85	17,500

ที่มา : กรมที่ดิน

#### 4.1.7 ลักษณะและสภาพอาคารชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

อาคารชุดที่ศึกษา มีสภาพปานกลาง ปลูกสร้างแล้วเสร็จปี พ.ศ.2537 เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 10 ชั้น แต่ละชั้นมีห้องชุดจำนวน 40 ห้อง แต่ละห้องลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ลิฟต์ และบันได



#### 4.1.8 รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในของโครงการเอแบคคอนโดทาวน์ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 9 : รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร  
โครงการเอแบคคอนโดทาวน์

พื้นที่ใช้ สอย	รายละเอียดการตกแต่ง					
	พื้น	พื้นผิว	ผนัง	ฝ้าเพดาน	ประตู	หน้าต่าง
ห้องพัก	ค.ส.ล.	ดูราฟลอร์	ฉาบปูนเรียบ ทาสี	ยิบซัมบอร์ด โครงเคร่าอลูมิเนียม	ไม้	กระจกบาน เกล็ดปรับมุม
ห้องน้ำ	ค.ส.ล.	กระเบื้อง 8"×8"	กระเบื้อง 8"×8"	ยิบซัมบอร์ด โครงเคร่าอลูมิเนียม	ไม้	-
ระเบียง	ค.ส.ล.	กระเบื้อง 4"×8"	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ไม้	-

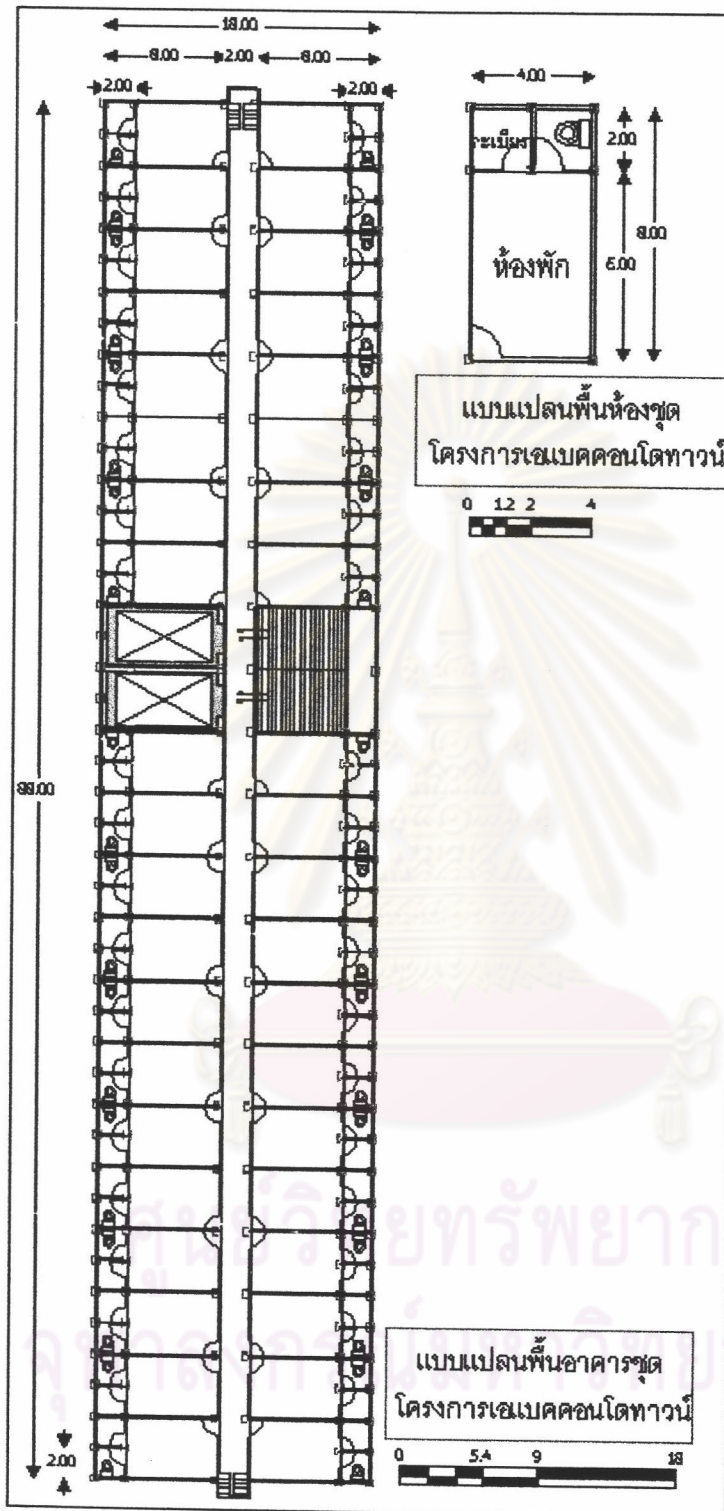
#### 4.1.9 รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยโครงการเอแบคคอนโดทาวน์

ห้องชุดภายในอาคาร มีรายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยดังนี้

ตารางที่ 10 : รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร  
โครงการเอแบคคอนโดทาวน์

พื้นที่ใช้ สอย	รายละเอียดการตกแต่ง					
	พื้น	พื้นผิว	ผนัง	ฝ้าเพดาน	ประตู	หน้าต่าง
ห้องพัก	ค.ส.ล.	ดูราฟลอร์	ฉาบปูนเรียบ ทาสี	ยิบซัมบอร์ด โครงเคร่าอลูมิเนียม	ไม้	กระจกบาน เกล็ดปรับมุม
ห้องน้ำ	ค.ส.ล.	กระเบื้อง 8"×8"	กระเบื้อง 8"×8"	ยิบซัมบอร์ด โครงเคร่าอลูมิเนียม	ไม้	-
ระเบียง	ค.ส.ล.	กระเบื้อง 4"×8"	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ไม้	-

ภาพที่ 2: แบบแปลนพื้นที่อาคารชุดโครงการเอแบคคอนโดทาวน์





ภาพที่ 3 : สภาพทั่วไปของอาคารชุดเอเบคคอนโดทาวน์



#### 4.1.9 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโครงการเอเบคคอนโดทาวน์

ทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการเอเบคคอนโดทาวน์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 45423 เลขที่ดิน 7211 หน้าสำรวจ 438 ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
2. สำนักงานอาคารชุด
3. ที่จอดรถใต้อาคาร และรอบอาคาร
4. ทางเดินร่วมทุกชั้น
5. ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

6. ระบบประปา มิเตอร์น้ำประปา
7. บันไดขึ้น-ลง
8. บันไดหนีไฟ
9. ช่องทิ้งขยะ
10. ลิฟต์โดยสาร 3 ตัว
11. แทงค์เก็บน้ำใต้ดินและดาดฟ้า
12. บ่อบำบัดน้ำเสียและท่อระบายน้ำ
13. อุปกรณ์ดับเพลิง
14. เสาอากาศทีวี , งานรับสัญญาณดาวเทียม , ระบบชุมสายโทรศัพท์

#### 4.2 ข้อมูลพื้นฐานโครงการที่ศึกษาในเขตปริมณฑล : กรณีศึกษา โครงการสินธานี

ข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นที่ทำการศึกษาประกอบไปด้วย รายละเอียดอาคาร ได้แก่ ที่ตั้งโครงการ และลักษณะทางกายภาพของโครงการ รวมทั้ง รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารดังรายละเอียดต่อไปนี้

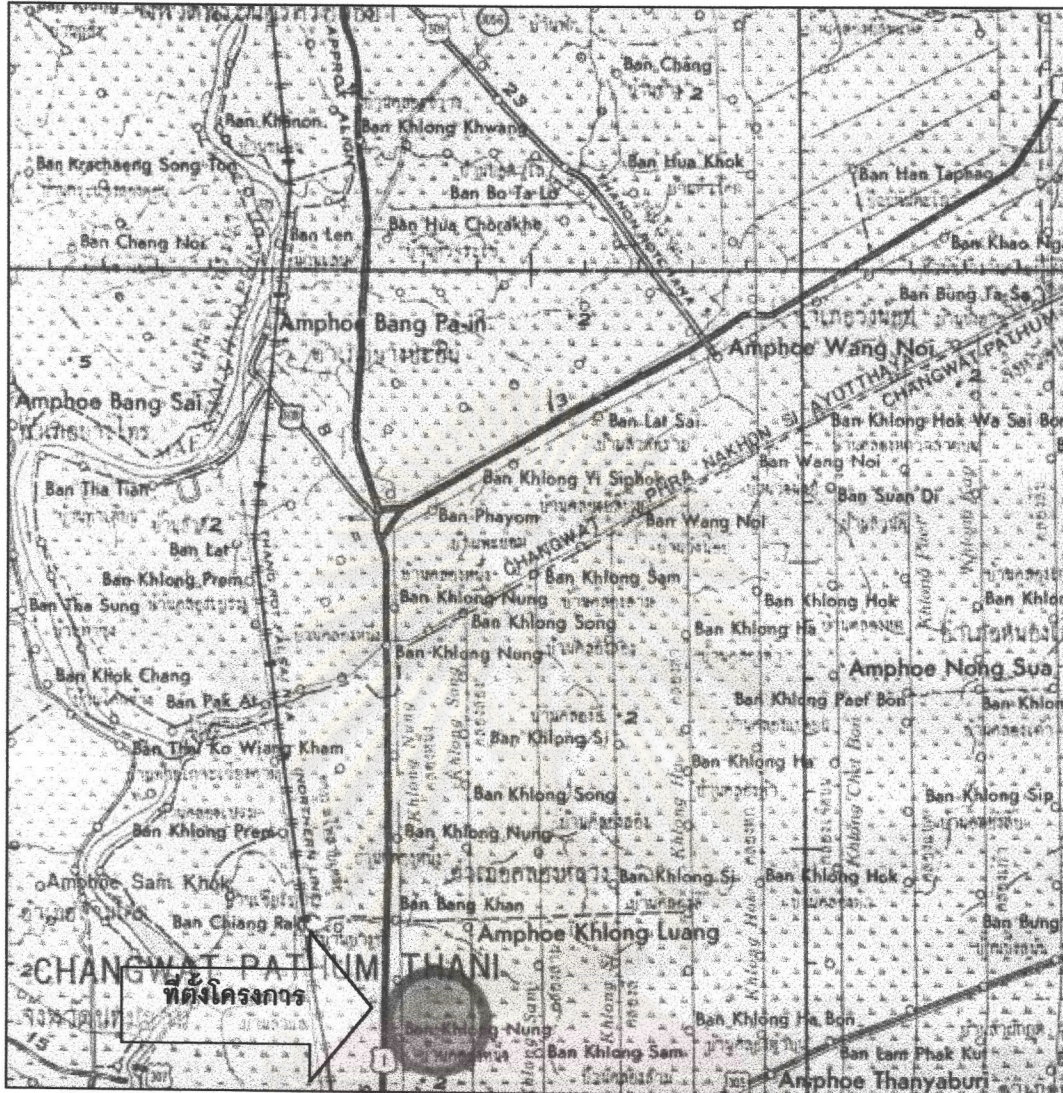
##### 4.2.1 ที่ตั้งโครงการโครงการสินธานี

กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเป็นอาคารชุดสูง 7 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนจัดสรร แยกจากถนนพหลโยธิน(ทางหลวงหมายเลข 1) บริเวณกิโลเมตรที่ 37+700 เข้าไปประมาณ 300 เมตร ตามแผนที่สังเขป

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 3 : แสดงที่ตั้งโครงการที่ศึกษาภายในเขตปริมณฑลโครงการสินธานี



มาตราส่วน 1 : 250,000

4.2.2 รายละเอียดจุดที่ดินโครงการสินธานี

ตามเอกสารสำเนาเอกสารโฉนดที่ดิน ของโครงการสินธานี และได้ทำการตรวจสอบแล้ว มีรายละเอียดดังตารางที่ 11



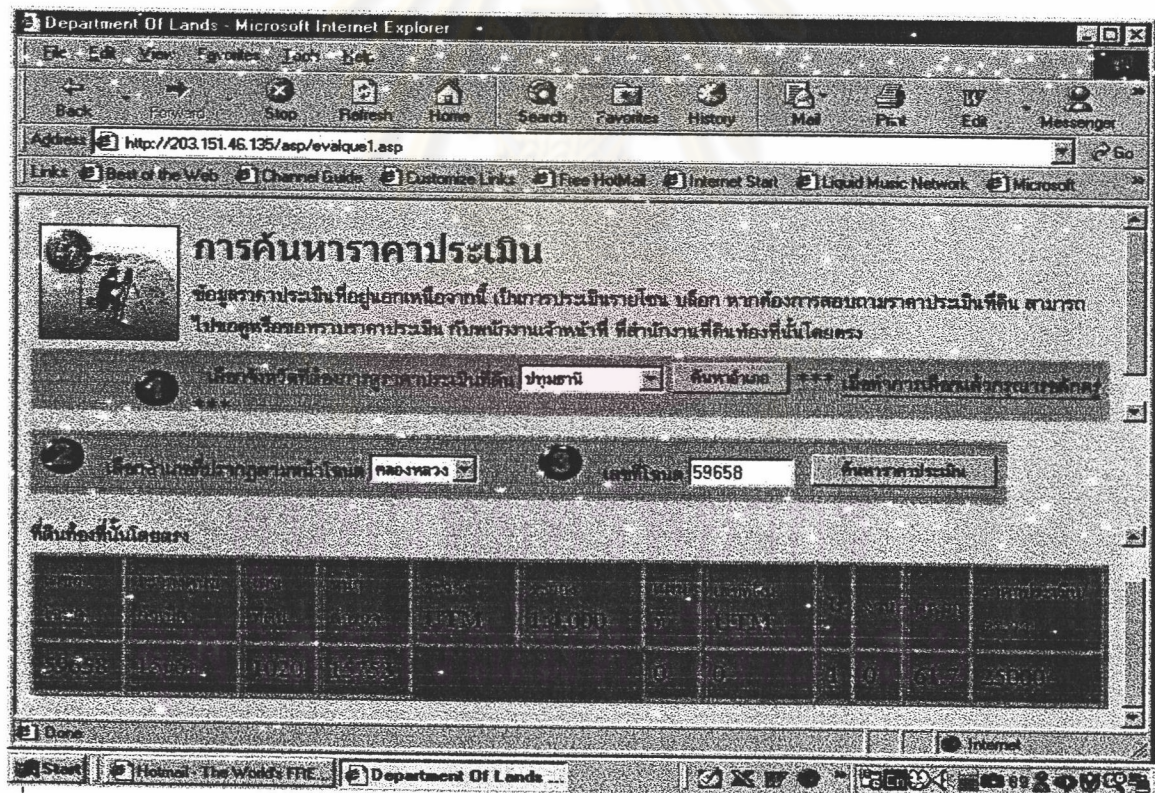
### ตารางที่ 11 : รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการสินธานี

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	59658	1020	15753	1	0	61.7
เนื้อที่รวม				1	0	61.7

#### 4.2.3 ราคาประเมินที่ดินทางราชการโครงการสินธานี

ตรวจสอบราคาประเมินที่ดินทางราชการจาก [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th) พบว่าราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 25,000 บาท รายละเอียดดังภาพที่ 4

#### ภาพที่ 4 : ราคาประเมินที่ดินทางราชการของโครงการศึกษาโครงการสินธานี



ที่มา : [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th)



#### 4.2.4 ลักษณะและสภาพที่ดินโครงการสินธานี

ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สิน มีลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนจัดสรร ประมาณ 24 เมตร ลึกเข้าไปถึงด้านในสุดประมาณ 75 เมตร โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ยาวประมาณ 75 เมตร	ติดต่อกับ ถนนจัดสรร
ทิศใต้	ยาวประมาณ 75 เมตร	ติดต่อกับ ที่ดินว่างเปล่า
ทิศตะวันออก	ยาวประมาณ 24 เมตร	ติดต่อกับ โครงการอาคารชุด
ทิศตะวันตก	ยาวประมาณ 24 เมตร	ติดต่อกับ ที่ดินว่างเปล่า

สภาพของที่ดิน ได้รับการพัฒนาถมดินแล้ว ระดับของที่ดินเสมอกับชอยบนที่ดินเป็นที่ตั้งของโครงการอาคารชุดโครงการสินธานี

#### 4.2.5 รายละเอียดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) โครงการสินธานี

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ประเมินราคา ตั้งอยู่ภายในอาคารเลขที่"อาคารบี" ของอาคารชุดโครงการสินธานีซึ่งตั้งอยู่ภายในถนนจัดสรร แยกจากถนนพหลโยธิน เข้าไปประมาณ 300 เมตร

#### ตารางที่ 12 : แสดงรายละเอียดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2)

ชื่ออาคารชุดโครงการสินธานี ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 45423					
ตำบลคลองหนึ่ง (คลองหนึ่งตง) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี					
ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง(ต่อยูนิต)
1-18	57/1-18	1	39.76	5.20	549 ส่วน ใน 77,536 ส่วน
19-54	57/19-54	2	24.31	3.00	299 ส่วน ใน 77,536 ส่วน
55-92	57/55-92	3	24.31	3.00	299 ส่วน ใน 77,536 ส่วน
93-130	57/93-130	4	24.31	3.00	279 ส่วน ใน 77,536 ส่วน
131-168	57/131-168	5	24.31	3.00	289 ส่วน ใน 77,536 ส่วน
169-206	57/169-206	6	24.31	3.00	299 ส่วน ใน 77,536 ส่วน
207-244	57/207-244	7	24.31	3.00	309 ส่วน ใน 77,536 ส่วน

#### 4.2.6 ราคาประเมินห้องชุดทางราชการโครงการสินธานี

จากการตรวจสอบราคาประเมินห้องชุด จาก สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 13 : ราคาประเมินห้องชุดทางราชการโครงการสินธานี

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ชั้นที่	เนื้อที่ (ยูนิต/ตารางเมตร)	สูง (เมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)
1-18	57/1-18	1	39.76	5.20	13,000
19-54	57/19-54	2	24.31	3.00	10,500
55-92	57/55-92	3	24.31	3.00	10,500
93-130	57/93-130	4	24.31	3.00	11,000
131-168	57/131-168	5	24.31	3.00	11,000
169-206	57/169-206	6	24.31	3.00	11,500
207-244	57/207-244	7	24.31	3.00	11,500

ที่มา : กรมที่ดิน

#### 4.2.7 ลักษณะและสภาพอาคารชุดโครงการสินธานี

อาคารชุดที่ศึกษา มีสภาพปานกลาง ปลูกสร้างแล้วเสร็จปี พ.ศ.2539 เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น ชั้นที่ 1 ประกอบไปด้วยห้องชุดจำนวน 18 ห้อง และชั้นที่ 2 ประกอบไปด้วยห้องชุดชั้นละ 36 ห้อง และชั้นที่ 3-7 ประกอบไปด้วยห้องชุดชั้นละ 38 ห้อง รวมทั้งอาคารมีห้องชุดจำนวน 244 ห้อง แต่ละห้องลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ลิฟต์ และบันได



#### 4.2.8 รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยโครงการสินธานี

ห้องชุดภายในอาคารสินธานี มีรายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยดังนี้

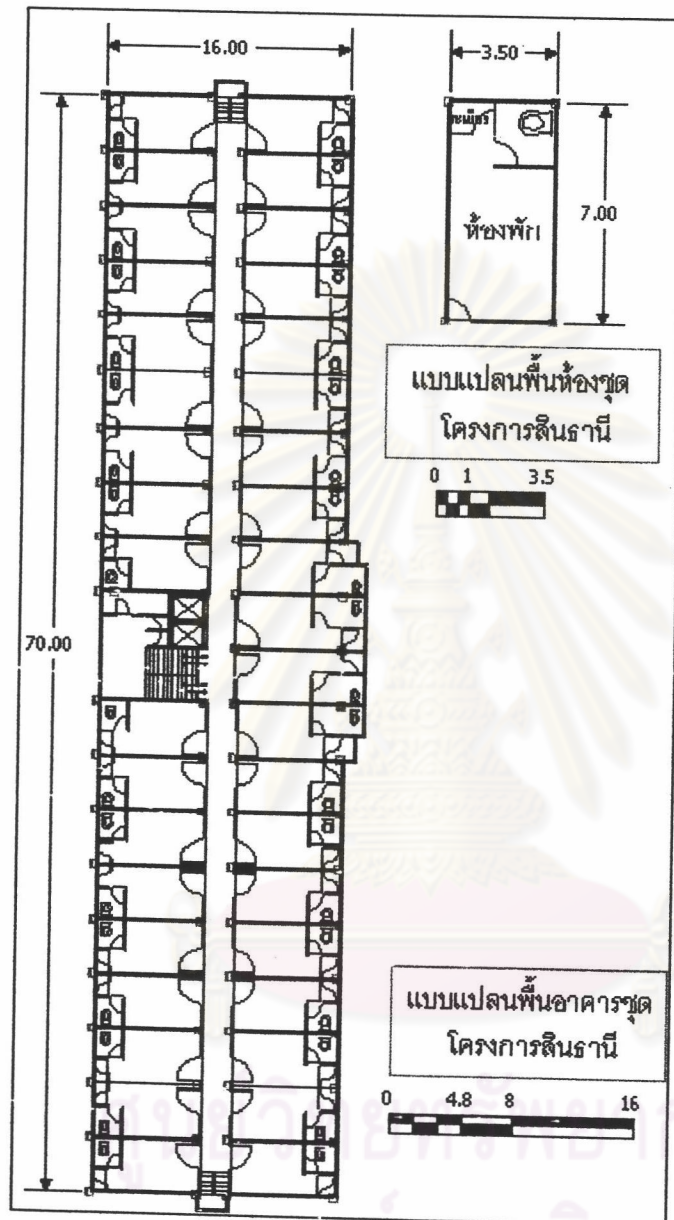
ตารางที่ 14 : รายละเอียดการตกแต่งและแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด

พื้นที่ใช้ สอย	รายละเอียดการตกแต่ง					
	พื้น	พื้นผิว	ผนัง	ฝ้าเพดาน	ประตู	หน้าต่าง
ห้องพัก	ค.ส.ล.	กระเบื้อง 12"×12"	ฉาบปูนเรียบ ทาสี	ท้องพื้นชั้นบน ฉาบเรียบ	ไม้	กระจกบาน เกล็ดปรับมุม
ห้องน้ำ	ค.ส.ล.	กระเบื้อง 8"×8"	กระเบื้อง 8"×8"	ท้องพื้นชั้นบน ฉาบเรียบ	ไม้	-
ระเบียง	ค.ส.ล.	กระเบื้อง 4"×8"	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ไม้	-

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5 : แบบแปลนพื้นที่อาคารชุดโครงการสินธานี



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 6 : สภาพทั่วไปของอาคารชุดโครงการสินธานี



#### 4.2.9 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโครงการสินธานี

ทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการ โครงการสินธานีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 59658 เลขที่ดิน 1020 หน้าสำรวจ 15753 ตำบลคลองหนึ่ง (คลองหนึ่ง ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
2. รากฐานและโครงสร้างอาคาร
3. ทางเดินกลาง
4. บันไดกลาง
5. บันไดหนีไฟ



6. ห้องควบคุมลิฟต์
7. ที่ทิ้งขยะและห้องเก็บขยะ
8. ห้องควบคุมปั๊มน้ำและอุปกรณ์
9. เครื่องมือและอุปกรณ์ดับเพลิง
10. ห้องเก็บน้ำใต้ดินและคาดฟ้า
11. ตู้โทรศัพท์ผ่านศูนย์และอุปกรณ์
12. มิเตอร์น้ำ-ไฟ ส่วนกลาง
13. เสาโทรศัพท์
14. ห้องโถงชั้นล่าง
15. บ่อบำบัดน้ำเสีย
16. สำนักงานนิติบุคคล



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย