

การประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยวที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินผ่าน  
กรมบังคับคดีในจังหวัดสมุทรปราการ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2565  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ESTIMATION THE COST OF RENOVATION TOWNHOUSES AND DETACHED HOUSES  
OBTAINED FROM THE PROPERTY AUCTIONS THROUGH THE LEGAL EXECUTION  
DEPARTMENT IN SAMUT PRAKAN



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

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2022

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาว์นเฮาส์และบ้าน  
เดี่ยวที่ได้จากการประเมินทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีในจังหวัด  
สมุทรปราการ

โดย

น.ส.วิศัลยา สุดเสถียร

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สรายุทธ ทรัพย์สุข)

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

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

ประธานกรรมการ

.....  
(รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

.....  
(อาจารย์มัลลิกา จงศิริ)

กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชัยสิทธิ์ ต่านกิตติกุล)

กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

วิศัลยา สุดเสถียร : การประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีในจังหวัดสมุทรปราการ. ( ESTIMATION THE COST OF RENOVATION TOWNHOUSES AND DETACHED HOUSES OBTAINED FROM THE PROPERTY AUCTIONS THROUGH THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT IN SAMUT PRAKAN) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ยุวดี ศิริ

การซื้อบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีมีจุดเด่นคือราคาต่ำกว่าราคาขายในท้องตลาดประมาณร้อยละ 20 – 60 และมีทรัพย์สินให้เลือกในหลากหลายทำเล แต่เนื่องจากทรัพย์สินที่กรมบังคับคดีนำออกมาประมูลจะเป็นทรัพย์สินที่มีข้อพิพาททางกฎหมายจึงมีสภาพทรุดโทรมขาดการบำรุงรักษาและอาจก่อให้เกิดปัญหาที่แตกต่างกันออกไป งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองจากกรมบังคับคดีทราบถึงขั้นตอนการดำเนินการและข้อพึงระวัง รวมถึงการเตรียมค่าใช้จ่ายและประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ประมูลได้

ผลการศึกษาพบว่าในการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินจะแบ่งช่วงระยะในการดำเนินงานได้เป็น 3 ช่วง ได้แก่ 1. ก่อนการประมูล 2. ระหว่างประมูล และ 3. หลังการประมูล โดยช่วงที่มีความสำคัญและส่งผลทำให้เกิดค่าใช้จ่ายได้แก่ ช่วงก่อนการประมูล และช่วงหลังการประมูล โดยช่วงก่อนการประมูลเป็นช่วงของการเตรียมความพร้อมด้วยการศึกษารายละเอียดและเงื่อนไข, การลงพื้นที่เพื่อสำรวจ, การเตรียมหลักฐานแสดงตนและการเตรียมเงินประกัน นอกจากนี้ยังพบทรัพย์สินที่จะเพิ่มค่าใช้จ่าย ได้แก่ 1. ทรัพย์สินที่ขายตามสำเนาโฉนด 2. ทรัพย์สินที่ขายแบบติดจำนอง 3. ทรัพย์สินที่ยังมีผู้อยู่อาศัยเดิมอาศัยอยู่ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาในการย้ายออกหรืออาจต้องมีการฟ้องขับไล่ และ 4. ทรัพย์สินที่โครงสร้างชำรุดเสียหาย ทรุดหรือเอียงอย่างเห็นได้ชัด การเตรียมตัวที่ดีและการหลีกเลี่ยงทรัพย์สินที่มีลักษณะดังที่กล่าวมาจะช่วยลดความผิดพลาดที่สร้างความเสียหายได้ ไม่ว่าจะเป็นการเสียสิทธิ เสียเวลา รวมถึงเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมได้ และในช่วงหลังการประมูลทรัพย์สินหากเป็นผู้ชนะการประมูลจะมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งพบว่าการปรับปรุงเพื่อนำไปขายต่อของบ้านประเภททาวน์เฮาส์รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมจะคิดเป็นร้อยละ 9.60 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด แบ่งเป็น 1.หมวดงานสถาปัตยกรรม ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมคิดเป็นร้อยละ 89.78 2.หมวดงานระบบ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมคิดเป็นร้อยละ 7.05 และ 3.หมวดงานอื่น ๆ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมคิดเป็นร้อยละ 3.17 และบ้านประเภทบ้านเดี่ยวรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมจะคิดเป็นร้อยละ 10.91 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด แบ่งเป็น 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมคิดเป็นร้อยละ 93.31 2.หมวดงานระบบ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมคิดเป็นร้อยละ 4.51 และ 3.หมวดงานอื่น ๆ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมคิดเป็นร้อยละ 2.18

สำหรับการปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัยจริงอาจมีรายละเอียดที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องเปลี่ยนหรือทำการปรับปรุงมากขึ้น เพื่อให้สามารถอยู่อาศัยได้ตามลักษณะครอบครัวจริง พบว่าการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัยนั้นอาจจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพิ่มขึ้นของบ้านประเภททาวน์เฮาส์คิดเป็นร้อยละ 13.59 และบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 16.30 ของราคาทรัพย์สิน โดยอัตราที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นปัญหาการทรุดตัวของสภาพบ้าน เช่น บริเวณโรงรถ และพื้นที่ต่อเติมครัว รวมถึงการปรับเปลี่ยนระบบไฟฟ้าแสงสว่าง เพื่อให้ได้ตำแหน่งตรงตามการใช้งาน

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต .....
ปีการศึกษา	2565	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 6470057025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: detached house, townhouse, legal execution department, second-hand house, cost

Wisaraya Sudsathean : ESTIMATION THE COST OF RENOVATION TOWNHOUSES AND DETACHED HOUSES OBTAINED FROM THE PROPERTY AUCTIONS THROUGH THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT IN SAMUT PRAKAN. Advisor: Assoc. Prof. YUWADEE SIRI

Buying a second-hand house through an auction from the Legal Execution Department is characterized by a price lower than the market price by about 20–60 percent, and there are properties to choose from in a variety of locations. On the other hand, due to the property that the Legal Execution Department brought out, the property that is sold in its actual condition may have deteriorated from the seizure of property and may cause different problems. This research aims to let people who are interested in bidding from the Legal Execution Department know about the process and precautions involved in doing so, including preparing expenses and estimating the cost of renovation on a property that can be auctioned.

The study found that participating in the property auction can be divided into three periods of operation: (1) before the auction; (2) during the auction; and (3) after the auction. The most important and costly periods are the pre-auction and post-auction periods. The pre-auction phase is a phase of preparation involving studying details and conditions, conducting field surveys, preparing identification evidence, and preparing a deposit. In addition, properties that will increase expenses are also found: (1) properties sold by copy of title deeds; (2) properties sold with a mortgage; (3) properties with existing residents, expecting that it may take a long time for the residents to move out, in which case the owner may have to file for eviction; and (4) properties whose structure has been damaged, collapsed, or clearly tilted. Good preparation and avoidance of such assets will reduce the chances of damaging mistakes, whether due to losing rights, wasting time, or incurring additional expenses during the auction of the property. If a bidder wins the auction, there will be expenses incurred for repairs. It was found that renovations for the resale of townhouses, including renovation expenses, accounted for 9.60 percent of the total expenses and were as follows: (1) architectural category renovation expenses accounted for 89.78 percent; (2) system category renovation expenses accounted for 7.05 percent; and (3) in other work categories, the cost of renovation was 3.17 percent. In addition, single detached houses, including renovation costs, will account for 10.91 percent of total expenses, as follows: (1) architectural category renovation expenses accounted for 93.31 percent; (2) system category renovation expenses accounted for 4.51 percent; and (3) other categories of work renovation expenses accounted for 2.18 percent.

For actual living, there may be some areas that need renovation or that need to be improved more for quality living. Therefore, it was found that for real-life improvements, the cost of renovation of townhouses accounted for 13.59 percent, and that of detached houses accounted for 16.30 percent of property prices. Most of this increase is the problem of subsidence of the front area such as the garage and the back of the kitchen extension area. Including the lighting system to get the location of real users.

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Student's Signature .....

Academic Year: 2022

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีด้วยความกรุณาของ รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการวิจัยมาโดยตลอด รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามการ ศึกษาวิจัยอย่างใกล้ชิด ประกอบกับได้รับความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ, อาจารย์มัลลิกา จงศิริ และ รองศาสตราจารย์ ดร.ชัยสิทธิ์ ด้านกิตติกุล ที่ได้ให้คำแนะนำต่าง ๆ พร้อมทั้งสละเวลาอันมีค่าเป็นกรรมการในการ สอบวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณผู้ประกอบการซื้อขายบ้านมือสองผ่านกรมบังคับคดี, ผู้รับเหมาที่ทำการซ่อมแซมทรัพย์สิน มือสอง และสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ ทุกท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ และสละเวลาอันมีค่าให้ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ จนกระทั่ง เก็บข้อมูลอันจำเป็นได้ครบถ้วนทั้งหมด

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ทำให้ผู้วิจัยได้รับความรู้สำหรับใช้ในการวิจัย รวมถึงสามารถใช้เป็นแนวทางในการประกอบอาชีพ ตลอดจนขอขอบพระคุณท่านอื่น ๆ ที่ไม่สามารถระบุนามได้ ทั้งหมด ที่ให้ความช่วยเหลือด้วยดีมาโดยตลอด

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา และครอบครัวที่ให้อำนาจใจ และโอกาสในการศึกษาเล่าเรียน มาโดยตลอดจนสามารถสำเร็จการศึกษาได้ตามที่มุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ

วิศัลยา สุตเสถียร



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ถ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	5
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.4 ขอบเขตในงานวิจัย.....	5
1.5 นิยามศัพท์.....	6
1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	6
1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	7
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 ทฤษฎีความต้องการ.....	8
2.2 ทฤษฎีด้านที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	8
2.3 ทฤษฎีความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน.....	8
2.4 บ้านมือสอง.....	9
2.5 ช่องทางการซื้อบ้านมือสอง.....	9

2.6	ราคาต้นทุนของค่าก่อสร้างอาคาร .....	10
2.7	แนวคิดการศึกษาวิธีการตรวจรับบ้าน.....	11
2.8	แนวคิดแบบ Fixer-Upper.....	11
2.9	การขอสินเชื่อ.....	13
2.10	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	14
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....		16
3.1	กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	16
3.2	การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง .....	16
3.3	กรอบการดำเนินการวิจัย .....	18
3.4	การได้มาซึ่งข้อมูล .....	18
3.4.1	ข้อมูลทุติยภูมิ .....	19
3.4.2	ข้อมูลปฐมภูมิ .....	19
3.5	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	19
3.6	วิธีสร้างเครื่องมือ .....	20
3.7	กลุ่มประชากร .....	20
3.8	คำตอบในงานวิจัย.....	20
บทที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของกรมบังคับคดี.....		25
4.1	ประวัติกรมบังคับคดี .....	25
4.2	การบังคับคดีแพ่ง .....	26
4.3	การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ .....	27
4.4	ที่มาของอสังหาริมทรัพย์ที่กรมบังคับคดีขายทอดตลาด.....	28
4.5	วิธีการค้นหาทรัพย์ที่ต้องการประมูล .....	29
4.5.1	การค้นหาผ่านเว็บไซต์กรมบังคับคดี .....	29
4.5.2	การค้นหาผ่านแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี .....	35



4.6	ขั้นตอนในการประมูลทรัพย์สิน.....	36
4.6.1	การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน.....	36
4.6.2	หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล.....	36
4.6.3	การลงทะเบียนในวันประมูล.....	37
4.6.4	วิธีการประมูล.....	39
4.6.5	การดำเนินการหลังจากการประมูล.....	39
4.7	ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม.....	40
4.7.1	สำนักงานบังคับคดี.....	40
4.7.2	สำนักงานที่ดิน.....	40
4.7.3	ธนาคาร (กรณีขอสินเชื่อ).....	41
4.8	การจัดการลูกหนี้และบริวารให้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์.....	41
4.8.1	การขับไล่กรณีไม่มีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่ แต่มีสิ่งของอยู่ในอสังหาริมทรัพย์.....	41
4.8.1	ขั้นตอนการขับไล่ กรณียังมีผู้อยู่อาศัย.....	42
4.9	การยื่นขอมิเตอร์ประปา.....	44
4.9.1	การยื่นขอมิเตอร์ประปา.....	44
4.9.2	หลักฐานประกอบการขอประปา.....	44
4.9.3	ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาหรือเปลี่ยนชื่อผู้ใช้น้ำ.....	44
4.9.4	การโดนระงับการจ่ายน้ำ.....	45
4.10	การยื่นขอมิเตอร์ไฟฟ้า.....	45
4.10.1	หลักฐานประกอบการขอมิเตอร์ไฟฟ้า.....	45
4.10.2	ขั้นตอนการขอมิเตอร์ไฟฟ้า.....	46
4.10.3	ค่าธรรมเนียมในการขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า.....	46
4.10.4	การขอเปลี่ยนชื่อผู้ใช้ไฟฟ้า.....	47

4.11 การขอทะเบียนบ้าน.....	48
4.11.1 เอกสารที่ใช้ในการขอทะเบียนบ้าน .....	48
4.11.2 วิธีขอทะเบียนบ้าน .....	48
4.11.3 วิธีการขอทะเบียนบ้านออนไลน์.....	48
บทที่ 5 ผลการศึกษาก่อนการเข้าประมูล.....	49
5.1 ขั้นตอนก่อนการประมูลทรัพย์สิน.....	49
5.1.1 วิธีการค้นหาทรัพย์สิน.....	49
5.1.2 วิธีการพิจารณา.....	50
5.1.3 ทรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยง .....	51
5.1.4 ข้อควรระวังในช่วงก่อนการเข้าประมูลทรัพย์สิน .....	51
5.2 ขั้นตอนระหว่างการประชุมทรัพย์สิน .....	52
5.2.1 การเตรียมตัวหลังจากตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สิน .....	52
5.2.2 ข้อควรระวังในช่วงระหว่างการประชุม.....	52
5.3 ขั้นตอนหลังจากการประชุมทรัพย์สิน.....	52
5.3.1 การชำระเงินส่วนที่เหลือ.....	52
5.3.2 การปรับปรุงซ่อมแซม .....	52
5.3.3 ข้อควรระวังในช่วงหลังการประชุม .....	53
5.4 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี.....	53
บทที่ 6 ผลการศึกษาหลังจากการเข้าประมูลทรัพย์สิน .....	54
6.1 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 1.....	56
6.2 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 2.....	60
6.3 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 3.....	63
6.4 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 4.....	67
6.5 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 5.....	71

6.6 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 6.....	74
6.7 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 7.....	77
6.8 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 8.....	81
6.9 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 9.....	84
6.10 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 10 .....	86
6.11 บ้านเดี่ยวหลังที่ 1 .....	100
6.12 บ้านเดี่ยวหลังที่ 2 .....	103
6.13 บ้านเดี่ยวหลังที่ 3 .....	107
บทที่ 7 สรุปผลการศึกษา.....	118
7.1 ก่อนการประเมินทรัพย์สิน.....	118
7.2 ระหว่างการประเมินทรัพย์สิน.....	122
7.3 หลังจบการประเมิน.....	122
7.4 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมและระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม.....	125
บทที่ 8 แนวทางการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย .....	128
8.1 สรุปจากการสัมภาษณ์สถาปนิก .....	128
8.1.1 ขั้นตอนในการดำเนินงาน .....	130
8.1.2 ปัญหาและอุปสรรคในการปรับปรุงบ้านมือสอง.....	131
8.1.3 ข้อเสนอแนะสำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสอง.....	132
8.2 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย บ้านประเภททาวน์เฮาส์.....	132
8.3 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย บ้านประเภทบ้านเดี่ยว.....	137
บทที่ 9 วิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ.....	142
9.1 การวิเคราะห์ขั้นตอนการประเมินทรัพย์สินสำหรับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี..	142
9.1.1 ขั้นตอนการประเมิน.....	142
9.1.2 ขั้นตอนระหว่างการประเมินทรัพย์สิน .....	144

9.1.3 ขั้นตอนหลังการประมูล.....	144
9.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม.....	145
9.2.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นช่วงก่อนการปรับปรุง และระหว่างการปรับปรุงโดยจำแนกตามหมวดงาน ของบ้านประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว.....	145
9.2.2 ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายระหว่างราคาบ้าน ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง และค่าใช้จ่าย ระหว่างการปรับปรุง ของบ้านประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว .....	147
9.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อการอยู่อาศัย.....	151
9.4 ข้อเสนอแนะ .....	153
9.4.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี .....	153
9.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง.....	153
บรรณานุกรม.....	154
ภาคผนวก ก.....	157
ภาคผนวก ข.....	162
ภาคผนวก ค.....	189
ประวัติผู้เขียน.....	292

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 จุดตรวจสอบและรายละเอียดคุณภาพงาน .....	21
ตารางที่ 4.1 เงินประกันสำหรับการเข้าร่วมประมูล .....	36
ตารางที่ 4.2 อัตราค่าธรรมเนียมการขอใช้น้ำประปา .....	44
ตารางที่ 4.3 อัตราค่าธรรมเนียมการงดจ่ายน้ำ .....	45
ตารางที่ 4.4 อัตราค่าธรรมเนียมในการขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าถาวร .....	46
ตารางที่ 6.1 สรุปการสำรวจสภาพก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านประเภททาวน์เฮาส์ จำนวน 10 หลัง.....	54
ตารางที่ 6.2 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	57
ตารางที่ 6.3 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	57
ตารางที่ 6.4 ค่าใช้จ่ายงานประตูดของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	58
ตารางที่ 6.5 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	58
ตารางที่ 6.6 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	58
ตารางที่ 6.7 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	59
ตารางที่ 6.8 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	59
ตารางที่ 6.9 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1 .....	59
ตารางที่ 6.10 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2.....	60
ตารางที่ 6.11 ค่าใช้จ่ายงานทาสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2.....	61
ตารางที่ 6.12 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2 .....	61
ตารางที่ 6.13 ค่าใช้จ่ายงานประตูดของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2 .....	61
ตารางที่ 6.14 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2.....	62
ตารางที่ 6.15 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2.....	62

ตารางที่ 6.16 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2 .....	62
ตารางที่ 6.17 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2 .....	63
ตารางที่ 6.18 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2 .....	63
ตารางที่ 6.19 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	64
ตารางที่ 6.20 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	64
ตารางที่ 6.21 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	65
ตารางที่ 6.22 ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	65
ตารางที่ 6.23 ค่าใช้จ่ายงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	65
ตารางที่ 6.24 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	65
ตารางที่ 6.25 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	66
ตารางที่ 6.26 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	66
ตารางที่ 6.27 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	66
ตารางที่ 6.28 ค่าใช้จ่ายหมวดงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	67
ตารางที่ 6.29 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3 .....	67
ตารางที่ 6.30 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	68
ตารางที่ 6.31 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	68
ตารางที่ 6.32 ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	69
ตารางที่ 6.33 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	69
ตารางที่ 6.34 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	69
ตารางที่ 6.35 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	70
ตารางที่ 6.36 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	70
ตารางที่ 6.37 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	70
ตารางที่ 6.38 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4 .....	70
ตารางที่ 6.39 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5 .....	71

ตารางที่ 6.40 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5 .....	72
ตารางที่ 6.41 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5 .....	72
ตารางที่ 6.42 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5 .....	72
ตารางที่ 6.43 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5 .....	73
ตารางที่ 6.44 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5 .....	73
ตารางที่ 6.45 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5 .....	73
ตารางที่ 6.46 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงซ่อมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	74
ตารางที่ 6.47 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	75
ตารางที่ 6.48 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	75
ตารางที่ 6.49 ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	75
ตารางที่ 6.50 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	76
ตารางที่ 6.51 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	76
ตารางที่ 6.52 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	76
ตารางที่ 6.53 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	77
ตารางที่ 6.54 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	77
ตารางที่ 6.55 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6 .....	77
ตารางที่ 6.56 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	78
ตารางที่ 6.57 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	78
ตารางที่ 6.58 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	79
ตารางที่ 6.59 ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	79
ตารางที่ 6.60 ค่าใช้จ่ายงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	79
ตารางที่ 6.61 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	79
ตารางที่ 6.62 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	80
ตารางที่ 6.63 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 .....	80

ตารางที่ 6.64 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7.....	80
ตารางที่ 6.65 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7 .....	81
ตารางที่ 6.66 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8.....	82
ตารางที่ 6.67 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8.....	82
ตารางที่ 6.68 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8.....	82
ตารางที่ 6.69 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8 .....	83
ตารางที่ 6.70 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8.....	83
ตารางที่ 6.71 สรุปรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8.....	83
ตารางที่ 6.72 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9.....	84
ตารางที่ 6.73 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9 .....	85
ตารางที่ 6.74 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9.....	85
ตารางที่ 6.75 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9 .....	85
ตารางที่ 6.76 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9.....	86
ตารางที่ 6.77 สรุปรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10 .....	86
ตารางที่ 6.78 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10.....	87
ตารางที่ 6.79 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10 .....	88
ตารางที่ 6.80 ค่าใช้จ่ายงานประตูดุของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10.....	88
ตารางที่ 6.81 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10.....	88
ตารางที่ 6.82 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10.....	88
ตารางที่ 6.83 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10 .....	89
ตารางที่ 6.84 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10.....	89
ตารางที่ 6.85 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10.....	90
ตารางที่ 6.86 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10 .....	90
ตารางที่ 6.87 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานสี .....	91



ตารางที่ 6.88	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานฝ้าเพดาน .....	92
ตารางที่ 6.89	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานประตู .....	93
ตารางที่ 6.90	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานหน้าต่าง .....	94
ตารางที่ 6.91	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานวัสดุปูพื้น.....	95
ตารางที่ 6.92	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานสุขภัณฑ์ .....	96
ตารางที่ 6.93	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานไฟฟ้า .....	97
ตารางที่ 6.94	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานประปา .....	98
ตารางที่ 6.95	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานอื่นๆ .....	99
ตารางที่ 6.96	สรุปการสำรวจสภาพก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 3 หลัง .....	100
ตารางที่ 6.97	ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1 .....	101
ตารางที่ 6.98	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1 .....	102
ตารางที่ 6.99	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1 .....	102
ตารางที่ 6.100	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1 .....	102
ตารางที่ 6.101	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1 .....	103
ตารางที่ 6.102	สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในปรับปรุงซ่อมแซม ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1 .....	103
ตารางที่ 6.103	ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2 .....	104
ตารางที่ 6.104	ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2.....	104
ตารางที่ 6.105	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2 .....	105
ตารางที่ 6.106	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2 .....	105
ตารางที่ 6.107	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2.....	105
ตารางที่ 6.108	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2.....	105
ตารางที่ 6.109	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2 .....	106
ตารางที่ 6.110	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2.....	106

ตารางที่ 6.111	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2.....	106
ตารางที่ 6.112	สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2.....	107
ตารางที่ 6.113	ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3.....	108
ตารางที่ 6.114	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3.....	108
ตารางที่ 6.115	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานประตูดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3.....	108
ตารางที่ 6.116	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3.....	109
ตารางที่ 6.117	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3.....	109
ตารางที่ 6.118	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3.....	109
ตารางที่ 6.119	สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม.....	110
ตารางที่ 6.120	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานสี.....	110
ตารางที่ 6.121	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานฝ้าเพดาน.....	111
ตารางที่ 6.122	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานประตู.....	112
ตารางที่ 6.123	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานหน้าต่าง.....	113
ตารางที่ 6.124	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานวัสดุปูพื้น.....	114
ตารางที่ 6.125	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์.....	115
ตารางที่ 6.126	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานประปา.....	117
ตารางที่ 6.127	สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานอื่นๆ.....	117
ตารางที่ 7.1	สรุปขั้นตอนการดำเนินงานที่ควรระวัง.....	123
ตารางที่ 7.2	สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจากตัวอย่างทาว์นเฮาส์ทั้งหมด 10 หลัง.....	125
ตารางที่ 8.1	สรุปจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ.....	128
ตารางที่ 8.2	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหมวดงานโครงสร้างของบ้านทาว์นเฮาส์.....	133
ตารางที่ 8.3	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงวัสดุปูพื้นของบ้านทาว์นเฮาส์.....	133
ตารางที่ 8.4	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสีของบ้านทาว์นเฮาส์.....	133

ตารางที่ 8.5 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านทาวน์เฮาส์.....	134
ตารางที่ 8.6 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานประตูของบ้านทาวน์เฮาส์.....	134
ตารางที่ 8.7 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหน้าต่างของบ้านทาวน์เฮาส์.....	134
ตารางที่ 8.8 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์ของบ้านทาวน์เฮาส์ .....	135
ตารางที่ 8.9 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานหลังคาของบ้านทาวน์เฮาส์.....	135
ตารางที่ 8.10 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบไฟฟ้าของบ้านทาวน์เฮาส์.....	136
ตารางที่ 8.11 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบไฟฟ้าของบ้านทาวน์เฮาส์.....	136
ตารางที่ 8.12 สรุปค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมของบ้านทาวน์เฮาส์ที่พร้อมสำหรับการเช่าอยู่อาศัย ...	136
ตารางที่ 8.13 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหมวดงานโครงสร้างของบ้านเดี่ยว .....	137
ตารางที่ 8.14 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยว.....	137
ตารางที่ 8.15 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสีของบ้านของบ้านเดี่ยว.....	138
ตารางที่ 8.16 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยว .....	138
ตารางที่ 8.17 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยว .....	138
ตารางที่ 8.18 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหน้าต่างของบ้านเดี่ยว .....	139
ตารางที่ 8.19 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์ของบ้านเดี่ยว .....	139
ตารางที่ 8.20 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานหลังคาของบ้านเดี่ยว .....	139
ตารางที่ 8.21 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบไฟฟ้าของบ้านเดี่ยว .....	140
ตารางที่ 8.22 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบประปาของบ้านเดี่ยว .....	140
ตารางที่ 8.23 สรุปค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมของบ้านเดี่ยวที่พร้อมสำหรับการเช่าอยู่อาศัย .....	140
ตารางที่ 9.1 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง .....	151
ตารางที่ 9.2 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านเดี่ยวที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง .....	152

## สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1 แสดงความสนใจที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท และช่วงอายุของผู้ที่สนใจบ้านมือสอง.....	1
ภาพที่ 1.2 รายละเอียดของบ้านรูปแบบเดียวกันผ่านช่องทางการซื้อต่างกัน ณ หมู่บ้านกิตตินคร ต.บาง ป่อ อ.บางป่อ จ.สมุทรปราการ .....	3
ภาพที่ 1.3 สถิติการยึดทรัพย์สิน และสถิติการขายทอดตลาด ประจำปี พ.ศ.2561-2564.....	4
ภาพที่ 1.4 ความหลากหลายของสภาพทรัพย์ที่มาจากกรมบังคับคดี .....	5
ภาพที่ 2.1 สรุปขั้นตอนการ Fixer-Upper อสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป .....	13
ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	16
ภาพที่ 3.2 กรอบการดำเนินการวิจัย .....	18
ภาพที่ 4.1 อาคารเดิมของกรมบังคับคดี .....	25
ภาพที่ 4.2 อาคารปัจจุบันของกรมบังคับคดี .....	26
ภาพที่ 4.3 แสดงลำดับขั้นในการยึดทรัพย์.....	27
ภาพที่ 4.4 สถิติการยึดทรัพย์สิน และสถิติการขายทอดตลาด ประจำปี พ.ศ.2561-2564.....	28
ภาพที่ 4.5 แสดงลำดับขั้นในการขายทอดตลาด .....	28
ภาพที่ 4.6 แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี .....	29
ภาพที่ 4.7 แสดงหน้าการค้นหาทรัพย์ .....	29
ภาพที่ 4.8 แสดงการประมวลผลหลังจากกรอกข้อมูล .....	30
ภาพที่ 4.9 ตัวอย่างรายการทรัพย์ที่จะขาย.....	31
ภาพที่ 4.10 ตัวอย่างรายการทรัพย์ที่จะขายแบบติดจำนอง.....	32
ภาพที่ 4.11 ตัวอย่างรายการทรัพย์ที่จะขายแบบปลอดการจำนอง .....	32
ภาพที่ 4.12 เงื่อนไขผู้เช่าสู้อราคา .....	33
ภาพที่ 4.13 สถานะของทรัพย์ .....	33

ภาพที่ 4.14 ลงทะเบียนเข้าร่วมประมูล .....	34
ภาพที่ 4.15 แสดงหน้าเว็บไซต์กรมที่ดิน .....	34
ภาพที่ 4.16 แปลงที่ดินตามหมวดที่กรมที่ดินกำหนดไว้ .....	35
ภาพที่ 4.17 แสดงหน้าแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี .....	35
ภาพที่ 4.18 แอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี (รายการทรัพย์สิน) .....	35
ภาพที่ 4.19 แสดงหน้าแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี (หมายเลขคดีแดง) .....	36
ภาพที่ 4.20 กรณีซื้อด้วยตนเอง,กรณีซื้อร่วมกัน และกรณีซื้อแทน (เรียงจากซ้ายไปขวา) .....	37
ภาพที่ 4.21 เอกสารที่ใช้ลงทะเบียนเพื่อรับป้ายประมูล .....	38
ภาพที่ 4.22 ป้ายประมูล .....	38
ภาพที่ 4.23 บรรยากาศก่อนเข้าห้องประมูล .....	38
ภาพที่ 4.24 แผนภาพขั้นตอนในการประมูลทรัพย์สิน .....	39
ภาพที่ 4.25 ขั้นตอนการขับไล่: กรณีไม่มีผู้อยู่อาศัย .....	42
ภาพที่ 4.26 ตัวอย่างคำขอหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี .....	43
ภาพที่ 4.27 ขั้นตอนในการขับไล่ กรณียังมีผู้อยู่อาศัย .....	43
ภาพที่ 6.1 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1 .....	56
ภาพที่ 6.2 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2 .....	60
ภาพที่ 6.3 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3 .....	63
ภาพที่ 6.4 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4 .....	67
ภาพที่ 6.5 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5 .....	71

ภาพที่ 6.6 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6 .....	74
ภาพที่ 6.7 ภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7 .....	78
ภาพที่ 6.8 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8 .....	81
ภาพที่ 6.9 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9 .....	84
ภาพที่ 6.10 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของ ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10 .....	86
ภาพที่ 6.11 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของบ้าน เดี่ยวหลังที่ 1 .....	100
ภาพที่ 6.12 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของบ้าน เดี่ยวหลังที่ 2 .....	103
ภาพที่ 6.13 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้าย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของบ้าน เดี่ยวหลังที่ 3 .....	107
ภาพที่ 7.1 จุดที่ควรตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด .....	119
ภาพที่ 7.2 บ้านที่มีปัญหาทรุดหรือเอียง .....	121
ภาพที่ 7.3 บ้านที่พบผู้อยู่อาศัยเดิม .....	121
ภาพที่ 7.4 บ้านที่ตั้งอยู่บริเวณสามแพร่ง, มีเสาไฟหน้าบ้าน และการจอดรถบนที่สาธารณะ (เรียงจาก ซ้ายไปขวา).....	121
ภาพที่ 9.1 สัดส่วนแสดงค่าใช้จ่ายช่วงก่อนการซ่อมแซมกับระหว่างซ่อมแซม บ้านทาว์นเฮาส์ .....	146
ภาพที่ 9.2 สัดส่วนแสดงค่าใช้จ่ายช่วงก่อนการซ่อมแซมกับระหว่างซ่อมแซม บ้านเดี่ยว .....	146
ภาพที่ 9.3 สัดส่วนค่าใช้จ่ายของทาว์นเฮาส์ .....	147
ภาพที่ 9.4 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่5,8,9 (เรียงจากซ้ายไปขวา) .....	148
ภาพที่ 9.5 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่5,8,9 (เรียงจากซ้ายไปขวา).....	148
ภาพที่ 9.6 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่1 และ2 (เรียงจากซ้ายไปขวา) .....	148

ภาพที่ 9.7 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่1 และ2 (เรียงจากซ้ายไปขวา).....	148
ภาพที่ 9.8 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3,4,6,7 และ 10 (เรียงจากซ้ายไปขวา).....	149
ภาพที่ 9.9 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3,4,6,7 และ 10 (เรียงจากซ้ายไปขวา) .....	149
ภาพที่ 9.10 สัดส่วนค่าใช้จ่ายบ้านเดี่ยว.....	149
ภาพที่ 9.11 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่1 .....	150
ภาพที่ 9.12 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่1.....	150
ภาพที่ 9.13 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3 .....	150
ภาพที่ 9.14 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่ 2.....	150
ภาพที่ 9.15 สัดส่วนแสดงเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง .....	151
ภาพที่ 9.16 สัดส่วนแสดงเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง .....	152

## บทที่ 1

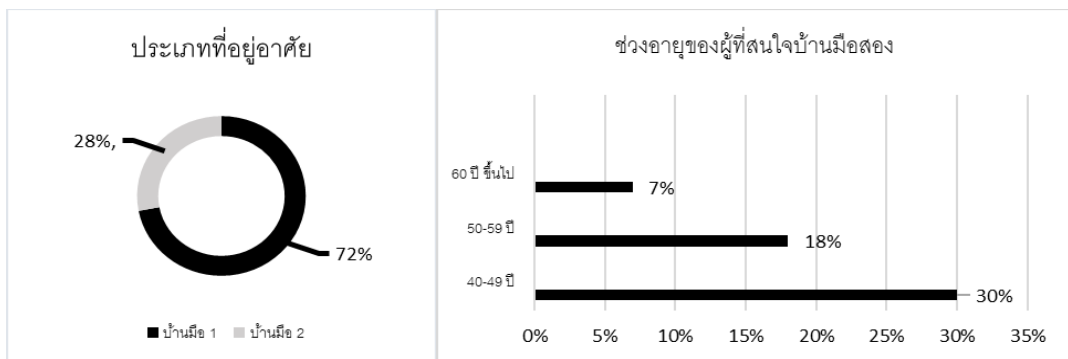
### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ทฤษฎีลำดับความต้องการ หรือที่เรารู้จักกันในชื่อทฤษฎีมาสโลว์ (Maslow's Hierarchy of Needs) จัดว่า “บ้าน” เป็นหนึ่งในความต้องการที่อยู่ในระดับพื้นฐานในการดำเนินชีวิตสร้างความสัมพันธ์ได้ในหลากหลายมิติ กล่าวได้ว่าเป็นสถานที่พักอาศัยให้ความปลอดภัยบรรเทาความเหนื่อยล้าในมิติทางกายและช่วยเติมเต็มความเหนื่อยล้าในมิติทางใจ ซึ่งสภาพบ้านของแต่ละคนก็จะมีรูปแบบหรือสภาพที่แตกต่างกันออกไปตามความพร้อมของแต่ละบุคคล ในช่วงแรกบ้านอาจจะเพียงแค่อาศัยแต่เมื่อบุคคลมีความพร้อมมากขึ้นรูปแบบของบ้านที่ต้องการก็จะมีการเปลี่ยนแปลงไป จากเป็นเพียงแค่อาศัยก็อาจกลายเป็นหนึ่งในเครื่องชี้วัดคุณภาพชีวิต เศรษฐกิจ และมักถูกใช้บ่งบอกสถานะทางสังคม

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ(2565) กล่าวถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังเปราะบางจากพิษเศรษฐกิจและผลกระทบจากโรคโควิด-19 ส่งผลให้มีผู้ที่สนใจที่อยู่อาศัยมือสอง หรือบ้านมือสองเพิ่มมากขึ้นจากเหตุผลทางด้านราคาที่มีราคาต่ำกว่าและในบางทำเลที่มีความต้องการสูงก็อาจไม่มีพื้นที่สำหรับโครงการใหม่

ภาพที่ 1.1 แสดงความสนใจที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท และช่วงอายุของผู้ที่สนใจบ้านมือสอง



ที่มา : DDproperty's Thailand Consumer Sentiment Study

จากภาพที่ 1.1 ผลสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภคของ DDproperty พบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่ซึ่งคิดเป็น 72% ให้ความสนใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการใหม่ เนื่องจากอำนวยความสะดวกด้วยคุณสมบัติของบ้านที่ทันสมัยมากกว่าโดยกลุ่มคนที่สนใจบ้านใหม่ก็จะเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่มากที่สุดช่วงต่ำกว่า 40 ปี ในขณะที่ผู้บริโภค 1 ใน 4 คิดเป็น 28% ที่พิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยมือสองที่นำกลับมาขายใหม่หรือรีเซล (Resale) โดยกลุ่มคนที่สนใจจะเป็นวัยกลางคนขึ้นไปอายุตั้งแต่ 40-60 ปี ช่วงอายุ 40-49 ปี อยู่ที่ 30%, ช่วงอายุ 50-59 ปี อยู่ที่ 18% และช่วงอายุ 60 ปีขึ้นไป อยู่ที่ 7% ซึ่งหากพิจารณาถึงเหตุผลที่มีอิทธิพลต่อผู้บริโภคที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยมือสองพบว่า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในเรื่องของสภาพจริง คิดเป็น 57% โดยมองว่าการซื้อบ้านมือสองทำให้ผู้ซื้อได้เห็นถึงสภาพความเป็นอยู่หรือสภาพโครงการได้ตรงตามความเป็นจริง ได้เห็นโครงการที่ก่อสร้างและตกแต่งเสร็จเรียบร้อยแล้วก่อนการ



ตัดสินใจซื้อ ตามมาด้วยเหตุผลในเรื่องของความคุ้มค่าด้านราคา คิดเป็น 56% ซึ่งแน่นอนอยู่แล้วว่าการซื้อบ้านมือสองราคาก็จะไม่หนักเท่าบ้านมือหนึ่ง นอกจากนี้ในบางครั้ง ผู้ที่ซื้อบ้านมือสองก็อาจจะได้รับของแถมจากการซื้อ อาทิเช่น แคมเฟอร์นิเจอร์ มุ้งลวด เหล็กตัด ผ้าม่าน เป็นต้น ซึ่งทำให้เราสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ในส่วนหนึ่ง และเหตุผลข้อสุดท้ายคือในเรื่องของทำเล ซึ่งในบางทำเลที่มีความต้องการสูงก็จะมีที่ว่างสำหรับโครงการใหม่ การซื้อบ้านมือสองจึงจะเป็นทางเลือกเดียวที่ทำให้เราได้อยู่อาศัยในทำเลทองตามที่เราต้องการได้ ทั้งนี้เป็นผลมาจากประสบการณ์ในการดำเนินชีวิตทั้งในด้านการทำงานและด้านครอบครัว จึงทำให้กลุ่มคนดังกล่าวเข้าใจความต้องการของตนเองในเรื่องความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้นที่ต้องบริหารวางแผนให้ตอบโจทย์และคุ้มค่าที่สุด จึงทำให้ผู้บริโภคในกลุ่มนี้พิจารณาด้านความคุ้มค่าที่ตรงตามความเป็นจริงในการดำเนินชีวิตมากกว่าจะเน้นเพียงแต่ความสดใหม่ของโครงการ

“บ้านมือสอง” จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของคนที่ยากมีบ้านแต่อาจจะเจอกับเงื่อนไขในชีวิต ไม่ว่าจะเป็นข้อจำกัดในเรื่องทำเลที่ตั้งหรือทางด้านราคา ซึ่งในปัจจุบันในการซื้อบ้านมือสองสามารถซื้อได้ผ่าน 4 ช่องทางได้แก่ 1. ซื้อผ่านเจ้าของ 2. ซื้อผ่านนายหน้า 3. ซื้อผ่านสถาบันการเงิน 4. ซื้อผ่านกรมบังคับคดี เป็นการซื้อที่พิเศษกว่าช่องทางอื่นเนื่องจากการซื้อด้วยวิธีการประมูลผ่านกรมบังคับคดี ราคาเปิดประมูลทรัพย์มักจะมีราคาต่ำกว่าราคาที่ขายในท้องตลาดประมาณ 20% - 60% จึงจัดว่าเป็นหนึ่งในช่องทางสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่สนใจสามารถซื้อบ้านมือสองได้ในราคาที่ถูกลงกว่าทุกวิธีที่กล่าวไปข้างต้นไป ดังนั้นผู้ซื้อจึงต้องมีความรู้ความเข้าใจรวมถึงมีความระมัดระวังเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่จะไปกระทบกับค่าใช้จ่าย ซึ่งจากการศึกษาเบื้องต้นของผู้วิจัยเพื่อให้เกิดข้อมูลที่ชัดเจนของบ้านมือสองที่มีการขายผ่านช่องทางต่าง ๆ ทั้ง 4 ช่องทาง ผู้วิจัยจึงนำข้อเท็จจริงของบ้านที่มีการประกาศขายตามช่องทางที่กำหนดในโครงการเดียวกันมาเปรียบเทียบให้เห็นดังภาพที่ 1.2 บ้านรูปแบบบ้านประเภทเดียวกันตั้งอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันหากซื้อผ่านช่องทางที่ต่างกัน พบว่าราคาจะต่างกันดังนี้ 1. ซื้อผ่านเจ้าของ ราคา 1,450,000 บาท 2. ซื้อผ่านนายหน้า ราคา 1,700,000 บาท 3. ซื้อผ่านสถาบันการเงิน ราคา 1,450,000 บาท และ 4. ซื้อผ่านกรมบังคับคดี ราคา 950,000 บาท จึงสรุปได้ว่าการซื้อผ่านกรมบังคับคดีสามารถซื้อได้ในราคาที่ต่ำกว่าช่องทางอื่นมากถึง 34-44%

ภาพที่ 1.2 รายละเอียดของบ้านรูปแบบเดียวกันผ่านช่องทางการซื้อต่างกัน ณ หมู่บ้านกิตตินคร ต.บางบ่อ อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ

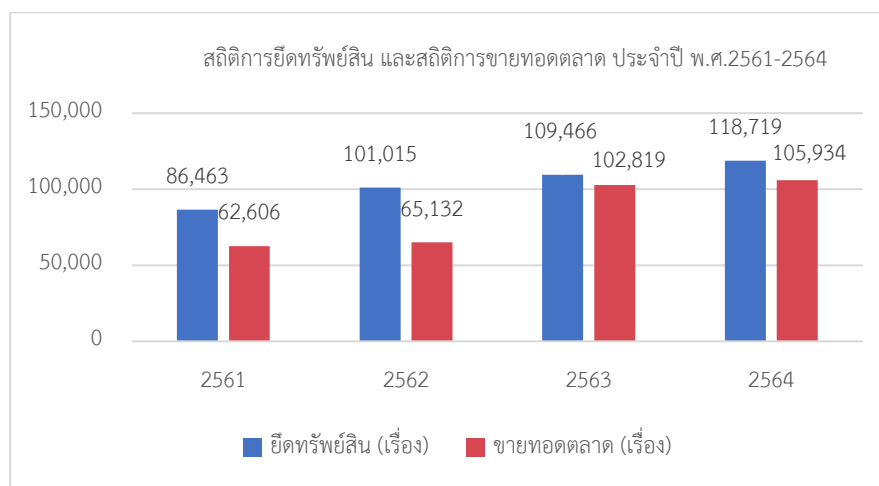


จากการศึกษาเบื้องต้นของผู้วิจัย เพื่อให้เกิดข้อมูลที่ชัดเจนของบ้านมือสองที่มีการขายผ่านช่องทางต่าง ๆ ทั้ง 4 ช่องทาง ผู้วิจัยจึงนำข้อเท็จจริงของบ้านที่มีการประกาศขายตามช่องทางที่กำหนดในโครงการเดียวกันมาเปรียบเทียบให้เห็นดังภาพที่ 1.2 รูปแบบบ้านประเภทเดียวกันตั้งอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันหากซื้อผ่านช่องทางที่ต่างกัน พบว่าราคาจะต่างกันดังนี้ 1. ซื้อผ่านเจ้าของ ราคา 1,450,000 บาท 2. ซื้อผ่านนายหน้า ราคา 1,700,000 บาท 3. ซื้อผ่านสถาบันการเงิน ราคา 1,450,000 บาท และ 4. ซื้อผ่านกรมบังคับคดี ราคา 950,000 บาท จึงสรุปได้ว่าการซื้อผ่านกรมบังคับคดีสามารถซื้อได้ในราคาที่ต่ำกว่าช่องทางอื่นมากถึง 30-45%

กรมบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สิน คือ การที่ลูกหนี้ถูกเจ้าหนี้ฟ้องร้อง ทรัพย์สินของลูกหนี้จะต้องถูกขาย เพื่อนำเงินไปชดเชยหนี้ กรมบังคับคดีจึงมีหน้าที่นำบ้านหรือที่ดินซึ่งเป็นสินทรัพย์ของจำเลย (ลูกหนี้) ออกประมูลขาย ตามคำตัดสินของศาล หรือที่เรียกว่าหมายเลขคดีแดง โดยบ้านที่กรมบังคับคดีขายทอดตลาด มีจุดประสงค์เพื่อจ่ายชำระหนี้ให้กับโจทก์ (เจ้าหนี้) เป็นหลัก โดยราคาเปิดประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีเพื่อนำออกมาขายทอดตลาด มักจะต่ำกว่าราคาที่ยขายในท้องตลาดประมาณ 20-60% ในครั้งแรกของการประมูลจะใช้ราคาเริ่มต้นที่มาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่หากครั้งแรกไม่มีผู้สนใจเข้าร่วมเข้าสู่ราคา ครั้งที่สองของการประมูลราคา

เริ่มต้นในการประมูลจะลดลง 10% ของราคาประเมิน หากยังไม่มีผู้สนใจเข้าสู่ราคาอีกในการประมูลครั้งที่สามและสี่ ราคาเริ่มต้นในการประมูลก็จะลดลงอีกจนสูงสุดถึง 30% การประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีจึงเป็นอีกหนึ่งช่องทางที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่ต้องการอยากมีบ้านในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด และมีให้เลือกมากมายหลายทำเลซึ่งรวมไปถึงพื้นที่ในทำเลทองที่มีความต้องการสูง

ภาพที่ 1.3 สถิติการยึดทรัพย์สิน และสถิติการขายทอดตลาด ประจำปี พ.ศ.2561-2564



ข้อมูล : กรมบังคับคดี

จากการศึกษาข้อมูล สามารถสรุปมาได้ว่าสถิติการยึดทรัพย์สิน ปี พ.ศ.2561-2564 และสถิติการขายทอดตลาด ปี พ.ศ.2561-2564 มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปีส่วนหนึ่งอาจมาจากปัญหาหนี้เก่าที่สะสมมาของภาคครัวเรือนและผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ที่ยิ่งเป็นแรงส่งให้สถานการณ์ยิ่งเลวร้ายขึ้นไปอีก โดยข้อมูลจากคุณสุรพล โอภาสเสถียร ผู้จัดการใหญ่ บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (เครดิตบูโร) ประเมินว่าหลังจากเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป สถานการณ์ของลูกหนี้จะยิ่งแยลงเนื่องจากหลังจากช่วงเวลาดังกล่าว มาตรการช่วยเหลือพิเศษต่างๆ ที่ทางสถาบันการเงินมีให้กับลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 จะจบลง ซึ่งอาจจะยิ่งส่งผลกระทบต่อหนี้เสียหรือ NPL (Non-Performing Loan) มากยิ่งขึ้น จากข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้นก็อาจถือว่าเป็นหนึ่งในโอกาสของผู้ที่สนใจอยากซื้อบ้านโดยผ่านช่องทางการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี แต่ในทุกการเลือกไม่ใช่จะมีเพียงข้อดีเสมอไป การเข้าซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีก็เช่นเดียวกันที่มีจุดด้อยในเรื่องวิธีการที่ยุ่งยากซับซ้อนและต้องใช้เอกสารในการดำเนินงานหลายส่วน ปัญหาจากผู้อยู่อาศัยเดิมที่ไม่ยอมย้ายออกซึ่งกลายเป็นปัญหาของผู้ซื้อที่ต้องดำเนินการด้วยตนเองในการติดต่อดำเนินการกับทางราชการที่ค่อนข้างยากและใช้เวลานานหากทำขั้นตอนที่ผิดพลาดไปก็จะเสียโอกาสในการเข้าร่วมประมูลได้ ในส่วนของค่าใช้จ่ายผู้ซื้อ ยังต้องรับภาระเองทั้งหมดทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรมต่างๆ นอกจากนี้ทรัพย์สินที่มาจากกรมบังคับคดีจะมีสภาพเก่าจากการยึดทรัพย์สินมาขายทอดตลาดจึงก่อปัญหาที่แตกต่างกันออกไปและผู้สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินไม่สามารถเข้าไปประเมินสภาพด้านในได้ ความหลากหลายของสภาพทรัพย์สินหากผู้ประมูลไม่เข้าใจในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงดีพอก็อาจส่งผลทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อมามีราคาสูงขึ้น จากปัญหาที่กล่าวมาผู้วิจัยจึง

สนใจศึกษาค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่ได้มาจากกรมบังคับคดีเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้บริโภคที่สนใจสามารถประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ประมูลได้

ภาพที่ 1.4 ความหลากหลายของสภาพทรัพย์สินที่ได้มาจากกรมบังคับคดี



ที่มา : ผู้วิจัย

### 1.2 คำถามในงานวิจัย

1. ผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีจะประเมิน ปัญหาและจัดการปัญหา ก่อนเข้าประมูลทรัพย์สินได้อย่างไร
2. ผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีจะทราบถึงค่าใช้จ่ายและงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจก่อนการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินได้อย่างไร

### 1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนในการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สิน รวมถึงข้อพิจารณาเบื้องต้นก่อนการเข้าประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี
2. เพื่อประเมินปัญหาและวิเคราะห์การแก้ไขปัญหาจากทรัพย์สินที่ประมูลได้ผ่านกรมบังคับคดีจนสามารถเข้าอยู่อาศัยได้
3. เพื่อประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ประมูลได้ผ่านกรมบังคับคดีจนสามารถเข้าอยู่อาศัยได้

### 1.4 ขอบเขตในงานวิจัย

#### 1) ขอบเขตด้านเนื้อหา

- 1.1 ศึกษาวิธีการ ขั้นตอนในการประมูลทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ในแต่ละช่วงระยะเวลาของการประมูลทรัพย์สิน ได้แก่ ก่อนการประมูลทรัพย์สิน ระหว่างการประมูลทรัพย์สิน และหลังการประมูลทรัพย์สิน รวมถึงปัญหาและข้อควรพิจารณาที่มักพบเจอ

- 1.2 ศึกษาถึงปัญหาของทรัพย์สิน ภายหลังจากการประมูลมาเรียบร้อยแล้ว และหาวิธีการหรือแนวทางแก้ไข
- 1.3 ศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม โดยแยกค่าใช้จ่ายออกเป็นตามหมวดงานซ่อมแซม ประกอบด้วยงานภายนอกตัวอาคาร และหมวดงานภายในตัวอาคาร

## 2) ขอบเขตด้านกลุ่มประชากร

### 2.1 กลุ่มสัมมาชน

- 2.1.1 ผู้ประกอบกิจการซื้อบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ระบุให้มีประสบการณ์ 3 ปีขึ้นไป จำนวน 5 ท่าน
- 2.1.2 ผู้รับเหมาที่ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี ระบุให้มีประสบการณ์ 1 ปีขึ้นไป จำนวน 3 ท่าน
- 2.1.3 สถาปนิกที่ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินมือสอง ระบุให้มีประสบการณ์ 3 ปีขึ้นไป จำนวน 5 ท่าน

### 2.2 กลุ่มตัวอย่างจากการสำรวจ

- 2.2.1 ทาวน์เฮาส์จำนวน 10 หลัง และบ้านเดี่ยวจำนวน 3 หลัง ที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

ข้อจำกัดในงานวิจัย : เนื่องจากในช่วงเวลาที่ดำเนินการวิจัยผู้ประกอบการฯ มีทรัพย์สินมือสองประเภทบ้านทาวน์เฮาส์อยู่ 10 หลัง และบ้านเดี่ยวอยู่เพียง 3 หลังเท่านั้น

## 3) ขอบเขตด้านพื้นที่ที่ทำการศึกษา

เนื่องจากพบว่าในจังหวัดสมุทรปราการการขยายตลาดมีบ้านประเภททาวน์เฮาส์ถูกนำมาประมูลขายจำนวนมาก รองลงมาเป็นบ้านประเภทบ้านเดี่ยว ในงานวิจัยจึงเลือกศึกษาทรัพย์สินประเภทดังกล่าวในจังหวัดสมุทรปราการ

## 1.5 นิยามศัพท์

- 1.5.1 บ้านมือสอง หมายถึง บ้านที่เคยมีผู้อยู่อาศัยมาก่อน หรือซื้อต่อจากเจ้าของเดิม
- 1.5.2 การประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี หรือ การขายทอดตลาด หมายถึง ทรัพย์สินที่นำไปจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืม แต่ไม่สามารถชำระคืนได้ ธนาคารจึงฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวออกมาขายให้กับบุคคลอื่นที่สนใจ แล้วนำเงินที่ประมูลได้มาชำระหนี้คืนให้ธนาคาร
- 1.5.3 ผู้ประกอบกิจการซื้อบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี หมายถึง ผู้ที่ประกอบกิจการหรือประกอบธุรกิจด้วยการประมูลซื้อบ้านผ่านกรมบังคับคดีแล้วนำมาปรับปรุงซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ดีขึ้นแล้วจึงขายต่อให้ผู้บริโภค
- 1.5.4 ผู้รับเหมา หมายถึง ผู้ที่ทำการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ประมูลได้ผ่านกรมบังคับคดี
- 1.5.5 สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ หมายถึง สถาปนิกที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสอง

## 1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น

- 1.6.1 ไม่ต้องซ่อมแซม หมายถึง สภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซม
- 1.6.2 ต้องซ่อมแซม หมายถึง สภาพที่ต้องทำการปรับปรุงพัฒนาให้ดีขึ้นเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานมากขึ้น
- 1.6.3 ต้องเปลี่ยน หมายถึง สภาพที่ไม่พร้อมใช้งาน ต้องทำการเปลี่ยนเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานมากขึ้น

### 1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา

ผู้วิจัยต้องทำการเก็บข้อมูลของบ้านทาวนเฮาส์และบ้านเดี่ยว แต่เนื่องจากในระยะเวลาของการดำเนินการวิจัยทรัพย์สินที่ได้รับการประมวลจากกรมบังคับคดี ในกลุ่มตัวอย่างประเภทบ้านทาวนเฮาส์ผู้ประกอบการมีทรัพย์สินอยู่จำนวน 10 หลัง และบ้านเดี่ยวผู้ประกอบการมีทรัพย์สินอยู่จำนวน 3 หลัง เท่านั้น

### 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ที่มีความสนใจซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีสามารถซื้อทรัพย์สินได้ด้วยตนเอง โดยปลอดปัญหาที่จะตามมาในภายหลัง
2. เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินค่าใช้จ่ายสำหรับผู้ที่มีความสนใจปรับปรุงและซ่อมแซมทาวนเฮาส์และบ้านเดี่ยวมือสอง



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ทฤษฎีความต้องการ

Abraham Maslow กับทฤษฎีที่กล่าวถึงความต้องการของมนุษย์ว่ามีมนุษย์จะมีลำดับของความต้องการแบ่งออกได้เป็น 5 ชั้น ได้แก่ 1) ความต้องการพื้นฐาน เช่น อาหาร น้ำ เครื่องนุ่งห่ม และที่อยู่อาศัย 2) ความต้องการด้านความปลอดภัย 3) ความต้องการเป็นที่รักและส่วนหนึ่ง 4) ความต้องการมีคุณค่า และ 5) ความปรารถนาที่จะสามารถเติมเต็มภายในตนเองได้อย่างสมบูรณ์

จากการศึกษาแนวคิดนี้สรุปได้ว่ามนุษย์จะดำเนินชีวิตได้ด้วยปัจจัยความต้องการพื้นฐานที่เหมือนกัน เช่น อาหาร น้ำ เครื่องนุ่งห่ม และที่อยู่อาศัย แต่เมื่อความจำเป็นขั้นพื้นฐานนั้นถูกเติมเต็มเป็นที่เรียบร้อยแล้วมนุษย์ก็จะมองหาสิ่งที่เติมเต็มความต้องการของตนต่อไป

#### 2.2 ทฤษฎีด้านที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

William Alonso (1960) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยว่าควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัย ควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการคือ 1) ราคาที่สัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่าย 2) รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสถานภาพ และ 3) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยซึ่งจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงาน

Barrie Needham (1997) ให้เหตุผลของการรวมตัวของที่พักอาศัยว่า 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจ ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจจะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณคือ ข้างทางเส้นคมนาคม และกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษาอื่นๆ 2) การประหยัดจากภายนอก (external economies) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัย จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องของการใช้สาธารณูปโภคในเมือง

จากการศึกษาแนวคิดทฤษฎีด้านที่ตั้งของที่อยู่อาศัยพบว่า การเลือกที่อยู่อาศัยมีจุดสำคัญคือต้องเข้าถึงการรับบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์และความสะดวกสบายสูงสุดในการอยู่อาศัย

#### 2.3 ทฤษฎีความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน

Lean และ Goodal (1996) กล่าวถึงความต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยพบว่าผู้ที่มีรายได้ต่างกัน จะมีความแตกต่างกันในการเลือกที่อยู่อาศัยด้วย โดยผู้ที่มีรายได้ต่ำจะพยายามอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน (โดยเฉพาะการที่มีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เนื่องจากจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางโดยอาจเสียเฉพาะค่าบ้าน ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภทโดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยและที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์ต่อกัน เพราะผู้ที่มีรายได้สูงจะสามารถเดินทางได้รวดเร็วโดยใช้เวลาเท่ากับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานทำให้ผู้วิจัยทราบถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยว่าการเลือกที่อยู่อาศัย แหล่งงาน และรายได้มีความสอดคล้องกัน

## 2.4 บ้านมือสอง

Money HUB (2559) บ้านมือสอง หมายถึง บ้านที่เคยมีผู้อยู่อาศัยมาก่อน หรือซื้อต่อจากเจ้าของเดิม โดยบ้านมือสองนั้นจะต้องตอบสนองต่อความต้องการของผู้ซื้อหรือผู้บริโภค โดยมีปัจจัยต่าง ๆ เพื่อจูงใจผู้ซื้อ เช่น ด้านราคา ด้านสินค้า ด้านทำเลที่ตั้ง และการมีโปรโมชั่นที่จูงใจ สำหรับผู้ซื้อ

บุกรินทร์ ตรีระพงษ์พิชิต (2552) "บ้านมือสอง" เป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับคนที่ฝันอยากจะมี "บ้าน" เป็นของตัวเอง โดยเฉพาะผู้ที่มีกำลังซื้ออยู่อย่างจำกัด แต่มีความต้องการอยู่ในทำเลที่ดีเนื่องจาก "บ้านมือสอง" มีตั้งอยู่กระจายอยู่ตามพื้นที่ต่าง ๆ บางพื้นที่ลูกค้าไม่มีโอกาสที่จะเห็นบ้าน ในขณะที่ราคาของบ้านมือสองมีราคาถูกกว่าบ้านใหม่ เนื่องจากส่วนมากผู้ขายมักจะถูกกดดันเป็นพิเศษและรุนแรง เช่น กำลังจะถูกฟ้องบังคับจำนองหรือต้องการย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ก่อนจะตัดสินใจก็ควรต้องตรวจสอบอย่างละเอียดถี่ถ้วน

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการซื้อบ้านมือสอง ทำให้ผู้วิจัยทราบถึงสิ่งที่สำคัญในขั้นตอนแรกของการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสอง คือ สภาพบ้าน เพราะบ้านมือสองจะเป็นบ้านที่เคยมีผู้อยู่อาศัยมาแล้วทำให้สภาพบ้านหรือคุณภาพอาจเสื่อมโทรมลงไปบ้าง โดยเฉพาะบ้านที่มาจากการซื้อผ่านกรมบังคับคดี ยิ่งใช้เวลาในการดำเนินการนาน จากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้นหากสภาพบ้านหรือโครงสร้างมีการชำรุดมากเกินไป ก็อาจเกิดปัญหาใหญ่ตามมาในอนาคตได้

## 2.5 ช่องทางการซื้อบ้านมือสอง

ในปัจจุบันช่องทางการซื้อบ้านมือสองมีทั้งหมด 4 ช่องทาง ได้แก่

1. บ้านมือสองที่ประชาชนขายเอง บ้านมือสองประเภทนี้เจ้าของบ้านประกาศขายเองซึ่งผู้ซื้อสามารถติดต่อซื้อขายกับเจ้าของบ้านได้โดยตรง กรณีที่ทำการซื้อขายโดยไม่ผ่านนายหน้ามีข้อดีคือสามารถพูดคุยรายละเอียดและต่อรองราคากับเจ้าของได้เลย แต่ก็ควรตรวจสอบประวัติเจ้าของบ้าน และความต้องการในการขายบ้านของเจ้าของบ้านให้คิดว่าไม่ได้มีปัญหาอะไรซ่อนอยู่เบื้องหลัง

2. บ้านมือสองที่นายหน้านายหน้า สำหรับผู้ซื้อที่ไม่เคยมีประสบการณ์มาก่อนการเลือกใช้บริการนายหน้าหรือเอเจนต์อสังหาฯ จึงเป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจ เนื่องจากนายหน้าหรือเอเจนต์เหล่านี้จะสามารถให้คำแนะนำและอำนวยความสะดวกในขั้นตอนต่างๆ ได้เป็นอย่างดีซึ่งช่วยประหยัดเวลาของผู้ซื้อมือใหม่ได้ไม่น้อย แต่ประการสำคัญผู้ซื้อก็ต้องตรวจสอบให้แน่ใจด้วยว่านายหน้ามีความน่าเชื่อถือรวมถึงดูเงื่อนไขต่าง ๆ ให้ละเอียด

3. บ้านมือสองที่เป็น NPA (Non-Performing Asset) ของธนาคารหรือสถาบันการเงิน บ้านมือสองประเภทนี้จะมาจากบ้านที่ถูกหนี้ยึดมาเป็นหลักประกันการกู้เงินแล้วหลุดจำนอง แล้วถูกนำไปประมูลขายทอดตลาด



โดยกรมบังคับคดีจากนั้นสถาบันการเงินทำการซื้อคืนจึงเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของสถาบันการเงินทำให้บ้านมือสองประเภทนี้ราคาถูกกว่าท้องตลาด

4. บ้านมือสองจากกรมบังคับคดี บ้านมือสองประเภทนี้มาจากการที่ลูกหนี้ธนาคารไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข จนถูกยึดทรัพย์แล้วถูกนำมาประมูลขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี ทำให้บ้านมือสองจากที่นี่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดมาก และยังมีให้เลือกมากมาย เนื่องจากกรมบังคับคดีทำหน้าที่เป็นเสมือนคนกลางระหว่างลูกหนี้ของธนาคารกับสถาบันการเงิน โดยทำหน้าที่เป็นผู้นำทรัพย์ออกประมูลขาย ดังนั้นบ้านมือสองจากกรมบังคับคดีจึงเหมาะสำหรับการลงทุนเพื่อทำกำไร เพียงแต่คุณจะต้องมีเงินก้อนสำหรับวางเป็นเงินประกัน และนำไปชำระเต็มจำนวนภายใน 15 วันนับจากวันที่ซื้อทรัพย์ได้ แต่หากมีเหตุที่ไม่สามารถนำเงินมาชำระได้ภายใน 15 วัน สามารถยื่นเอกสารขอขยายเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปได้อีก 90 วัน หรือ 3 เดือน รวมกับระยะเวลา 15 วันแรก เมื่อรวมกันจึงสรุปได้ว่าสามารถยืดระยะเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือได้ 105 วัน

## 2.6 ราคาต้นทุนของค่าก่อสร้างอาคาร

ชาญกนก ชาญสุทธิกนก (2553) ราคาต้นทุนของอาคาร ประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ๆ ได้แก่

1. ส่วนที่เป็นค่าก่อสร้างโดยตรง เป็นส่วนที่เกิดจากค่าวัสดุและค่าจ้างค่าแรง ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบรายการประกอบแบบ ข้อกำหนด วิธีการก่อสร้าง ตลอดจนสถานที่ก่อสร้าง เช่น หมวดงานโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร โดยมูลค่างานทั่วไปจะอยู่ระหว่างร้อยละ 75-80
2. ส่วนที่เป็นค่าก่อสร้างทางอ้อม อันเกิดจากการบริหารจัดการ ค่าดำเนินการ ค่ากำไร และภาษี ซึ่งจะมีมูลค่างานประมาณร้อยละ 20-30 ของค่าก่อสร้างอาคาร

### ค่าก่อสร้างอาคารโดยตรงประกอบด้วยหมวดงานและงานจ้าง ๆ ทั่วไป ดังนี้

1. หมวดงานโครงสร้าง ประกอบด้วย งานเดิน งานเสาเข็ม งานฐานราก งานคอนกรีตเสริมเหล็ก งานโครงหลังคา งานระบบกันซึม
2. หมวดงานสถาปัตยกรรม ประกอบด้วย งานพื้น ผนัง ประตูหน้าต่าง ฝ้าเพดาน สี สุขภัณฑ์ห้องน้ำ งานเบ็ดเตล็ด บันได ราวจับ
3. หมวดงานไฟฟ้า ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าแรงสูง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบจ่ายไฟฟ้า สายไฟฟ้า ท่อและรางไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ดวงโคม ระบบสื่อสาร
4. หมวดงานระบบสุขาภิบาล ประกอบด้วย ระบบน้ำดี น้ำเสีย น้ำฝน ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย
5. หมวดงานระบบปรับอากาศ ประกอบด้วย เครื่องปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ท่อน้ำยา ท่อลม ไฟฟ้า ประกอบเครื่องปรับอากาศ
6. งานลิฟต์ ระบบลิฟต์ ประกอบด้วย ตัวเครื่องลิฟต์ ห้องโดยสาร และระบบควบคุมซึ่งจะรวมเป็นชุด

7. งานสนับสนุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย งานสำนักงาน งานบ้านพัก ระบบป้องกันอันตราย งานชั่วคราว  
ปั้นจั่น ลิฟต์ก่อสร้าง

## 2.7 แนวคิดการศึกษาวิธีการตรวจรับบ้าน

วิญญู วานิชศิริโรจน์ (2550) การตรวจบ้านเป็นหนึ่งในขั้นขั้นตอนที่มีความสำคัญ ต้องใช้ความละเอียดถี่ถ้วนในการหาจุดบกพร่องของบ้านก่อนโอนรับกรรมสิทธิ์ หากตรวจสอบแล้วพบความเสียหายที่ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่จะรับได้ก็ควรทำการพูดคุยตกลงกับทางผู้ขายให้เรียบร้อยเสียก่อน “ส่วนนอกบ้าน” ถือเป็นบริเวณที่ต้องตรวจสอบเป็นบริเวณแรกอยู่แล้ว ในส่วนของ “หลังคา” ก็ถือว่าให้ใช้คำว่าฝ้าแทน ส่วนคำว่า “โครงสร้าง” ให้ใช้คำว่าพื้นและผนัง ดังนั้นในการตรวจสอบบ้านมี Check list ในการตรวจสอบคร่าวๆ โดยมีหัวข้อหลักดังนี้

1. ตรวจสอบโครงสร้างบ้าน เช่น หลังคา เสา พื้น บันได ผนัง กำแพง ควรสร้างควรแข็งแรงไม่มีรอยแตกร้าว
2. ตรวจสอบภายใน เช่น ประตู หน้าต่าง มุ้งลวด เหล็กดัด วงกบ ฝ้ามา่น สีภายในและภายนอกตัวบ้าน
3. ตรวจสอบสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้าและระบบประปา ตรวจสอบว่ายังสามารถใช้งานได้หรือไม่

## 2.8 แนวคิดแบบ Fixer-Upper

Fixer-Upper คือการซื้อสังหาริมทรัพย์หรือบ้านเก่าที่ทรุดโทรม บ้านที่อยู่ในสภาพหรือเงื่อนไขที่ไม่ดี ซึ่งจำเป็นต้องซ่อม ทำความสะอาด แต่ยังสามารถนำมาปรับปรุงซ่อมแซมให้กลับมาดูดีได้ ซึ่งบ้านในลักษณะดังกล่าวมักพบเห็นได้ทั่วไปในการประมูลขายทอดตลาด หรือบ้านที่ประกาศขายตามพินัยกรรม โดยมีขั้นตอนสำคัญอยู่ 5 ขั้นตอน ได้แก่

### ขั้นตอนที่ 1 : มองหาบ้านที่มีศักยภาพ

เป็นขั้นตอนแรกของการทำที่ต้องใช้เวลา และความพยายามมากที่สุด โดยเริ่มจากการคัดเลือกบ้านที่เสนอขายกันอยู่ในท้องตลาด ดูว่ามีบ้านหลังใดบ้างที่อยู่ในข่ายเหมาะสมนำมาทำได้ ซึ่งบ้านเหล่านี้จะต้องเน้นไปที่บ้านที่มีจุดเด่นและน่าสนใจ ทั้งในเรื่องทำเลและตำแหน่งที่ตั้ง อีกทั้งต้องมั่นใจว่าเมื่อนำมาปรับปรุงแล้วจะมีคนซื้อต่ออย่างแน่นอน

### ขั้นตอนที่ 2 : วิเคราะห์และคัดเลือกบ้านเป้าหมาย

เมื่อเลือกบ้านที่จะทำ Fixer-Upper ได้แล้ว ขั้นตอนต่อไปจะเป็นการนำบ้านเหล่านั้นมาวิเคราะห์ในรายละเอียดอีกครั้งเพื่อดูว่าบ้านหลังดังกล่าวเหมาะในการทำ Fixer-Upper อย่างแท้จริงหรือไม่ เมื่อมั่นใจแล้วก็จะวางแผนต่อราคาหรือเข้าซื้อเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ต่อไป

### ขั้นตอนที่ 3 : ถือสิทธิ์ครอบครองบ้าน

เนื่องจากการลงทุนแบบ Fixer-Upper เป็นการลงทุนที่เน้นกับการถือครองระยะสั้นเป็นสำคัญ ดังนั้นวิธีที่เหมาะสมที่สุดจึงควรทำการซื้อขายในลักษณะถือสิทธิครอบครองโดยไม่เข้าไปถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะช่วยประหยัดค่าธรรมเนียมนิติกรรมและภาษีได้ทางหนึ่งสำหรับวิธีการเข้าถือสิทธิครอบครองโดยเลี่ยงไม่ถือกรรมสิทธิ์นั้น อาจทำได้ 2 วิธีด้วยกัน คือ วิธีแรก จ่ายเงินเพื่อซื้อ “**อปชั่น (Option)**” หรือสัญญาที่แสดงสิทธิในการที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ ตามราคาที่จะระบุไว้ และภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น 1 ปี หรือ 2 ปี เป็นต้น ซึ่งวิธีนี้ทำกันมากในต่างประเทศ อีกวิธีหนึ่ง ก็โดยอาศัยการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ที่มีเงื่อนไขเปิดช่องให้ผู้จะซื้อสามารถโอนสิทธิการซื้อให้กับผู้อื่นได้ (Assignment of Purchase) ซึ่งวิธีนี้ปกติระยะเวลาในการยื่นราคา จะสั้นกว่าการซื้ออปชั่นมากแต่ก็มีข้อดีตรงที่ใช้เงินส่นน้อยกว่าการซื้ออปชั่นและเงินมัดจำที่วางไว้จะได้คืนจากผู้รับโอนสิทธิ

#### **ขั้นตอนที่ 4 : ตกแต่งบ้าน**

โดยซ่อมแซมและปรับปรุงเท่าที่จำเป็นให้บ้านอยู่ในสภาพพร้อมอยู่และพร้อมขาย ซึ่งจะส่งผลให้บ้านเป็นที่ต้องการของตลาดและขายได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้คนทั่วไปมักมองข้ามความสำคัญของปรับปรุงตกแต่ง ทั้ง ๆ ที่เป็นสิ่งง่ายในการที่จะตกแต่งบ้านให้ดูดีขึ้นได้ ข้อผิดพลาดขั้นตอนนี้ ที่มักพบเจอกันเสมอก็คือการประมาณปริมาณงานและต้นทุนในการซ่อมแซมที่จำเป็น เพื่อให้บ้านอยู่ในเงื่อนไขพร้อมอยู่ (Livable) และพร้อมขาย (Saleable) ต่ำกว่าความเป็นจริงไป โดยเฉพาะส่วนที่เป็นงานฐานรากและงานท่อน้ำต่างๆ ซึ่งมักไม่สามารถสังเกตเห็นได้ในตอนแรก แต่งานเหล่านี้มีค่าใช้จ่ายสูง จึงควรต้องระมัดระวังและใช้มืออาชีพมาเป็นผู้ดำเนินการให้

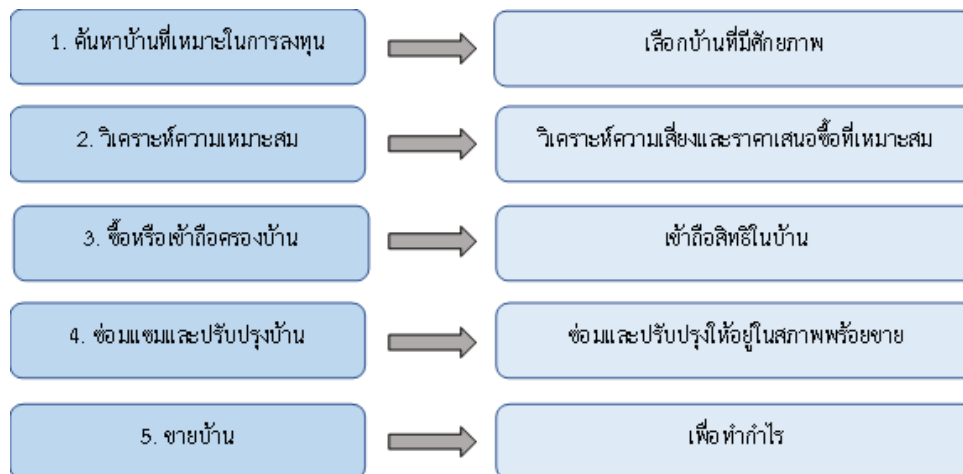
#### **ขั้นตอนที่ 5ขายบ้านเพื่อทำกำไร**

เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการทำ Fixer-Upper โดยมุ่งเป้าหมายให้ได้เร็วที่สุด และได้ราคาด้วยซึ่งการจะบรรลุวัตถุประสงค์นี้ได้ จำเป็นต้องอาศัยเทคนิคการขายต่างๆเข้ามาช่วย ซึ่งหลังจากขายทำกำไรเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็ไปทำ Fixer-Upper กับบ้านหลังอื่นต่อไป ซึ่งความเสี่ยงสำคัญที่มักเกิดขึ้นในขั้นตอนนี้คือการไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ออกได้เร็วได้ตามแผนที่วางไว้ ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวอาจสามารถป้องกันได้ด้วยการทำตลาดหาผู้ซื้อตั้งแต่เริ่มทำ Fixer-Upper แต่สำหรับวิธีการแก้ไขหากยังหาผู้ซื้อไม่ได้ อาจแก้ไขโดยการนำบ้านมาปล่อยเช่าก่อน จนกว่าจะมีคนสนใจซื้อบ้าน

ในทางปฏิบัติแล้ว บ้านที่ควรหลีกเลี่ยงในการซื้อมาซ่อมขายคือบ้านที่ทรุดโทรมในด้านโครงสร้าง และมีความจำเป็นต้องซ่อมแซมขนานใหญ่ เนื่องจากบ้านสภาพแบบนี้จะเป็นบ้านที่มีต้นทุนในการซ่อมแซมสูงมาก ยกที่ปรับปรุงแล้วจะก่อให้เกิดผลกำไรเมื่อขายได้

## สรุปขั้นตอนการ Fixer-Upper อสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

ภาพที่ 2.1 สรุปขั้นตอนการ Fixer-Upper อสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป



ที่มา : [www.home.co.th](http://www.home.co.th)

## 2.9 การขอสินเชื่อ

การขอสินเชื่อประกอบด้วยเอกสาร 3 ส่วนสำคัญ ได้แก่ เอกสารส่วนบุคคล เอกสารทางการเงิน และ เอกสารหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

### เอกสารส่วนบุคคล

- บัตรประจำตัวประชาชน/ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ
- ทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้าน
- สำเนาทะเบียนสมรส/ใบหย่า/ใบมรณะบัตร
- สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนคู่สมรส (ถ้ามี)

### เอกสารทางการเงิน

- ใบรับรองเงินเดือน/หนังสือผ่านสิทธิสวัสดิการ
- สลิปเงินเดือนหรือหลักฐานการรับเงินเดือน ย้อนหลัง 3 เดือน สำเนาบัญชีเงินฝากย้อนหลัง 6 เดือน (กรณีอาชีพประจำ) และ 12 เดือน (กรณีอาชีพอิสระ) หลักฐานแสดงฐานะการเงินอื่น ๆ (พร้อมแสดงเอกสารฉบับจริง)
- สำเนาทะเบียนการค้า/ทะเบียนบริษัท/ห้างหุ้นส่วน
- หลักฐานการเสียภาษีเงินได้
- รูปถ่ายกิจการ
- สำเนาใบประกอบวิชาชีพ

### เอกสารหลักประกัน

- สำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย/สัญญาวางมัดจำ
- สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินฉบับกรมที่ดิน
- สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.3ก./หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) ทุกหน้า
- ใบอนุญาตปลูกสร้าง/ต่อเติม

### ค่าใช้จ่ายในการกู้

- ค่าธรรมเนียมขอสินเชื่อ หรือค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ ขึ้นต่ำร้อยละ 0.1 ของวงเงินกู้ (ช่วงโปรโมชั่นมี ยกเว้น)
- ค่าประเมินหลักทรัพย์ประมาณ 2,000-2,500 บาท/ธนาคารบางแห่งกำหนดเป็นร้อยละของเงินกู้
- ค่าจดจำนองปัจจุบันคิดในอัตรา ร้อยละ 1 ของราคาหลักทรัพย์
- ค่าเบี้ยประกันไฟไหม้ก่อนกำหนด (3 ปี) (กรณีรีไฟแนนซ์) โดยทั่วไปคิดอัตราร้อยละ 2 ของวงเงินที่เหลือ

### 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นันทิชา ชันธวิจารณ์ (2554) “แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮาส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจขายบ้านมือสอง” จากการศึกษางานวิจัยนี้พบว่า การประมวลซื้อทาวน์เฮาส์แบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอน โดยผู้ประกอบการมีแนวทางในการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮาส์ ดังนี้ ขั้นตอนที่ 1. ก่อนการประมวล เลือกหาข้อมูลตามความถนัดของตนเอง โดยพิจารณาทำเล ที่ตั้ง ผ่านการสำรวจผู้อยู่อาศัย โครงสร้างหลัก ราคาซื้อขายในพื้นที่ และสภาพแวดล้อม จากนั้นพิจารณาในส่วนของราคาด้วยการประเมินความคุ้มค่าในการลงทุนเป็นสำคัญ ขั้นตอนที่ 2. ระหว่างการประมวล เตรียมเอกสารพร้อมหลักประกันให้ถูกต้องตามที่กรมบังคับคดีกำหนดแล้วเข้าประมวล ขั้นตอนที่ 3 ทำสัญญาซื้อขาย ยื่นขอขายระยะเวลาชำระเงิน เมื่อครบกำหนดชำระส่วนที่เหลือ จากนั้นโอนกรรมสิทธิ์ ชำระภาษี ค่าธรรมเนียม และปรับปรุงซ่อมแซมให้พร้อมเข้าอยู่อาศัย จากข้อมูลทั้ง 3 ขั้นตอนดังกล่าว สามารถทำให้ผู้สนใจเข้าใจ วิธีการต่าง ๆ ในการพิจารณาและข้อพึงระวังในการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี อันจะเกิดประโยชน์ต่อผู้สนใจซื้อทาวน์เฮาส์ในลักษณะเดียวกัน

จันทร์วิมล รักอนันตชัย (2545) “การเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี : กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวพักอาศัย ฝั่งกรุงเทพตะวันตก” จากการศึกษางานวิจัยนี้พบว่า การปฏิบัติงานการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย สำหรับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด โดยวิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการประเมินราคาที่ว่า วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ใช้กับทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น และสอดคล้องกับแนวคิดของผู้เชี่ยวชาญทั้ง 8 ท่าน และใช้วิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้อง รวมถึงสัดส่วนค่าความแตกต่างจากการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาทั้ง 2 วิธี ข้างต้น เป็นช่วงความแตกต่างที่ยอมรับได้ในวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

กฤษฎา อัจฉมาสุธิคุณ (2556) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลเหนือและตะวันออก” จากการศึกษางานวิจัยนี้พบว่า วิธีการปรับปรุงบ้านมือสองแบ่งเป็น การสำรวจ และการดำเนินงานก่อสร้างจะประกอบด้วย งานสถาปัตยกรรม งานไฟฟ้า งานไฟฟ้า งานสุขาภิบาล งานภูมิทัศน์ และงานอื่น ๆ ได้แก่ ทำความสะอาด ดำเนินการขอมิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า และการรื้อถอน และจากการศึกษาจะสรุปได้ว่า ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสองจะแปรผันไปกับสภาพโดยเฉพาะงานสถาปัตยกรรม

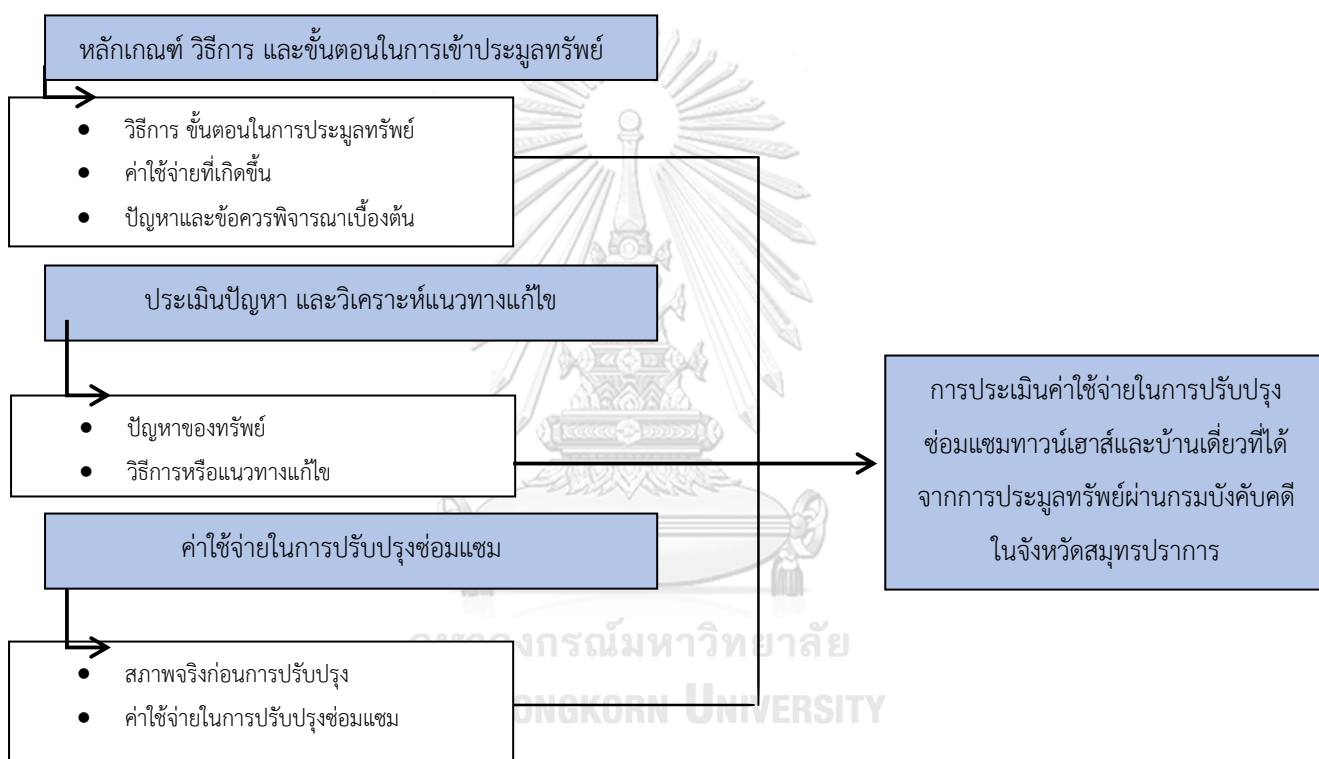


### บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

#### 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

งานวิจัยนี้ได้กำหนดกรอบแนวคิดงานวิจัยที่สำคัญ ประกอบด้วย 3 ส่วน โดยการศึกษาข้อมูลจากหลักเกณฑ์ วิธีการ ขั้นตอนในการเข้าประมูลทรัพย์ ประเมินปัญหา วิเคราะห์แนวทางแก้ไข และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อนำไปสู่การประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยวที่ได้จากการประมูลทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดีในจังหวัดสมุทรปราการ

ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย



ที่มา: ผู้วิจัย

#### 3.2 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ในงานวิจัยนี้ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับคือต้องการให้ผู้บริโภคที่จะเข้าไปประมูลซื้อทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดีเข้าใจในเรื่องของขั้นตอน และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น ด้วยความเป็นมืออาชีพของผู้ประกอบกิจการฯ ก็จะมีแนวทางในการคัดเลือกทรัพย์เพื่อนำมาปรับปรุง ดังนั้นเหตุผลหรือปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบกิจการเลือกซื้อทรัพย์ใด ก็จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อหรือผู้บริโภคที่ต้องการเลือกซื้อทรัพย์ผ่านการประมูลจากกรมบังคับคดี ผู้วิจัยจึงเลือกที่จะสัมภาษณ์กลุ่มผู้ประกอบการที่ประมูลซื้อบ้านมือสองผ่านกรมบังคับคดี แต่ด้วยผู้ประกอบการอยู่ในวงจำกัดและไม่เปิดเผยตัวเอง จึงเลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบอ้างอิงด้วยบุคคลและผู้เชี่ยวชาญ (Snow Ball Sampling) คือการสุ่มเลือกตัวอย่างมา 1 คน จากนั้นผู้ที่ได้รับการคัดเลือกก็จะทำการเสนอหรือแนะนำผู้คนที่มีความใกล้เคียง

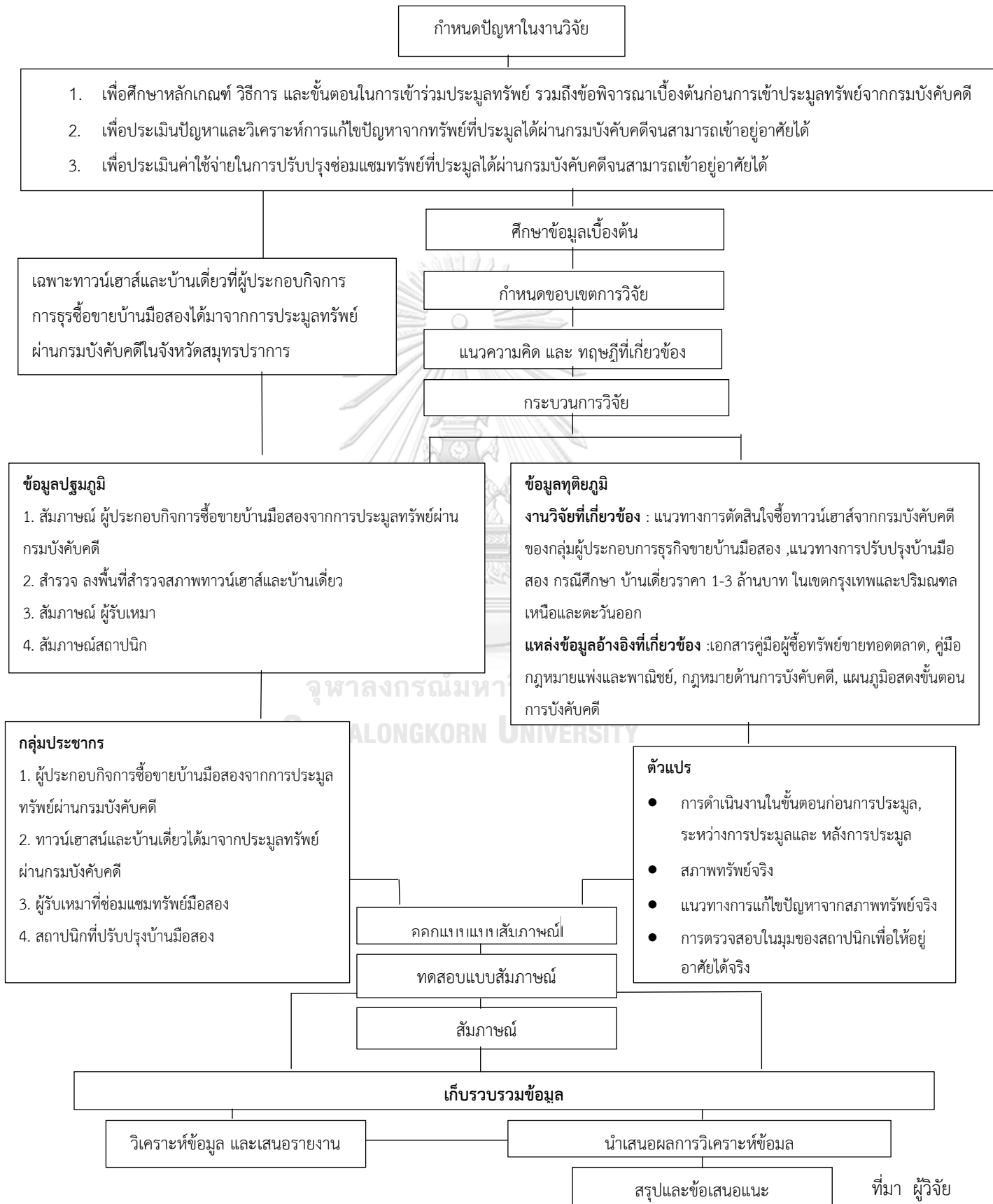
ต่อไป จากวิธีการดังกล่าว จึงเริ่มต้นจากการให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแนะนำผู้ที่มีเข้ามาประมูลทรัพย์สินเป็นประจำ 1 ท่าน หลังจากนั้นผู้ประกอบการก็จะแนะนำกันต่อไป ไปซึ่งพบว่าผู้ประกอบการ ที่เข้ามาประมูลทรัพย์สินที่กรมบังคับคดีเป็นประจำมีจำนวน 5 ท่าน จากนั้นทำการสัมภาษณ์ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี โดยกลุ่มผู้รับเหมาดังกล่าวจะได้รับการแนะนำมาจากกลุ่มผู้ประกอบการ ซึ่งมีจำนวน 3 ท่าน และเนื่องจากในช่วงเวลาของการดำเนินการวิจัยทรัพย์สินที่ได้รับการประมูลจากกรมบังคับคดีในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ผู้ประกอบการ มีทรัพย์สินประเภททาวน์เฮาส์จำนวน 10 หลัง และบ้านเดี่ยวจำนวน 3 หลัง ทำให้ในงานวิจัยนี้ใช้ตัวอย่างบ้านในจำนวนดังกล่าว

ในกลุ่มผู้ประกอบการ ที่ทำการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสองแล้วนำไปขายต่อ จะทำการปรับปรุงทรัพย์สินเฉพาะที่จำเป็น หรือเพียงตกแต่งทรัพย์สินเท่านั้น แต่หากจะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัยจำเป็นต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มขึ้น ผู้วิจัยจึงเลือกที่จะสัมภาษณ์กลุ่มสถาปนิกซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการปรับปรุงบ้านมือสองจึงเลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบอ้างอิงด้วยบุคคลและผู้เชี่ยวชาญ (Snow Ball Sampling) โดยเริ่มต้นจากการแนะนำของสถาปนิก 1 ท่าน แล้วให้สถาปนิกซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการปรับปรุงบ้านมือสองแนะนำต่อไป ซึ่งพบว่าสถาปนิกที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสอง มีจำนวน 5 ท่าน



### 3.3 กรอบการดำเนินการวิจัย

ภาพที่ 3.2 กรอบการดำเนินการวิจัย



### 3.4 การได้มาซึ่งข้อมูล

#### 3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

- 1) ศึกษาเอกสารคู่มือผู้ซื้อทรัพย์สินขายทอดตลาด จากเว็บไซต์กรมบังคับคดี เพื่อให้ได้มาซึ่งระเบียบและขั้นตอนการดำเนินการเพื่อที่จะเข้าประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี และศึกษาเอกสารด้านกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประมูลทรัพย์สิน โดยศึกษาจากเว็บไซต์กรมบังคับคดี เช่นเดียวกัน ได้แก่ คู่มือกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลเรื่องการซื้อ-ขาย และการจำนอง, ชุดความรู้กฎหมายด้านการบังคับคดี เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลเรื่องการขับไล่-รื้อถอน (ตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉบับที่30 ) และแผนภูมิแสดงขั้นตอนการบังคับคดี เพื่อให้ได้มาซึ่งขั้นตอนการยึดทรัพย์สิน, ขั้นตอนการขายทอดตลาด และขั้นตอนการขับไล่รื้อถอน

#### 3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

- 1) ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิโดยเริ่มจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการเลือกซื้อทรัพย์สิน, ข้อพึงระวัง หรือประเภททรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยง หลังจากนั้นสำรวจกลุ่มตัวอย่างประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวจำนวน 10 หลัง และ 3 หลังตามลำดับเพื่อให้ได้ข้อมูลเป็นภาพถ่ายสภาพบ้านและบัญชีค่าใช้จ่าย ในขั้นตอนสุดท้ายจะเป็นการสัมภาษณ์ผู้รับเหมา เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหาด้านการปรับปรุงซ่อมแซม
- 2) เมื่อได้ข้อมูลเป็นภาพถ่ายสภาพบ้านและบัญชีค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาข้างต้นแล้ว จึงทำการสัมภาษณ์สถาปนิกเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อมูลในเรื่องของจุดที่ควรมีการตรวจสอบและควรปรับปรุงซ่อมแซมจนสามารถอยู่อาศัยได้จริง รวมถึงข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสอง

### 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

#### 3.5.1 แบบสัมภาษณ์

สัมภาษณ์เพื่อต้องการเก็บข้อมูลเชิงลึกกับผู้ประกอบการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี โดยแบ่งรายละเอียดแบ่งออกเป็น 3 ส่วน

**ส่วนที่ 1** ข้อมูลทั่วไปของประกอบการฯ เพื่อให้ทราบถึงประสบการณ์และความรู้อื่นๆ ที่นำมาประกอบในการประกอบอาชีพ

**ส่วนที่ 2** ขั้นตอนที่ใช้ประกอบในการเลือกซื้อ ซึ่งจะแบ่งเป็นช่วงก่อนการประมูล ช่วงระหว่างการประมูล และช่วงหลังการประมูล

**ส่วนที่ 3** ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

สัมภาษณ์เพื่อต้องการเก็บข้อมูลเชิงลึกกับสถาปนิกในเรื่องของจุดที่ควรมีการตรวจสอบและควรปรับปรุงซ่อมแซม โดยแบ่งรายละเอียดแบ่งออกเป็น 3 ส่วน

**ส่วนที่ 1** ข้อมูลทั่วไป ขั้นตอน วิธีการ และการตรวจสอบในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง

**ส่วนที่ 2** ปัญหาและอุปสรรคในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง

### ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง

#### 3.5.2 แบบบันทึก

ข้อมูลเมื่อลงพื้นที่สำรวจบ้านและบัญชีค่าใช้จ่าย เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัจจุบันของตัวบ้าน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ขั้นตอนต่อไปจะเป็นการสัมภาษณ์ผู้รับเหมา เพื่อให้ทราบถึงแนวทางการแก้ปัญหาด้านการปรับปรุงซ่อมแซม และสุดท้ายจะเป็นการสัมภาษณ์สถาปนิก เพื่อให้ทราบถึงจุดที่ควรมีการตรวจสอบและควรปรับปรุงซ่อมแซมจนสามารถอยู่อาศัยได้จริง รวมถึงข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสอง

### 3.6 วิธีสร้างเครื่องมือ

#### 3.6.1 แบบบันทึก

ได้มาจากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการประมวลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีเพื่อนำข้อมูลมากำหนดตัวแปรที่ใช้ในการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และการสัมภาษณ์สถาปนิก

#### 3.6.2 แบบสัมภาษณ์

- 1) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ในเรื่องของการพิจารณาทรัพย์สินก่อนเข้าประมูล, การดำเนินงานระหว่างการประมูลและหลังการประมูลทรัพย์สิน โดยสร้างคำถามจากแบบบันทึก
- 2) สัมภาษณ์ผู้รับเหมา ในเรื่องของค่าใช้จ่ายและปัญหาจากสภาพบ้าน โดยใช้ข้อมูลทรัพย์สินจากทรัพย์สินจริงที่ได้จากการประมูลผ่านกรมบังคับคดี
- 3) สัมภาษณ์สถาปนิก ในเรื่องของการตรวจสอบ จุดที่ควรตรวจสอบและเหตุผลในการตรวจสอบ รวมถึงข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสอง โดยสร้างคำถามจากแบบบันทึก

### 3.7 กลุ่มประชากร

- 1) ผู้ประกอบการซื้อบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี โดยคัดเลือกเฉพาะผู้ที่มีประสบการณ์ในการประมูลฯ 3 ปี ขึ้นไป จำนวน 5 ท่าน
- 2) ทาวน์เฮาส์ จำนวน 10 หลัง และ บ้านเดี่ยว จำนวน 3 หลัง ที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ
- 3) ผู้รับเหมาที่ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี โดยคัดเลือกเฉพาะผู้ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน 1 ปี ขึ้นไป จำนวน 3 ท่าน
- 4) สถาปนิกที่ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี โดยคัดเลือกเฉพาะผู้ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน 3 ปี ขึ้นไป จำนวน 5 ท่าน

### 3.8 คำตอบในงานวิจัย

- 1) นำเสนอภาพถ่าย เพื่อแสดงให้เห็นสภาพก่อน และหลังการปรับปรุงซ่อมแซม

- 2) นำเสนอข้อมูลเชิงปริมาณ ค่าร้อยละ ค่าเปรียบเทียบ ตารางแสดงค่าใช้จ่ายเพื่อแสดงค่าใช้จ่าย ซึ่งด้านค่าใช้จ่ายแบ่งช่วงของค่าใช้จ่ายออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกระบวนการจัดเตรียมพื้นที่ให้เรียบร้อยก่อนเข้าไปทำการปรับปรุงซ่อมแซม ได้แก่ การทำความสะอาด, การปฏิบัติเพื่อให้อิเล็กทริกไฟฟ้าและประปาพร้อมสำหรับการใช้งานในขั้นตอนของการปรับปรุง ในกรณีที่ยังพบผู้อยู่อาศัยเดิมก็จะต้องทำการยื่นข้อเสนอเจรจา หรือฟ้องขับไล่ เป็นไปตามแต่ละกรณี และการเข้าไปสำรวจทั้งภายในและภายนอกอย่างละเอียดก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งจะแบ่งสภาพงานได้เป็น 3 ระดับ ได้แก่

1. ระดับใช้งานได้ หมายถึง สภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยเหมาะสมกับการใช้งาน
2. ระดับต้องปรับปรุงซ่อมแซม หมายถึง สภาพที่ต้องทำการปรับปรุงพัฒนาให้ดีขึ้นเพื่อให้เหมาะกับการใช้งานมากขึ้น
3. ระดับต้องเปลี่ยน หมายถึง สภาพที่ไม่พร้อมใช้งาน ต้องทำการเปลี่ยนเพื่อให้เหมาะกับการใช้งานมากขึ้น

โดยในการแบ่งสภาพงานก็จะขึ้นอยู่กับสภาพของงานและวัสดุอุปกรณ์นั้นว่าอยู่ในสภาพไหนซึ่งจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม จุดที่ตรวจสอบมีรายละเอียดคุณภาพงานดังนี้

ตารางที่ 3.1 จุดตรวจสอบและรายละเอียดคุณภาพงาน

ลำดับ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน
1.งานสีภายนอก		
1.1	งานสีภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สีเด่นชัด ไม่ซีด</li> <li>● เรียบเนียนเท่ากัน ไม่เป็นรอยต่าง</li> <li>● พื้นผิวสะอาด ไม่เป็นคราบสกปรกหรือมีคราบ</li> </ul>
1.2	บริเวณที่จอดรถ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● มีระดับลาดเอียง น้ำไม่ขัง</li> <li>● พื้นผิวเรียบสม่ำเสมอ มีความสวยงาม</li> </ul>
1.3	งานรั้ว	<ul style="list-style-type: none"> <li>● รั้วตั้งตรง ไม่เอียงหรือล้ามน</li> <li>● มีสีทาที่เรียบร้อย ไม่มีรอยโป่งพองของสีหรือคราบสนิม</li> <li>● เปิดปิดได้ง่าย</li> <li>● หากเป็นบานเลื่อน จะต้องเลื่อนได้ดีไม่ติดขัด แต่หากเป็นกลอนจะสามารถล็อกได้ดี</li> <li>● พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรก</li> </ul>
2. งานภายใน		
2.1	งานสีภายใน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● สีเด่นชัด ไม่ซีด</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• เรียบเนียนเท่ากัน ไม่เป็นรอยต่าง</li> <li>• พื้นผิวสะอาด ไม่เป็นคราบสกปรกหรือมีคราบ</li> </ul>
2.2	งานฝ้าเพดาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ได้ระดับ ไม่เทหรือเอียงไปข้างใดข้างหนึ่ง</li> <li>• พื้นผิวสะอาด ไม่เป็นคราบสกปรกหรือมีคราบรอยต่าง</li> </ul>
2.3	งานประตู	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ประตูอยู่ในแนวระดับและตั้งฉากกับพื้น</li> <li>• การเปิดปิดหน้าต่างสามารถทำได้โดยสะดวก</li> <li>• ลูกบิดแข็งแรง</li> <li>• พื้นผิวสะอาด ไม่เป็นคราบสกปรก</li> </ul>
2.4	งานหน้าต่าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กรอบและขอบหน้าต่างอยู่ในแนวระดับ</li> <li>• การเปิดปิดหน้าต่างสามารถทำได้โดยสะดวก</li> <li>• ไม่มีรอยแตกร้าวบริเวณผิวกระจก</li> <li>• พื้นผิวสะอาด ไม่เป็นคราบสกปรก</li> </ul>
2.5	งานวัสดุปูพื้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ไม่แอ่นตัว หรือโก่งตัวขึ้นมา</li> <li>• พื้นผิวเรียบสม่ำเสมอ</li> <li>• พื้นผิวสะอาด ไม่เป็นคราบสกปรกหรือมีคราบรอยต่าง</li> </ul>
2.6	งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์	
	โถส้วม	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง และได้ระนาบ</li> <li>• ติดตั้งแน่นหนาแข็งแรง ไม่โยก</li> <li>• เมื่อกดแล้วสามารถชำระสิ่งปฏิกูลได้</li> <li>• ผิวของสุขภัณฑ์เรียบสวย มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก</li> </ul>
	สายชำระ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• น้ำไหลออกมาได้อย่างสะดวกและแรง</li> <li>• เมื่อกดใช้ไม่มีการรั่วซึมของน้ำ</li> <li>• มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก</li> </ul>
	อ่างล้างหน้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>• น้ำไหลออกมาได้อย่างสะดวก</li> <li>• เมื่อเปิดใช้ไม่มีการรั่วซึมของน้ำ</li> <li>• ระบายน้ำได้ดี</li> <li>• มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก</li> </ul>
3.งานไฟฟ้า		
3.1	งานไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ใช้งานได้ทุกจุด ไฟติดทุกดวง</li> <li>• สวิตซ์ไฟฟ้าเปิดปิดได้สะดวก</li> <li>• มิเตอร์ไฟฟ้าแข็งแรง ไม่มีรอยตำ</li> </ul>

4.งานประปา		
4.1	งานประปา	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ใช้งานทุกจุด</li> <li>● น้ำไหลได้สะดวก</li> </ul> มิเตอร์น้ำแข็งแรง ใช้งานได้
5.งานเบ็ดเตล็ด		
5.1	เก็บขยะทำความสะอาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บ้านสะอาด ทั้งก่อนปรับปรุงและหลังการปรับปรุงซ่อมแซม</li> </ul>
5.2	อื่น ๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น</li> </ul>

ที่มา : ผู้วิจัย

หลังจากนั้นจึงจะเข้าสู่กระบวนการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างทั้งบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวในงานวิจัยชิ้นนี้มีโครงสร้างแข็งแรงไม่พบปัญหาการทรุดหรือเอียง จึงทำให้ไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซมในหมวดงานโครงสร้าง จากการสัมภาษณ์ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสองทำให้ในงานวิจัยนี้แบ่งหมวดงานในการปรับปรุงซ่อมแซมได้ 3 หมวดงาน ได้แก่ 1.หมวดงานสถาปัตยกรรม 2.หมวดงานระบบ และ 3.หมวดงานเบ็ดเตล็ดโดยในแต่ละหมวดงานจะประกอบด้วยหมวดงานย่อยดังนี้

1. **หมวดงานสถาปัตยกรรม** ประกอบด้วยหมวดงานย่อยดังนี้
    - 1.1 งานสี
    - 1.2 งานฝ้าเพดาน
    - 1.3 งานประตู่
    - 1.4 งานหน้าต่าง
    - 1.5 งานวัสดุปูพื้น
    - 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์
  2. **หมวดงานระบบ** ประกอบด้วยหมวดงานย่อยดังนี้
    - 2.1 งานไฟฟ้า
    - 2.2 งานประปา
  3. **หมวดงานอื่นๆ** ประกอบด้วยหมวดงานย่อยดังนี้
    - 3.1 งานทำความสะอาด
- 3) นำเสนอข้อมูลเชิงคุณภาพ บรรยายเชิงพรรณนา เพื่อแสดงเนื้อหาจากการสัมภาษณ์ประกอบเหตุผลในเรื่องข้อพิจารณาประเมินทรัพย์สินเบื้องต้นก่อนการเข้าประมูล ปัญหาที่มักพบเจอ และข้อควรระวัง

- 4) นำเสนอข้อมูลเชิงคุณภาพ บรรยายเชิงพรรณนา เพื่อแสดงเนื้อหาจากการสัมภาษณ์ประกอบเหตุผล ในเรื่องของการตรวจสอบ จุดที่ควรตรวจสอบและเหตุผลในการตรวจสอบ รวมถึงข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสอง



## บทที่ 4

### ข้อมูลทั่วไปของกรมบังคับคดี

#### 4.1 ประวัติกรมบังคับคดี

ภาพที่ 4.1 อาคารเดิมของกรมบังคับคดี



ที่มา กรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านการบังคับคดีแพ่ง การบังคับคดีล้มละลาย การบังคับคดีฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ และการวางทรัพย์ ภายหลังจากได้รับคำพิพากษาจากศาล โดยมีประวัติความเป็นมาที่ยาวนาน เริ่มต้นในปี พ.ศ. 2434 ภารกิจด้านการบังคับคดีได้รับการจัดตั้งขึ้นเป็นหน่วยงานราชการระดับกอง สังกัดสำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม โดยมีการแบ่งโครงสร้างการทำงานออกเป็น 2 กอง ได้แก่ กองบังคับคดีแพ่ง และกองบังคับคดีล้มละลาย

จนกระทั่งปี พ.ศ. 2517 ในสมัยรัฐบาล ฯพณฯ ศาสตราจารย์สัญญา ธรรมศักดิ์ เป็นนายกรัฐมนตรี และท่านกิตติ สีหนนท์ เป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของทั้งสองกองที่กล่าวมาในข้างต้น ประกอบกับปริมาณของงานบังคับคดีแพ่งและงานบังคับคดีล้มละลายที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในทุกปีหน่วยงานที่จัดไว้ในอดีตอาจไม่เหมาะสม ดังนั้น เพื่อให้การทำงานได้ดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ที่มีความชำนาญการในหน้าที่เป็นไปอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

รัฐบาลจึงได้ออกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 216 ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2515 (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2517 ให้ยกฐานะกองบังคับคดีแพ่งและกองบังคับคดีล้มละลาย รวมจัดตั้งขึ้นเป็นกรมบังคับคดีอยู่ในสังกัดกระทรวงยุติธรรม แล้วได้ตราพระราชบัญญัติโอนกิจการบริหารงานบางส่วนของสำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม พ.ศ.2517 โดยให้โอนบรรดาอำนาจหน้าที่ในส่วนเกี่ยวกับกองบังคับคดีแพ่งและกองบังคับคดีล้มละลาย รวมทั้งให้โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน หนี้ ข้าราชการ ลูกจ้าง และเงินงบประมาณของสำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับกองบังคับคดีแพ่งและกองบังคับคดีล้มละลายไปเป็นของกรมบังคับคดี และนอกจากนี้ ยังได้จัดตั้งหน่วยงานใหม่ได้แก่ สำนักงานวางทรัพย์กลางและงานอนุญาตตุลาการ เพื่อชี้ขาดถึงข้อพิพาทเกี่ยวกับการวางทรัพย์ภูมิภาคขึ้น รวม 9 ภาค กรมบังคับคดีจึงมีอำนาจหน้าที่บังคับคดีแพ่งและคดีล้มละลาย ตลอดจนวางทรัพย์ทั่วประเทศ แล้วเริ่มดำเนินการในฐานะเป็นกรมบังคับคดีนับแต่นั้นเป็นต้นมา



การดำเนินงานของกรมบังคับคดีในปัจจุบันมีภารกิจเกี่ยวกับการบังคับคดีแพ่ง คดีล้มละลาย และคดีฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ตามคำสั่งศาล การชำระบัญชีตามคำสั่งศาล การวางทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินและการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทชั้นบังคับคดี ดำเนินการยึดอายัด และจำหน่ายทรัพย์สิน รวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลาย ตลอดจนกำกับกำกับการฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ เพื่อให้เจ้าหนี้และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับการชำระหนี้จากลูกหนี้อย่างเป็นธรรม โดยในสำนักงานราชการของ “กรมบังคับคดี” นั้นถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนกลาง ตั้งอยู่ที่ 189/1 ถนนบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700 และ ส่วนภูมิภาค เป็นสำนักงานบังคับคดีจังหวัด/สาขา กระจายอยู่ทั่วประเทศมีจำนวน 111 แห่ง

ภาพที่ 4.2 อาคารปัจจุบันของกรมบังคับคดี

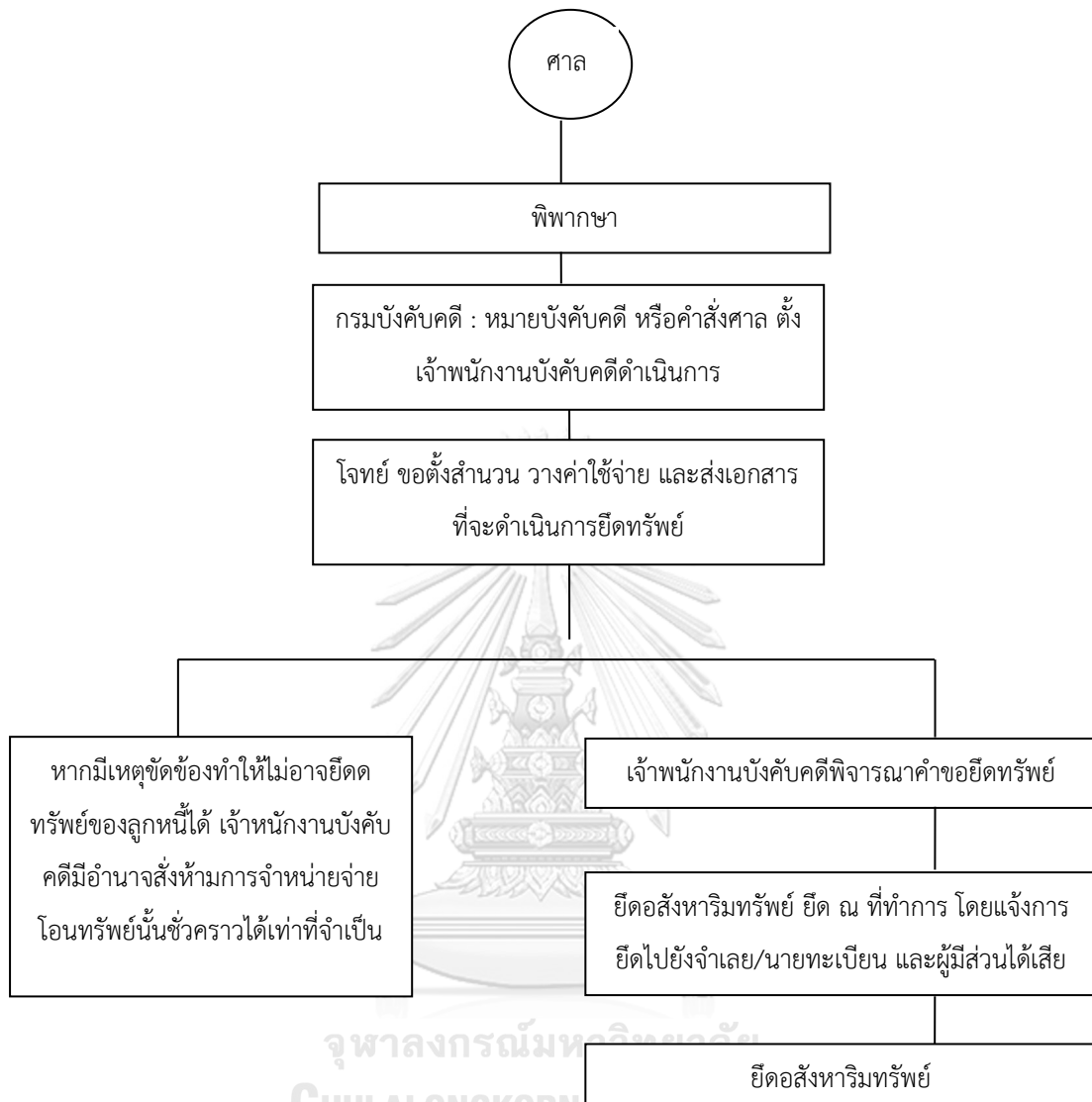


ที่มา กรมบังคับคดี

#### 4.2 การบังคับคดีแพ่ง

คดีแพ่ง คือ คดีที่คู่ความฝ่ายหนึ่งฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องให้คู่ความอีกฝ่ายชดใช้ค่าเสียหายเป็นตัวเงิน หรือให้กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยการพิพากษาของศาลจะบังคับให้ปฏิบัติดังนี้ ศาลพิพากษาให้ชำระเงิน ศาลพิพากษาให้ขับไล่หรือรื้อถอน หรือศาลพิพากษาให้ส่งมอบทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ซึ่งเมื่อศาลตัดสินให้ฝ่ายใดชนะคดีแล้วฝ่ายที่แพ้คดีไม่ยอมปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ฝ่ายที่ชนะคดีจะบังคับคดีเองไม่ได้ โดยผู้ที่จะดำเนินการดังกล่าวได้แก่ “เจ้าพนักงานบังคับคดี” ในปัจจุบันก็คือ เจ้าพนักงานสังกัดกรมบังคับคดีนั่นเอง โดยในการบังคับคดีจะเริ่มต้นขึ้นเมื่อฝ่ายบังคับคดีไปขอออกหมายบังคับคดีจากศาล และแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อน เมื่อศาลดำเนินการดังกล่าวให้เรียบร้อยแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของคู่ความฝ่ายที่แพ้คดีให้ทำการขับไล่รื้อถอนตามที่ศาลสั่ง หรืออาจรวมถึงนิติกรรมอื่นๆ ที่ศาลกำหนดให้ดำเนินการ ในการยึดทรัพย์ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) ระบุไว้ว่า การยึดทรัพย์นั้นสามารถยึดได้ในวันทำการปกติตั้งแต่พระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก และทำต่อได้จนเสร็จหากมีเหตุจำเป็น ในส่วนของผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องขอทรัพย์ได้ภายใน 60 วัน และเมื่อยึดทรัพย์แล้วสามารถประกาศขายทอดตลาดได้เมื่อพ้น 60 วัน

ภาพที่ 4.3 แสดงลำดับขั้นในการยึดทรัพย์



ที่มา : ผู้วิจัย

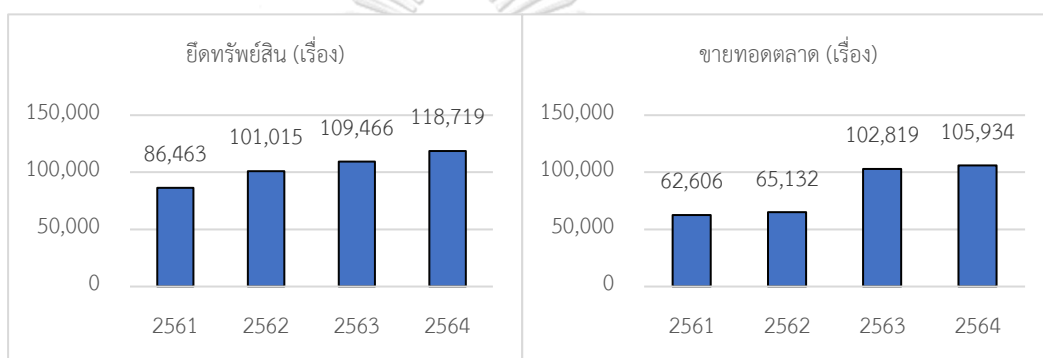
#### 4.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์ขายทอดตลาด กรมบังคับคดี คือ การที่ลูกหนี้ถูกเจ้าหนี้ฟ้องร้อง ทรัพย์สินของลูกหนี้ก็ต้องถูกขายเพื่อนำเงินไปชดใช้หนี้ กรมบังคับคดีจึงมีหน้าที่นำบ้านหรือคอนโดซึ่งเป็นสินทรัพย์ของจำเลย (ลูกหนี้) ออกประมูลขายตามคำตัดสินของศาล หรือที่เรียกว่าหมายเลขคดีแดงโดยบ้านที่กรมบังคับคดี ขายทอดตลาด มีจุดประสงค์เพื่อจ่ายชำระหนี้ให้กับโจทก์ (เจ้าหนี้) เป็นหลัก ราคาเปิดประมูลทรัพย์ขายทอดตลาดกรมบังคับคดี จึงมักจะต่ำกว่าราคาบ้านที่ขายในท้องตลาดประมาณ 20%-30% โดยราคาเริ่มต้นในการประมูลจะเป็นราคาที่มาจากการประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 2 (กรณีการขายครั้งที่ 1 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) ราคาเริ่มต้นในการประมูลจะลดลง 10% ของราคาประเมิน ในการขายทอดตลาด ครั้งที่ 3 (กรณีขายครั้งที่ 2 ไม่มี ผู้เข้าสู้

ราคา) ราคาเริ่มต้นในการประมูลจะลดลง 20% ของราคาประเมิน และในการขายทอดตลาดครั้งที่ 4 (กรณีการขายครั้งที่ 3 ไม่มีผู้เข้าสู่ราคา) ราคาเริ่มต้นในการประเมินก็จะลดลงไปจนสูงสุดคือ 30% โดยไม่มีการปรับลดลงอีก

จากการศึกษาพบว่าอัตราในการยึดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีมีจำนวนมากขึ้นในทุกปี โดยในปีพ.ศ. 2561 มีจำนวนเรื่อง 86,463 เรื่อง ปีพ.ศ. 2562 มีจำนวน 101,015 เรื่อง ปีพ.ศ.2563 มีจำนวน 109,466 เรื่อง และในปีพ.ศ. 2564 มีจำนวน 118,719 เรื่อง ในส่วนของสถิติการขายทอดตลาดพบว่าอัตราในการนำออกมาขายก็เพิ่มขึ้นในทุกปีเช่นเดียวกันกับอัตราการยึดทรัพย์สิน โดยในปีพ.ศ. 2561 มีจำนวนเรื่อง 62,606 เรื่อง ปีพ.ศ. 2562 มีจำนวน 65,132 เรื่อง ปีพ.ศ.2563 มีจำนวน 102,819 เรื่อง และในปีพ.ศ. 2564 มีจำนวน 105,934 เรื่อง ซึ่งข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังแผนภูมิที่ 4.2

ภาพที่ 4.4 สถิติการยึดทรัพย์สิน และสถิติการขายทอดตลาด ประจำปี พ.ศ.2561-2564

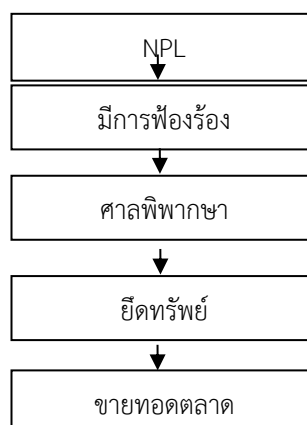


ข้อมูล : กรมบังคับคดี

#### 4.4 ที่มาของอสังหาริมทรัพย์ที่กรมบังคับคดีขายทอดตลาด

ที่มาของทรัพย์สินที่จะนำออกมาขายทอดตลาดเริ่มต้นมาจากการค้างชำระหนี้ของลูกหนี้ดังกล่าวไปในข้างต้น ซึ่งหนี้เสีย หรือหนี้ที่ไม่ได้รับการชำระคืนตามข้อกำหนดตามสัญญา ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อมีการขอสินเชื่อเอาไว้แล้วไม่ได้ชำระหนี้ยาวนานเกินจำนวนวันที่กำหนด โดยปกติแล้วกำหนดไว้ที่ 90 วัน หนี้ในลักษณะนี้จะเรียกว่า Non-Performing Loan หรือ NPL สรุปได้ดังภาพที่ 4.5

ภาพที่ 4.5 แสดงลำดับขั้นในการขายทอดตลาด



ที่มา: ผู้วิจัย

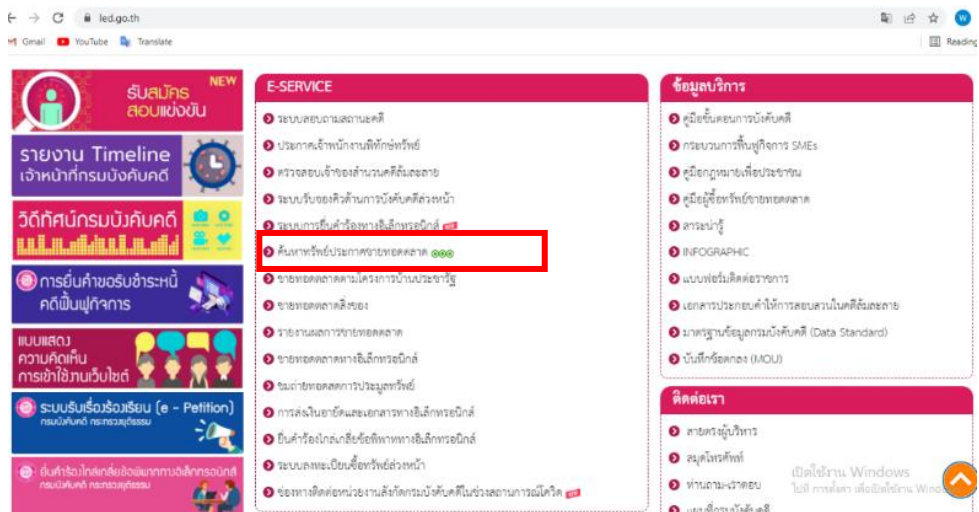
#### 4.5 วิธีการค้นหาทรัพย์สินที่ต้องการประมูล

วิธีการค้นหาทรัพย์สินสามารถค้นหาได้ผ่านเว็บไซต์กรมบังคับคดี [www.led.go.th](http://www.led.go.th) และผ่านทางแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี โดยมีวิธีการและขั้นตอนดังนี้

##### 4.5.1 การค้นหาผ่านเว็บไซต์กรมบังคับคดี

- 1) เมื่อเข้าไปยังหน้าเว็บไซต์แล้ว กดเลือกรายการ "ค้นหาทรัพย์สินประกาศขายทอดตลาด"

ภาพที่ 4.6 แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี



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

- 2) เมื่อเข้าสู่หน้าค้นหาทรัพย์สินประกาศขายทอดตลาดให้ทำการกรอกข้อมูลในกรอบสีแดงให้ครบถ้วน โดยเลือก จังหวัด อำเภอ และตำบล หลังจากนั้นใส่รหัสยืนยันแล้วกดค้นหา

ภาพที่ 4.7 แสดงหน้าการค้นหาทรัพย์สิน

 A screenshot of the search form on the www.led.go.th website. The form is titled 'ค้นหา' (Search) and contains several input fields. The fields for 'จังหวัด' (Province), 'อำเภอ' (District), and 'ตำบล' (Sub-district) are highlighted with a red rectangular box. Below these fields, there are dropdown menus for 'ประเภททรัพย์สิน' (Asset Type) and 'สถานะทรัพย์สิน' (Asset Status), and input fields for 'รับประมูล' (Bid Amount) and 'ช่วงราคา' (Price Range). At the bottom of the form, there are buttons for 'ค้นหา' (Search) and 'รีเซ็ต' (Reset), which are also highlighted with a red rectangular box. The search criteria shown are: Province: 552192, District: กรุงเทพมหานคร (Bangkok), and Sub-district: กรุงเทพมหานคร (Bangkok).

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

- 3) เมื่อกดค้นหาเรียบร้อยแล้ว เว็บไซต์จะประมวลผลข้อมูลดังกล่าว โดยผู้ที่สนใจสามารถเลือกดูข้อมูลด้านขนาดของพื้นที่ และด้านราคา หลังจากนั้นเมื่อสนใจแปลงใดเป็นพิเศษจึงกดเข้าไปดูรายละเอียดในที่ดินแปลงนั้น ๆ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่สำคัญในการตรวจสอบ

ภาพที่ 4.8 แสดงการประมวลผลหลังจากกรอกข้อมูล

ค้นหาทรัพย์สิน : จังหวัด สมุทรปราการ  
หน้า 1 / 57 [Prev] 1 2 3 4 5 6 7 8 [Next] [หน้าสุดท้าย]

ถือสิทธิ์ - จุดที่	ลำดับที่ การขาย	หมายเลขที่ดิน	ประเภททรัพย์สิน	ขนาด			ราคาประเมิน	ตำบล	อำเภอ
				ไร่	งาน	ตารางวา			
02/65/3/2565 - สบ.1	1 - 1	สน.3028/2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	49	1,300,950.00	สำโรงเหนือ(สำโรงใต้)	เมืองสมุทรปราการ(เมือง)
02/65/3/2565 - สบ.1	2 - 1	สน.15420/2561	ห้องชุด	0	0	30.75	299,275.00	บางนาธง	บางนาธง
02/65/3/2565 - สบ.1	3 - 1	1351/2559	ที่ดินว่างเปล่า	0	3	82	4,966,000.00	บางอบ	บางอบ
02/65/3/2565 - สบ.1	4 - 1	สน.15420/2560	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	23	943,330.00	คลองราชพระ(ราชพระ)	บางพลี (บางพลีใหญ่)
02/65/3/2565 - สบ.1	5 - 1	สน.7408/2560	ห้องชุด	0	0	33.45	384,675.00	บางโหลง	บางพลี
02/65/3/2565 - สบ.1	6 - 1	สน.454/2559	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	20	763,152.00	ท้ายบ้าน	เมืองสมุทรปราการ
02/65/3/2565 - สบ.1	7 - 1	สน.14499/2561	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	34.8	1,260,450.00	บางปลา	บางพลี
02/65/3/2565 - สบ.1	8 - 1	สน.719/2562	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	25.2	1,417,125.00	บางแก้ว	บางพลี
02/65/3/2565 - สบ.1	9 - 1	สน.1453/2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	27	2,167,321.50	บางพลีใหญ่	บางพลี
02/65/3/2565 - สบ.1	10 - 1	สน.2211/2558	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	19.2	1,386,720.00	สำโรงเหนือ	เมืองสมุทรปราการ
02/65/3/2565 - สบ.1	11 - 1	สน.2307/2560	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	52.5	2,143,725.00	บางปลา	บางพลี
02/65/3/2565 - สบ.1	12 - 1	บ.1061/2551	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	20.6	975,800.00	บางพลี	บางพลี
02/65/3/2565 - สบ.1	13 - 1	สน.1867/2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	18.4	1,242,972.00	บางท่า	บางพลี
02/65/3/2565 - สบ.1	14 - 1	สน.2213/2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	0	0	24	1,100,150.00	สำโรงเหนือ	เมืองสมุทรปราการ

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

### ขั้นตอนของการตรวจสอบรายละเอียด มีรายละเอียดดังนี้

"หมายเลข 1" เป็นการตรวจสอบว่าการขายทรัพย์สินนั้น เป็นการขาย "ตามโฉนด" หรือ ตามสำเนาโฉนด ถ้าขายตามโฉนดก็แสดงว่ามีโฉนดอยู่กับเจ้าหน้าที่ เมื่อจบกระบวนการก็สามารถทำการโอนได้โดยไม่ติดปัญหา แต่หากเป็นการขายตามสำเนาโฉนด ในส่วนนี้จะมียละเอียดและขั้นตอนที่เพิ่มมากขึ้น

ในส่วนของการขออนุญาตโอนตัวจริงจะทำได้เมื่อผู้ซื้อทำการโอนกรรมสิทธิ์จากกรมบังคับคดีมาเรียบร้อยแล้วจึงนำสำเนาโฉนดไปยื่นขออนุญาตโอนโฉนดใบแทนที่สำนักงานที่ดินที่หลักทรัพย์ตั้งอยู่ หลังจากนั้นสำนักงานที่ดินจะออกประกาศซึ่งเจ้าของทรัพย์จะต้องนำไปประกาศมาและนำไปประกาศไปติด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ นำประกาศไปติดไว้เป็นเวลา 30 วัน เมื่อครบกำหนดโดยไม่มีผู้ใดมาคัดค้านสำนักงานที่ดินก็จะออกโฉนดใบแทนมาให้ซึ่งในการซื้อแบบตามสำเนาโฉนดจะทำให้ผู้ซื้อเสียเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมได้ ดังนั้นในกรณีที่ซื้อหากจะทำให้ปลอดปัญหาที่จะตามมาในภายหลังควรเลือกทรัพย์แบบ "ตามโฉนด"

## ภาพที่ 4.9 ตัวอย่างรายการทรัพย์สินที่จะขาย


**รายการทรัพย์สินที่จะขาย**

ทรัพย์สินที่จะขาย ลำดับที่ 85 - 1

ศาล แขวงสมุทรปราการ  
คดีหมายเลขคดีที่ 6332 / 2562  
โจทก์ บริษัท ซีอีเอสเอสซี (ประเทศไทย) จำกัด  
จำเลย นางสาวณัฐนันท์ สวัสดิ์เสนา  
ประมวลทรัพย์สินที่ฟ้องคดี

1 ที่ดิน โฉนดเลขที่ 38534-  
เลขที่ 399/121  
เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 33.6 ตารางวา  
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นางสาวณัฐนันท์ สวัสดิ์เสนา  
ติดต่อ สำนักงานบังคับคดีกลาง สมุทรปราการ  
โทรศัพท์ (02) 3871728-32  
เจ้าของส่วนร่น นางสาวพัชรินทร์ คำหาสี (นางสาวธิดา ฤชชากรณ์  
สถานที่จำหน่าย จำนวนโฉนดที่ 1-6 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ เลขที่ 411 หมู่ที่ 4 ถนน สุขุมวิท  
ตำบลบางใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เวลา 09.30

เมื่อปี - โฉ - งาน 33.6 ตารางวา  
แขวงศาล บางปอ  
จังหวัด สมุทรปราการ



ไม่พบแผนที่สังเขปหรือสิ่งขบ  
ดูแผนที่โดยฟรีๆ ดูแผนที่จากดาวเทียม

วันที่	วันที่	สถานะ	ลงทะเบียนเจ้าผู้รักษา	จะทำการขายโดย	ปลอดการจำนอง
1	10/03/2565	ลงขาย	10/03/2565		
2	31/03/2565	-		คลิกเข้าร่วม	จำนวน ไม่มี บาท
3	21/04/2565	-		คลิกเข้าร่วม	จำนวน 1,305,288.00 บาท
4	12/05/2565	-		คลิกเข้าร่วม	จำนวน ไม่มี บาท
5	02/06/2565	-		คลิกเข้าร่วม	จำนวน ไม่มี บาท
6	23/06/2565	-		คลิกเข้าร่วม	

วันที่ประกาศขึ้นรับ 10-01-2565  
หมายเหตุ - กรณีขายรวม ขอให้ตรวจสอบรายละเอียดของรายการที่ขายแล้วแล้วจึงทำการประมูลทรัพย์สิน

ผู้ใช้งาน W  
บันทึก การตั้งค่า

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

"หมายเลข 2" ทำการขายโดย "ปลอดการจำนอง" หรือ "ติดจำนอง" กับที่ใดที่หนึ่งไว้ หากข้อมูลขึ้นว่าติดจำนอง จะต้องทำการถอนจำนองก่อนกระบวนการโอนทรัพย์สิน ซึ่งจะให้เกิดเป็นราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้นมา ซึ่งราคาที่เพิ่มมาในส่วนนี้ผู้เข้าร่วมประมูลต้องประเมินความเหมาะสมเพิ่มเติม

ในรายละเอียดการขายทรัพย์สินสินหากระบุไว้ว่าจะทำการขายโดยติดจำนอง คือ ราคานอกจากราคาประมูลแล้ว ราคายังต้องบวกหนี้จำนองส่วนที่เหลือเพิ่มเข้าไปด้วย ทำให้ราคานั้นสูงกว่า โดยความหมายของการขายแบบติดจำนองจะมีความเกี่ยวข้องกับ 3 บุคคล ได้แก่เจ้าหนี้ (โจทก์) ลูกหนี้ (จำเลย) และ ผู้รับจำนอง เริ่มจากเจ้าหนี้ (โจทก์) ทำการขอให้พนักงานบังคับคดีทำการยึดทรัพย์สินจากลูกหนี้ (จำเลย) แต่ทรัพย์สินที่จะยึดติดจำนองอยู่กับผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ว่าจะเป็น บุคคลธรรมดา นิติบุคคล หรือธนาคาร เป็นต้น ทรัพย์สินดังกล่าวจึงจะถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ติดจำนอง ดังนั้นผู้รับจำนองจึงจะมีสิทธิ์ได้รับการชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลและสามารถแปลงวิธีการขายทอดตลาดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าจะให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินติดจำนองให้ติดจำนอง หรือปลอดจำนอง

หากผู้รับจำนองตกลงเลือกให้ติดจำนอง ผู้เข้าร่วมประมูลทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อชนะการประมูลแล้วจะต้องวางเงินตามราคาประมูลและชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองทั้งหมดและเมื่อชำระหนี้จำนองเรียบร้อยแล้ว ผู้รับจำนองจึงจะทำการปลดจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ซึ่งแปลว่าต้องชำระตามราคาที่เราประมูลได้มาให้เจ้าพนักงานบังคับคดี และชำระหนี้จำนองจึงได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว


ภาพที่ 4.10 ตัวอย่างรายการทรัพย์สินที่จะขายแบบติดจำนอง

**รายการทรัพย์สินที่จะขาย**

ทรัพย์สินที่จะขาย ลำดับที่ 7 - 1

ศาล แขวงสมุทรปราการ  
คดีหมายเลขคดีที่ 6055 / 2540  
โจทก์ ธนาคารกรุงเทพ  
จำเลย นายมีนุชชา ธรรมวราจารย์  
ประเภททรัพย์สิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 21181  
เลขที่ 175/27  
เขต/อำเภอ บางบ่อ  
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นายมีนุชชา ธรรมวราจารย์ กับพวก  
ติดต่อ สำนักงานบังคับคดี/กอง สมุทรปราการ  
โทรศัพท์ (02) 3871728-32  
เจ้าของสำนวน นายประกอบ เจริญระน้อย,นางสาวศุภลักษณ์ อุมาแสง  
สถานที่จำหน่าย ซ้ำหมายเลขที่ 1-6 ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ เลขที่ 411 หมู่ที่ 4 ถนน สุขุมวิท  
ตำบลบางใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เวลา 09.30

เมื่อที่ - ใช้ - งาน 16 ต.ร.ว/ต.ร.ม.  
แขวง/ตำบล บางบ่อ  
จังหวัด สมุทรปราการ



ไม่พบแผนที่ตั้งทรัพย์สินที่จะขาย  
ดูแผนที่ในพินิจ | ดูแผนที่จากกรมที่ดิน

จะทำการขายโดย การจำนองติดไป ติดจำนอง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยอดหนี้จำนอง 296,482.47 บาท

- » ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา จำนวน ไม่มี บาท
- » ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี จำนวน 336,000.00 บาท
- » ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินบังคับคดี จำนวน ไม่มี บาท
- » ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน ไม่มี บาท

วันที่ประกาศขึ้นเงิน 24-12-2564  
หมายเหตุ - กรณีชำระหนี้ ขอให้ตรวจสอบรายละเอียดของรายการที่ขายลำดับนี้เกี่ยวกับทุกประเภททรัพย์สิน

วันที่	วันที่	สถานะ	ลงทะเบียนเข้าสู่ราคา
1	24/02/2565	งตขาย 24/02/2565	
2	17/03/2565	-	คลิกเข้าร่วม
3	07/04/2565	-	คลิกเข้าร่วม
4	28/04/2565	-	คลิกเข้าร่วม
5	19/05/2565	-	คลิกเข้าร่วม
6	09/06/2565	-	คลิกเข้าร่วม

ที่มา : www.led.go.th

โดยจากภาพที่ 4.10 บ้านหลังดังกล่าวจะทำการขายโดยติดจำนองกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมียอดหนี้ 296,482.74 บาท ทำให้ออกเหนือจากราคาบ้านที่ผู้ชนะการประเมินต้องจ่ายแล้วจะต้องเพิ่มยอดหนี้ดังกล่าวเพิ่มเข้าไปด้วยดังนั้นในกรณีที่ซื้อหากจะทำให้ปลอดปัญหาที่จะตามมาในภายหลังควรเลือกทรัพย์สินแบบ "ปลอดจำนอง"


ภาพที่ 4.11 ตัวอย่างรายการทรัพย์สินที่จะขายแบบปลอดการจำนอง

**รายการทรัพย์สินที่จะขาย**

ทรัพย์สินที่จะขาย ลำดับที่ 85 - 1

ศาล แขวงสมุทรปราการ  
คดีหมายเลขคดีที่ น.6332 / 2562  
โจทก์ บริษัท ซีอีเอสซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด  
จำเลย นางสาวจันทิมนันท์ สวัสดิ์เฮง  
ประเภททรัพย์สิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 38534  
เลขที่ 398/121  
เขต/อำเภอ บางบ่อ  
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นางสาวจันทิมนันท์ สวัสดิ์เฮง  
ติดต่อ สำนักงานบังคับคดี/กอง สมุทรปราการ  
โทรศัพท์ (02) 3871728-32  
เจ้าของสำนวน นางสาวพัชรีวงศ์ รัชชาสิงห์,นางสาวอริศรา ตูซาทกรณ์  
สถานที่จำหน่าย ซ้ำหมายเลขที่ 1-6 ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ เลขที่ 411 หมู่ที่ 4 ถนน สุขุมวิท  
ตำบลบางใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เวลา 09.30

เมื่อที่ - ใช้ - งาน 33.6 ต.ร.ว/ต.ร.ม.  
แขวง/ตำบล บางบ่อ  
จังหวัด สมุทรปราการ



ไม่พบแผนที่ตั้งทรัพย์สินที่จะขาย  
ดูแผนที่ในพินิจ | ดูแผนที่จากกรมที่ดิน

จะทำการขายโดย ปลอดการจำนอง

- » ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา จำนวน ไม่มี บาท
- » ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี จำนวน 1,305,288.00 บาท
- » ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินบังคับคดี จำนวน ไม่มี บาท
- » ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน ไม่มี บาท

วันที่ประกาศขึ้นเงิน 10-01-2565  
หมายเหตุ - กรณีชำระหนี้ ขอให้ตรวจสอบรายละเอียดของรายการที่ขายลำดับนี้เกี่ยวกับทุกประเภททรัพย์สิน

วันที่	วันที่	สถานะ	ลงทะเบียนเข้าสู่ราคา
1	10/03/2565	งตขาย 10/03/2565	
2	31/03/2565	-	คลิกเข้าร่วม
3	21/04/2565	-	คลิกเข้าร่วม
4	12/05/2565	-	คลิกเข้าร่วม
5	02/06/2565	-	คลิกเข้าร่วม
6	23/06/2565	-	คลิกเข้าร่วม

ที่มา : www.led.go.th

"หมายเลข 3" เงื่อนไขเข้าสู่ราคา หมายถึงจำนวนเงินที่เราจะต้องไปวางเป็นหลักประกันในวันประมูล โดยในกรณีตัวอย่างผู้ประสงค์จะเข้าเสนอราคาต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 150,000 บาท ซึ่งราคานี้จะเปลี่ยนแปลงไปตามหลักทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในเอกสาร และเมื่อการประมูลสิ้นสุดลงผู้ที่ไม่ชนะการประมูลสามารถนำป้ายประมูลไปแลกคืนเงินหลักประกันกลับคืนได้เลย

ภาพที่ 4.12 เงื่อนไขเข้าสู่ราคา

**เงื่อนไขเข้าสู่ราคา**

ผู้ประสงค์จะเข้าเสนอราคาต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 150,000.00 บาท  
 วันเริ่มประมูลผู้มีสิทธิเข้าร่วมไม่ได้รับเงิน หรือออกบัตรค้ำยันค้ำประกันมูลค่าให้ครบแล้ว ต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 66,000.00 บาท

พินิจ : [www.led.go.th](http://www.led.go.th)

"หมายเลข 4" เป็นการดูสถานะของทรัพย์ว่าการประมูลวันใด ทรัพย์มีการประมูลมาแล้วกี่ครั้ง และจะประมูลครั้งต่อไปในวันที่เท่าไร ซึ่งในการขายครั้งที่ 2 ราคาประมูลจะลดลงมา 10%จากราคาประเมิน ในการขายครั้งที่ 3 ราคาประมูลจะลดลงมา 20%จากราคาประเมิน และในการขายครั้งที่ 4 ราคาประมูลจะลดลงมา 30%จากราคาประเมิน

CHULALONGKORN UNIVERSITY

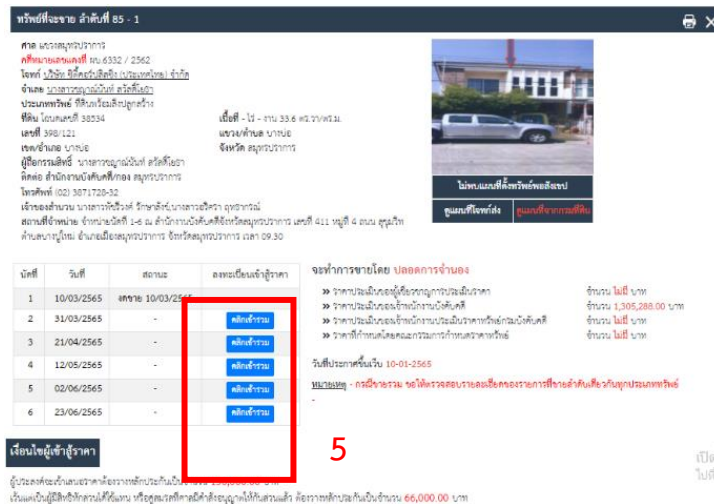
ภาพที่ 4.13 สถานะของทรัพย์

นัดที่	วันที่	สถานะ	ลงทะเบียนเข้าซื้อราคา
1	10/03/2565	ตกขาย	10/03/2565
2	31/03/2565	-	คลิกเข้าร่วม
3	21/04/2565	-	คลิกเข้าร่วม
4	12/05/2565	-	คลิกเข้าร่วม
5	02/06/2565	-	คลิกเข้าร่วม
6	23/06/2565	-	คลิกเข้าร่วม



"หมายเลข 5" หากตัดสินใจแล้วว่าต้องการเข้าประมูลทรัพย์สิน ให้เลือกที่ "คลิกเข้าร่วม" และทำการสมัครกรอกข้อมูล และกดยืนยันการเข้าร่วมประมูลต่อไป วิธีนี้เป็น การเสนอตัวเข้าร่วมประมูล ซึ่งเราจะได้คิวในทันทีที่กรณี ที่ไปถึงที่ประมูล แต่หากไม่สะดวกก็สามารถไปลงทะเบียนและยื่นเอกสารก่อนเข้าประมูล ณ วันที่ทำการประมูลได้เช่นกัน

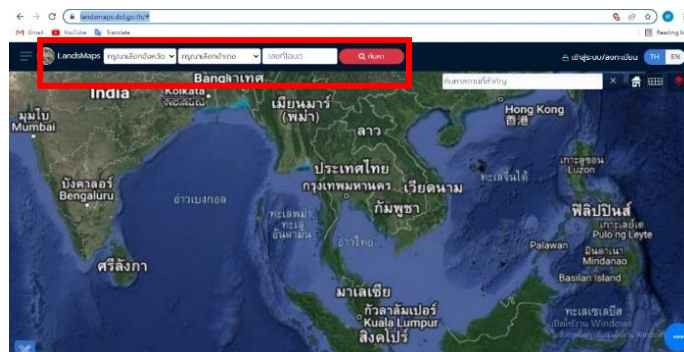
ภาพที่ 4.14 ลงทะเบียนเข้าร่วมประมูล



ที่มา : www.led.go.th

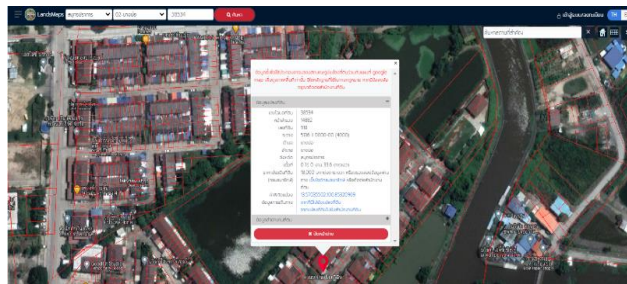
เมื่อตรวจสอบข้อมูลทั้ง 5 หมายเลขที่กล่าวมาในข้างต้น ผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินสามารถตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินได้จากเว็บไซต์ของกรมที่ดินโดยเข้าไปในเว็บไซด์ของกรมที่ดิน <https://landmaps.dol.go.th> เรียกว่า “ระบบค้นหาแปลงที่ดิน (LandsMaps)” จากนั้นนำข้อมูลเลขที่โฉนด (อยู่ในตำแหน่งหมายเลข 1) กรอกรายละเอียดในกรอบสีแดงดังภาพที่ 4.12 แล้วระบบจะแสดงผลแปลงที่ดินที่ถูกต้องตามหมุดที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้แล้วระบบจะประมวลผลได้ดังภาพที่ 4.15

ภาพที่ 4.15 แสดงหน้าเว็บไซต์กรมที่ดิน



ที่มา : www.landmaps.dol.go.th

ภาพที่ 4.16 แปลงที่ดินตามหมวดที่กรมที่ดินกำหนดไว้



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

#### 4.5.2 การค้นหาผ่านแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี

- 1) ดาวนโหลดแอปพลิเคชันกรมบังคับคดี ชื่อ LED Property เมื่อเข้ามาแล้วจะปรากฏหน้าจอดังภาพ

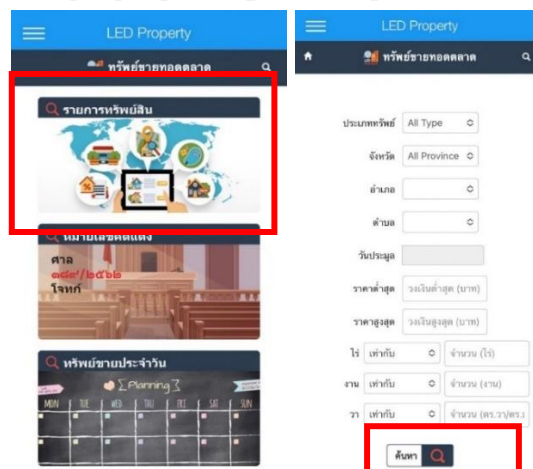
ภาพที่ 4.17 แสดงหน้าแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี



ที่มา : แอปพลิเคชัน LED Property

- 2) เข้าไปใน “รายการทรัพย์สิน” แล้วใส่ข้อมูลที่ต้องการ หลังจากนั้นกดค้นหา

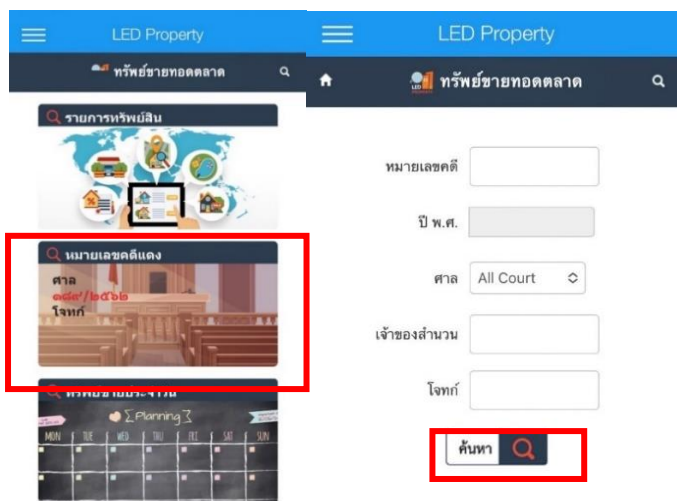
ภาพที่ 4.18 แอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี (รายการทรัพย์สิน)



ที่มา : แอปพลิเคชัน LED Property

- 3) แต่หากทราบหมายเลขคดีแดง สามารถเลือกค้นหาในเมนู “หมายเลขคดีแดง” จะทำให้หาสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

ภาพที่ 4.19 แสดงหน้าจอแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี (หมายเลขคดีแดง)



ที่มา : แอปพลิเคชัน LED Property

#### 4.6 ขั้นตอนในการประมูลทรัพย์

##### 4.6.1 การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์

ค้นหาทรัพย์กรมบังคับคดีชายทอดตลาดได้จากเว็บไซต์กรมบังคับคดี หรือ แอปพลิเคชัน LED Property Plus ดังที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อได้ทรัพย์ที่สนใจแล้วผู้เข้าร่วมประมูลทรัพย์มีหน้าที่ต้องตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะซื้อ สภาพทรัพย์จริงตามสถานที่ ควรไปดูทรัพย์ด้วยตนเองตามแผนที่ปรากฏในแผนที่ประกาศขายทอดตลาดก่อนการเข้าร่วมประมูล และต้องศึกษาเงื่อนไขการเข้าสู่ราคา ข้อเสนอ และคำเตือนผู้ซื้อตามประกาศขายทอดตลาด

##### 4.6.2 หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล

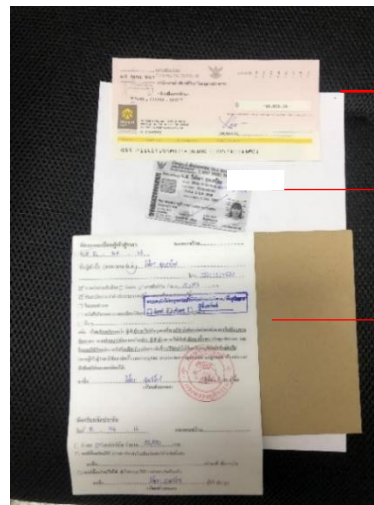
เพียงใช้บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือ หนังสือเดินทาง พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ หากมีผู้ประมูลแทนต้องมีหนังสือมอบอำนาจปิดอากรแสตมป์ 30 บาท พร้อมเตรียมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจให้ครบถ้วน และในส่วนของเงินประกัน ผู้เข้าร่วมประมูลต้องเตรียมเงินสดหรือเช็คเพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคาตามจำนวนเงินประกันที่กรมบังคับคดีกำหนดไว้ในประกาศ

ตารางที่ 4.1 เงินประกันสำหรับการเข้าร่วมประมูล

ราคาประเมิน (บาท)	วางหลักประกันบาท (บาท)
ไม่เกิน 100,000	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของราคาประเมิน
เกิน 100,000 – 200,000	10,000



ภาพที่ 4.21 เอกสารที่ใช้ลงทะเบียนเพื่อรับป้ายประมูล



เช็คเขียร์เช็ค

สำเนาบัตรประชาชน

บัตรลงทะเบียนผู้เข้าสู่อำนาจ

ที่มา : ผู้วิจัย

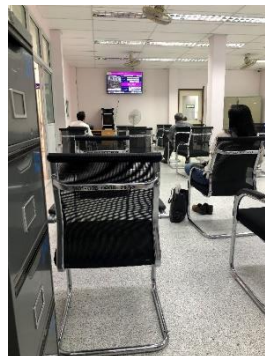
หลังจากจัดเตรียมเอกสารดังภาพที่ 4.21 ครบเรียบร้อยแล้วให้นำเงินหรือเช็คเขียร์เช็คใส่ซองสีน้ำตาลปิดผนึกให้แน่นหนาแล้วจึงนำทั้งหมดไปยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยเจ้าพนักงานฯก็จะเซ็นยืนยันการรับเงินแล้วคืนบัตรลงทะเบียนผู้เข้าสู่อำนาจมาให้ ดังนั้นเมื่อยื่นเอกสารแล้วผู้เข้าร่วมประมูลก็จะได้รับบัตรลงทะเบียนผู้เข้าสู่อำนาจเพื่อนำมาแลกเงินประกันกลับคืน และจะได้รับป้ายประมูลซึ่งนำไปใช้ในขั้นตอนการประมูลต่อไป

ภาพที่ 4.22 ป้ายประมูล



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 4.23 บรรยากาศก่อนเข้าห้องประมูล



ที่มา : ผู้วิจัย

#### 4.6.4 วิธีการประมูล

ก่อนเริ่มการประมูล เจ้าพนักงานจะอธิบายเงื่อนไขในการประมูลให้ทราบโดยสังเขป และประกาศราคาเริ่มต้นในการขาย โดยคณะกรรมการหรือเจ้าพนักงานของกรมบังคับคดีจะเป็นผู้กำหนดราคาเริ่มต้นในการประมูล หากการประมูลในครั้งที่ 1 ไม่มีผู้สนใจเข้าสู้ราคา ราคาในการประมูลครั้งที่ 2 จะลดเหลือ 90% ของราคาเริ่มต้น และในครั้งที่ 3 จะลดเหลือ 80% ของราคาเริ่มต้น และในครั้งที่ 4 เป็นต้นไป ราคาจะเหลือเพียง 70% ของราคาเริ่มต้น ใช้ราคานี้ต่อไปจนกว่าจะมีผู้ประมูล และในระหว่างการประมูล ผู้ที่สนใจสามารถยกป้ายเพื่อขอเสนอราคาตามราคาที่ต้องการได้ หรือยกป้ายสู้ราคากับผู้ประมูลท่านอื่น โดยเจ้าพนักงานจะเป็นผู้กำหนดว่าจะเพิ่มราคาครั้งละเท่าใด

#### 4.6.5 การดำเนินการหลังจากการประมูล

##### กรณีที่ไม่ชนะการประมูล

สามารถนำป้ายที่ใช้ในการเข้าสู้ราคาไปยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อนำเงินหลักประกันคืนได้เลยโดยไม่มี การหักค่าใช้จ่าย

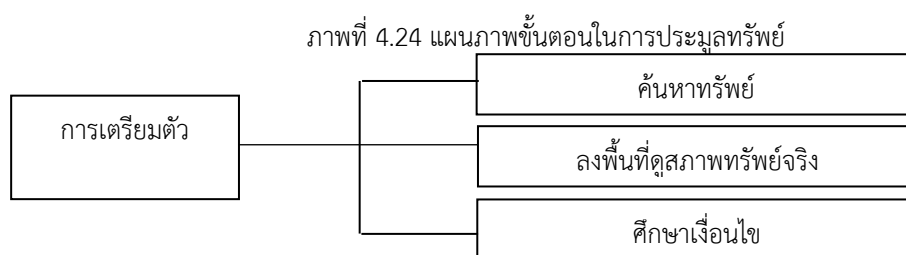
##### กรณีที่ชนะการประมูล

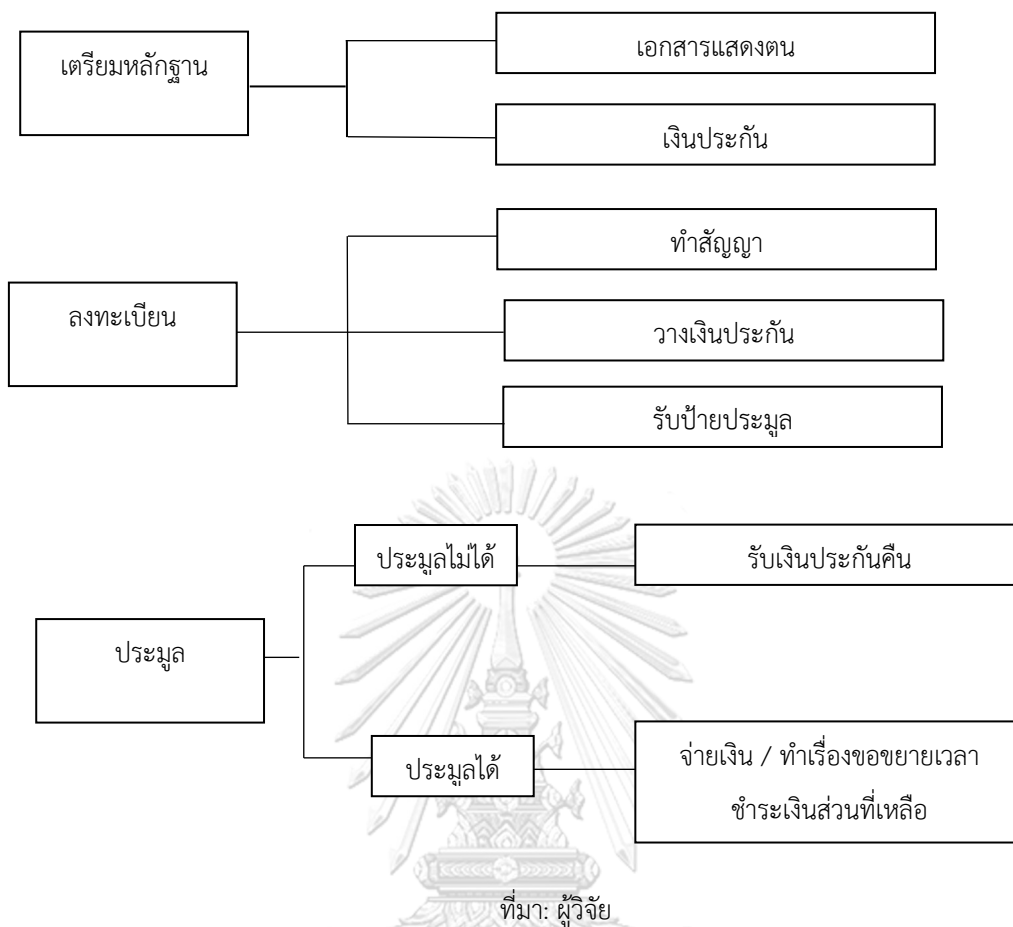
เมื่อบ้านถูกประมูลจนได้ราคาสูงสุด เจ้าพนักงานกรมบังคับคดีก็จะถามผู้คัดค้านจากฝ่ายที่มีส่วนได้ส่วนเสีย (ตัวแทนโจทก์หรือจำเลย) หากไม่มีผู้ใดคัดค้านเจ้าพนักงานก็จะเคาะไม้ให้ผู้ที่ได้ราคาสูงสุดเป็นผู้ชนะการประมูล ซึ่งเมื่อชนะการประมูลแล้วก็ต้องไปทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เรียบร้อย พร้อมทั้งชำระเงินในส่วนที่เหลือให้ครบถ้วน

แต่หากยังไม่สามารถชำระได้ ผู้ซื้อจะต้องทำสัญญาซื้อขายโดยจะถือว่าหลักประกันที่วางไว้จะเป็นเงินมัดจำ และจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ประมูลทรัพย์สินได้เป็นต้นไป

เมื่อครบ 15 วัน หากยังไม่สามารถนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระได้ ผู้ซื้อต้องยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน โดยต้องยื่นเอกสารต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนครบ 15 วัน ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือนหรือ 90 วัน รวมกับช่วงเวลา 15 แรกจะนับว่าขอขยายระยะเวลาในการจ่ายเงินได้ 105 วัน นับแต่วันประมูลได้

#### ขั้นตอนในการประมูลทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้





หลังจากชำระเงินครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานกรมบังคับคดีจะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานกรมที่ดิน พร้อมมอบเอกสารสิทธิและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ ให้ผู้ชนะประมูลดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ประมูลจากกรมบังคับคดี ณ สำนักงานที่ดินด้วยตัวเอง

#### 4.7 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี ผู้ซื้อมีหน้าที่จ่ายค่าใช้จ่ายทั้งหมดเอง ซึ่งค่าใช้จ่ายแบ่งตามหน่วยงานผู้รับเงินได้ดังนี้

##### 4.7.1 สำนักงานบังคับคดี

- เงินส่วนต่างที่จะนำมาชำระในส่วนที่เหลือหากประมูลได้
- ค่าอากรแสตมป์ร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขาย (ราคาที่ชนะการประมูล)

##### 4.7.2 สำนักงานที่ดิน

- ค่าโอน ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินที่ดิน
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ประมาณร้อยละ 2-3 คิดจากราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ (กรณีเจ้าของเดิมถือครองทรัพย์สินไม่ถึง 5 ปี) ร้อยละ 3.3 ของราคาขายหรือราคาประเมินสำนักงานที่ดิน (เลือกราคาที่สูงกว่า)

หมายเหตุ : หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ กล่าวคือสามารถนำใบเสร็จการเสียค่าอากรแสตมป์ไปขอเงินค่าอากรแสตมป์ได้ที่กรมสรรพากร

#### 4.7.3 ธนาคาร (กรณีขอสินเชื่อ)

- ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน (ตามประกาศธนาคาร)
- ค่าจดจำนอง ร้อยละ 0.01 ของวงเงินจำนอง
- ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย (ตามอัตราของบริษัทประกันภัย)

#### 4.8 การจัดการลูกหนี้และบริวารให้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์

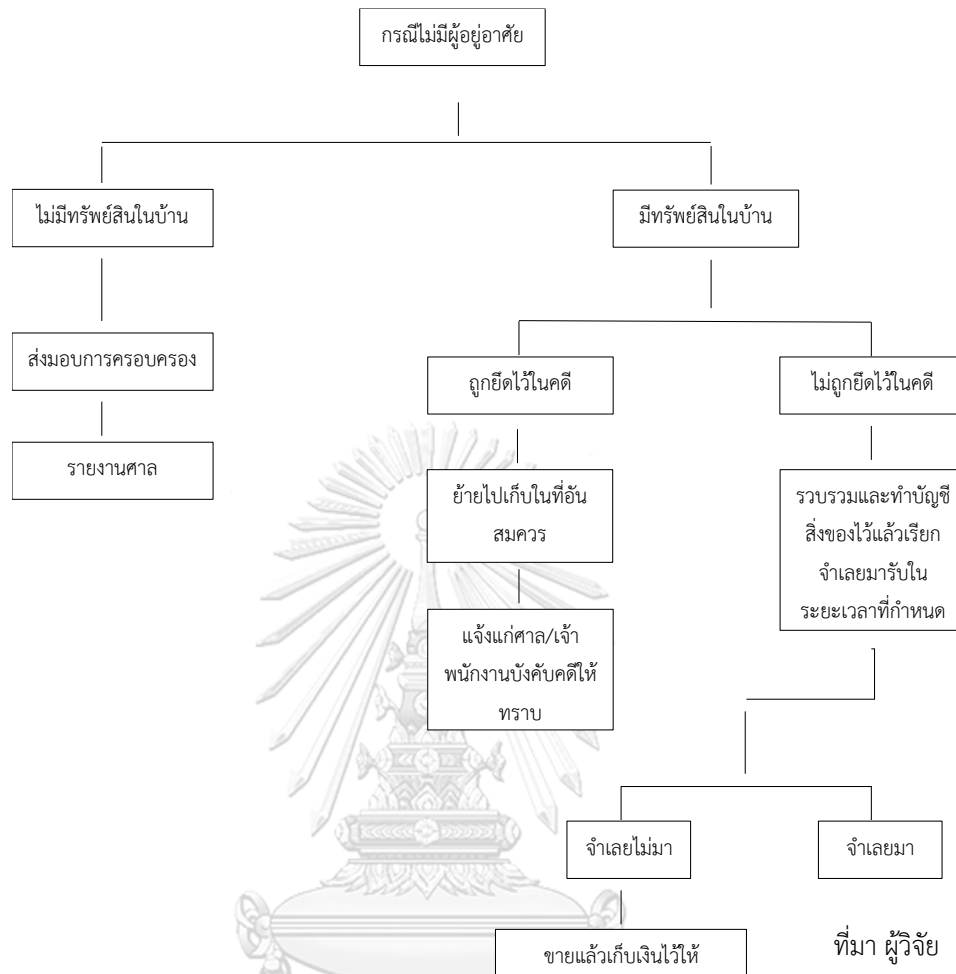
ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว หากลูกหนี้หรือบริวารยังไม่ออกจากทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อสามารถยื่นคำขอต่อศาลที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เพื่อขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีโดยไม่ต้องไปฟ้องลูกหนี้หรือบริวารเป็นคดีใหม่ ซึ่งจะแบ่งได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

##### 4.8.1 การขับไล่กรณีไม่มีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่ แต่มีสิ่งของอยู่ในอสังหาริมทรัพย์

หากไม่มีบุคคลอยู่ในแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถส่งมอบการครอบครองให้กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ซื้อทรัพย์สินได้เลย แต่ถ้าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทำการลื้อคฤภญแจหรือมีสิ่งกีดขวางทำให้ไม่สามารถเข้าไปได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถทำลายสิ่งกีดขวางหรือปลดลื้อคฤภญแจเพื่อเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ตามความจำเป็น แต่หากพบว่ายังมีทรัพย์สินอยู่ก็จะเก็บไว้แล้วแจ้งให้มารับภายในกำหนด หากไม่มารับภายในกำหนดก็นำทรัพย์สินออกขายแล้วเก็บเงินไว้ให้ แต่หากไม่มารับเงินภายใน 5 ปี เงินนั้นจะตกเป็นของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 351 (1) ประกอบมาตรา 352 สามารถสรุปได้ดังภาพที่ 4.27



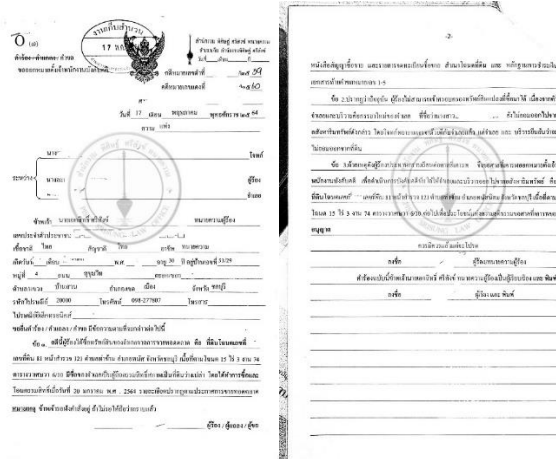
ภาพที่ 4.25 ขั้นตอนการขับไล่: กรณีไม่มีผู้อยู่อาศัย



## 4.8.1 ขั้นตอนการขับไล่ กรณียังมีผู้อยู่อาศัย

หากหลังจากศาลมีคำสั่งพิพากษาแล้วหรือทรัพย์สินถูกนำไปขายทอดตลาดเรียบร้อยแล้ว แต่จำเลย (ลูกหนี้) หรือบริวาร เช่น บิดา มารดา บุตร ผู้เช่าเป็นต้น ยังไม่ยอมย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ กรณีเช่นนี้ผู้ซื้อจะยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี “หมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี” คือคำสั่งของศาลที่จะแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้มีอำนาจหน้าที่ขับไล่จำเลย (ลูกหนี้) เมื่อศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีมาแล้วก็นำหมายดังกล่าวไปรายงานต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ณ สำนักงานบังคับคดีที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอหมายจับจำเลยและบริวารต่อศาล

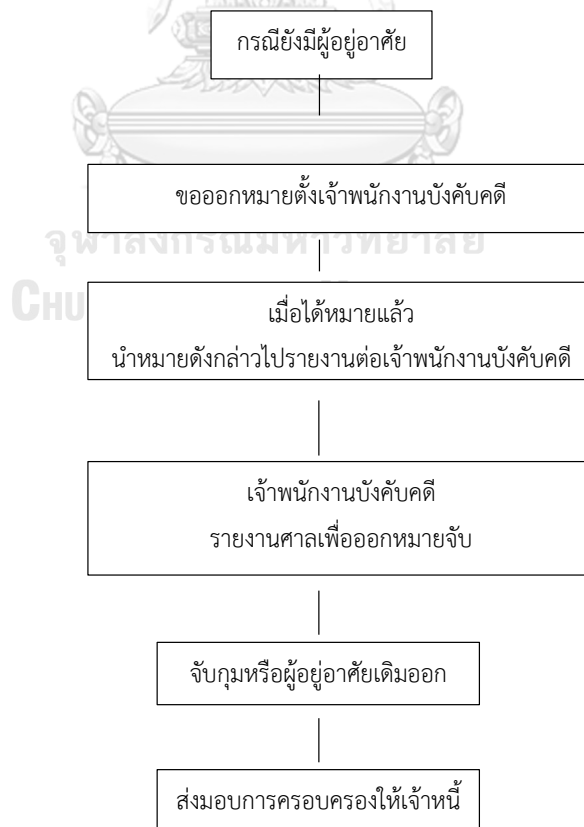
ภาพที่ 4.26 ตัวอย่างคำขอหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี



ที่มา : สักนังงานพิศิษฐ์ ศรีสังข์ นายความ

หลังจากนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะรายงานต่อศาลว่ายังมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ศาลก็จะออกหมายจับผู้ที่ดำเนินการหรือนายความก็คัดถ่ายหมายศาลเพื่อประสานงานกับตำรวจจับกุมบุคคลที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 351 (2) ประกอบมาตรา 353,354 และ 363 ดังภาพที่ 4.29

ภาพที่ 4.27 ขั้นตอนในการขับไล่ กรณียังมีผู้อยู่อาศัย



ที่มา: ผู้วิจัย

## 4.9 การยื่นขอมิเตอร์ประปา

### 4.9.1 การยื่นขอมิเตอร์ประปา

การยื่นขอมิเตอร์ประปา หรือการขอ น้ำ มีด้วยกัน 3 ประเภท ดังนี้

1) การติดตั้งประปาใหม่

สำหรับสถานที่หรืออาคารที่ไม่เคยมีการติดตั้งประปามาก่อน

2) การติดตั้งถาวร

สำหรับอาคารบ้านเรือนที่มีเลขทะเบียนบ้านเรียบร้อยแล้ว และผู้ขอรับบริการต้องเป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

3) การติดตั้งชั่วคราว

สำหรับอาคารบ้านเรือนที่มีเลขทะเบียนบ้านชั่วคราว หรือขอใช้น้ำเพื่อการก่อสร้าง หรือขอใช้น้ำตามสภาพการใช้อื่น ๆ การติดตั้งประปาชั่วคราว สำหรับสถานที่หรืออาคารที่เคยมีการติดตั้งประปามาก่อน และได้มีการยกเลิกการใช้น้ำหรือถูกงดจ่ายน้ำไปแล้ว โดยผู้ที่ขอติดตั้งประปาชั่วคราวต้องไม่ใช่คู่สัญญาใช้น้ำประปาเดิม

### 4.9.2 หลักฐานประกอบการขอ น้ำประปา

#### กรณีบุคคลธรรมดา

1. สำเนาบัตรประชาชน / ข้าราชการ / พนักงานองค์กรของรัฐ
2. สำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองอาคาร (อย่างใดอย่างหนึ่ง)
  - ทะเบียนบ้าน (ที่ขอติดตั้งประปา)
  - หนังสือสัญญาซื้อขายอาคาร
  - หนังสือสัญญาเช่าซื้อ
  - หนังสือสัญญาเช่าอาคาร
  - ทะเบียนบ้านชั่วคราว
  - หนังสืออนุญาตปลูกสร้างอาคาร
  - โฉนดที่ดิน และหนังสือยินยอมจากเจ้าของ
3. หนังสือมอบอำนาจฉบับจริง (ติดอากรแสตมป์ ) และสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจ (กรณีที่ไม่สามารถมาติดต่อได้ด้วยตนเอง)

### 4.9.3 ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาหรือเปลี่ยนชื่อผู้ใช้น้ำ

ในการขอใช้น้ำหากมิเตอร์อยู่แล้วเสียค่าธรรมเนียมในการดำเนินงาน 50 บาท แต่หากยังไม่มีมิเตอร์จะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาตามอัตราที่ กปภ.กำหนดไว้ดังตาราง ซึ่งจะจำแนกตามมาตรวัดน้ำได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.2 อัตราค่าธรรมเนียมการขอใช้น้ำประปา

ขนาดมาตร	ราคาติดตั้งประปาใหม่
½ นิ้ว (4 หุน)	5,350 บาท
¾ นิ้ว (6 หุน)	6,420 บาท
1 นิ้ว	8,560 บาท

ที่มา: การประปานครหลวง

#### 4.9.4 การโอนระงับการจ่ายน้ำ

แต่หากหากพบว่ามีภาระค้ำชำระค่าน้ำเป็นเวลา 2 เดือนขึ้นไป การประปานครหลวง (กปน.) จะระงับการใช้น้ำโดย กปน. จะปฏิบัติตาม ระเบียบการประปานครหลวง ฉบับที่ 180 ว่าด้วย การระงับการใช้น้ำชั่วคราวและถาวร กรณีค้างชำระค่าน้ำประปา โดยการงดจ่ายน้ำจะแบ่งเป็น 2 กรณีคือ

- 1) การงดจ่ายน้ำชั่วคราว เป็นการงดจ่ายน้ำเบื้องต้น หากมีการชำระหนี้ค้ำชำระทั้งหมดภายใน 15 วันนับจากวันที่งดจ่ายน้ำ จะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนเงิน 100 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2) การงดจ่ายน้ำถาวร
  - กรณีที่มีการชำระหนี้ที่ค้างทั้งหมด เกินกว่า 15 วัน แต่ไม่เกิน 30 วัน ชำระค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนเงิน 10% ของค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาใหม่ ตามขนาดมาตรวัดน้ำ
  - กรณีที่มีการชำระหนี้ที่ค้างทั้งหมด เกินกว่า 30 วัน แต่ไม่เกิน 180 วัน ชำระค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนเงิน 20% ของค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาใหม่ ตามขนาดมาตรวัดน้ำ
  - กรณีที่มีการชำระหนี้ที่ค้างทั้งหมด เกินกว่า 180 วัน ชำระค่าธรรมเนียมเท่ากับเท่ากับค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาใหม่ ตามขนาดมาตรวัดน้ำ

ตารางที่ 4.3 อัตราค่าธรรมเนียมการงดจ่ายน้ำ

ขนาดมาตร	16-30 วัน	31-180 วัน
½ นิ้ว (4 หุน)	535 บาท	1,070 บาท
¾ นิ้ว (6 หุน)	642 บาท	1,284 บาท
1 นิ้ว	856 บาท	1,712 บาท
1 ½ นิ้ว	1337.50 บาท	2,675 บาท
2 นิ้ว	4,119.50 บาท	8,239 บาท

ที่มา : การประปาส่วนภูมิภาค

#### 4.10 การยื่นขอมิเตอร์ไฟฟ้า

การยื่นขอมิเตอร์ไฟฟ้าหรือการขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ สามารถทำได้โดยบุคคลดังนี้

1. เป็นเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของบ้าน ที่ต้องการใช้ไฟฟ้า
2. ต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ต้องการใช้ไฟฟ้า

##### 4.10.1 หลักฐานประกอบการขอมิเตอร์ไฟฟ้า

กรณีขอไฟฟ้าสำหรับบ้านใหม่ ยังไม่มีเลขที่บ้าน

1. สำเนาบัตรประชาชน หรือ บัตรประจำตัวราชการ หรือ บัตรประจำตัวพนักงานองกรณ์รัฐ
2. สำเนาทะเบียนบ้านที่อยู่ปัจจุบัน
3. สำเนาทะเบียนบ้านที่ขอติดตั้งมิเตอร์
4. สัญญาซื้อขาย (กรณีซื้อขายบ้าน)

กรณีขอไฟฟ้าสำหรับบ้านใหม่ ขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราว (กำลังก่อสร้าง)

1. สำเนาบัตรประชาชน หรือ บัตรประจำตัวราชการ หรือ บัตรประจำตัวพนักงานองค์กรรัฐ
2. สำเนาใบขออนุญาตก่อสร้าง (ใช้ใบคำขอมาทแทนได้)
3. โฉนดที่ดินสถานที่ขอใช้ไฟฟ้า
4. สัญญาซื้อขาย (กรณีซื้อขายบ้าน)

กรณีให้ผู้อื่นดำเนินการแทนเจ้าบ้าน ให้เตรียมหนังสือมอบอำนาจมาด้วย โดยต้องมีเอกสารประกอบ ดังนี้

1. สำเนาบัตรประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ
2. สำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ
3. หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท

4.10.2 ขั้นตอนการขอมิเตอร์ไฟฟ้า

1. ยื่นคำร้องขอใช้ไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือที่เว็บไซต์ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (<https://eservice.pea.co.th/cos/Menu/>)
2. หลังจากได้รับคำร้องแล้ว เจ้าหน้าที่จะโทรมาสอบถามข้อมูลและทำการตรวจสอบการเดินสายไฟฟ้า ณ สถานที่ขอติดตั้ง
3. ผู้ขอใช้ไฟฟ้าชำระค่าธรรมเนียม โดยสามารถชำระได้ที่สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

4.10.3 ค่าธรรมเนียมในการขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า

ตารางที่ 4.4 อัตราค่าธรรมเนียมในการขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าถาวร

ขนาดมิเตอร์	ค่าตรวจสอบการติดตั้งสายไฟฟ้า (บาท)	หลักประกันการ ใช้ไฟฟ้า	รวม (บาท)
5(15) 1 เฟส	700	ยกเล็ก	700
15(45) 1 เฟส	700		700
30(100) 1 เฟส	700		700
50(150) 1 เฟส	700		700
15(45) 3 เฟส	700		700
30(100) 3 เฟส	1,500		1,500
50(150) 3 เฟส	1,500		1,500
200 3 เฟส	2,500		2,500
400 3 เฟส	2,500		2,500

ที่มา: การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

#### 4.10.4 การขอเปลี่ยนชื่อผู้ใช้ไฟฟ้า

ขอรับบริการโดยตรงผ่านสำนักงานการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค(ตามพื้นที่ที่บ้านตั้งอยู่) โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย มีเอกสารแนบดังนี้

1. สำเนาทะเบียนบ้านที่ติดตั้งการใช้มิเตอร์ไฟฟ้า
2. สำเนาสัญญาซื้อขาย (อช.23 ที่ได้รับจากสำนักงานที่ดิน)
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
4. สำเนาเอกสารการเปลี่ยนชื่อตัว - ชื่อสกุล (กรณีเปลี่ยนชื่อ-สกุล)
5. หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ 10 บาท (กรณีมอบอำนาจให้ตัวแทนดำเนินการ)
6. สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้ตัวแทนดำเนินการ)
7. ใบเสร็จค่าไฟฟ้าเดือนสุดท้ายหรือเดือนใดก็ได้
8. แบบฟอร์มขอเปลี่ยนผู้ใช้ไฟฟ้า (<https://www.mea.or.th/form/edituser>)
9. หากไม่ชำระค่าไฟฟ้าตามกำหนด เมื่อถูกงดจ่ายไฟฟ้า หรือถูกตัดไฟ ผู้ใช้มีสิทธิขอต่อกลับภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) งดจ่ายไฟฟ้า โดยจะแบ่งเป็น 2 ช่วงเวลาดังนี้

#### 4.10.5 การโดนระงับจ่ายไฟฟ้า

การที่มีมิเตอร์ไฟฟ้าโดนตัด หรือถูกระงับการจ่ายไฟฟ้าชั่วคราว เนื่องจากการค้างชำระค่าไฟฟ้าเกิน 1 เดือน หลังจากหมดเขตชำระเงินภายใน 7 วัน (จะเข้าข่ายการงดจ่ายไฟ) แต่จะมีการยืดเวลาชำระเงินออกไปอีก 3 วัน (หากไม่ชำระค่าไฟฟ้าภายใน 10 วัน จะถูกงดจ่ายไฟทันที) ซึ่งในการต่อกลับจะแบ่งได้เป็น 3 กรณี ดังนี้

- 1) กรณีขอติดต่อกลับภายใน 6 เดือน ผู้ขอต่อกลับจะต้อง
  - ชำระค่าต่อกลับ 40 บาท
  - ชำระค่าตรวจสอบอุปกรณ์ภายใน กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง
  - ชำระค่าอุปกรณ์ระบบจำหน่ายไฟฟ้า ตามค่าใช้จ่ายจริง ในกรณีที่ กฟน. ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง อุปกรณ์ระบบจ่ายไฟฟ้าอันเนื่องมาจากการใช้ไฟฟ้าของผู้ต่อกลับ
  - กรณีที่ถูกตัดไฟเนื่องจากค้างชำระค่าไฟฟ้าหรือไม่ได้วางหลักประกันการใช้ไฟฟ้า กฟน. จะต่อกลับไฟฟ้าให้ได้ภายใน 1 วันทำการ
- 2) กรณีขอต่อกลับ 6 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี
  - ผู้ขอต่อกลับจะต้องดำเนินการดังเช่นข้างต้น แต่จะมีเพิ่มเติมในส่วนของการตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าภายใน ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในหรือไม่ก็ตามเพิ่มอีกแล้วแต่กรณีหลังจากการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่
- 3) หากงดจ่ายไฟฟ้าเกิน 1 ปี
  - จะขอต่อกลับไม่ได้ หากต้องการใช้ไฟฟ้าอีกต้องยื่นเรื่องเหมือนขอใช้ไฟฟ้าใหม่

#### 4.11 การขอทะเบียนบ้าน

ทะเบียนบ้าน คือ เอกสารที่นายทะเบียนออกให้กับบ้านแต่ละหลังเมื่อมีการปลูกสร้างบ้านใหม่หรือรื้อถอนบ้าน ซึ่งในเอกสารจะแสดงข้อมูลเลขรหัสประจำบ้านหรือเลขที่บ้าน รายการผู้อยู่อาศัยทั้งหมด โดยเจ้าบ้านจะต้องแจ้งเรื่องภายใน 15 วัน หลังสร้างบ้านแล้วเสร็จ หากไม่ดำเนินการจะถือว่ามิโทษ และปรับไม่เกิน 1,000 บาท

ในกรณีที่มีการแจ้งย้ายเข้าหรือย้ายออก เจ้าบ้านจะต้องทำเรื่องภายใน 15 วัน ตั้งแต่มีการย้ายออก หากไม่ดำเนินการจะมีโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท ทั้งนี้ ผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่สามารถแจ้งย้ายเรื่องปลายทางอัตโนมัติได้ โดยไปยื่นเรื่องด้วยตนเองที่สำนักทะเบียน

##### 4.11.1 เอกสารที่ใช้ในการขอทะเบียนบ้าน

1. บัตรประชาชนของผู้ขอทะเบียนบ้าน
2. ใบ ท.ร.9 หรือใบรับแจ้งเกี่ยวกับบ้าน เอกสารที่ออกโดยหน่วยงานท้องที่ที่บ้านตั้งอยู่
3. หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ถ้ามี) เช่น โฉนดที่ดิน น.ส.3 ส.ป.ก.4-01 และ ส.ค.1 เป็นต้น ไม่รวม ภ.บ.ท.5 หรือใบภาษีบำรุงท้องที่
4. ใบอนุญาตก่อสร้าง (กรณีปลูกบ้านใหม่) หรือ หนังสือรับรองสิ่งปลูกบ้าน (กรณีสร้างบ้านนานแล้ว) หรือ หนังสือสัญญาซื้อขายบ้าน (ถ้ามี) หากไม่มีเอกสารดังกล่าวให้ใช้หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ดิน
5. รูปถ่ายบ้านที่สร้างแล้วเสร็จทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านหน้า ด้านหลัง ด้านซ้าย และด้านขวา เพื่อตรวจสอบสภาพความเป็นบ้าน (ขึ้นอยู่กับสถานที่แจ้ง ควรสอบถามกับเจ้าหน้าที่ก่อน)

##### 4.11.2 วิธีขอทะเบียนบ้าน

1. ยื่นเรื่องที่สำนักทะเบียนในพื้นที่ที่ปลูกสร้างบ้าน ในจังหวัดกรุงเทพฯ สามารถยื่นเรื่องได้ที่ฝ่ายทะเบียนสำนักงานเขต และพื้นที่ต่างจังหวัดยื่นเรื่องไปที่ฝ่ายทะเบียนที่ว่าการอำเภอ
2. นายทะเบียนตรวจสอบหลักฐานต่าง ๆ จากนั้นทำการออกเลขที่บ้านพร้อมกับจัดทำสมุดทะเบียนบ้านและสำเนาทะเบียนบ้าน
3. ส่งมอบทะเบียนบ้านให้กับผู้แจ้งเรื่อง
4. ทำเรื่องย้ายบุคคลเข้ามาอยู่ในทะเบียนบ้าน

##### 4.11.3 วิธีการขอทะเบียนบ้านออนไลน์

1. ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน DOPA
2. นำบัตรประชาชนไปยื่นเรื่องกับนายทะเบียนที่สำนักทะเบียนอำเภอ สำนักทะเบียนท้องถิ่น หรือตามที่ผู้อำนวยการทะเบียนกลางกำหนด เพื่อยืนยันตัวตนผ่านลายนิ้วมือและใบหน้า และรับรหัสผ่าน (PIN) สำหรับใช้แอปฯ
3. เจ้าหน้าที่ผู้รับลงทะเบียนทำการตรวจสอบหลักฐานและข้อมูล ก่อนเข้าสู่แอปฯ และเลือกใช้บริการตามที่ต้องการ

## บทที่ 5

### ผลการศึกษาก่อนการเข้าประมูล

จากการศึกษาขั้นตอนและวิธีการในการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนในการเข้าประมูลทรัพย์สิน รวมถึงข้อพิจารณาในการประเมินทรัพย์สินเบื้องต้นก่อนการเข้าประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี จึงทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่ประกอบกิจการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี ในงานวิจัยนี้สามารถแบ่งช่วงในการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินได้ 3 ส่วนได้แก่ 1.ขั้นตอนก่อนการประมูล 2.ขั้นตอนระหว่างการประมูล และ 3.ขั้นตอนหลังจากการประมูล โดยผู้วิจัยสามารถสรุปข้อมูลและประเด็นสำคัญโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 5.1 ขั้นตอนก่อนการประมูลทรัพย์สิน อธิบายถึง วิธีการค้นหาทรัพย์สิน วิธีการพิจารณา ทรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยง และ ข้อพึงระวัง เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจก่อนการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินกับกรมบังคับคดี
- 5.2 ขั้นตอนระหว่างการประมูลทรัพย์สิน อธิบายถึงการเตรียมตัวหลังจากตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว และข้อควรระวัง เพื่อเข้าร่วมประมูล
- 5.3 ขั้นตอนหลังจากการประมูลทรัพย์สิน อธิบายถึงการชำระเงิน การปรับปรุงซ่อมแซม และข้อควรระวัง
- 5.4 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

#### 5.1 ขั้นตอนก่อนการประมูลทรัพย์สิน

จากการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีช่วงแรกของการเริ่มประกอบธุรกิจ ผู้ประกอบการฯ ดังกล่าวก็จะมีแนวทางในการเลือกดูทรัพย์สินและซื้อในทำเลที่คุ้นเคยหรือใกล้เคียงกับแหล่งที่อยู่อาศัย เนื่องจากจะมีความเข้าใจในพื้นที่ กล่าวคือ มีความเข้าใจด้านการคมนาคมถนนที่ใช้สัญจรเข้า-ออก รู้จักตำแหน่งที่ตั้งของแหล่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ระยะของแหล่งงาน แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมถึงความเข้าใจในคนที่อาศัยอยู่และความต้องการของคนที่จะเข้ามาอาศัย

##### 5.1.1 วิธีการค้นหาทรัพย์สิน

ในการค้นหาทรัพย์สินสามารถเลือกหาทางแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี (LED PROPERTY) หรือจากหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดีของกรมบังคับคดีก็ได้ข้อมูลที่เหมือนกันสามารถเลือกได้ตามความสะดวกของผู้ใช้งาน จากการศึกษพบว่าผู้ประกอบการฯ จำนวน 5 ท่านเลือกที่จะค้นหาข้อมูลประกาศขายทอดตลาดผ่านทางหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี เนื่องจากมีความสะดวกในการค้นหาและมีภาพประกอบสำหรับการพิจารณาเบื้องต้นซึ่งได้จากประกาศของกรมบังคับคดี และภาพที่มาจากเว็บไซต์ของกรมที่ดินซึ่งเป็นข้อมูลเบื้องต้นที่จะทำให้เห็นถึงสภาพของทรัพย์สินและพื้นที่บริเวณโดยรอบได้พอสังเขปก่อนที่จะทำการลงพื้นที่ในลำดับถัดไป

ในการพิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินจากเอกสารประกาศประกาศขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี ผู้ประกอบการฯ จะมีแนวทางในการเลือกพิจารณาส่วนที่ต้องดูเป็นพิเศษเป็น 3 แนวทาง ได้แก่ แนวทางที่1 พิจารณาทำเลที่ตั้ง, แนวทางที่2 เลือกพิจารณาราคา และ แนวทางที่3 พิจารณาสภาพโครงสร้างบ้าน



แนวทางที่1 พิจารณาทำเลที่ตั้ง ผู้ประกอบกิจการฯ ทุกท่านจะเลือกพิจารณาทำเลที่ตั้งเพื่อตอบสนองต่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายมากที่สุด ต้องตั้งอยู่ใกล้แหล่งงาน เส้นทางคมนาคมสัญจรที่สะดวกบริเวณรอบข้างมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น ตลาด โรงเรียน เป็นต้น กล่าวคือ ต้องมีแหล่งงาน แหล่งชุมชน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครันเหมาะสมในการดำเนินชีวิตและปลอดภัยในการอยู่อาศัย

แนวทางที่2 พิจารณาราคา ผู้ประกอบกิจการฯ ทุกท่านจะเลือกพิจารณาราคา เพื่อตอบสนองต่อความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยโดยราคาและทำเลต้องมีความสอดคล้องกัน ราคาที่เริ่มต้นในการประมูลต้องมีระดับที่ต่ำกว่าราคาขายของบ้านบริเวณใกล้เคียง30% ขึ้นไป เมื่อนำมาปรับปรุงซ่อมแซมแล้วก็ยังไม่สูงไปกว่าราคาของบ้านบริเวณใกล้เคียงที่ประกาศขาย โดยราคาของบ้านบริเวณใกล้เคียงหรือราคาตลาดสามารถตรวจสอบได้จากการสำรวจจากป้ายที่ติดประกาศขายหน้าบ้านด้วยการโทรเข้าไปสอบถาม, การหาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

แนวทางที่3 พิจารณาสภาพโครงสร้าง ผู้ประกอบกิจการฯ ทุกท่านจะเลือกพิจารณาสภาพโครงสร้าง เพื่อให้ไม่ให้เกิดปัญหาต้องงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม ให้ความสำคัญในเรื่องสภาพบ้านกล่าวคือเมื่อมองจากภายนอกแล้วต้องพบว่าบ้านยังอยู่ในระดับตึกกับพื้น ไม่ทรุดหรือเอียง เนื่องจากหากบ้านมีสภาพทรุดหรือเอียงจะส่งผลในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

#### 5.1.2 วิธีการพิจารณา

เมื่อผู้ประกอบกิจการฯ ทำการคัดเลือกทรัพย์สินจากเอกสารเบื้องต้นแล้วหลังจากนั้นจึงเริ่มลงพื้นที่เพื่อสำรวจสภาพทรัพย์สินจริง โดยผู้ประกอบกิจการฯ โดย 4 ท่าน มองว่าการลงพื้นที่เพื่อไปดูทรัพย์สินจริงมีความสำคัญและมีความจำเป็นมากที่จะไปดูไปสำรวจเพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้ประกอบการตัดสินใจโดยจะต้องไปดูทุกครั้งก่อนการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สิน แต่มี 1 ท่าน มองว่าการลงพื้นที่ก็มีความสำคัญ แต่ถ้าหากเป็นพื้นที่ที่คุ้นเคยก็ไม่จำเป็นต้องไปดู กล่าวคือ ตั้งอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการฯ อาศัยอยู่ ซึ่งเมื่อลงพื้นที่เพื่อไปดูทรัพย์สินจริงจะมีแนวทางในการเลือกพิจารณาส่วนที่ต้องดูเป็นพิเศษเป็น 4 แนวทาง ได้แก่ แนวทางที่1 เลือกพิจารณาในส่วนของโครงสร้างภายนอก, แนวทางที่2 เลือกพิจารณาในเรื่องของทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน, แนวทางที่3 เลือกพิจารณาในเรื่องของผู้อยู่อาศัยเดิม และแนวทางที่ 4 เลือกพิจารณาสภาพการจอดรถบนที่สาธารณะ (กรณีอยู่ในโครงการจัดสรร)

แนวทางที่1 เลือกพิจารณาในส่วนของโครงสร้างภายนอก โดยมีผู้ประกอบกิจการฯ 2 ท่าน ที่เลือกพิจารณาในส่วนของโครงสร้างภายนอกหากพิจารณาด้วยตาเปล่าแล้วพบว่าโครงสร้างมีรอยร้าว แตก ทรุดหรือเอียงอย่างเห็นได้ชัดจะไม่ทำการซื้อเด็ดขาดเนื่องจากมองว่าจะส่งผลต่อเรื่องค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งสภาพดังกล่าวผู้ประกอบกิจการฯ มองว่าในงานโครงสร้างที่ชำรุดเสียหายมักจะไม่สามารถซ่อมแซมได้โดยส่วนมากมักจะต้องทุบแล้วสร้างใหม่เท่านั้นจึงจัดว่าไม่คุ้มค่าในการลงทุน

แนวทางที่2 เลือกพิจารณาในเรื่องของทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน โดยมีผู้ประกอบกิจการฯ 1 ท่าน ที่เลือกพิจารณาในเรื่องของทำเลที่ตั้งโดยมองว่า ปัญหาอื่นยังสามารถแก้ไขได้แต่เรื่องทำเลที่ตั้งนั้นไม่สามารถแก้ไขหรือเคลื่อนย้ายได้ไม่ว่าราคาจะถูกมากเพียงใดถ้าทำเลนั้นไม่เหมาะสมที่จะอยู่อาศัยก็จะยากในการนำไปขายต่อ โดยทำเลที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ได้แก่ อยู่ใกล้ชุมชนมากเกินไป เนื่องจากมองว่าไม่สะดวกในการเดินทาง การดำเนิน

ชีวิตแล้วบริเวณดังกล่าวมักจะเจ็บเนื่องจากผู้อยู่อาศัยน้อย ซึ่งมองว่าความเจ็บความเปลี่ยวดังกล่าวจะทำให้ไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย รวมถึงทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ไม่ถูกหลักตามฮวงจุ้ย เช่น ตั้งอยู่บริเวณทางสามแพร่ง, ตั้งอยู่บริเวณซอยตัน, มีเสาไฟหรือต้นไม้ขวางประตู ทรัพย์สินเหล่านี้ก็มองว่าส่งผลต่อเรื่องความปลอดภัยและการไม่สะดวกในการอยู่อาศัยอีกด้วย

แนวทางที่3 เลือกพิจารณาในเรื่องของผู้อยู่อาศัยเดิม โดยมีผู้ประกอบการฯ 1 ท่าน ที่เลือกพิจารณาในเรื่องของผู้อยู่อาศัยเดิมโดยมองว่าหากเจ้าของเดิมยังอาศัยอยู่และไม่ยอมย้ายออกไปซึ่งต้องทำการฟ้องขับไล่ กรณีดังกล่าวอาจทำให้เสียเวลาอีกประมาณ 1 – 3 ปี จึงมองว่าทำให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

แนวทางที่4 เลือกพิจารณาในเรื่องของการจอตกลงที่สาธารณะ (กรณีอยู่ในโครงการจัดสรร) เนื่องจากเป็นอุปสรรคต่อความปลอดภัยอาจจะมีกรณีวิวชนได้ ส่งผลต่อความสะดวกในการจราจรของผู้อยู่อาศัยและมักทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านอีกด้วย

### 5.1.3 ทรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยง

จากแนวทางในการพิจารณาเมื่อลงพื้นที่ดังที่กล่าวไปในข้างต้นจึงได้ข้อสรุปเรื่องทรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยง ได้แก่ 1.โครงสร้างชำรุดเสียหาย 2.ผู้อยู่อาศัยเดิมที่คาดว่าจะย้ายออกยาก 3.ทำเลที่ตั้งที่ไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัยห่างไกลแหล่งงาน แหล่งชุมชน หรือตั้งอยู่ในบริเวณที่มีลักษณะไม่ถูกต้องตามหลักฮวงจุ้ย และ 4.การจอตกลงที่สาธารณะ ซึ่งข้อสรุปดังกล่าวล้วนส่งผลต่อเรื่องความสะดวกต่อการอยู่อาศัย

### 5.14 ข้อควรระวังในช่วงก่อนการเข้าประมูลทรัพย์สิน

ก่อนการประมูลทรัพย์สินค่าใช้จ่ายในช่วงนี้จัดว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่สามารถหลีกเลี่ยงได้หากทำการหลีกเลี่ยงทรัพย์สินที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ 1.ทรัพย์สินที่ขายตามสำเนาโฉนด 2.ทรัพย์สินที่ขายแบบติดจำนอง 3.ทรัพย์สินที่ยังมีผู้อยู่อาศัยเดิมอาศัยอยู่ซึ่งคาดว่าจะอาจต้องใช้เวลานานในการย้ายออกหรืออาจต้องมีการฟ้องขับไล่ และ 4.ทรัพย์สินที่โครงสร้างชำรุดเสียหาย ทรุดหรือเอียงอย่างเห็นได้ชัด ทรัพย์สินประเภทดังกล่าวควรหลีกเลี่ยงเนื่องจากทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่ม และเงินหลักประกันหากเป็นผู้ชนะการประมูลเงินในส่วนนี้ก็จะส่วนหนึ่งของการชำระราคา แต่ถ้าผู้ชนะการประมูลทำผิดเงื่อนไข กล่าวคือไม่นำเงินส่วนที่เหลือมาชำระเงินดังกล่าวก็จะถูกยึดไป และเมื่อกรมบังคับคดีนำทรัพย์สินมาขายใหม่หากได้ราคาต่ำกว่าในครั้งที่แล้วส่วนต่างในการขายของครั้งใหม่ผู้ที่ตั้งเงินประกันไปจะต้องผู้จ่ายทั้งหมด เพื่อป้องกันความเสียหายดังกล่าวจึงควรพิจารณาให้รอบครอบก่อนตัดสินใจเข้าร่วมประมูล นอกจากนี้ก่อนเข้าทำการประมูลทรัพย์สินควรตรวจสอบ ตรวจสอบวัน, เดือน, เวลา, และลำดับที่ทำการขายให้ถูกต้อง ก่อนวันประมูลควรตรวจสอบกับเจ้าพนักงานบังคับคดีอีกครั้งเพื่อสอบถามว่ามีารงดขายหรือไม่ ตรวจสอบเรื่องยอดหนี้จำนองกับทางโรงพักให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน นอกจากนี้ควรตรวจสอบการเตรียมหลักประกัน ต้องเตรียมมาให้ครบถ้วนและถูกต้องตามที่ทางกรมบังคับคดีกำหนด สุดท้ายก่อนเข้าทำการประมูลควรลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลระหว่างข้อมูลที่ลงในประกาศของกรมบังคับคดีกับข้อมูลที่ตั้งทรัพย์สินจริงนั้นถูกต้องเป็นที่เดียวกัน และเพื่อตรวจสอบสภาพจริงของทรัพย์สินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจในการเข้าร่วมประมูลในขั้นตอนต่อไป

## 5.2 ขั้นตอนระหว่างการประมูลทรัพย์สิน

### 5.2.1 การเตรียมตัวหลังจากตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สิน

เมื่อตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินผู้ประกอบการฯ ทั้ง 5 ท่านก็จะปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน ด้วยการยื่นเอกสารแสดงตนและเงินหลักประกันให้พร้อม หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี จากนั้นเข้าไปนั่งรอให้ถึงลำดับที่ต้องการประมูลในเขตที่นั่งที่เจ้าพนักงานฯ จัดเตรียมไว้ให้ โดยในการสุ่มราคานั้นก็จะมีราคาซื้อขายในพื้นที่ และการประมาณค่าใช้จ่ายที่ใช้สำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูลสุ่มราคา นอกจากการเตรียมตัวดังที่กล่าวมาในข้างต้นแล้วก็ต้องมีการเตรียมเงินสำหรับใช้ชำระค่าซื้อทรัพย์สินในส่วนที่เหลืออีกด้วย

### 5.2.2 ข้อควรระวังในช่วงระหว่างการประมูล

ก่อนวันเข้าประมูลทรัพย์สินควรโทรศัพท์เข้ามาสอบถามกับทางกรมบังคับคดีเพื่อตรวจสอบว่าทรัพย์สินที่ต้องการซื้อ มีเหตุให้งดการขายหรือไม่ หรือสามารถขายได้ตามวันและเวลาที่กำหนด การตรวจสอบในเรื่องของเอกสารแสดงตน, เงินหลักประกัน และลำดับที่ต้องการประมูล เพื่อป้องกันความผิดพลาดจนทำให้เสียโอกาสในการประมูล นอกจากนี้ควรต้องมีการวางแผนกำหนดกรอบการประมูลที่ชัดเจนก่อนเข้าประมูล เพื่อป้องกันไม่ให้ประมูลสูงเกินไปกว่าราคาที่ควรจะเป็น

## 5.3 ขั้นตอนหลังจากการประมูลทรัพย์สิน

### 5.3.1 การชำระเงินส่วนที่เหลือ

เมื่อจบการประมูลแล้วพบว่าเป็นผู้ชนะการประมูล (ให้ราคาสูงสุด) ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 5 ท่าน ก็จะยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินเพื่อขอขยายเวลาในการชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีกเป็นเวลา 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่ประมูลได้ และจะไม่ดำเนินการขอคืนเงินจากธนาคารเนื่องจากมองว่าขั้นตอนที่ยุ่งยาก มีกฎหมาย และเงื่อนไขซึ่งนำไปสู่การเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

### 5.3.2 การปรับปรุงซ่อมแซม

หลังจากทำการชำระเงินส่วนที่เหลือและทำการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว ก็จะลงพื้นที่เข้าไปสำรวจภายในอย่างละเอียดเพื่อทำการตรวจสอบการใช้งานว่ายังสามารถใช้งานได้, ต้องซ่อมแซม หรือต้องทำการเปลี่ยน นอกจากนี้ยังต้องสำรวจมิเตอร์ประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าด้วย ถ้าหากมีครบและมีช่างพร้อมก็จะสามารถเริ่มดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่มีก็ต้องดำเนินการขอดัดตั้งใหม่ซึ่งอาจต้องทำให้เสียเวลารอเพิ่มขึ้นประมาณ 7-14 วัน โดยผู้ประกอบการทั้ง 5 ท่าน จะให้ความสำคัญต่อทุกส่วนที่ส่งผลต่อรูปลักษณ์และความสวยงามซึ่งสิ่งจำเป็นที่ต้องทำทุกหลังได้แก่ การทำความสะอาดและการทาสี ซึ่งจะคุมงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมประมาณ 10%-15% แต่หากพบว่าสภาพภายในแย่กว่าที่ประเมินไว้เพื่อให้ไม่เกินงบประมาณที่ตั้งไว้มากนักก็จะเลือกทำในส่วนที่จะส่งผลต่อการใช้งานก่อน

### 5.3.3 ข้อควรระวังในช่วงหลังการประมูล

ในการชำระเงินส่วนที่เหลือหากจำเป็นที่จะต้องยื่นคำร้องขอขยายเวลาการชำระเงินควรระวังการลืมนำเงินส่วนที่เหลือไปชำระเพราะนอกจากจะทำให้เสียโอกาสยังอาจส่งผลทำให้มีค่าใช้จ่ายอื่นตามมาได้อีก นอกจากนี้ควรต้องสำรองเงินไว้ในกรณีที่สภาพภายในแย่กว่าที่ประเมินไว้

### 5.4 ข้อเสนอแนะต่อผู้สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

สำหรับผู้ที่ยังไม่มีประสบการณ์ควรหลีกเลี่ยงทรัพย์สินประเภทที่ดินจำนองและทรัพย์สินที่มีผู้อยู่อาศัยเดิมอยู่ซึ่งคาดว่าจะต้องมีการฟ้องขับไล่ ซึ่งทรัพย์สินที่มีลักษณะดังที่กล่าวมาข้างต้นแล้วทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นแต่ในกรณีที่จะต้องทำการฟ้องขับไล่ อาจทำให้เสียเวลาเพิ่มอีกประมาณ 1 – 3 ปี นอกจากนี้ยังควรมีการวางแผนด้านการเงินและการสำรองเงินไว้ด้วยเพราะนอกจากค่าบ้านที่ต้องชำระแล้วยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ซื้อต้องจ่ายเองทั้งหมด เช่น ค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรมการโอน เป็นต้น และหากต้องทำการขอสินเชื่อบ้านที่ผ่านการประมูลจากกรมบังคับคดี ธนาคารจะให้สินเชื่อเพียงไม่เต็มจำนวนที่ขอกู้จึงควรสำรองเงินในส่วนนี้ด้วย

## บทที่ 6

### ผลการศึกษาล้างจากการเข้าประมวลทรัพย์สิน

จากวัตถุประสงค์เพื่อประเมินปัญหา และวิเคราะห์การแก้ไขปัญหาจากทรัพย์สินที่ประมวลได้ผ่านกรมบังคับคดีจนสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ และเพื่อประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ประมวลได้ผ่านกรมบังคับคดีจนสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ ซึ่งผลการศึกษาในบทนี้จะอ้างถึงเอกสาร “ประกาศขายทอดตลาด” โดยเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นโดยกรมบังคับคดีเพื่อที่จะกล่าวถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายในแต่ละหลัง เทียบกับสภาพจริงที่ผ่านการประเมินสภาพจากสภาพภายนอก

นอกจากนี้จะแสดงถึงผลการศึกษาที่ต้องดำเนินการภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วซึ่งคือการปรับปรุงซ่อมแซม ด้านค่าใช้จ่ายแบ่งช่วงของค่าใช้จ่ายออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกระบวนการจัดเตรียมพื้นที่ให้เรียบร้อยก่อนเข้าไปทำการปรับปรุงซ่อมแซม ได้แก่ การทำความสะอาด, การปฏิบัติเพื่อให้มีเตอร์ไฟฟ้าและประปาพร้อมสำหรับการใช้งานในขั้นตอนของการปรับปรุง ในกรณีที่ยังพบผู้อยู่อาศัยเดิมก็จะต้องทำการยื่นข้อเสนอเจรจา หรือฟ้องขับไล่ เป็นไปตามแต่ละกรณี และการเข้าไปสำรวจทั้งภายในและภายนอกอย่างละเอียดก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.1 สรุปการสำรวจสภาพก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านประเภททาวน์เฮาส์ จำนวน 10 หลัง

กลุ่มตัวอย่าง	สภาพภายนอก					
	ประตูรั้ว	ประตู	หน้าต่าง	สีภายนอก	บริเวณที่จอดรถ (การปูกระเบื้อง)	
ทาวน์เฮาส์ 1	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	
	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	√ ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	
	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	
ทาวน์เฮาส์ 2	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	
	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	√ ต้องซ่อมแซม	√ ต้องซ่อมแซม	
	√ ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	
ทาวน์เฮาส์ 3	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	
	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	√ ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	
	√ ต้องเปลี่ยน	√ ต้องเปลี่ยน	√ ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	√ ต้องเปลี่ยน	
ทาวน์เฮาส์ 4	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	
	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	√ ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	
	√ ต้องเปลี่ยน	√ ต้องเปลี่ยน	√ ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	√ ต้องเปลี่ยน	
ทาวน์เฮาส์ 5	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	
	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	√ ต้องซ่อมแซม	ต้องซ่อมแซม	
	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	



สภาพบ้านทาวน์เฮาส์หลังที่ 7 จากการประเมินภายนอกเบื้องต้น พบว่า สีสายนอกต้องปรับปรุงซ่อมแซม ในส่วนของรั้ว ประตู หน้าต่างและบริเวณที่จอดรถยังไม่มีการปูกระเบื้องจึงต้องทำการเปลี่ยน

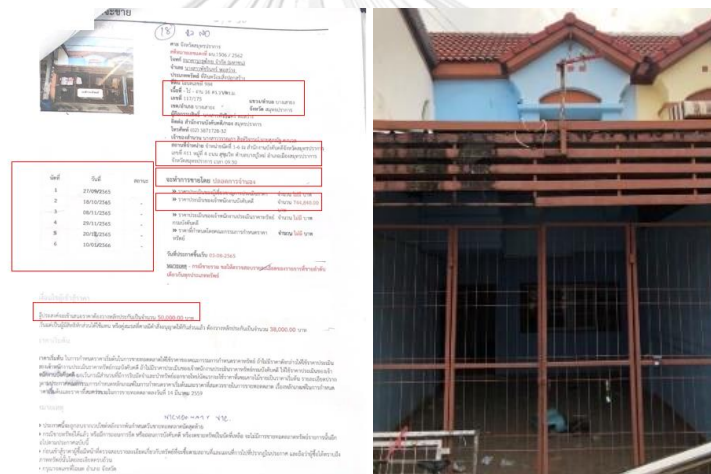
สภาพบ้านทาวน์เฮาส์หลังที่ 8 จากการประเมินภายนอกเบื้องต้น พบว่า ประตู ประตูรั้ว หน้าต่าง และ บริเวณที่จอดรถมีการปูกระเบื้องเรียบร้อยแล้ว อยู่ในสภาพใช้งานได้ แต่สีภายนอกต้องปรับปรุงซ่อมแซม

สภาพบ้านทาวน์เฮาส์หลังที่ 9 จากการประเมินภายนอกเบื้องต้น พบว่า ประตู ประตูรั้ว หน้าต่าง และ บริเวณที่จอดรถมีการปูกระเบื้องเรียบร้อยแล้ว อยู่ในสภาพใช้งานได้ แต่สีภายนอกต้องปรับปรุงซ่อมแซม

สภาพบ้านทาวน์เฮาส์หลังที่ 10 จากการประเมินภายนอกเบื้องต้น พบว่า หน้าต่าง อยู่ในสภาพใช้งานได้ แต่สีภายนอกต้องปรับปรุงซ่อมแซม ในส่วนของรั้ว ประตู หน้าต่างและบริเวณที่จอดรถยังไม่มีการปูกระเบื้องจึงต้องทำการเปลี่ยน

## 6.1 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ภาพที่ 6.1 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้ำย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1



ที่มา : กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 16 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอด การจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอด การจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 27 กันยายน 2565 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด สมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการ ประเมินอยู่ที่ 744,840 บาท

### 6.1.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียม พื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.2 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาว์นเฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าธรรมเนียมยกเล็ก การจ่ายน้ำ	1	งาน		-		1,070
2	ค่าธรรมเนียมยกเล็ก การจ่ายไฟ	1	งาน		-		40
3	ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		4,110
รวมค่าใช้จ่าย							4,110

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ แต่โดนระงับการจ่ายไฟฟ้าและประปาเนื่องจากค้างชำระค่าบริการจึงต้องชำระค่าบริการค้างชำระ และค่าธรรมเนียมยกเล็กการจ่ายไฟฟ้าและประปา และค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซม

### 6.1.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.3 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000
4	ทาสีภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000
5	ทาสีรั้ว	15	ตร.ม.	80	1,200	120	1,800
6	ทาสีฝ้าเพดาน	74	ตร.ม.	70	5,180	100	7,400
					24,100		34,800
รวมค่าใช้จ่าย							58,900



ตารางที่ 6.4 ค่าใช้จ่ายงานประตู่ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	รื้อรั้วระแนงหน้าบ้าน	5	ตร.ม.		-		4,000
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	700	1,400
					2,580		5,400
รวมค่าใช้จ่าย							7,980

ตารางที่ 6.5 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400
					5,230		6,100
รวมค่าใช้จ่าย							11,330

จากตารางที่ 6.3-6.5 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 78,210 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.6 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟ	3	ดวง	75	225	60	180
3	เปลี่ยนหลอดไฟLED กลม	2	ดวง	150	300	350	700
					525		1,880
รวมค่าใช้จ่าย							2,405

ตารางที่ 6.7 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

จากตาราง 6.6-6.7 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,405 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.8 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.8 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.9 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,110	0.47% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	78,210	92.43%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	3,405	4.02% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	3.55% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		84,615	9.74% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## 6.2 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 2

ภาพที่ 6.2 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2



ที่มา : กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 16 ตารางวา ขายตามฉโนด โดยปลอดการจำนอง ตั้งอยู่ใน ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดย ปลอดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 20 มกราคม 2565 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด สมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการ ประเมินอยู่ที่ 754,220 บาท

### 6.2.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียม พื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.10 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปรับปรุงพื้นที่ ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000	
					-		3,000	
รวมค่าใช้จ่าย								3,000

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอ ทำให้เสียค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น

## 6.2.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

## 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.11 ค่าใช้จ่ายงานทาสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000
4	ทาสีภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000
5	ทาสีฝ้าเพดาน	67	ตร.ม.	70	4,690	100	6,700
					22,410		32,300
รวมค่าใช้จ่าย							54,710

ตารางที่ 6.12 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนแผ่นฝ้าT-bar ชั้นล่าง	3	ตร.ม.	50	150	210	630
2	เปลี่ยนแผ่นฝ้าT-bar ห้องน้ำชั้นล่าง	4	ตร.ม.	50	200	210	840
					350		1,470
รวมค่าใช้จ่าย							1,820

ตารางที่ 6.13 ค่าใช้จ่ายงานประตูดของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำรั้วหน้าบ้านใหม่	11	ตร.ม.		-		10,000
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	700	1,400
					2,580		11,400
รวมค่าใช้จ่าย							13,980

ตารางที่ 6.14 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	งานปูกระเบื้อง ชั้น2	22	ตร.ม.	240	5,280	250	5,500	
2	งานปูกระเบื้องหน้าบ้าน	11	ตร.ม.	240	2,640	250	2,750	
					7,920		8,250	
รวมค่าใช้จ่าย								16,170

จากตาราง 6.11-6.14 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 99,690 บาท

## 2. งานระบบ

ตารางที่ 6.15 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000	
2	เปลี่ยนโคมไฟเพดานเพดานกลม	2	ดวง	390	780	200	400	
3	เปลี่ยนหลอดไฟ	4	ดวง	75	300	60	240	
					1,080		1,640	
รวมค่าใช้จ่าย								2,720

ตารางที่ 6.16 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000	
2	ติดตั้งน้ำพร้อมเดินท่อ	1	ตัว	2,790	2,790	3,500	3,500	
					2,790		4,500	
รวมค่าใช้จ่าย								7,290

จากตาราง 6.15-6.16 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 10,010 บาท

### 3.งานอื่นๆ

ตารางที่ 6.17 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.17 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

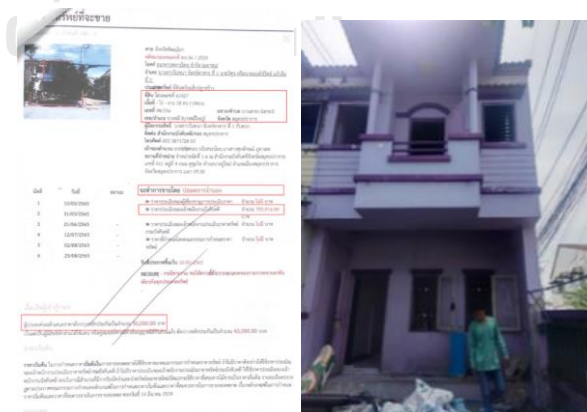
### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.18 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	3,000	0.26% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	86,680	88.46%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	10,010	8.88% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	2.66% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		102,690	11.02% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### 6.3 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 3

ภาพที่ 6.3 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3



ที่มา กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 18 ตารางวา ขายตามฉโนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตั้งอยู่ใน ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดย

ปลดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 10 เมษายน 2565 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 785,916 บาท

### 6.3.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.19 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายน้ำ	1	งาน		-		1,070	
2	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟ	1	งาน		-		40	
3	เคลือบพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000	
					-		4,110	
รวมค่าใช้จ่าย								4,110

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ แต่โดนระงับการจ่ายไฟฟ้าและประปาเนื่องจากค้างชำระค่าบริการจึงต้องชำระค่าบริการค้างชำระ และค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟฟ้าและประปา ในการขอเปลี่ยนชื่อผู้ใช้มิเตอร์ไฟฟ้าไม่มีค่าธรรมเนียมทำให้เสียค่าธรรมเนียมเพียงแค่ขอเปลี่ยนชื่อผู้มิเตอร์ประปาและค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น

หมายเหตุ : เอกสารใบเสร็จชำระค่าบริการสูญหายจึงไม่สามารถแจ้งรายละเอียดส่วนดังกล่าวได้

### 6.3.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างปรับปรุง

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.20 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทาสีรองพื้นภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
2	ทาสีภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	35	ตร.ม	80	4,800	120	4,200	
4	ทาสีภายนอก	35	ตร.ม	80	4,800	120	4,200	
					22,120		32,000	
รวมค่าใช้จ่าย								54,120

ตารางที่ 6.21 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนฝ้าใหม่ชั้นชั้นบนและล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	210	15,540
					3,700		15,540
รวมค่าใช้จ่าย							19,240

ตารางที่ 6.22 ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำรั้วหน้าบ้านใหม่	1	งาน	-	-	-	9,000
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000
3	เปลี่ยนประตู	4	บาน	890	3,560	1,000	4,000
					6,140		15,000
รวมค่าใช้จ่าย							21,140

ตารางที่ 6.23 ค่าใช้จ่ายงานหน้าต่างของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนบานเกล็ด	10	แผ่น	38	380	50	500
2	เปลี่ยนหน้าต่างบานสไลด์	2	บาน	2,090	4,180	1,000	2,000
					4,560		2,500
รวมค่าใช้จ่าย							7,060

ตารางที่ 6.24 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	งานปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้นบนและล่าง	76	ตร.ม	240	18,240	250	19,000
2	ปูกระเบื้องหน้าบ้าน	26	ตร.ม	240	2,640	250	2,750
					20,880		21,750
รวมค่าใช้จ่าย							42,630



ตารางที่ 6.25 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000	
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

จากตาราง 6.20-6.25 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 155,520 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.26 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000	
2	เปลี่ยนสายไฟและเดินสายไฟใหม่บริเวณที่สายเก่า	1	งาน	-	-	-	5,000	
3	เปลี่ยนตู้ควบคุมไฟ	1	ตู้	1,590	1,590	-	2,000	
4	เปลี่ยนหลอดไฟ LED	3	ดวง	75	525	60	180	
5	เปลี่ยนโคมไฟกลม	6	โคม	390	2,340	200	1,200	
6	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	6	ดวง	130	780	60	360	
					4,935		9,740	
รวมค่าใช้จ่าย								14,675

ตารางที่ 6.27 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000	
2	เปลี่ยนท่อที่ชำรุด	1	งาน		-		3,000	
					-		1,000	
รวมค่าใช้จ่าย								4,000

จากตาราง 6.26-6.27 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งานรวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 18,675 บาท

### 3.หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.28 ค่าใช้จ่ายหมวดงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.28 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

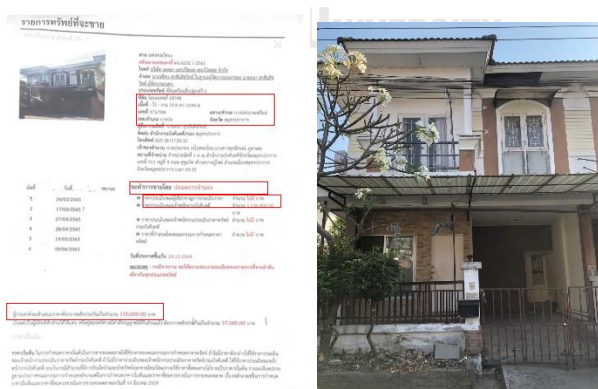
### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.29 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,110	0.32% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	155,520	87.77%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	18,675	10.54%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	1.69% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		177,195	13.92% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### 6.4 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 4

ภาพที่ 6.4 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



ที่มา : กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 16 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอดการ

จ้างนง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 150,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 1,136,900 บาท

#### 6.4.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.30 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เคลือบพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ และไม่มีค่าน้ำหรือค่าไฟค้างชำระ ทำให้เสียค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น

#### 6.4.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

##### 1. หมวตงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.31 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	122	ตร.ม	70	8,540	100	12,200
2	ทาสีภายใน	122	ตร.ม	70	8,540	100	12,200
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
4	ทาสีฝ้าเพดาน	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
5	ทาสีฝ้าเพดานทั้งชั้นล่างและบน	78	ตร.ม	70	5,460	100	7,800
					27,660		39,880
รวมค่าใช้จ่าย							67,540

ตารางที่ 6.32 ค่าใช้จ่ายงานประตู่ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำรั้วบ้าน	1	งาน		-	-	7,000	
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำพร้อม ลูกบิดและอุปกรณ์	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000	
3	เปลี่ยนประตูพร้อมลูกบิด และอุปกรณ์	4	บาน	890	3,560	1,000	4,000	
					6,140		13,000	
รวมค่าใช้จ่าย								19,140

ตารางที่ 6.33 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปูกระเบื้องใหม่ชั้นบนและ ล่าง	78	ตร.ม	240	18,720	250	19,500	
2	ปูกระเบื้องหน้าบ้าน	11	ตร.ม	240	2,640	250	2,750	
					8,030		22,250	
รวมค่าใช้จ่าย								43,610

ตารางที่ 6.34 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	1	ชุด	650	650	1,000	1,000	
3	กระจก	1	ชุด	265	265	150	150	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

จากตาราง 6.31-6.34 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 139,555 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.35 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	5	ดวง	75	375	60	300
3	เปลี่ยนโคมชาลาเปา	5	โคม	390	1,950	200	1,000
					375		1,300
รวมค่าใช้จ่าย							1,675

ตารางที่ 6.36 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

จากตาราง 6.35-6.36 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 5,625 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.37 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.37 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

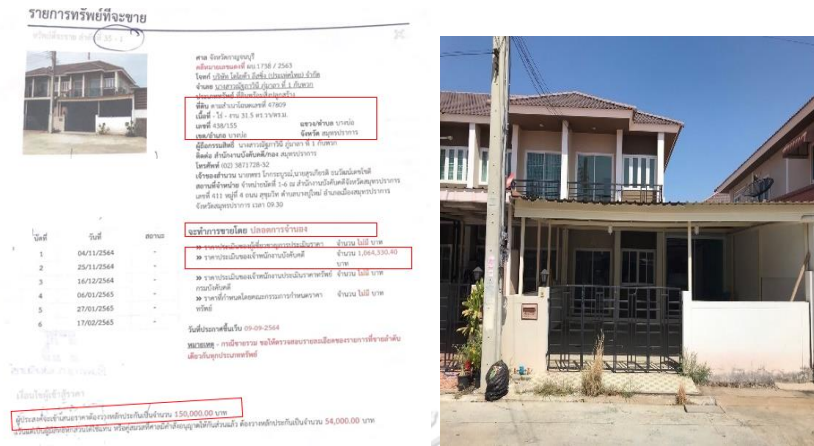
## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.38 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	3,000	0.27% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	139,555	94.18%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	5,625	3.80% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	2.02% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		148,180	13.5% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

6.5 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 5

ภาพที่ 6.5 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



ที่มา : กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 31.5 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 150,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 1,064,330 บาท

6.5.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.39 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายน้ำ	1	งาน		-		1,080	
2	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟ	1	งาน		-		428	
3	เคลียร์พื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000	
					-		4,110	
รวมค่าใช้จ่าย								4,110

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ แต่โดนระงับการจ่ายไฟฟ้าและประปาเนื่องจากค้างชำระค่าบริการจึงต้องชำระค่าบริการค้างชำระค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟฟ้าและประปา และค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น  
หมายเหตุ : เอกสารใบเสร็จชำระค่าบริการสูญหายจึงไม่สามารถแจ้งรายละเอียดส่วนดังกล่าวได้

## 6.5.2 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.40 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวนเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	128	ตร.ม	70	8,960	100	12,800
2	ทาสีภายใน	128	ตร.ม	70	8,960	100	12,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
4	ทาสีผนังภายนอก	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
5	ทาสีรั้วหน้าบ้าน	15	ตร.ม	80	1,200	120	1,800
					24,240		35,080
รวมค่าใช้จ่าย							59,320

ตารางที่ 6.41 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	งานปูกระเบื้องหน้าบ้าน	16	ตร.ม	240	3,840	250	4,000
					3,840		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							7,840

จากตาราง 6.40-6.41 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 67,160 บาท

### 2. งานระบบ

ตารางที่ 6.42 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟLED	3	ดวง	75	225	60	180
					225		1,180
รวมค่าใช้จ่าย							1,405

ตารางที่ 6.43 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000	
2	เพิ่มถังเก็บน้ำบนดิน 700 ลิตร	1	ถัง	3,890	3,890	-	-	
3	ติดปั๊มน้ำพร้อมต่อท่อ	1	ตัว	2,790	2,790	3,000	3,000	
					6,680		4,000	
รวมค่าใช้จ่าย								10,680

จากตาราง 6.42-6.43 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 12,085 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.44 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำความสะอาด	1	งาน	-	-	-	3,000	
					-		3,000	
รวมค่าใช้จ่าย								3,000

จากตาราง 6.44 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

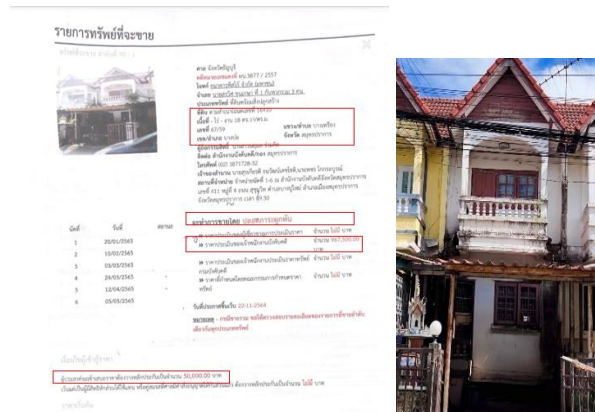
ตารางที่ 6.45 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,110	0.22% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	67,160	81.66%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	12,085	14.69%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	3.65% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		82,245	4.31% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



## 6.6 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 6

ภาพที่ 6.6 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6



ที่மா கரமங்க்கப்கதி

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 18 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 20 มกราคม 2565 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 967,500 บาท

### 6.6.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์และทำการแจ้งกับผู้อยู่อาศัยเดิมเรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.46 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงซ่อมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ขอมิเตอร์ประปาใหม่	1	งาน		-		5,350
2	ขอมิเตอร์ไฟใหม่	1	งาน		-		728
4	เคลือบพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		9,050
รวมค่าใช้จ่าย							9,050

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้ไม่มีทั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยจึงต้องทำการยื่นขอใหม่ทำให้เสียค่าธรรมเนียมการขอตัดตั้งใหม่และค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซม

### 6.6.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.47 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800
2	ทาสีภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	100	3,000
4	ทาสีผนังภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	100	3,000
5	รั้ว	9	ตร.ม	80	720	100	1,080
					21,240		30,680
รวมค่าใช้จ่าย							36,720

ตารางที่ 6.48 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนฝ้าT-bar ชั้นบน และล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	150	10,500
2	รื้อและทำโครงหลังคา บริเวณที่จอดรถ	1	งาน	-	-	-	14,000
					3,700		24,500
รวมค่าใช้จ่าย							28,200

ตารางที่ 6.49 ค่าใช้จ่ายงานประตูดของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนประตูในบ้าน	4	บาน	890	3,560	1,000	4,000
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000
3	เปลี่ยนมุ้งลวดประตู	1	บาน	950	950	1,000	1,000
					7,090		7,000
รวมค่าใช้จ่าย							14,090

ตารางที่ 6.50 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปูกระเบื้องหน้าบ้าน	8	ตร.ม	240	1,920	250	2,000	
2	ปูกระเบื้องชั้น 2	38	ตร.ม	240	9,120	250	9,500	
					11,040		11,500	
รวมค่าใช้จ่าย								22,540

ตารางที่ 6.51 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000	
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

จากตาราง 6.48-6.51 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 131,530 บาท

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.52 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000	
2	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	6	ดวง	130	780	60	360	
3	เปลี่ยนโคมไฟกลม	5	ดวง	390	1,950	200	1,000	
					2,730		1,360	
รวมค่าใช้จ่าย								4,090

ตารางที่ 6.53 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
2	เปลี่ยนท่อจุดที่รั่ว	1	งาน		-		3,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

จากตาราง 6.52-6.53 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 8,090 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.54 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
2	รื้อถอนศาลพระภูมิ	1	งาน		-		3,000
					-		6,000
รวมค่าใช้จ่าย							6,000

จากตาราง 6.54 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 6,000 บาท

### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.55 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวนเฮาส์หลังที่ 6

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	9,050	0.88% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	131,530	90.32%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	8,090	5.56% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	6,000	4.12% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		145,620	14.16% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### 6.7 ทาวนเฮาส์หลังที่ 7

เนื่องจากเอกสารประกาศขายทอดตลาดศูนย์หาย จึงมีข้อมูลดังนี้ บ้านหลังนี้เป็นทาวนเฮาส์ขนาด 16 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเพ็ญ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอดการจำนอง

ภาพที่ 6.7 ภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7



### 6.7.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.56 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ขอมิเตอร์ประปาใหม่	1	งาน	-	-	-	5,350
2	ขอมิเตอร์ไฟใหม่	1	งาน	-	-	-	700
3	เคลือบพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน	-	-	-	4,000
					-		10,050
รวมค่าใช้จ่าย							10,050

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังไม่มีทั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยจึงต้องทำการยื่นขอใหม่ ทำให้เสียค่าธรรมเนียมการขอติดตั้งใหม่และค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซม

### 6.7.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.57 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	80	2,800	120	3,000
4	ทาสีผนังภายนอก	25	ตร.ม	80	2,800	120	3,000
5	ทาสีรั้วหน้าบ้าน	9	ตร.ม	80	720	120	1,080
					18,440		26,680
รวมค่าใช้จ่าย							45,120

ตารางที่ 6.58 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนฝ้าT-bar ทั้งชั้นบน และล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	210	15,540
					3,700		15,530
รวมค่าใช้จ่าย							19,240

ตารางที่ 6.59 ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	5	บาน	1,290	2,580	1,000	5,000
2	เปลี่ยนประตูในบ้าน	2	บาน	890	2,580	1,000	2,000
					7,030		7,000
รวมค่าใช้จ่าย							14,030

ตารางที่ 6.60 ค่าใช้จ่ายงานหน้าต่างของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนหน้าต่างเป็นบาน เลื่อน	3	บาน	2,450	7,350	1,000	3,000
2	เปลี่ยนมุ้งลวด	3	บาน	2,090	6,270	1,000	3,000
					13,620		6,000
รวมค่าใช้จ่าย							19,620

ตารางที่ 6.61 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400
					5,230		6,100
รวมค่าใช้จ่าย							11,330

จากตาราง 6.57-6.61 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 109,340 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.62 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
2	เปลี่ยนสายไฟบริเวณหน้าบ้าน	1	งาน	-	-	-	5,000
3	เปลี่ยนหลอดไฟ LED	2	ดวง	75	150	60	120
4	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	3	ดวง	130	390	60	180
5	เปลี่ยนโคมไฟกลม	3	ดวง	390	1,950	200	600
6	เปลี่ยนกรอบและสวิตช์ไฟ	6	ชุด	145	870	400	2,400
					2,580		9,300
รวมค่าใช้จ่าย							11,880

ตารางที่ 6.63 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
2	เปลี่ยนท่อและข้อต่อบริเวณที่น้ำซึม	1	งาน	-	-	-	2,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.62-6.63 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 14,880 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.64 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.64 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

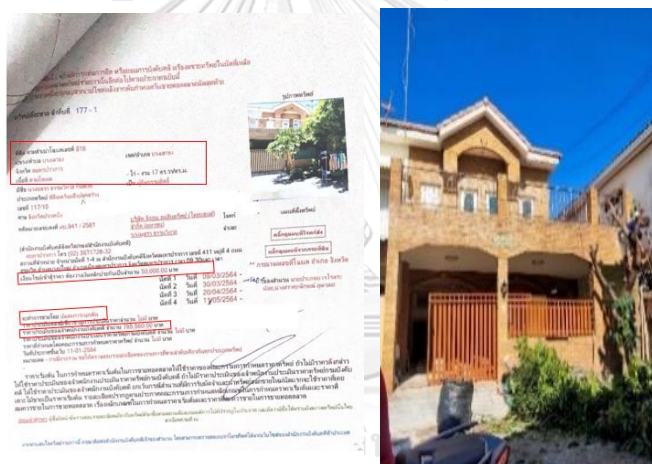
### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.65 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	10,050	0.91% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	109,340	85.95%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	14,880	11.7% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	2.36% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		127,220	11.52% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## 6.8 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 8

ภาพที่ 6.8 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



ทีมา กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 17 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 9 มีนาคม 2564 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 785,560 บาท

### 6.8.2 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้



ตารางที่ 6.66 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ปรับปรุงพื้นที่และตัดต้นไม้	1	งาน		-	-	4,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ ทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพียงแค่ว่าปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น

## 6.8.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.67 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	120	3,000
4	ทาสีภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	120	3,000
5	ทาสีฝ้าเพดาน	74	ตร.ม	70	5,180	100	7,400
					22,900		33,000
รวมค่าใช้จ่าย							55,900

จากตาราง 6.67 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพียงแค่งานทาสี รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 55,900 บาท

### 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.68 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ตารางที่ 6.69 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

จากตาราง 6.68-6.69 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.70 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.71 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

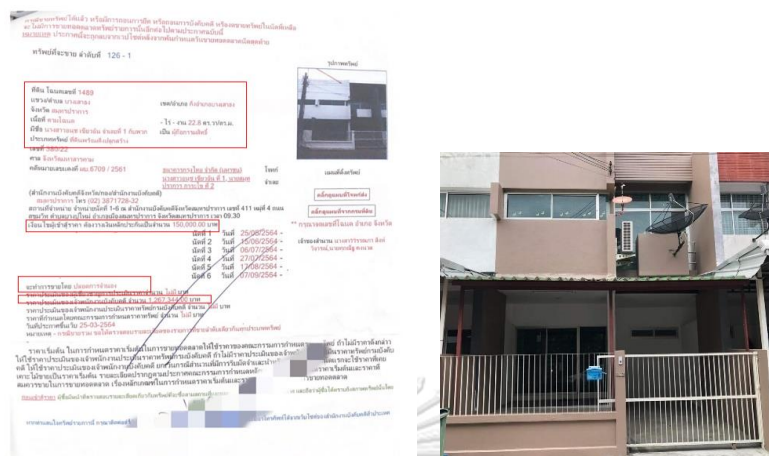
### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.71 สรุปรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวนเฮาส์หลังที่ 8

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,050	0.22% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	55,900	91.79%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	3.28% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	4.93% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		60,900	3.34% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

6.9 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 9

ภาพที่ 6.9 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 9



ที่มา : กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 22 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 25 สิงหาคม 2564 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 150,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 1,267,344 บาท

6.9.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.72 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายน้ำ	1	งาน		-		1,070	
2	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟ	1	งาน		-		40	
3	ค่าไฟค้ำชำระ	1	งาน		-		1,993	
4	ค่าประปาค้ำชำระ	1	งาน		-		357	
5	ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000	
					-		6,510	
รวมค่าใช้จ่าย								6,510

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ แต่โดนระงับการจ่ายไฟฟ้าและประปาเนื่องจากค้างชำระค่าบริการจึงต้องชำระค่าบริการค้างชำระค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟฟ้าและประปา และค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น

## 6.9.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.73 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวนเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีภายใน	130	ตร.ม	70	9,110	100	13,000
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	26	ตร.ม	80	2,080	120	3,120
3	ทาสีภายนอก	26	ตร.ม	80	2,080	120	3,120
4	ทาสีฝ้าเพดาน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800
5	ทาสีรั้ว	12	ตร.ม	80	960	120	1,440
					22,480		32,480
รวมค่าใช้จ่าย							54,960

จากตาราง 6.73 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเฉพาะงานสี รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 54,960 บาท

### 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.74 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
					-		-
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ตารางที่ 6.75 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

จากตาราง 6.74-6.75 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.76 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.76 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

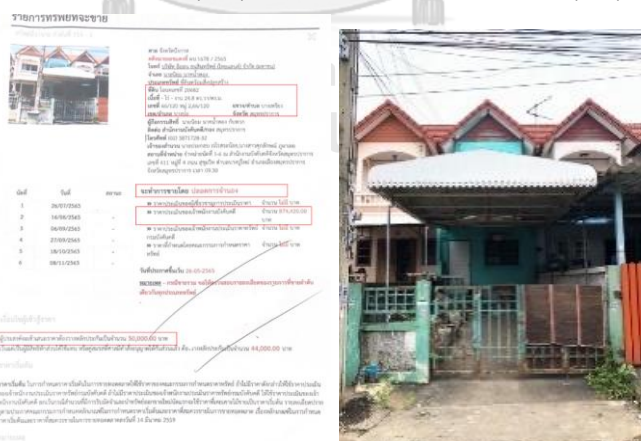
สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.77 สรุปรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	6,510	0.34% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	54,960	91.66%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	3.34% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	5.00% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		59,960	3.16% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### 6.10 ทาวน์เฮาส์หลังที่ 10

ภาพที่ 6.10 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ซ้ำย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 10



ที่มา : กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์ขนาด 24.8 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายพร้อมโฉนดโดยปลอดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 27 กรกฎาคม 2565 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ

ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 874,420 บาท

#### 6.10.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วได้เข้าไปพูดคุยเพื่อแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.78 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของทาวน์เฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เคลือบพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
2	ค่าขนย้ายสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม	1	งาน		-		5,000
					-		13,000
รวมค่าใช้จ่าย							13,000

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ และได้เข้าไปพูดคุยให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกจึงยื่นข้อเสนอช่วยเหลือค่าใช้จ่ายสำหรับการขนย้าย ทำให้มีค่าใช้จ่ายเรื่องค่าขนย้ายและค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซม

#### 6.10.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

##### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.78 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวน์เฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800
2	ทาสีภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	70	1,750	120	3,000
4	ทาสีผนังภายนอก	25	ตร.ม	80	1,750	120	3,000
					20,270		29,600
รวมค่าใช้จ่าย							49,870

ตารางที่ 6.79 ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนฝ้าT-bar ทั้ง ชั้นบนและล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	220	16,280	
2	รื้อโครงกันสาดทำ ใหม่บริเวณที่จอดรถ						20,000	
					3,700		36,280	
รวมค่าใช้จ่าย								39,980

ตารางที่ 6.80 ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำประตูรั้วใหม่และ ระแนงบริเวณข้างบ้าน	1	งาน	-	-		9,000	
2	เปลี่ยนประตูในบ้าน	5	บาน	890	4,450	1,000	5,000	
3	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000	
					7,030		16,000	
รวมค่าใช้จ่าย								23,030

ตารางที่ 6.81 ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปูกระเบื้องในบ้านชั้นบน และล่าง	76	ตร.ม	240	18,240	250	19,000	
2	ปูกระเบื้องบริเวณที่จอด รถ	9	ตร.ม	240	2,160	250	2,250	
					20,400		21,250	
รวมค่าใช้จ่าย								41,650

ตารางที่ 6.82 ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300

4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400
					5,230		6,100
รวมค่าใช้จ่าย							11,330

จากตาราง 6.78-6.82 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 165,860 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.83 ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-		1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	5	ดวง	130	650	60	300
3	เปลี่ยนโคมไฟกลม	5	โคม	390	1,950	200	1,000
4	เปลี่ยนหลอด LED	3	ดวง	75	225	60	180
					2,825		2,480
รวมค่าใช้จ่าย							5,305

ตารางที่ 6.84 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-		1,000
2	เปลี่ยนท่อบริเวณซิงค์ล้างจาน	1	หน่วย		-	-	2,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.84-6.85 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 8,305 บาท



## 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.85 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

จากตาราง 6.85 ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท




















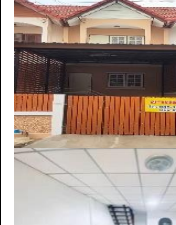
## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.86 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 10

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	8,000	0.56% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	165,860	93.62%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	8,305	4.69% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	1.69% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		177,165	12.45% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด


















สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานสี

ตารางที่ 6.87 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานสี

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานสี)				
ทาวน์เฮาส์หลังที่ 1	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 2	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 3	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 4	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 5
				
สีมีความเก่า ผงังมีสีดก เกอร์ติดจึงทำการลอกแล้ว ทาสีใหม่	สีมีความเก่า ผงังมีคราบ สกปรกทำการทาสีใหม่ ทั้งหมด	สีมีความเก่า ผงังมีคราบ สกปรกทำการทาสีใหม่ ทั้งหมด	สีมีความเก่า ผงังมีคราบ สกปรกทำการทาสีใหม่ ทั้งหมด	สีมีความซีดเล็กน้อย แต่ เพื่อความสวยงามจึงทาสี ใหม่ทั้งหมด
				
58,900 บาท	54,710 บาท	54,120 บาท	67,540 บาท	59,320 บาท
ทาวน์เฮาส์หลังที่ 6	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 7	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 8	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 9	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 10
				
สีมีความเก่า ผงังมีคราบ สกปรกทำการทาสีใหม่ ทั้งหมด	สีมีความเก่า ผงังมีคราบ สกปรกทำการทาสีใหม่ ทั้งหมด	สีมีความซีดเล็กน้อย แต่ เพื่อความสวยงามจึง ทาสีใหม่ทั้งหมด	สีมีความซีดเล็กน้อย แต่ เพื่อความสวยงามจึงทาสี ใหม่ทั้งหมด	สีมีความเก่า ผงังมี วอลเปเปอร์ติดจึงทำการ ลอกแล้วทาสีใหม่
				
36,720 บาท	45,120 บาท	55,900 บาท	54,960 บาท	49,870 บาท

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานฝ้าเพดาน

ตารางที่ 6.88 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานฝ้าเพดาน

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานฝ้าเพดาน)				
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5
		ไม่มีรูปภาพ		
ฝ้าฉาบเรียบทำการทาสี (หัวข้อ งานทาสี) ฝ้า T-bar ใช้งานได้โดยไม่ต้องปรับปรุง	ฝ้าฉาบเรียบทำการทาสี (หัวข้อ งานทาสี) ฝ้า T-bar มีความเก่าจึงทำการเปลี่ยน	เปลี่ยนฝ้า T-bar ทั้งชั้นบนและล่าง	ทาสีฝ้าฉาบเรียบทั้งชั้นบนและล่าง (หัวข้อ งานทาสี)	ฝ้า T-bar ยังอยู่ในแนวระดับ สะอาดใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม
				
รายละเอียดในงานสี	1,820 บาท	19,240 บาท	รายละเอียดในงานสี	-
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 7	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10
ไม่มีรูปภาพ			ไม่มีรูปภาพ	
เปลี่ยนฝ้า T-bar ทั้งชั้นบนและล่าง	เปลี่ยนฝ้า T-bar ทั้งชั้นบนและล่าง	ฝ้าฉาบเรียบทำการทาสี(หัวข้องานทาสี)	ฝ้าฉาบเรียบทำการทาสี (หัวข้องานทาสี)	เปลี่ยนฝ้า T-bar ทั้งชั้นบนและล่าง
				
28,200 บาท	19,240 บาท	รายละเอียดในงานสี	รายละเอียดในงานสี	39,980 บาท

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานประตู่

ตารางที่ 6.89 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานประตู่

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานประตู่)				
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5
				
รีโนเวทหน้าบ้าน และเปลี่ยนประตู่ ประตูห้องน้ำ	ทำรั้วใหม่และ เปลี่ยนประตู่ห้องน้ำ	ทำรั้วใหม่ เปลี่ยน ประตูภายใน และ ประตูห้องน้ำ	ทำรั้วใหม่ เปลี่ยน ประตูภายใน และ ประตูห้องน้ำ	ประตูภายในยังใช้งาน ได้ แต่ทำการทาสีรั้ว (รายละเอียดหัวข้อ งานสี)
				
7,980 บาท	13,980 บาท	21,140 บาท	19,140 บาท	รายละเอียดในงานสี
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 7	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10
				
เปลี่ยนประตู่ที่ชำรุด และทาสีรั้ว (รายละเอียดใน หัวข้องานทาสี)	เปลี่ยนประตู่ที่ชำรุด และทาสีรั้ว (รายละเอียดใน หัวข้องานทาสี)	ประตูภายในยังใช้ งานได้ แต่ทำการ ทาสีรั้ว (รายละเอียด หัวข้องานทาสี)	ประตูภายในยังใช้งาน ได้ แต่ทำการทาสีรั้ว (รายละเอียดหัวข้อ งานทาสี)	ทำรั้วใหม่ เปลี่ยน ประตูภายใน และ ประตูห้องน้ำ
				
14,090 บาท	14,030 บาท	รายละเอียดในงานสี	รายละเอียดในงานสี	23,030 บาท





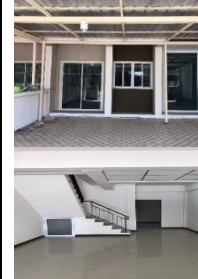
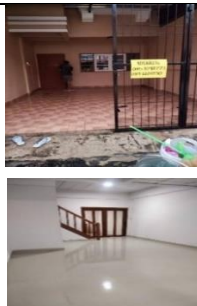



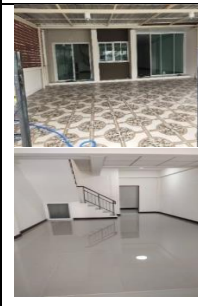









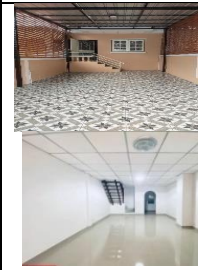
สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานหน้าต่าง

ตารางที่ 6.90 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานหน้าต่าง

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานหน้าต่าง)				
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5
				
หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้ จึงไม่มีการปรับปรุง	หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้จึงไม่มีการปรับปรุง	เปลี่ยนกระจกบานเกร็ดชำรุด และเปลี่ยนกระจกบานสไลด์ชั้นบน	หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้ จึงไม่มีการปรับปรุง	หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้จึงไม่มีการปรับปรุง
				
-	-	7,060 บาท	-	-
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 7	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10
				
หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้ จึงไม่มีการปรับปรุง	เปลี่ยนมุ้งลวดและหน้าต่างสไลด์บริเวณชั้นบนที่มีรอยร้าว	หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้ จึงไม่มีการปรับปรุง	หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้ จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม	หน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้ จึงไม่มีการปรับปรุง
				
-	19,620 บาท	-	-	-

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานวัสดุปูพื้น

ตารางที่ 6.91 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานวัสดุปูพื้น

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานวัสดุปูพื้น)				
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5
				
มีความสะอาดใช้งานได้ ไม่ชำรุด จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม	ปูกระเบื้องบริเวณที่จอดรถและชั้นบน	ปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้นบนและล่าง รวมถึงบริเวณที่จอดรถ	ปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้นบนและล่าง รวมถึงบริเวณที่จอดรถ	ปูกระเบื้องเฉพาะบริเวณที่จอดรถหน้าบ้าน
				
-	16,170 บาท	42,630 บาท	43,610 บาท	7,840 บาท
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 7	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10
				
ปูกระเบื้องบริเวณที่จอดรถและชั้นบน	สภาพใช้งานได้ ไม่ชำรุด จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม	มีความสะอาดใช้งานได้ ไม่ชำรุด จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม	มีความสะอาดใช้งานได้ ไม่ชำรุด จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม	ปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้นบนและล่าง รวมถึงบริเวณที่จอดรถ
				
22,540 บาท	14,030	-	-	41,650 บาท

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานสุขภัณฑ์

ตารางที่ 6.92 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานสุขภัณฑ์

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานสุขภัณฑ์)				
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5
		ไม่มีรูปภาพ		
มีความเก่าและสกปรก จึงทำการเปลี่ยน	ใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม	มีความเก่าและสกปรก จึงทำการเปลี่ยน	มีความเก่าและสกปรก จึงทำการเปลี่ยน	ใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม
				
11,330 บาท	ไม่มีการปรับปรุง	11,330 บาท	9,265 บาท	ไม่มีการปรับปรุง
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 7	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10
			ไม่มีรูปภาพ	
มีความเก่าและสกปรก จึงทำการเปลี่ยน	มีความเก่าและสกปรก จึงทำการเปลี่ยน	ใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม	ใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม	มีความเก่าและสกปรก จึงทำการเปลี่ยน
		ไม่มีรูปภาพ		
11,330 บาท	11,330 บาท	-	-	11,330 บาท

## สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานไฟฟ้า

ตารางที่ 6.93 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานไฟฟ้า

งานระบบ (หมวดงานไฟฟ้า)				
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5
		ไม่มีรูปภาพ	 	
เปลี่ยนไฟบางดวงที่ไม่สว่าง	เปลี่ยนไฟที่ไม่สว่างและเปลี่ยนคอมไฟเพดานเพดานกลม	เปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง และเปลี่ยนตู้ควบคุม	เปลี่ยนไฟบางดวงที่ไม่สว่างและเปลี่ยนคอมไฟหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถชำรุด	เปลี่ยนไฟบางดวงที่ไม่สว่าง
		ไม่มีรูปภาพ	 	ไม่มีรูปภาพ
2,405 บาท	2,720 บาท	14,675 บาท	1,675 บาท	1,405 บาท
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 7	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10
ไม่มีรูปภาพ			ไม่มีรูปภาพ	
เปลี่ยนไฟที่ไม่สว่างและเปลี่ยนคอมไฟเพดานเพดานกลม	เปลี่ยนไฟที่ไม่สว่างและเปลี่ยนคอมไฟเพดานเพดานกลม	อุปกรณ์ยังใช้งานได้ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่มีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบระบบ	อุปกรณ์ยังใช้งานได้ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่มีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบระบบ	เปลี่ยนไฟที่ไม่สว่างและเปลี่ยนคอมไฟเพดานเพดานกลม
			ไม่มีรูปภาพ	
4,090 บาท	11,880 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	5,305 บาท






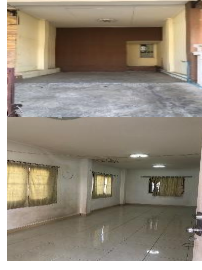

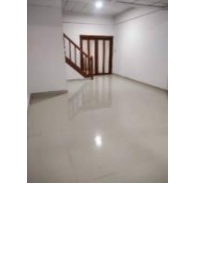














### สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานประปา

ตารางที่ 6.94 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์ หมวดงานประปา

งานระบบ (หมวดงานประปา)				
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 1	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 2	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 3	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 4	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 5
เดินท่อน้ำเสียเรียบร้อย และยังสามารถใช้งาน ได้	ปั๊มชำระจุดจึงทำการ ติดตั้งน้ำแทนตัวที่ ชำระ	มีการรั่วซึมของท่อ บริเวณหน้าบ้าน จึง ซ่อมแซมเฉพาะใน จุดที่ชำระ	เดินท่อน้ำเสียเรียบร้อย และยังสามารถใช้ งานได้	น้ำไหลอ่อนจึงทำการเพิ่ม ถังเก็บน้ำและปั๊มน้ำ
ไม่มีรูปภาพ	ไม่มีรูปภาพ	ไม่มีรูปภาพ	ไม่มีรูปภาพ	
1,000 บาท	7,290 บาท	4,000 บาท	1,000 บาท	10,680 บาท
ทาว์นเฮาส์หลังที่ 6	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 7	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 8	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 9	ทาว์นเฮาส์หลังที่ 10
ท่อน้ำที่ต่อกับปั๊มมี การรั่วซึม จึงเดินท่อ ใหม่บริเวณที่ชำระ	น้ำซึมบริเวณข้อต่อ ซิงค์ล้างจาน และ ท่อที่เชื่อมต่อกับตัว มิเตอร์เข้าบ้านจึงทำ การเปลี่ยนท่อและ ข้อต่อบริเวณที่ น้ำซึม	อุปกรณ์ยังใช้งานได้ จึงไม่ทำการ ปรับปรุงซ่อมแซม แต่มีค่าใช้จ่ายใน การตรวจสอบระบบ	อุปกรณ์ยังใช้งานได้ จึงไม่ทำการปรับปรุง ซ่อมแซม แต่มี ค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบระบบ	ทำการเดินท่อใหม่ใน บริเวณที่พบการรั่วซึม
ไม่มีรูปภาพ		ไม่มีรูปภาพ	ไม่มีรูปภาพ	ไม่มีรูปภาพ
4,000 บาท	3,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	3,000 บาท

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.95 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์ หมวดงานอื่นๆ

หมวดงานอื่นๆ (งานทำความสะอาด)				
ทาวน์เฮาส์หลังที่ 1	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 2	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 3	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 4	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 5
				
มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน
				
3,000 บาท	3,000 บาท	3,000 บาท	3,000 บาท	3,000 บาท
ทาวน์เฮาส์หลังที่ 6	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 7	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 8	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 9	ทาวน์เฮาส์หลังที่ 10
				
รื้อถอนศาลพระภูมิ และทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน	มีขยะเล็กน้อย จึงทำความสะอาดก่อนส่งมอบงาน
				
6,000 บาท	3,000 บาท	3,000 บาท	3,000 บาท	3,000 บาท

ตารางที่ 6.96 สรุปการสำรวจสภาพก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 3 หลัง

กลุ่มตัวอย่าง	สภาพภายนอก						
	ประตูรั้ว	ประตู	หน้าต่าง	สีภายนอก	บริเวณที่จอดรถ		
บ้านเดี่ยว 1	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้
	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	√ ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง
	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน
บ้านเดี่ยว 2	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้
	√ ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	√ ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง
	ต้องเปลี่ยน	√ ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน
บ้านเดี่ยว 3	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้	√ ใช้งานได้
	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	√ ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง	ต้องปรับปรุง
	√ ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน	ต้องเปลี่ยน

จากตารางที่ 6.96 แสดงให้เห็นว่า

สภาพบ้านเดี่ยวหลังที่ 1 จากการประเมินภายนอกเบื้องต้น พบว่า ประตูรั้ว ประตู หน้าต่าง และบริเวณที่จอดรถ อยู่ในสภาพใช้งานได้ แต่สีภายนอกต้องปรับปรุงซ่อมแซม

สภาพบ้านเดี่ยวหลังที่ 2 จากการประเมินภายนอกเบื้องต้น พบว่า หน้าต่างและบริเวณที่จอดรถอยู่ในสภาพใช้งานได้ ประตูรั้ว และสีภายนอกต้องทำการปรับปรุง ในส่วนของประตูต้องทำการเปลี่ยน

สภาพบ้านเดี่ยวหลังที่ 3 จากการประเมินภายนอกเบื้องต้น พบว่า ประตู หน้าต่าง และบริเวณที่จอดรถ อยู่ในสภาพใช้งานได้ สีภายนอกต้องปรับปรุงซ่อมแซม แต่ประตูรั้วต้องทำการเปลี่ยน

### 6.11 บ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ภาพที่ 6.11 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



ที่มา กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นบ้านขนาด 36.3 ตารางวา ขยายตามโฉนดโดยปลดภาระ จำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 5 กันยายน 2565 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็น จำนวน 150,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 1,522,839 บาท หลังจากการโอนกรรมสิทธิ์มี ค่าใช้จ่ายประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

#### 6.11.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ที่ ความสะดวกสำหรับบ้านเดี่ยวจะมีต้นไม้ ในส่วนนี้ต้องทำการนำไม้เลื้อยที่ปกคลุมออกให้หมดในการดำเนินงานจะมี ค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.97 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการ จ่ายน้ำ	1	งาน		-		1,070
2	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการ จ่ายไฟ	1	งาน		-		40
3	ค่าไฟฟ้าค้ำชำระ	1	งาน		-		122
4	ค่าประปาค้ำชำระ	1	งาน		-		43
5	ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด และตัดต้นไม้	1	งาน		-		5,000
6	ตัดต้นไม้	1	งาน		-		2,000
					-		8,275
รวมค่าใช้จ่าย							8,275

จากการสำรวจสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอ ใหม่ แต่พบว่ามีค่าไฟฟ้าและค่าประปาค้างชำระ ทำให้โดนระงับการจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าจึงทำการเสียค่าใช้จ่าย ค้างชำระและค่าธรรมเนียม และเสียค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมในการทำความสะอาด พื้นที่

### 6.11.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

#### 1.หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.98 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีภายใน	182	ตร.ม.	70	12,740	100	18,200
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	165	ตร.ม.	80	13,200	120	19,800
3	ทาสีภายนอก	165	ตร.ม.	80	13,200	120	19,800
4	ทาสีฝ้าเพดาน	27	ตร.ม.	80	2,160	100	2,700
					41,300		60,500
รวมค่าใช้จ่าย							101,800

จากตาราง 6.98 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเฉพาะงานทาสี รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 101,800 บาท

#### 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.99 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ตารางที่ 6.100 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน	-	-	-	1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

จากตาราง 6.99-6.100 ในหมวดงานระบบไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้านงานระบบไฟฟ้าและระบบประปา รวมค่าใช้จ่ายสำหรับค่าตรวจสอบระบบในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.101 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		4,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

จากตาราง 6.101 ในหมวดอื่นๆ ได้ทำการปรับปรุงพื้นที่โดยการทำความสะอาดเท่านั้น รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 4,000 บาท

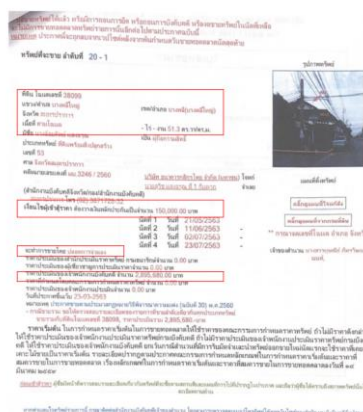
### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.102 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในปรับปรุงซ่อมแซม ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	8,275	0.45% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	101,180	94.43% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	1.86% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	4,000	3.71% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		107,800	5.88% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### 6.12 บ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ภาพที่ 6.12 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



### ที่มา กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นบ้านเดี่ยวขนาด 51.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ขายตามโฉนดโดยปลดการจำนอง ทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 21 พฤษภาคม

2563 จะทำการขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 150,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 2,895,680 บาท

#### 6.12.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ทำความสะอาดสำหรับบ้านเดี่ยวจะมีต้นไม้ในส่วนนี้ต้องทำการนำไม้เลื้อยที่ปกคลุมออกให้หมดซึ่งในการดำเนินงานจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.103 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายน้ำ	1	งาน		-		1,070	
2	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟ	1	งาน		-		40	
3	ค่าไฟฟ้าค้ำชำระ	1	งาน		-		734	
4	ค่าประปาค้ำชำระ	1	งาน		-		247	
5	ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		10,000	
6	ตัดต้นไม้	1	งาน		-		5,000	
					-		17,091	
รวมค่าใช้จ่าย								17,091

จากการตรวจสอบสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ แต่พบว่ามีค่าไฟฟ้าและค่าประปาค้ำชำระ ทำให้โดนระงับการจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าจึงทำการเสียค่าใช้จ่ายค้ำชำระและค่าธรรมเนียม และมีค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่รวมถึงตัดต้นไม้ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น

#### 6.12.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

##### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.104 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทาสีรองพื้นภายใน	292	ตร.ม.	70	20,440	100	29,200	
2	ทาสีภายใน	292	ตร.ม.	70	20,440	100	29,200	
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	268	ตร.ม.	80	21,440	120	32,160	
4	ทาสีภายนอก	268	ตร.ม.	80	21,440	120	32,160	
5	ทาสีฝ้าฉาบเรียบ	222	ตร.ม.	70	15,540	100	22,200	
6	ทาสีรั้ว	48	ตร.ม.	70	3,360	120	5,760	
					102,666		150,680	
รวมค่าใช้จ่าย								253,340

ตารางที่ 6.105 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	รื้อฝ้าเก่าและเปลี่ยนฝ้าฉาบเรียบใหม่	12	ตร.ม.	220	2,640	250	3,000
					2,640		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							5,640

ตารางที่ 6.106 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนประตูภายใน	7	บาน	890	6,230	700	4,000
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	3	บาน	1,290	3,870	700	2,100
					10,100		6,100
รวมค่าใช้จ่าย							16,200

ตารางที่ 6.107 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ขัดพื้นไม้ปาเก้บริเวณชั้น 1	120	ตร.ม.	70	8,400	120	14,400
2	ปูกระเบื้องบริเวณชั้น 2	126	ตร.ม.	240	30,240	250	31,500
					38,640		45,900
รวมค่าใช้จ่าย							84,540

ตารางที่ 6.108 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	เปลี่ยนชักโครก	3	ชุด	1,390	4,170	1,500	4,500
2	อ่างล้างหน้า	3	ชุด	650	1,950	1,000	3,000
3	กระจก	3	ชุด	265	795	150	450
4	สายชำระ	3	ชุด	170	510	200	600
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400
					7,705		8,950
รวมค่าใช้จ่าย							16,655

จากตารางที่ 6.105-6.109 ในหมวดงานสถาปัตยกรรม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 376,375 บาท



## 2.หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.109 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งานและเปลี่ยนสายไฟเก่า				-		10,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟโคมกลม	9	ดวง	75	675	60	540
3	เปลี่ยนโคมไฟซาลาเปา	9	ดวง	399	3,591	250	2,250
4	เปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า	1	จุด	2,980	2,980	5,000	5,000
5	เปลี่ยนเต้ารับ 3 ขา	9	จุด	80	720	300	2,700
6	เปลี่ยนสวิตซ์ไฟ	14	จุด	100	1,400	300	4,200
					9,366		24,690
รวมค่าใช้จ่าย							34,056

ตารางที่ 6.110 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	ซ่อมแซมระบบท่อ						10,000
3	ลอกท่อ				-		2,000
					-		13,000
รวมค่าใช้จ่าย							13,000

จากตารางที่ 6.110-6.111 ในหมวดงานระบบ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 47,056 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.111 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน		-		4,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

จากตาราง 6.112 ในหมวดอื่นๆ ได้ทำการปรับปรุงพื้นที่โดยการทำความสะอาดเท่านั้น รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 4,000บาท

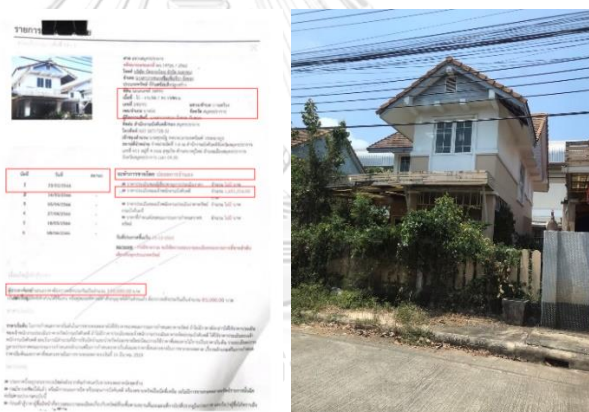
### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.112 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	20,026	0.75% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	376,375	87.65%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	47,056	10.96 % ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	4,000	1.40% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		429,431	15.99% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### 6.13 บ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ภาพที่ 6.13 เอกสารประกาศขายทอดตลาด(ขาย) เปรียบกับภาพเมื่อลงพื้นที่สำรวจ(ขวา) ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



ที่มา กรมบังคับคดี

จากการพิจารณาจุดสำคัญพบว่า บ้านหลังนี้เป็นบ้านเดี่ยวขนาด 56.7 ตารางวา ขายตามโฉนดโดยปลอดการจำนองตั้งอยู่ใน ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จะทำการขายครั้งที่ 1 ในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 ขาย ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลจะต้องวางหลักประกันเป็นจำนวน 150,000 บาท และใช้ราคาเริ่มต้นในการประเมินอยู่ที่ 1,651,216 บาท

#### 6.13.1 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วโดยก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีขั้นตอนในการเตรียมพื้นที่ทำความสะอาดสำหรับบ้านเดี่ยวจะมีดินไม้ในส่วนนี้ต้องทำการนำไม้เลื้อยที่ปกคลุมออกให้หมดซึ่งในการดำเนินงานจะมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 6.113 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายน้ำ	1	งาน		-		1,070
2	ค่าธรรมเนียมยกเลิกการจ่ายไฟ	1	งาน		-		40
3	ค่าไฟฟ้าค้ำชำระ	1	งาน		-		212
4	ค่าประปาค้ำชำระ	1	งาน		-		50
5	ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด	1	งาน		-		10,000
6	ตัดต้นไม้	1	งาน		-		5,000
					-		16,372
รวมค่าใช้จ่าย							16,372

จากการตรวจสอบสภาพภายในพบว่าบ้านหลังนี้มีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาเรียบร้อยแล้วจึงไม่ต้องทำการยื่นขอใหม่ แต่พบว่ามีค่าไฟฟ้าและค่าประปาค้างชำระ ทำให้โดนระงับการจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าจึงทำการเสียค่าใช้จ่ายค้ำชำระและค่าธรรมเนียม ในการขอเปลี่ยนชื่อผู้ใช้มิเตอร์ไฟฟ้าไม่มีค่าธรรมเนียมทำให้เสียค่าธรรมเนียมเพียงแค่ขอเปลี่ยนชื่อผู้ใช้มิเตอร์ประปาและค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่ก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซมเท่านั้น

### 6.13.2 ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 6.114 ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีภายใน	379	ตร.ม.	70	26,530	100	37,900
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	348	ตร.ม.	80	27,840	120	41,760
3	ทาสีภายนอก	348	ตร.ม.	80	27,840	120	41,760
4	ทาสีฝ้าเพดาน	267	ตร.ม.	70	18,690	120	32,040
					100,900		153,460
รวมค่าใช้จ่าย							254,360

ตารางที่ 6.115 ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	รีไซเคิลบานประตูหน้าบ้าน	1	งาน		-		5,000
2	ทำรั้วบ้านใหม่	1	งาน		-		15,000
					-		20,000
รวมค่าใช้จ่าย							20,000

จากตาราง 6.116-6.117 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมรวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 274,360 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 6.116 ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ตารางที่ 6.117 ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน	1	งาน		-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

จากตาราง 6.118-6.119 ในหมวดงานระบบไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้านงานระบบไฟฟ้าและระบบประปา รวมค่าใช้จ่ายสำหรับค่าตรวจสอบระบบในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

ตารางที่ 6.118 ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด	1	งาน				4,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

จากตาราง 6.120 ในหมวดอื่นๆ ได้ทำการปรับปรุงพื้นที่โดยการทำความสะอาดเท่านั้น รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 4,000 บาท

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.119 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	11,160	0.43% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	274,360	97.86%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	0.71% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	4,000	1.43% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		280,360	10.87% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานสี

ตารางที่ 6.120 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานสี

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานสี)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
		
สีซีดเพียงเล็กน้อย จึงทำการทาสีใหม่ทั้งหมดเพื่อความสวยงาม	ทำการทาสีใหม่ทั้งหมด ทั้งบริเวณภายนอก ภายใน ฝ้าเพดาน และรั้ว	ทำการทาสีใหม่ทั้งหมด ทั้งบริเวณภายนอก ภายใน และฝ้าเพดาน
	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม
101,800 บาท	253,340 บาท	254,360

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานฝ้าเพดาน

ตารางที่ 6.121 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานฝ้าเพดาน

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานฝ้าเพดาน)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
 		
<p>ฝ้าฉาบเรียบจะทำการทาสี(หัวข้องานทาสี) ฝ้า T-bar สามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม</p>	<p>บริเวณชั้นล่างมีฝ้าร่วงลงมาจึงทำการปูใหม่ และในบริเวณที่สามารถใช้งานได้จะทำการปรับปรุงด้วยการทาสี (กล่าวไว้ในรายละเอียดงานทาสี)</p>	<p>ฝ้าฉาบเรียบบางส่วนมีรอยและคราบสกปรกจึงปรับปรุงด้วยการทาสี (หัวข้องานทาสี)</p>
 	<p>อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม</p>	<p>อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม</p>
<p>ปรับปรุงในหัวข้องานทาสี</p>	<p>5,640 บาท</p>	<p>ปรับปรุงในหัวข้องานทาสี</p>

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานประตุ

ตารางที่ 6.122 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานประตุ

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานประตุ)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
		
<p>ประตุภายในและประตุรั้วอยู่ในสภาพใช้งานได้ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม</p>	<p>เปลี่ยนประตุภายในที่ชำรุด และประตุรั้วจะทำการปรับปรุงด้วยการทาสี (กล่าวไว้ในรายละเอียดงานทาสี)</p>	<p>ประตุภายในอยู่ในสภาพใช้งานได้ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่ทำการรี้อระแนงและทำรั้วบ้านใหม่</p>
	<p>อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม</p>	<p>อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม</p>
-	16,200 บาท	20,000 บาท

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวตงานหน้าต่าง

ตารางที่ 6.123 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวตงานหน้าต่าง

งานสถาปัตยกรรม (หมวตงานหน้าต่าง)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
 		
หน้าต่างรวมถึงเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม	หน้าต่างรวมถึงเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม	หน้าต่างยังสามารถใช้งานได้จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม
 	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม
-	-	-



## สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานวัสดุปูพื้น

ตารางที่ 6.124 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานวัสดุปูพื้น

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานวัสดุปูพื้น)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
 	 	
<p>กระเบื้องมีความสะอาดใช้งานได้ ไม่มีการแตก โกง หรือชำรุด จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม</p>	<p>บริเวณชั้นล่างเป็นพื้นปาเก้จะทำการขัด แต่บริเวณชั้นบนวัสดุปูพื้นเป็นกระเบื้องจะทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด</p>	<p>กระเบื้องมีความสะอาดใช้งานได้ ไม่มีการแตก โกง หรือชำรุด จึงไม่มีการปรับปรุงซ่อมแซม</p>
 	<p>อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม</p>	<p>อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม</p>
-	84,540 บาท	-

สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ตารางที่ 6.125 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

งานสถาปัตยกรรม (หมวดงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
ไม่มีภาพ		
ผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยัง <b>เรียบร้อย</b> มีความใหม่ ไม่มีคราบ สกปรก จึงไม่มีการปรับปรุง ซ่อมแซม	สุขภัณฑ์และอุปกรณ์มีความเก่า และสกปรก จึงทำการเปลี่ยนใหม่ ทั้งหมด	ผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยัง <b>เรียบร้อย</b> มีความใหม่ ไม่มีคราบ สกปรก จึงไม่มีการปรับปรุง ซ่อมแซม
	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม
-	16,655 บาท	-

## สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานไฟฟ้า

ตารางที่ 6.126 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานไฟฟ้า

งานระบบ (หมวดงานไฟฟ้า)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
	  	
อุปกรณ์ไฟฟ้าใช้งานได้ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่มีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบระบบ	เปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่ว่าง และเปลี่ยนตู้ควบคุมรวมถึงสายไฟบริเวณที่เก่า ให้สวยงามและปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน	อุปกรณ์ไฟฟ้าใช้งานได้ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่มีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบระบบ
	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม
1,000 บาท	34,056 บาท	1,000 บาท

### สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานประปา

ตารางที่ 6.126 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานประปา

งานระบบ (หมวดงานประปา)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
การเดินท่อน้ำเรียบร้อยและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่มีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบระบบ	เปลี่ยนท่อที่เก่าและพบว่าชำรุด แต่เนื่องจากไม่ได้เป็นท่อฝังจึงทำการเปลี่ยนได้เลยโดยไม่ต้องรื้อ	การเดินท่อน้ำเรียบร้อยและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ จึงไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่มีค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบระบบ
ไม่มีภาพ	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม
1,000 บาท	47,056 บาท	1,000 บาท

### สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว งานปรับปรุงความสะอาด

ตารางที่ 6.127 สรุปการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเดี่ยว หมวดงานอื่นๆ

หมวดงานอื่นๆ (งานปรับปรุงความสะอาด)		
บ้านเดี่ยวหลังที่ 1	บ้านเดี่ยวหลังที่ 2	บ้านเดี่ยวหลังที่ 3
		
ทำความสะอาดภายในและดูแลความเรียบร้อยไม่ให้มีไม้เลื้อยก่อนทำการส่งมอบงาน	ทำความสะอาดภายในและดูแลความเรียบร้อยไม่ให้มีไม้เลื้อยก่อนทำการส่งมอบงาน	ทำความสะอาดภายในและดูแลความเรียบร้อยไม่ให้มีไม้เลื้อยก่อนทำการส่งมอบงาน
	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม	อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม
4,000 บาท	4,000 บาท	4,000 บาท

## บทที่ 7

### สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาพบว่าในการเข้าร่วมการประชุมหลักทรัพย์จะประกอบด้วยกัน 3 ช่วง ได้แก่ 1) ช่วงก่อนการประชุม ซึ่งจะเป็นช่วงของการเตรียมตัว และเตรียมหลักฐานที่จะใช้ในการเข้าร่วมประชุมหลักทรัพย์ 2) ช่วงการประชุมหลักทรัพย์ เป็นช่วงที่ผู้เข้าประชุมจะไปแข่งขันสู้ราคา และ 3) ช่วงหลังจากการประชุมหลักทรัพย์ เป็นช่วงที่ทำการประมูลแล้วเสร็จ ซึ่งช่วงที่จะส่งผลต่อการค่าใช้จ่ายได้แก่ ช่วงก่อนการประชุมและช่วงหลังการประชุม ในบทนี้จะประกอบด้วยผลการศึกษาได้แก่

- 7.1 ก่อนการประชุมหลักทรัพย์ อธิบายถึง กระบวนการดำเนินงาน การตัดสินใจ และข้อควรระวัง
- 7.2 ระหว่างการประชุมหลักทรัพย์ อธิบายถึงการเตรียมตัวหลังจากตัดสินใจเข้าร่วมประชุมหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว
- 7.3 หลังจากการประชุมหลักทรัพย์ อธิบายถึงการชำระเงิน การปรับปรุงซ่อมแซม และข้อควรระวัง
- 7.4 สรุปค่าใช้จ่าย อธิบายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการปรับปรุงซ่อมแซม และระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

#### 7.1 ก่อนการประชุมหลักทรัพย์

จัดว่าเป็นช่วงของการเตรียมความพร้อมในการ ศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินที่เราจะเข้าไปประมูล รวมถึงเตรียมหลักฐานประจำตัวและหลักฐานในเรื่องของเงินประกัน ซึ่งในขั้นตอนนี้การศึกษาข้อมูลรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วนก็จะช่วยลดความผิดพลาดที่จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายได้ ในขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนที่ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของกรมบังคับคดีซึ่งต้องดำเนินการให้ถูกต้องในลักษณะเดียวกัน และบริเวณใกล้เคียงได้พอสังเขป

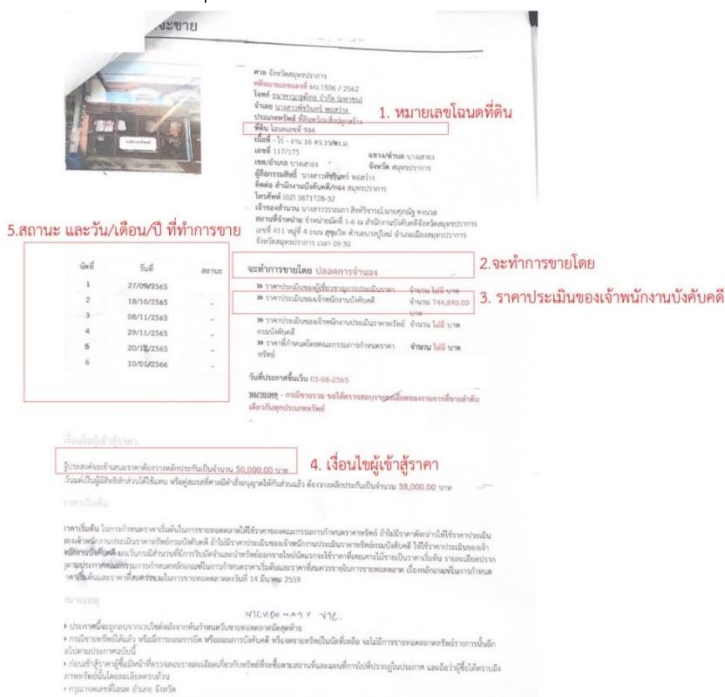
##### 7.1.1 การค้นหาทรัพย์สิน

ก่อนที่จะเข้าร่วมประชุมหลักทรัพย์ผู้ที่สนใจเข้าประชุมหลักทรัพย์จากกรมบังคับคดีมีช่องทางในการค้นหาทรัพย์สินจาก “ประกาศขายทอดตลาด” ได้ผ่านทางแอปพลิเคชันของกรมบังคับคดี (LED Property) และผ่านทางเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี ([www.led.go.th](http://www.led.go.th)) ซึ่งไม่ว่าจะค้นหาผ่านทางช่องทางใดก็จะได้ข้อมูลชุดเดียวกัน จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการฯ แนะนำว่าการค้นหาทรัพย์สินผ่านทางเว็บไซต์ของกรมบังคับคดีเป็นช่องทางที่สะดวกค้นหาได้ง่าย และเห็นภาพประกอบสำหรับการพิจารณาเบื้องต้นที่ชัดเจน ระยะเวลาควรเลือกรู้ทรัพย์สินและซื้อในทำเลที่คุ้นเคยหรือใกล้กับแหล่งที่อยู่อาศัย เนื่องจากจะมีความเข้าใจในพื้นที่ กล่าวคือ มีความเข้าใจด้านการคมนาคม การเดินทาง ถนนที่ใช้สัญจรเข้า-ออก รู้จักตำแหน่งที่ตั้งของแหล่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ระยะเวลาของแหล่งงาน แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

##### 7.1.2 การศึกษารายละเอียดและเงื่อนไข

การศึกษารายละเอียดเงื่อนไขการซื้อต่าง ๆ ผ่านประกาศขายทอดตลาดอย่างละเอียดถี่ถ้วนเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยลดโอกาสในการผิดพลาด ลดโอกาสที่สร้างความเสียหายไม่ว่าจะเป็นการเสียสิทธิ และการเสียเวลารวมถึงเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่งจุดที่ผู้ซื้อควรพิจารณาประกอบด้วย 5 จุดสำคัญ ดังนี้

ภาพที่ 7.1 จุดที่ควรตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด



**หมายเลข 1 : หมายเลขโฉนดที่ดิน**

เป็นการตรวจสอบว่าการขายทรัพย์สินนั้น เป็นการขาย "ตามโฉนด" หรือ ตามสำเนาโฉนด หากเป็นการขายตามโฉนดผู้ซื้อจะต้องไปทำการขออนุญาตโฉนดด้วยตนเองซึ่งจะทำให้เสียเวลาในการดำเนินงานและอาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

**หมายเลข 2 : จะทำการขายโดย**

เป็นการตรวจสอบว่าทำการขายโดย "ปิดการจ้างนอง" หรือ "ติดจ้างนอง" กับที่ใดที่หนึ่งไว้ หากเป็นการขายแบบติดจ้างนองนอกจากราคาประมูลแล้วผู้ซื้อต้องจ่ายหนี้เก่าที่หลงเหลือด้วยซึ่งทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

**หมายเลข 3 : ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี**

เป็นราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการทำการประมูล เป็นการตรวจสอบราคาเริ่มต้นในการประมูล และควรสำรองเงินสดไว้ในกรณีซื้อทรัพย์สินได้ หากขณะการประมูลแล้วไม่นำเงินส่วนที่เหลือมาชำระก็จะถูกยึดเงินหลักประกัน

**หมายเลข 4 : เงินไขผู้เข้าสุราฯ**

หมายถึงจำนวนเงินที่เราจะต้องไปวางเป็นหลักประกันในวันประมูล เงินประกันสามารถใช้ได้ทั้งเงินสดและ แคชเชียร์เช็คขึ้นอยู่กับความสะดวกของผู้เข้าร่วมประมูล แต่ต้องเตรียมไปให้ครบและถูกต้องตามจำนวนที่แจ้งไว้ในประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

**หมายเลข 5 : ตรวจสอบสถานะ และวันที่ประมูล**

เป็นการตรวจสอบว่าทรัพย์สินมีการประมูลมาแล้วกี่ครั้ง และจะประมูลครั้งต่อไปในวันที่เท่าไร (กรณีทิ้งด การขาย) ควรตรวจสอบและไปให้ถูกต้องตาม วัน/เดือน/ปี ที่ระบุไว้ และก่อนวันประมูลควรโทรเข้าไปสอบถามกับ เจ้าหน้าที่กรมบังคับคดีอีกครั้งว่ารายการทรัพย์สินนั้นมีการงดการขายหรือไม่

เมื่อตรวจสอบข้อมูลทั้ง 5 หมายเลขที่กล่าวมาในข้างต้นแล้วสนใจทรัพย์สินผู้สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินนี้ สามารถตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินและรูปแบบแปลงที่ดินได้จากเว็บไซต์ของกรมที่ดิน ([www.landsmaps.dol.go.th](http://www.landsmaps.dol.go.th))

โดยแนวทางการในการคัดเลือกทรัพย์สินควรพิจารณาในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ต้องอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อตอบสนองต่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายมากที่สุด, พิจารณาในเรื่องของราคา ราคา และทำเลต้องมีความสอดคล้องกัน ราคาที่เริ่มต้นในการประมูลต้องมีระดับที่ต่ำกว่าราคาขายของบ้านบริเวณ ใกล้เคียงซึ่งราคาของบ้านบริเวณใกล้เคียงหรือราคาตลาดหากยังไม่ทำการลงพื้นที่สามารถหาข้อมูลดังกล่าวจากการ ค้นหาผ่านทางอินเทอร์เน็ต แต่หากลงพื้นที่สามารถตรวจสอบได้จากการสำรวจจากป้ายที่ติดประกาศขายหน้าบ้าน หรือการสอบถามผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ๆ ซึ่งจะกล่าวในขั้นตอนต่อไป และพิจารณาสภาพบ้านโครงสร้างบ้าน เมื่อ มองจากภาพโดยสังเขปผ่านทางประกาศขายทอดตลาดแล้วพบว่าบ้านบ้านยังอยู่ในระดับตั้งฉากกับพื้นไม่ทรุดหรือ เอียง เนื่องจากหากบ้านมีสภาพทรุดหรือเอียงจะส่งผลในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม สรุปลแล้วในแนว ทางการพิจารณาก็จะพิจารณาเพื่อตอบสนองต่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายมากที่สุด บนพื้นฐานของราคา ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย

### 7.1.3 การลงพื้นที่สำรวจ

การลงพื้นที่เป็นขั้นตอนเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลระหว่างข้อมูลที่ลงในประกาศ ของกรมบังคับคดีกับข้อมูลที่ตั้งทรัพย์สินนั้นถูกต้องเป็นที่เดียวกัน และเพื่อตรวจสอบสภาพจริงของทรัพย์สินเพื่อเป็น ส่วนหนึ่งในการตัดสินใจในการเข้าร่วมประมูลในขั้นตอนต่อไป เนื่องจากการซื้อบ้านผ่านกรมบังคับคดี ผู้ซื้อจะไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบสภาพภายในได้ การลงพื้นที่จึงทำได้เพียงแค่สำรวจจากสภาพภายนอก โดยสังเกตจาก สภาพสี, รั้วบ้าน, ประตู, หน้าต่าง, บริเวณลานหน้าบ้านสำหรับจอดรถ ว่าอยู่ในระดับที่สามารถใช้งานได้หรือต้องทำ การปรับปรุงซ่อมแซม สำรวจการคมนาคมสัญญาณสามารถเข้า-ออก ได้สะดวกหรือไม่ รวมถึงการสำรวจราคาบ้าน บริเวณใกล้เคียงซึ่งสามารถสังเกตได้จากป้ายที่ติดประกาศขาย หรือใช้วิธีการสอบถามจากคนบริเวณนั้นซึ่งจุดที่จะ สามารถสอบถามและให้ข้อมูลได้ดีได้แก่ บริเวณร้านขายของชำ, ร้านขายอาหาร หรือร้านทำผม และจะสำรวจเรื่อง ของผู้อยู่อาศัยเดิมซึ่งอาจสังเกตได้จากมีสัตว์เลี้ยง, มีเสื้อผ้าหรือรองเท้า, มีสิ่งของวางบริเวณหน้าบ้าน หรือมีจดหมาย เสียบไว้ในตู้จดหมาย เป็นต้น

หากพบว่ามีผู้อยู่อาศัยเดิมควรเข้าไปสอบถามหรือพูดคุย หรืออาจขอเข้าไปดูสภาพภายในบ้านแต่ถ้าหากผู้ อยู่อาศัยเดิมมีท่าทีไม่ยินยอมหรือไม่เป็นมิตรก็จะมีความเป็นไปได้สูงว่าจะไม่ยอมย้ายออกโดยง่ายซึ่งอาจต้องทำการ ฟ้องขับไล่ก็ควรหลีกเลี่ยงทรัพย์สินที่มีลักษณะดังกล่าว

ในการพิจารณาเมื่อลงพื้นที่ที่ตั้งที่จึงได้ข้อสรุปเรื่องทรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยง ดังนี้

- โครงสร้างชำรุดเสียหาย ทวดหรือเอียงอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากทรัพย์สินที่มีสภาพดังกล่าวจากการสัมภาษณ์พบว่ามักจะมีซ่อมแซมที่ราคาสูงและไม่คุ้มค่า บางกรณีไม่สามารถซ่อมได้ต้องทำการทุบทิ้งเท่านั้นซึ่งจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายมากที่สุด

ภาพที่ 7.2 บ้านที่มีปัญหาทวดหรือเอียง



- ทรัพย์สินที่ผู้อยู่อาศัยเดิมยังอาศัยอยู่ ก่อนการซื้อทรัพย์สินหากลงพื้นที่แล้วพบผู้อยู่อาศัย เมื่อทำการสอบถามพูดคุย แล้วพบว่าผู้อยู่อาศัยมีท่าทีไม่ยินยอมหรือไม่เป็นมิตรก็มีความเป็นไปได้สูงว่าผู้อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวจะใช้เวลานานในการย้ายออกหรืออาจไม่ยอมย้ายออกโดยง่าย จึงควรหลีกเลี่ยงทรัพย์สินประเภทนี้ เนื่องจากทำให้เสียเวลาในการฟ้องขับไล่และเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ภาพที่ 7.3 บ้านที่พบผู้อยู่อาศัยเดิม



- ทำเลที่ตั้งที่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัย ใกล้แหล่งงาน แหล่งชุมชน แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือบริเวณที่ตั้งไม่ถูกต้องตามหลักฮวงจุ้ย เช่น ทางสามแพร่ง, ซอยตัน, มีเสาไฟหรือต้นไม้ขวางประตูบ้าน, ใกล้เมรุ ศาล หรือทางโค้ง และโครงการที่มีปัญหาการจอดรถบนที่สาธารณะเนื่องจากทรัพย์สินในลักษณะดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัยและอาจทำให้มีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านในกรณีที่จะนำไปขายต่อก็จะยากขึ้นด้วย

ภาพที่ 7.4 บ้านที่ตั้งอยู่บริเวณสามแพร่ง, มีเสาไฟหน้าบ้าน และการจอดรถบนที่สาธารณะ (เรียงจากซ้ายไปขวา)





#### 7.1.4 การเตรียมหลักฐานแสดงตนและเตรียมเงินหลักประกัน

ดำเนินการเตรียมเอกสารและเงินประกันให้ถูกต้องเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของกรมบังคับคดี เพื่อป้องกันความผิดพลาดจนทำให้เสียโอกาสในการประมูล หากชนะการประมูลเงินประกันส่วนนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา แต่ถ้าไม่นำเงินส่วนที่เหลือมาชำระเงินดังกล่าวก็จะถูกยึดไป

#### 7.1.5 การลงทะเบียน

ในการลงทะเบียนเป็นการปฏิบัติตามกฎระเบียบของกรมบังคับคดีด้วยการยื่นเอกสารแสดงตนและเงินหลักประกันให้พร้อม หลังจากนั้นจะได้รับป้ายประมูลใช้สำหรับการประมูลในขั้นตอนต่อไป โดยก่อนเข้าทำการประมูลควรวางแผนกำหนดกรอบการประมูลที่ชัดเจนก่อนเข้าประมูล เพื่อป้องกันไม่ให้ประมูลสูงเกินไปกว่าราคาที่เหมาะสมจะเป็น สำหรับกรอบการประมูลสุ้ราคานั้นก็จะมีข้อมูลที่ได้จากการลงพื้นที่ เช่นราคาซื้อขายในพื้นที่ หรือการประมาณค่าใช้จ่ายที่ใช้สำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูลสุ้ราคา นอกจากการเตรียมตัวดังที่กล่าวมาในข้างต้นแล้วก็ต้องมีการเตรียมเงินสำหรับใช้ชำระค่าซื้อทรัพย์สินในส่วนที่เหลืออีกด้วย

#### 7.2 ระหว่างการประมูลทรัพย์สิน

ก่อนเริ่มทำการประมูลเจ้าพนักงานบังคับคดีจะอธิบายเงื่อนไขและแจ้งรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะทำการขายให้ทราบโดยสังเขป และบริเวณหน้าห้องที่ทำการขายจะมีหน้าจอแสดงรายละเอียดทรัพย์สิน ลำดับที่ที่ทำการขายอยู่ ณ ขณะนั้นเมื่อผู้สนใจเข้าสู่ราคาต้องการเพิ่มราคา ให้ยกป้ายประมูลขึ้นแล้วรอนกว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขานหมายเลขป้าย ซึ่งพบว่าบางครั้งก็เสี่ยงจากถ้าโพงอาจจะได้ยินไม่ชัดเจน ก่อนทำการยกป้ายประมูลจึงควรตรวจสอบข้อมูลจากหน้าจออีกครั้งเพื่อป้องกันความผิดพลาดจากการยกป้ายประมูลผิด

#### 7.3 หลังจบการประมูล

หากไม่ชนะการประมูล สามารถนำป้ายประมูลไปคืน ณ จุดที่เจ้าพนักงานเตรียมไว้ให้แล้วรับเงินประกันคืนได้เลย ในกรณีที่เป็นผู้ชนะการประมูลสามารถชำระเงินส่วนที่เหลือได้เลย แต่ในกรณีที่ยังไม่สามารถชำระเงินได้ผู้ชนะการประมูลต้องทำสัญญาซื้อขายกับกรมบังคับคดีโดยจะถือว่าเงินหลักประกันที่วางไว้จะเป็นเงินมัดจำ และจะต้องนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระภายใน 15 วัน แต่ก่อนครบกำหนดหากพบว่ายังไม่สามารถนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระได้ จะต้องยื่นเอกสารขอขยายเวลาชำระเงิน โดยจะสามารถขยายเวลาได้อีก 3 เดือน หรือ 90 วัน รวมกับช่วงเวลา 15 วันแรก จะนับว่าในการชำระเงินส่วนที่เหลือจะขยายได้ 105 วัน นับตั้งแต่วันประมูล ซึ่งในช่วงของการขยายเวลา (ยังไม่มีชำระเงิน) จะไม่สามารถเข้าไปในบ้าน หรือดำเนินการอันใดได้ และในการชำระเงินส่วนที่เหลือหากต้องมีการขอสินเชื่อกาธนาคารหรือต้องมีการรวบรวมเงิน ก็จำเป็นที่จะต้องยื่นคำร้องขอขยายเวลาการชำระเงินออกไป จึงควรระวังการลืมนำเงินส่วนที่เหลือไปชำระเพราะจะนอกจากจะส่งผลทำให้ถูกยึดเงินมัดจำ และในกรณีที่กรมบังคับคดีนำทรัพย์สินมาขายใหม่หากได้ราคาต่ำกว่าในครั้งที่แล้วส่วนต่างในการขายของครั้งใหม่ผู้ซื้อเดิมจะต้องผู้จ่ายทั้งหมด

หลังจากทำการชำระเงินส่วนที่เหลือและทำการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วก็จะมีการลงพื้นที่เข้าไปสำรวจภายในอย่างละเอียดเพื่อทำการตรวจสอบการใช้งานว่ายังสามารถใช้งานได้, ต้องซ่อมแซม หรือต้องทำการเปลี่ยน นอกจากนี้ยังต้องสำรวจมิเตอร์ประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าว่ามีพร้อมสำหรับการใช้งานหรือไม่ หากยังไม่มีก็จะต้องดำเนินการขอติดตั้งใหม่ซึ่งอาจต้องทำให้เสียเวลารอเพิ่มขึ้นประมาณ 7-14 วัน หลังจากนั้นจะมีการทำความสะอาดปรับปรุงพื้นที่เพื่อดูว่ามีจุดไหนบ้างที่จะต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าง

สำหรับกลุ่มผู้ประกอบการฯ ทั้ง 5 ท่าน จะให้ความสำคัญต่อทุกส่วนที่ส่งผลต่อรูปลักษณ์และความสวยงามซึ่งสิ่งที่จะต้องทำทุกหลังได้แก่ การทำความสะอาดและการทาสี ซึ่งจะคุมงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมประมาณ 10%-15% แต่หากพบว่าสภาพภายในแย่กว่าที่ประเมินไว้เพื่อให้ไม่เกินงบประมาณที่ตั้งไว้มากนักก็จะเลือกทำในส่วนที่จะส่งผลต่อการใช้งานก่อน

จากที่กล่าวมาข้างต้นในช่วงของการประมูลทั้ง 3 ช่วง สามารถสรุปเป็นขั้นตอนการดำเนินงานในจุดที่ควรระวังได้ดังตารางที่ 7.1

ตารางที่ 7.1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานที่ควรระวัง

ช่วงการประมูล	ขั้นตอนการดำเนินงาน	จุดที่ควรระวัง	เหตุผลประกอบ
ก่อนการประมูล	ศึกษารายละเอียดและเงื่อนไข	-ตรวจสอบว่าขายตาม “สำเนาโฉนด” หรือ “ขายตามโฉนด”	หากเป็นการขาย “ตามสำเนาโฉนด” จะทำให้ผู้ซื้อต้องไปดำเนินการในการขอออกโฉนดเองส่งผลให้เสียเวลาในการดำเนินงาน
		-ตรวจสอบว่าขายโดย “ปลอดการจำนอง” หรือ “ติดจำนอง”	หากเป็นการขาย “ติดจำนอง” ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ต้องทำการถอนจำนองก่อน (จ่ายหนี้) ส่งผลให้เกิดเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมา
		-ตรวจสอบเงื่อนไขผู้เช่า	เพื่อป้องกันการเสียสิทธิในการเข้าร่วมประมูลควรเตรียมไปให้ครบและถูกต้องตามจำนวนที่กำหนด
		-ตรวจสอบราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี	สำรองเงินสดไว้ในกรณีที่ซื้อทรัพย์ได้ กรณีที่ชนะการประมูลแล้วไม่นำเงินส่วนที่เหลือไปชำระจะทำให้โดนยึดเงินหลักประกัน และต้องจ่ายเงินส่วนต่างในกรณีที่กรมบังคับคดีนำมาขายใหม่แล้วได้ราคาต่ำกว่า

ก่อนการประชุม		-ตรวจสอบสถานะและวันประชุม	ไปให้ถูกต้องตามวันที่กำหนด และก่อนวันประชุมควรโทรสอบถามกับเจ้าพนักงานกรมบังคับคดีว่ารายการทรัพย์สินที่ต้องการซื้อดการขายหรือไม่
	การลงพื้นที่	-ตรวจสอบสภาพจริงของทรัพย์สิน	หากพบว่ามีความเสียหายในเรื่องโครงสร้างควรหลีกเลี่ยง เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
		-ตรวจสอบผู้อยู่อาศัยเดิม	หากเข้าไปเจรจาพูดคุยประเมินแล้วพบว่าผู้อยู่อาศัยจะไม่ย้ายออกโดยง่ายควรหลีกเลี่ยงทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากจะส่งผลให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการฟ้องขับไล่
		-ตรวจสอบเรื่องทำเลที่ตั้งที่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัย	หลีกเลี่ยงทำเลที่ตั้งที่ไม่เหมาะสมในการอยู่และโครงการที่มีปัญหาการจอดรถบนที่สาธารณะ เนื่องจากไม่ก่อให้เกิดความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย
		-ตรวจสอบปัญหาการจอดรถบริเวณพื้นที่สาธารณะ	อาศัย
	การเตรียมหลักฐาน	-ตรวจสอบให้มีความถูกต้องและครบถ้วนตามที่กรมบังคับคดีกำหนด	หากเตรียมไปไม่ครบหรือไม่ถูกต้องตามที่กำหนดจะทำให้เสียสิทธิในการเข้าร่วมประมูล
การเตรียมเงินประกัน			
ระหว่างประมูล	เข้าร่วมประมูล	-เสียงจากลำโพงอาจจะได้ยินไม่ชัดเจน	ก่อนทำการยกป้ายประมูลจึงควรตรวจสอบข้อมูลจากหน้าจออีกครั้งเพื่อป้องกันความผิดพลาดจากการยกป้ายประมูลผิดทรัพย์สิน
จบการประชุม	ประมูลได้	-หากยื่นขอขยายเวลาชำระเงิน	ควรระวังเรื่องการนำเงินส่วนที่เหลือไปชำระ เนื่องจากจะทำให้โดนยึดเงินหลักประกัน และต้องจ่ายเงินส่วนต่างในกรณีที่กรมบังคับคดีนำมาขายใหม่แล้วได้ราคาต่ำกว่า











## 7.4 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมและระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม

### 7.4.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมและระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านประเภททาวนเฮาส์

ในช่วงหลังจากการประมูลทรัพย์ภายหลังจากการประมูลหากเป็นผู้ชนะการประมูลก็ต้องชำระเงินส่วนที่เหลือและค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรมการโอน โดยหลังจากจบกระบวนการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วต่อไปจะเป็นกระบวนการในการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะเกิดก่อนการปรับปรุง และระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนกระบวนการปรับปรุงซ่อมแซมได้แก่ค่าธรรมเนียมการขอมิเตอร์ไฟฟ้าหรือประปาใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ, ค่าธรรมเนียมขอยกเลิกการงดจ่ายไฟฟ้าหรือประปา (กรณีที่มีมิเตอร์อยู่แล้ว), ค่าน้ำประปาหรือค่าไฟฟ้าที่ค้างชำระ และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่ให้สะอาด หลังจากนั้นจึงจะเข้าสู่กระบวนการปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมและระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม ในส่วนของค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมเนื่องจากกลุ่มตัวอย่างทาวนเฮาส์ในงานวิจัยชิ้นนี้มีโครงสร้างที่ยังแข็งแรง ไม่ทรุดและไม่เอียงทำให้ไม่มีการปรับปรุงในหมวดงานโครงสร้าง ในงานวิจัยชิ้นนี้จึงแบ่งหมวดงานในการซ่อมแซมได้ทั้งหมด 3 หมวดงาน ได้แก่ 1.หมวดงานสถาปัตยกรรม 2.หมวดงานระบบ และ 3.หมวดงานอื่นๆ โดยสามารถสรุปค่าใช้จ่ายรวม 10 หลังได้ดังนี้

ตารางที่ 7.2 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจากตัวอย่างทาวนเฮาส์ทั้งหมด 10 หลัง

หลังที่	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง	ก่อนการปรับปรุง	ระหว่างการปรับปรุง			ร้อยละเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายทั้งหมด
				หมวดสถาปัตยกรรม	หมวดระบบ	หมวดอื่นๆ	
1			0.47%	92.43%	4.02%	3.55%	9.74%
2			0.26%	88.46%	8.88%	2.66%	9.93%
3			0.32%	87.77%	10.54%	1.69%	13.92%
4			0.27%	94.18%	3.80%	2.02%	13.50%
5			0.22%	81.66%	14.69%	3.65%	4.31%

6			0.88%	90.32%	5.56%	4.12%	14.16%
7			0.91%	85.95%	11.70%	2.36%	11.52%
8			0.22%	91.79%	3.28%	4.93%	3.34%
9			0.34%	91.66%	3.34%	5.00%	3.16%
10			0.56%	93.62%	4.69%	1.69%	12.45%
<b>ผลเฉลี่ย</b>			<b>0.45%</b>	<b>89.78%</b>	<b>7.05%</b>	<b>3.17%</b>	<b>9.60%</b>

จากตารางที่ 7.2 ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 0.45 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างการปรับปรุง ประกอบด้วย

1. หมวดงานสถาปัตยกรรม ค่าใช้จ่ายที่เกิดคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 89.78 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
2. หมวดงานระบบ ค่าใช้จ่ายที่เกิดคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 7.05 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
3. หมวดอื่นๆ ค่าใช้จ่ายที่เกิดคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 3.17 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม





สรุปแล้วค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านประเภททาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 9.60 ของราคาบ้าน เมื่อจัดลำดับแล้วพบว่าค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในหมวดงานสถาปัตยกรรม รองลงมาเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานระบบ สุดท้ายจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานอื่นๆ

#### 7.5.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนการปรับปรุงซ่อมแซมและระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านประเภทบ้านเดี่ยว

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมและระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซม ในส่วนของค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมเนื่องจากกลุ่มตัวอย่างบ้านเดี่ยวในงานวิจัยชิ้นนี้มีโครงสร้างที่ยังแข็งแรง ไม่ทรุดและไม่เอียงทำให้ไม่มีการปรับปรุงในหมวดงานโครงสร้าง ในงานวิจัยชิ้นนี้จึงแบ่งหมวดงานในการ

ซ่อมแซมได้ทั้งหมด 3 หมวดงาน ได้แก่ 1.หมวดงานสถาปัตยกรรม 2.หมวดงานระบบ และ 3.หมวดงานอื่นๆ โดยสามารถสรุปค่าใช้จ่ายรวม 3 หลังได้ดังนี้

ตารางที่ 7.2 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจากตัวอย่างบ้านเดี่ยวทั้งหมด 3 หลัง

หลังที่	ก่อนการปรับปรุง	หลังการปรับปรุง	ก่อนการปรับปรุง	ระหว่างการปรับปรุง			ร้อยละเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายทั้งหมด
				หมวดสถาปัตยกรรม	หมวดระบบ	หมวดอื่นๆ	
1			0.45%	94.31%	1.86%	3.71%	5.88%
2		กำลังอยู่ในกระบวนการปรับปรุง	0.75%	87.65%	10.96%	1.40%	15.99%
3		กำลังอยู่ในกระบวนการปรับปรุง	0.43%	97.86%	0.71%	1.43%	10.87%
ผลเฉลี่ย			0.54%	93.31%	4.51%	2.18%	10.91%

จากตารางที่ 7.2 บ้านประเภทบ้านเดี่ยว ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 0.54 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างการปรับปรุง ประกอบด้วย

1. หมวดงานสถาปัตยกรรม ค่าใช้จ่ายที่เกิดคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 93.31 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
2. หมวดงานระบบ ค่าใช้จ่ายที่เกิดคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 4.51 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
3. หมวดงานอื่นๆ ค่าใช้จ่ายที่เกิดคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 2.18 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

สรุปแล้วค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 10.91 ของราคาบ้าน เมื่อจัดลำดับแล้วพบว่าค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในหมวดงานสถาปัตยกรรม รองลงมาเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานระบบ สุดท้ายจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานอื่นๆ

จึงสรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงจะมีค่าใช้จ่ายไม่เกินร้อยละ 1 และ เมื่อจัดลำดับแสดงสัดส่วนแล้วพบว่าค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในหมวดงานสถาปัตยกรรม รองลงมาเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานระบบ สุดท้ายจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานอื่นๆ เหมือนกันทั้งบ้านประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว

## บทที่ 8

### แนวทางการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย

จากผลการศึกษาพบว่า การปรับปรุงทรัพย์เพื่อนำไปขายต่อของผู้ประกอบกิจการฯ จะใช้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านประเภททาวน์เฮาส์คิดเป็นร้อยละ 9.60 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และใช้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านประเภทบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 10.91 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด เนื่องจากกลุ่มผู้ประกอบกิจการฯ เหล่านี้ทำขายเพื่อหวังผลกำไร ในการปรับปรุงซ่อมแซมจึงทำการปรับปรุงเฉพาะส่วนที่จำเป็นต้องทำ อาจกล่าวได้ว่าเป็นการปรับปรุงเพื่อตกแต่งทรัพย์เท่านั้น แต่ในขณะเดียวกันหากจะเป็นการปรับปรุงทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจำเป็นที่จะต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มขึ้น ผู้วิจัยจึงเริ่มกระบวนการได้มาซึ่งข้อมูลโดยการสอบถามจากสถาปนิกซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสอง เพื่อให้ทราบถึงวิธีดำเนินงาน และการตรวจสอบในมุมมองของสถาปนิก จากนั้นนำข้อมูลจากจุดที่ตรวจสอบ, ปริมาณงาน และราคา มาคำนวณเพื่อแสดงให้เห็นถึงค่าใช้จ่ายในกรณีที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อการอยู่อาศัยจริง โดยในการคำนวณราคาที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะอ้างอิงจากหนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ พ.ศ.2566 โดยกลุ่มออกแบบและก่อสร้าง สำนักอำนวยการ

จากที่กล่าวมาข้างต้นผู้วิจัยสามารถสรุปข้อมูลและประเด็นสำคัญโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 8.1 สรุปผลจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ อธิบายถึงขั้นตอนการดำเนินงานในการปรับปรุงบ้านมือสอง จุดที่มีการตรวจสอบ ปัญหาและอุปสรรคที่พบ และข้อเสนอแนะสำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสอง
- 8.2 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย บ้านประเภททาวน์เฮาส์
- 8.3 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย บ้านประเภทบ้านเดี่ยว

#### 8.1 สรุปจากการสัมภาษณ์สถาปนิก

จากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญสามารถสรุปประเด็นสำคัญของแต่ละท่านได้ดังตารางที่ 8.1

ตารางที่ 8.1 สรุปจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ

ประเด็น	สัมภาษณ์สถาปนิก				
	อ.มัลลิกา	คุณก้ำพล	คุณสันติ	คุณพิมพ์ชชา	คุณวรุตม์
ความจำเป็นที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้าไปควบคุมงาน	มีความจำเป็นที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้าไปควบคุมงาน	มีความจำเป็นที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้าไปควบคุมงาน	มีความจำเป็นที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้าไปควบคุมงาน	มีความจำเป็นที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้าไปควบคุมงาน	มีความจำเป็นที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้าไปควบคุมงาน
ขั้นตอนในการทำงานทำอย่างไรบ้าง	1. ลงพื้นที่สำรวจ 2. จัดทำแบบ BOQ 3. หาผู้รับเหมา	1. ลงพื้นที่สำรวจและประเมินโครงสร้าง	1. ลงพื้นที่สำรวจ 2. วางแผนเพื่อปรับปรุง	1. ลงพื้นที่สำรวจและตรวจสอบ 2. สรุปรงานที่ต้องทำให้สอดคล้อง	1. ตรวจสอบสภาพบ้าน 2. การออกแบบ 3. เลือกผู้รับเหมา

	4. ดำเนินการ ปรับปรุง	2. ประเมิน ราคา 3. ทำการ ออกแบบ 4. หาผู้รับเหมา และทำการ ปรับปรุง	3. เริ่มทำการ ปรับปรุง 4. ทดสอบงาน ระบบให้ เรียบร้อย	กับวัตถุประสงค์ และงบประมาณ 3. หาผู้รับเหมา และเริ่มทำการ ปรับปรุง 4. ตรวจสอบผลงาน	4. ตรวจสอบ และส่งมอบงาน
<b>จุดที่ต้อง ตรวจสอบ</b>	- สภาพแวดล้อม โครงการ - งานโครงสร้าง - งาน สถาปัตยกรรม -งานระบบ	- งานโครงสร้าง - งาน สถาปัตยกรรม - งานระบบ	- งานโครงสร้าง - งาน สถาปัตยกรรม - งานระบบ	-งานโครงสร้าง -งาน สถาปัตยกรรม -พื้นที่รอบบ้าน -งานระบบ	-งานโครงสร้าง -งานระบบ -งาน สถาปัตยกรรม
<b>ปัญหาที่พบ ในการ ปรับปรุงบ้าน มือสอง</b>	- สิ่งที่ไม่มองเห็น หรือไม่คาดคิดว่า จะต้องซ่อมแซม	- การใช้วัสดุ Prefab ส่งผล ให้ไม่สามารถ ปรับปรุง โครงสร้างได้ - ผู้รับเหมาขาด มาตรฐานใน การทำงาน	- การรั่วซึมซึ่งมี ได้จากหลาย สาเหตุ เช่น จากความเก่า ของอุปกรณ์ หรือจากการ ทรุดตัว เป็นต้น	- อาจเกิดปัญหา นอกเหนือจากที่ วางแผนขึ้นมา - ผู้รับเหมาไม่มี การรับประกันงาน และขาดมาตรฐาน ในการทำงาน	- การต่อเติม บ้านเดิม ซึ่งใช้ วัสดุที่ไม่ เหมาะสมในการ ปรับปรุง
<b>ข้อเสนอแนะ อื่นๆ</b>	- ควรใช้ช่าง รับเหมาที่มี เดียวกันในการ ดำเนินงาน - ควรเลือก ผู้รับเหมาที่มี สถาปนิกหรือ วิศวกรเป็นที่ ปรึกษา	- ควรใช้วิศวกร ในการ ตรวจสอบใน เรื่องของ โครงสร้าง - ควรหลีกเลี่ยง การปรับปรุง บ้านที่มีปัญหา ในเรื่องของ โครงสร้าง	- ควรกำหนด งบประมาณ ก่อน แล้วจึง พิจารณาว่าส่วน ใดจำเป็นต้อง ดำเนินการก่อน หรือหลัง	- ปรึกษา ผู้ออกแบบหรือผู้ เชี่ยวชาญก่อนการ ปรับปรุง - ควรเลือก ผู้รับเหมาที่มีใบ เสนอราคาที่ ชัดเจน และมีการ รับประกันหลังการ ทำงาน	- หลีกเลี่ยงการ ปรับปรุงต่อเติม กับโครงสร้าง โดยไม่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญ - ควรติดต่อ ผู้รับเหมาเพื่อ ประเมินราคา ประมาณ 3 บริษัท



ในการดำเนินงานในการปรับปรุงบ้านมือสองผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นตรงกันว่าควรมีสถาปนิกหรือวิศวกรเข้ามาควบคุมงาน หรือเป็นที่ปรึกษาในการดำเนินงาน เนื่องจากเป็นเรื่องของความรู้ ความชำนาญที่จะช่วยให้การตรวจสอบมีความแม่นยำและรัดกุมมากยิ่งขึ้น หากขาดความรัดกุมในการตรวจสอบอาคารก็จะส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้ที่ใช้อาคารรวมถึงผู้อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ข้างเคียงซึ่งอาจมีความเสียหายต่อชีวิต และทรัพย์สินตามมา

### 8.1.1 ขั้นตอนในการดำเนินงาน

#### 1. ลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบ

โดยในการตรวจสอบจะตรวจสอบสภาพแวดล้อมของโครงการ, บริเวณภายนอก และภายในซึ่งสามารถตรวจสอบได้ตั้งแต่ก่อนที่จะทำการปรับปรุงซ่อมแซม หรืออาจลงพื้นที่ตั้งแต่ก่อนการซื้อ เพื่อตรวจสอบเช็คความจุดใดบ้างที่ชำรุดเสียหาย หรือยังสามารถซ่อมแซมได้ แล้วจดบันทึกออกมาเป็นรายการ หรืออาจใช้เป็น check list สรุปรายการเพื่อทำให้อยู่ในรูปแบบที่ง่ายต่อการดูยิ่งขึ้น ในขั้นตอนนี้หากมีสถาปนิกหรือวิศวกรเข้าไปช่วยดูหรือช่วยประเมินได้จะทำให้การประเมินสภาพเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยในการตรวจสอบจะแบ่งได้ดังนี้

1) การตรวจสอบสภาพแวดล้อมของโครงการ เป็นการตรวจสอบในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบาย และความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในเรื่องของค่าส่วนกลาง โดยจะมีการตรวจสอบเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ, ทางเข้า-ออกโครงการ, ระบบรักษาความปลอดภัย และสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น

2) การตรวจสอบงานโครงสร้าง หรือการตรวจสอบความมั่นคงและความแข็งแรงของอาคาร ถือเป็นสิ่งสำคัญต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร เพราะหากอาคารขาดความแข็งแรงปลอดภัยอาจส่งผลให้อาคารโค่นทรุด และพังทลายลงมาได้ ซึ่งสาเหตุที่ทำให้โครงสร้างของอาคารเกิดความเสียหายนั้นอาจเกิดได้จากการที่อาคารตั้งกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่ประสบภัยพิบัติต่างๆ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย การต่อเติมดัดแปลงอาคารที่มีอยู่เดิม หรือการขาดการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง ฯลฯ สำหรับการตรวจสอบจะเริ่มจากการตรวจสอบโครงสร้างอาคารเบื้องต้นด้วยสายตา (Visual Inspection) รอยร้าวที่เกิดจากการเสื่อมของวัสดุบนกำแพงจะไม่นับเป็นแนวร้าวต่อเนื่องกันซึ่งส่วนมากจะสามารถแก้ไขได้ แต่หากพบว่ารอยร้าวเกิดบริเวณโครงสร้างหลัก เช่น เสา คาน พื้น หรือ รอยร้าวบนผนังที่เป็นแนวร้าวผิวดังกล่าว มั่นเป็นการบ่งบอกว่าอาคารมีปัญหาและควรหลีกเลี่ยงเนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม โดยในการตรวจสอบงานโครงสร้างนั้นจะตรวจสอบในเรื่องของการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงอาคาร หรือการชำรุดสึกหลอของอาคาร, การวิบัติของโครงสร้างอาคาร และการทรุดตัวของฐานรากอาคาร เป็นต้น

3) การตรวจสอบงานสถาปัตยกรรม หรือสภาพทางกายภาพของอาคาร เป็นการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับความสวยงามและการใช้งานที่สมบูรณ์ของผู้ใช้ ในการตรวจสอบจะใช้การตรวจสอบด้วยการสัมผัส เช่น การตรวจสอบความเรียบร้อยในอุปกรณ์ที่เข้าร่วมกับประตู-หน้าต่าง เช่น ลูกบิด บานพับ มือจับ กลอน รางเลื่อน และการตรวจสอบด้วยสายตา เช่น งานสี ความสม่ำเสมอและความเรียบเนียนของสี เป็นต้น โดยจะตรวจสอบในเรื่องของ

วัสดุแต่งผิวพื้น, วัสดุแต่งผิวผนัง, ฝ้าเพดาน, ประตู-หน้าต่าง, บันได, สุขภัณฑ์, หลังคา และบริเวณภายนอกอาคาร เช่น ประตูรั้ว เป็นต้น

4) การตรวจสอบงานระบบ เป็นการตรวจสอบในเรื่องของความปลอดภัย และประสิทธิภาพในการทำงาน ได้แก่การตรวจสอบในเรื่องของระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ เช่น มิเตอร์ไฟฟ้า, ระบบสายไฟและเดินท่อร้อยสาย, สวิตช์ ปลั๊ก และดวงโคม และระบบประปาและสุขาภิบาล เช่น มิเตอร์ประปา, ระบบท่อประปา, ระบบบำบัดน้ำเสีย, บิมน้ำ แท็งก์น้ำ และ บ่อพัก ท่อระบายน้ำทิ้ง

การตรวจสอบดังที่กล่าวมาก็เพื่อตอบสนองต่อผู้อยู่อาศัยให้ได้รับความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย ที่มาพร้อมกับความปลอดภัยให้มากที่สุด

## 2. ทำการออกแบบและทำเอกสารแสดงราคาก่อสร้าง (BOQ)

เมื่อได้รายละเอียดเรื่องขนาดและปริมาณจากขั้นตอนแรกก็จะสรุปรายงานและรายการที่ต้องดำเนินการ หลังจากนั้นจัดทำแบบ และจัดทำใบแสดงรายการวัสดุและค่าใช้จ่าย (BOQ) หากพบว่าเกินงบประมาณที่ต้องการก็จะทำการตัดรายการที่จำเป็นน้อยออกก่อนหรือถ้ายังสามารถซ่อมแซมได้อาจใช้การซ่อมแซมแทนการเปลี่ยนใหม่ ในส่วนที่ไม่สามารถตัดได้คือส่วนที่สำคัญและส่งผลในเรื่องของการอยู่อาศัย เช่น รอยร้าว หรือรอยร้าวซึม เป็นต้น ลักษณะดังกล่าวควรปรับปรุงให้เรียบร้อยก่อนการเข้าอยู่ สำหรับงานที่ส่งผลกระทบต่อความสวยงาม เช่น ทาสีภายนอก เป็นงานที่ไม่ส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัยหากมีงบประมาณที่พร้อมแล้วจึงเริ่มทำการปรับปรุงก็สามารถทำได้

## 3. การหาผู้รับเหมา

ทำการหาผู้รับเหมาโดยอาจเรียกมาประเมินราคาประมาณ 3 บริษัท เพื่อทำการตรวจสอบในเรื่องของราคาให้ เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลมากที่สุด ก่อนที่ผู้รับเหมาจะดำเนินการปรับปรุงบ้านต้องมีการวางแผนหรือแจกแจงรายละเอียดการทำงานให้ชัดเจนก่อนเพื่อป้องกันการผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้น หลังจากนั้นจึงเริ่มกระบวนการปรับปรุง ซ่อมแซม

## 4. ทดสอบงานระบบและส่งมอบงาน

เป็นการตรวจสอบและตรวจเช็ครายละเอียดให้เป็นไปตามแผนงานหรือรูปแบบที่ตกลงไว้ให้เรียบร้อยก่อนทำการส่งมอบงาน

### 8.1.2 ปัญหาและอุปสรรคในการปรับปรุงบ้านมือสอง

เนื่องจากบ้านมือสองมักจะมีค่าในระหว่างซ่อมแซมอาจมีความเสียหายที่คาดไม่ถึง (unseen) เมื่อรู้แล้วอาจพบปัญหาที่ต้องซ่อมแซมตามมาหรืออุบัติเหตุที่อาจเกิดระหว่างทำงาน เช่น สกัคผนังโดนท่อน้ำที่ฝังไว้แล้วท่อแตก ฯลฯ ในส่วนนี้จึงอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาที่ใช้ในการปรับปรุงและค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงที่เพิ่มขึ้น เจ้าของบ้านจึงควรเตรียมค่าใช้จ่ายฉุกเฉินในกรณีดังกล่าวไว้ด้วย

ปัญหาจากโครงสร้างที่ไม่สามารถปรับปรุงได้ เช่นการใช้วัสดุ Prefab เนื่องจากจะไม่สามารถเจาะหรือตัดได้ในส่วนนี้จะทำการแก้ไขได้เพียงปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบการตีคอนกรีตเท่านั้น และปัญหาการรั่วซึมซึ่งในการแก้ไขก็จะขึ้นอยู่กับลักษณะที่ทำให้เกิดการรั่วซึม หากพบว่าเกิดการรั่วซึมเนื่องจากความเก่า

ของอุปกรณ์ก็จะต้องทำการเปลี่ยน แต่หากลักษณะของการรั่วซึมมาจากการทรุดแตกกร้าว แล้วไปส่งผลให้รั่วซึมก็ ต้องปรับปรุงในเรื่องของโครงสร้างซ่อมรอยแตกกร้าวก่อน

ปัญหาผู้รับเหมาขาดมาตรฐานในการทำงาน หากไม่รู้จักรับเหมาเป็นการทำงานหรือได้รับการแนะนำมาก่อน อาจจะใช้วิธีการหาข้อมูลจากเว็บไซต์หรือช่องทางต่าง ๆ เพื่อดูผลงานและการรีวิวจากเจ้าของบ้านท่านอื่น ๆ ที่เคย ว่าจ้างผู้รับเหมามาก่อน ผลงานที่ดูควรเช็คที่ความเรียบร้อยและการเก็บงานที่ละเอียด

### 8.1.3 ข้อแนะนำสำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสอง

การปรับปรุงซ่อมแซมบ้านนั้นมีหลายจุดประสงค์ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงพื้นที่บ้านที่เก่าหรือเป็นการต่อเติม ตามความต้องการ ซึ่งแต่ละเป้าหมายก็จะมีสิ่งที่ต้องคำนึงถึงเพิ่มเติมการกำหนดเป้าหมายให้ชัดเจนจะทำให้สามารถ วางแผน และกำหนดงบให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้โดยไม่เกิดปัญหาที่จะตามมาภายหลัง ดังนั้นก่อนที่จะเริ่มงาน ปรับปรุงหรือต่อเติมควรกำหนดงบประมาณและมีสำรองไว้ในกรณีฉุกเฉิน ในกรณีที่สิ่งบังคับจุดที่จะต้องเลือก ดำเนินการปรับปรุงก่อนก็ต้องทำในส่วนที่ส่งผลในการอยู่อาศัยหลังจากนั้นจึงเลือกทำให้จุดที่ส่งผลต่อความ สบายงาม

ควรเลือกผู้รับเหมาที่เชื่อถือได้ มีประสบการณ์ ทำงานได้มีคุณภาพ มีการรับประกันงาน รวมถึงสามารถตอบ คำถามเรื่องราคาของวัสดุต่างๆ และราคาค่าบริการได้ชัดเจน และไม่แนะนำให้เลือกช่างที่ทำเฉพาะอย่างควรเลือก ผู้รับเหมาที่มเต็มตัวที่ทำงานทั้งหมด

นอกจากนั้น ควรเลือกผู้รับเหมาที่มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับงบที่ตั้งไว้ ไม่ถูก จนเกินไป เนื่องจากราคาของผู้รับเหมาก็สะท้อนถึงคุณภาพของช่างและอุปกรณ์ที่จะใช้ รวมถึงแนะนำให้เลือก ผู้รับเหมาที่มีสถาปนิกหรือวิศวกรเป็นที่ปรึกษาเพื่อความปลอดภัยทั้งในระหว่างการทำงานจนการทำงานแล้ว เสร็จ

## 8.2 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย บ้านประเภททาวน์เฮาส์

จากการสัมภาษณ์สัมภาษณ์สถาปนิกสำหรับการปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัยพบว่าจะมีการตรวจสอบ 3 หมวด ใหญ่ ได้แก่ 1. หมวดงานโครงสร้าง 2. หมวดงานสถาปัตยกรรม แบ่งเป็นหมวดงานย่อยได้แก่ งานวัสดุปูพื้น, งานสี, งานฝ้าเพดาน, งานประตู, งานหน้าต่าง, งานสุขภัณฑ์ และงานหลังคา และ 3. หมวดงานระบบ แบ่งเป็นหมวดงาน ย่อยได้แก่ งานไฟฟ้าและงานประปา

ในการคำนวณราคาที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะอ้างอิงจากบัญชีราคาค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน ประจำปี 2566 โดยใช้บ้านทาวน์เฮาส์ขนาด 18 ตารางวา ในการคำนวณหาปริมาณงาน

### ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

#### 1. หมวดงานโครงสร้าง

ในหมวดงานโครงสร้างมักพบความเสียหายในเรื่องการทรุดของพื้นบริเวณที่จอดรถและบริเวณหลังบ้าน ใน หมวดนี้จึงทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้วยการเทคอนกรีตในบริเวณที่ทรุดตัว โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 8.2 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหมวดงานโครงสร้างของบ้านทาว์นเฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	งานคอนกรีตโครงสร้าง 240 ksc.	2	ลบ.ม.	2,420	4,840	485	970
					4,840		970
รวมค่าใช้จ่าย							5,810

จากตาราง 8.3 ในหมวดงานโครงสร้างได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อพร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัย รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 5,810บาท

## 2. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 8.3 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงวัสดุพื้นของบ้านทาว์นเฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	พื้นหน้าบ้าน	11	ตร.ม	376	4,136	158	1,738
2	พื้นชั้นล่าง	30	ตร.ม	376	11,280	158	4,740
3	พื้นห้องครัว	12	ตร.ม	376	4,512	158	1,869
4	พื้นห้องน้ำชั้นล่าง	3	ตร.ม	376	1,128	158	474
5	พื้นชั้นบน	30	ตร.ม	376	11,280	158	4,740
6	พื้นห้องน้ำชั้นบน	3	ตร.ม	376	1,128	158	474
					33,464		14,062
รวมค่าใช้จ่าย							47,526

ตารางที่ 8.4 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสีของบ้านทาว์นเฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีภายนอก	70	ตร.ม	36	2,520	28	1,960
2	ทาสีภายใน	236	ตร.ม	36	8,496	28	6,608
					11,016		8,568
รวมค่าใช้จ่าย							19,584

ตารางที่ 8.5 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านทาว์นเฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนแผ่นฝ้า T-bar ชั้น บนและล่าง	74	ตร.ม	286	21,164	52	3,848	
2	เปลี่ยนแผ่นฝ้า T-bar ห้องน้ำชั้นบนและล่าง	6	ตร.ม	326	1,956	52	312	
					23,120		4,160	
รวมค่าใช้จ่าย								27,280

ตารางที่ 8.6 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานประตูของบ้านทาว์นเฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ประตูภายใน	4	ตร.ม	1,310	5,340	136	544	
2	ประตูภายนอก	1	ตร.ม	1,860	1,860	119	119	
3	ลูกบิดห้องทั่วไป	2	ตร.ม	490	980	100	200	
4	ลูกบิดห้องน้ำ	2	ตร.ม	300	600	100	200	
5	บานพับ	5	ตร.ม	91	455	-	-	
6	ไม้รั้วสำเร็จรูป ไฟเบอร์	11	ตร.ม	370	4,070	90	990	
					13,665		2,053	
รวมค่าใช้จ่าย								15,718

ตารางที่ 8.7 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหน้าต่างของบ้านทาว์นเฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	หน้าต่างบานเลื่อน	4	ชุด	2,090	8,360	500	2,000	
					8,360		2,000	
รวมค่าใช้จ่าย								10,360

ตารางที่ 8.8 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์ของบ้านทาวน์เฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	อ่างล้างหน้าพร้อมส้วม และอุปกรณ์	2	ชุด	2,300	4,600	450	900
2	ส้วมชักโครก	2	ชุด	4,850	9,700	450	900
3	ฝักบัวและอุปกรณ์	2	ชุด	400	800	70	140
4	สายฉีดชำระ	2	ชุด	300	600	70	140
5	ก๊อกน้ำพร้อมอุปกรณ์	2	ชุด	155	310	103	206
					16,010		2,286
รวมค่าใช้จ่าย							18,296

ตารางที่ 8.9 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานหลังคาของบ้านทาวน์เฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	โครงสร้างหลังคาห้องครัว	12	ตร.ม.	150	1,800	780	780
2	เสาเหล็กกล่อง 2"X4"	3	เมตร	150	450	195	195
3	แผ่นเหล็กรีดลอน	32	ตร.ม.	290	9,280	2,240	2,240
4	โครงสร้างหลังคาโรงรถ	20	ตร.ม.	150	3,000	1,300	1,300
5	เสาเหล็กกล่อง 2"X4"	3	เมตร	150	450	195	195
					14,980		4,770
รวมค่าใช้จ่าย							19,750

จากตาราง 8.4-8.10 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อพร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัย รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 158,514 บาท

### 3. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 8.10 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบไฟฟ้าของบ้านทาวน์เฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตู้ควบคุมไฟ	1	ชุด	2,180	2,180	900	900	
2	เปลี่ยนโคมไฟเพดานเพดานกลม	6	ดวง	190	1,140	135	810	
3	เปลี่ยนหลอดไฟ LED	11	ดวง	85	935	80	880	
4	สวิตช์ไฟฟ้า	8	อัน	95	760	80	640	
5	เต้ารับ	5	อัน	107	535	90	450	
6	เดินไฟเพิ่มส่วนที่ต่อเติม	4	เมตร	2,340	9,360	1,200	4,800	
					14,910		8,480	
รวมค่าใช้จ่าย								23,390

ตารางที่ 8.11 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบไฟฟ้าของบ้านทาวน์เฮาส์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปั้มน้ำพร้อมติดตั้ง	1	ตัว	5,480	5,480	600	600	
					5,480		1,400	
รวมค่าใช้จ่าย								1,400

จากตาราง 8.11-8.12 ในหมวดงานระบบเพื่อพร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัย รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 29,470 บาท

#### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ในการเทียบค่าใช้จ่ายราคาบ้านจะใช้ราคาเฉลี่ยของบ้านทาวน์เฮาส์ที่ใช้เป็นกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ โดยราคาบ้านทาวน์เฮาส์เฉลี่ยจะอยู่ที่ 1,185,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการโอนเฉลี่ย 47,400 และผลรวมของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่พร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัยจากตารางที่ 8.3- 8.12 คือ 193,794 บาท จากสมมุติฐานตัวอย่างจึงสามารถสรุปค่าใช้จ่ายได้ดังตารางที่ 8.13

ตารางที่ 8.12 สรุปค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมของบ้านทาวน์เฮาส์ที่พร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัย

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ค่าใช้จ่าย	1.หมวดงานโครงสร้าง	5,810	3.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานสถาปัตยกรรม	158,514	81.80 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานระบบ	29,470	15.12 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		193,794	13.59 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### 8.3 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย บ้านประเภทบ้านเดี่ยว

จากการสัมภาษณ์สัมภาษณ์สถาปนิกสำหรับการปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัยพบว่าจะมีการตรวจสอบ 3 หมวดใหญ่ ได้แก่ 1. หมวดงานโครงสร้าง 2.หมวดงานสถาปัตยกรรม แบ่งเป็นหมวดงานย่อยได้แก่ งานวัสดุปูพื้น, งานสี, งานฝ้าเพดาน, งานประตู่, งานหน้าต่าง, งานสุขภัณฑ์ และงานหลังคา และ 3.หมวดงานระบบ แบ่งเป็นหมวดงานย่อยได้แก่ งานไฟฟ้าและงานประปา

ในการคำนวณราคาที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะอ้างอิงจากบัญชีราคาค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานประจำปี 2566 โดยใช้บ้านเดี่ยวขนาด 56.7 ตารางวา ในการคำนวณหาปริมาณงาน

#### ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

##### 1. หมวดงานโครงสร้าง

ในหมวดงานโครงสร้างมักพบความเสียหายในเรื่องการทรุดของพื้นบริเวณที่จอดรถและบริเวณหลังบ้าน ในหมวดนี้จึงทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้วยการเทคอนกรีตในบริเวณที่ทรุดตัว โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 8.13 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหมวดงานโครงสร้างของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	งานคอนกรีตโครงสร้าง 240 ksc.	4	ตร.ม	2,420	9,680	485	1,940	
					9,680		1,940	
รวมค่าใช้จ่าย								11,620

จากตาราง 8.14 ในหมวดงานโครงสร้างได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 11,620 บาท

##### 2. หมวดงานสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 8.14 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	พื้นหน้าบ้าน	62	ตร.ม	376	23,312	158	9,796	
2	พื้นชั้นล่าง	38	ตร.ม	376	14,288	158	6,004	
3	พื้นห้องครัว	5	ตร.ม	376	1,880	158	790	
4	พื้นห้องน้ำชั้นล่าง	91	ตร.ม	376	34,216	158	14,378	
5	พื้นชั้นบน	14	ตร.ม	376	5,264	158	2,212	
6	พื้นห้องน้ำชั้นบน	33	ตร.ม	376	12,408	158	5,214	
					91,368		38,394	
รวมค่าใช้จ่าย								129,762



ตารางที่ 8.15 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสีของบ้านของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีภายนอก	348	ตร.ม	36	12,528	28	9,744
2	ทาสีภายใน	379	ตร.ม	36	13,644	28	10,612
					26,172		20,356
รวมค่าใช้จ่าย							46,528

ตารางที่ 8.16 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม. ฉาบเรียบ	220	ตร.ม	298	65,560	52	11,440
2	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม. ชนิดทนชื้น ฉาบ เรียบ	19	ตร.ม	343	6,517	52	988
					72,077		12,428
รวมค่าใช้จ่าย							84,505

ตารางที่ 8.17 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ประตูภายใน	6	ตร.ม	1,425	8,550	136	816
2	ประตูภายนอก	1	ตร.ม	1,860	1,860	119	119
3	ลูกบิดห้องทั่วไป	3	ตร.ม	490	1,470	100	300
4	ลูกบิดห้องน้ำ	4	ตร.ม	300	1,200	100	400
5	บานพับ	7	ตร.ม	91	637	-	-
6	ไม้รั้วสำเร็จรูป ไฟเบอร์	40	ตร.ม	370	14,800	90	3,600
					28,517		5,235
รวมค่าใช้จ่าย							33,752

ตารางที่ 8.18 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหน้าต่างของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	หน้าต่างบานเลื่อน	4	ชุด	2,090	8,360	500	2,000
					8,360		2,000
รวมค่าใช้จ่าย							10,360

ตารางที่ 8.19 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์ของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	อ่างล้างหน้าพร้อมส้วตื้อ และอุปกรณ์	3	ชุด	2,300	6,900	450	1,350
2	ส้วมชักโครก	3	ชุด	4,850	14,550	450	1,350
3	ฝักบัวและอุปกรณ์	3	ชุด	400	1,200	70	210
4	สายฉีดชำระ	3	ชุด	300	900	70	210
5	ก๊อกน้ำพร้อมอุปกรณ์	3	ชุด	155	465	103	309
					24,015		3,429
รวมค่าใช้จ่าย							27,444

ตารางที่ 8.20 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานหลังคาของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วย ละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	แผ่นเหล็กกรีตลอน	33	ตร.ม.	290	9,570	70	2,310
2	โครงสร้างหลังคาโรงรถ	33	ตร.ม.	150	4,950	65	2,145
3	เสาเหล็กกล่อง 2"X4"	3	เมตร	150	450	65	195
					14,970		4,650
รวมค่าใช้จ่าย							19,620

จากตาราง 8.15-8.21 ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อพร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัยรวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 351,971 บาท

### 3. หมวดงานระบบ

ตารางที่ 8.21 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบไฟฟ้าของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตู้ควบคุมไฟ	1	ชุด	2,180	2,180	900	900	
2	เปลี่ยนคอมไฟเพดาน เพดานกลม	12	ดวง	190	2,280	135	1,620	
3	เปลี่ยนหลอดไฟ LED	16	ดวง	85	1,360	80	1,280	
4	สวิตซ์ไฟฟ้า	14	อัน	95	1,330	80	1,120	
5	เต้ารับ	10	อัน	107	1,070	90	900	
6	เดินไฟเพิ่มส่วนที่ต่อเติม	6	เมตร	2,340	14,040	1,200	7,200	
							22,260	13,020
รวมค่าใช้จ่าย								35,280

ตารางที่ 8.22 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบประปาของบ้านเดี่ยว

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปั้มน้ำพร้อมติดตั้ง	1	ตัว	5,480	5,480	600	600	
							9,155	1,400
รวมค่าใช้จ่าย								10,555

จากตาราง 8.22-8.23 ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อพร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัย  
รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 41,360 บาท

#### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ในการเทียบค่าใช้จ่ายราคาก่อสร้างบ้านจะใช้ราคาเฉลี่ยของบ้านเดี่ยวที่ใช้เป็นกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ โดยราคาบ้านเดี่ยวเฉลี่ยจะอยู่ที่ 2,000,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการโอนเฉลี่ย 80,000 และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่พร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัยจากตารางที่ 8.15-8.23 คือ 404,951 บาท จากสมมุติฐานตัวอย่างจึงสามารถสรุปค่าใช้จ่ายได้ดังตารางที่ 8.24

ตารางที่ 8.23 สรุปค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมของบ้านเดี่ยวที่พร้อมสำหรับการเข้าอยู่อาศัย

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ค่าใช้จ่าย	1.หมวดงานโครงสร้าง	11,620	2.87 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานสถาปัตยกรรม	351,971	86.92 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานระบบ	41,360	10.21 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		404,951	16.30 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

สรุปแล้วในการดำเนินงานปรับปรุงบ้านมือสองโดยมีสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญเข้ามาช่วยตรวจสอบ ควบคุมหรือเป็นที่ปรึกษาในการดำเนินงาน ก็จะช่วยให้การตรวจสอบมีความแม่นยำและรัดกุมมากยิ่งขึ้น ซึ่งในการปรับปรุงซ่อมแซมก็จะแบ่งเป็นกลุ่มใหญ่ได้ 3 กลุ่ม ได้แก่ 1. งานโครงสร้าง มักพบความเสียหายในเรื่องการทรุดของพื้น บริเวณที่จอดรถและพื้นที่ต่อเติมครัวบริเวณหลังบ้าน ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในงานวิจัยนี้จะเกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมด้วยการเทคอนกรีตในบริเวณที่ทรุดตัว 2. งานสถาปัตยกรรม ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกิดจากการปรับปรุงเรื่องของวัสดุพื้น, งานสี, ฝ้าเพดาน, ประตู, หน้าต่าง, สุขภัณฑ์ รวมถึงการต่อเติมหลังคาเพิ่มเติม และ 3. งานระบบ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกิดจากการปรับปรุงระบบไฟฟ้า เช่น การเปลี่ยนโคมไฟ, หลอดไฟ สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานสถาปัตยกรรมและหมวดงานระบบอายุการใช้งานของวัสดุและระบบต่าง ๆ จะขึ้นอยู่กับคุณภาพของวัสดุและการดูแลรักษาที่เหมาะสม ตัวอย่างเช่น สายไฟมีอายุการใช้งานประมาณ 20-30 ปี โดยขึ้นอยู่กับประเภทของสายไฟและการใช้งานในสภาพแวดล้อมที่มีความเสี่ยงต่อสายไฟ (เช่น สายไฟในบริเวณที่มีความชื้นสูง หรือสายไฟที่ติดตั้งในที่ที่มีการสั่นสะเทือนมาก) ในขณะที่สุขภัณฑ์มีอายุการใช้งานประมาณ 10-20 ปี ขึ้นอยู่กับวัสดุและการดูแลรักษา ดังนั้น ค่าใช้จ่ายอาจจะต้องพิจารณาตามอายุการใช้งานที่กำหนดของแต่ละวัสดุเพื่อคำนวณงบประมาณในการดำเนินโครงการได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

ในการปรับปรุงขึ้นอยู่กับองค์ประกอบหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นอายุการใช้งานของหมวดต่าง ๆ ด้านความพึงพอใจ หรือด้านงบประมาณ หากมีงบประมาณที่ไม่จำกัดก็สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย แต่หากมีงบประมาณที่จำกัดก็อาจจะต้องมีการจัดลำดับของความสัมพันธ์ที่จะดำเนินการปรับปรุงก่อน-หลัง ซึ่งในสิ่งที่จำเป็นต้องดำเนินการก่อนก็จะเป็นเรื่องส่งผลต่อการอยู่อาศัย เช่น รอยร้าว, การรั่วซึม, หรือปัญหาที่เกิดในงานระบบประปา ไฟฟ้า และสุขาภิบาล ปัญหาลักษณะดังกล่าวควรปรับปรุงให้เรียบร้อยก่อนการเข้าอยู่ สำหรับงานที่ส่งผลต่อความสวยงาม เช่น ทาสีภายนอก เป็นงานที่ไม่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยหากมีงบประมาณที่พร้อมแล้วจึงเริ่มทำการปรับปรุงก็สามารถทำได้ จากประเด็นดังกล่าวที่กล่าวมาเมื่อมีสถาปนิกเข้ามาช่วยในการ คติวิเคราะห์หรือช่วยประเมินก็จะส่งผลให้แต่ละโครงการมีการปรับเปลี่ยนที่แตกต่างกันตามความถูกต้องและเหมาะสมได้

## บทที่ 9

### วิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาผลการวิจัยเรื่องการประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยวที่ได้จากการประมวลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีในจังหวัดสมุทรปราการ สามารถวิเคราะห์แนวทางสำหรับบุคคลทั่วไปที่มีความต้องการประมวลซื้อทาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยวผ่านการประมวลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้

#### 9.1 การวิเคราะห์ขั้นตอนการประมวลทรัพย์สินสำหรับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

##### 9.1.1 ขั้นตอนก่อนการประมวลทรัพย์สิน

##### 9.1.2 ขั้นตอนระหว่างการประมวลทรัพย์สิน

##### 9.1.3 ขั้นตอนหลังการประมวลทรัพย์สิน

#### 9.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

##### 9.2.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นช่วงก่อนการปรับปรุง และระหว่างการปรับปรุงโดยจำแนกตามหมวดงาน ของบ้านประเภททาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยว

##### 9.2.2 ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายระหว่างราคาบ้าน ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง และค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง ของบ้านประเภททาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยว

#### 9.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อการอยู่อาศัย

#### 9.4 ข้อเสนอแนะ

##### 9.4.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้สนใจเข้าประมวลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

##### 9.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง

#### 9.1 การวิเคราะห์ขั้นตอนการประมวลทรัพย์สินสำหรับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

##### 9.1.1 ขั้นตอนการการประมวล

##### 1) วิธีการค้นหาทรัพย์สิน

ก่อนการเข้าร่วมประมวลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีผู้ที่ต้องการเข้าร่วมประมวลจะต้องศึกษาจนมีความรู้ความเข้าใจถึงขั้นตอนในการปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบและข้อบังคับของกรมบังคับคดีและต้องตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างละเอียด โดยวิธีการหาข้อมูลประกาศขายทอดตลาดนั้นสามารถเลือกหาข้อมูลจากตามความถนัดและความสะดวกสบายในการปฏิบัติงานแต่ก็จะได้รับข้อมูลด้วยรายละเอียดและข้อมูลเดียวกันซึ่งเป็นไปตามวิธีการประกาศขายทอดตลาดที่ประกาศในกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด ปี 2559

##### 2) วิธีการพิจารณาในการเลือกซื้อเมื่อลงพื้นที่

จากผลการศึกษาการพิจารณาในการเลือกซื้อของผู้ประกอบกิจการฯ พบว่าจะแบ่งออกเป็น 4 แนวทางคือทำเลที่ตั้ง, ราคา, สภาพผู้อยู่อาศัย และการจอดรถบนที่สาธารณะ

ด้านทำเลที่ตั้ง ในการพิจารณาเลือกประเมินมูลค่าจากกรมบังคับคดี ได้แก่ ย่านชุมชน แหล่งงาน สถานศึกษา ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย กล่าวคือจะเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการซึ่งส่งผลต่อความสะดวกสบายสำหรับผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว และในงานวิจัยนี้กลุ่มตัวอย่างมีขอบเขตด้านพื้นที่คืออยู่ในจังหวัดสมุทรปราการซึ่งพบว่ามีการทำอุตสาหกรรมและประกอบด้วยเขตอุตสาหกรรมกระจายอยู่หลายจุดซึ่งสอดคล้องกับ Lean และ Goodal กล่าวว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยพบว่าผู้ที่มีรายได้ต่ำจะพยายามอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน (โดยเฉพาะการที่มีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เนื่องจากจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางโดยอาจเสียเฉพาะค่าบ้าน และสอดคล้องกับงานวิจัยของคุณนันทิชา ชันธิจารณ์ (2554) ที่กล่าวว่าในการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบกิจการฯ นั้น จะคำนึงถึงการอยู่อาศัยที่สะดวกสบายและปลอดภัยของผู้ซื้อเป็นหลัก

ด้านราคา ราคาที่แตกต่างกันออกไปก็ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาพบ้าน ทำเลที่ตั้ง, รูปแบบ, ขนาดพื้นที่ เป็นต้น แต่ประการสำคัญคือราคาที่ประกาศในประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีต้องมีราคาต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายในพื้นที่ หรือราคาตลาด ซึ่งในการจะทราบว่าราคาที่ประกาศในประกาศกรมบังคับคดีสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ขายในพื้นที่ก็สามารถทำได้ด้วยการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดด้วยการโทรสอบถามราคาบ้านบริเวณข้างเคียงที่ติดประกาศขายบ้าน ซึ่งผู้ประกอบกิจการฯ ก็ใช้วิธีนี้ในการตรวจสอบราคาดังกล่าว ไพโรจน์ ชิงศิลป์ (2538) ได้กล่าวไว้ว่าผู้ประเมินต้องทำการรวบรวมข้อมูลแล้วเปรียบเทียบทรัพย์สินที่จะประเมินราคาโดยพิจารณาถึง รูปร่าง, ขนาดเนื้อที่, สภาพชุมชน, สภาพทำเล, ความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง และข้อจำกัดในด้านกฎหมาย เป็นต้น

ด้านสภาพผู้อยู่อาศัยเดิม โดยสังเกตจากปัจจัยภายนอกเช่น สภาพบ้าน เครื่องใช้ สัตว์เลี้ยง หรือจากการสอบถามพูดคุยแล้วพบว่าผู้อยู่อาศัยเดิมมีความไม่มั่นคงในการทำงานและการเงิน เนื่องจากเมื่อต้องย้ายออกจากบ้านแล้วในการหาที่อยู่ใหม่ก็จะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมาได้แก่ ค่าเช่า ซึ่งผู้อยู่อาศัยเดิมที่มีลักษณะดังกล่าวจึงมักใช้เวลาในการย้ายออกหรืออาจต้องใช้วิธีการฟ้องขับไล่ซึ่งจะทำให้เสียค่าใช้จ่ายและเสียเวลาในกระบวนการออกบังคับของศาลแพ่ง ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309

การจอดรถบนพื้นที่สาธารณะ มักเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการบ้านประเภททาวน์เฮาส์ โดยทั่วไปแล้วในท้องตลาดบ้านทาวน์เฮาส์มีหน้ากว้างที่หลากหลายตั้งแต่ความกว้างที่จอดรถขั้นต่ำตามกฎหมาย 4-10 เมตร โดยแต่ละความกว้างที่จอดรถที่ต่างกันทำให้ทำให้มีจำนวนรถที่จอดได้แตกต่างกันออกไป ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2558 ระบุว่า ขนาดที่จอดรถ ตามกฎหมาย ช่องจอดรถขั้นต่ำต้องมีขนาดอย่างน้อย 2.4 x 5 เมตร ซึ่งส่งผลให้ทาวน์เฮาส์ที่มีหน้ากว้าง 4 เมตร จะมีปัญหาเรื่องของพื้นที่การจอดรถมากที่สุด เนื่องจากสามารถจอดรถในบ้านได้เพียง 1 คัน แต่อาจไม่สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่มักมีรถมากกว่า 1 คัน ทำให้เกิดปัญหาดังกล่าว

### 3) ทรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยง

ทรัพย์สินที่ควรหลีกเลี่ยงได้แก่ ทรัพย์สินที่ติดจำนองและทรัพย์สินที่ขายตามสำเนาโฉนด เนื่องจากจะมีกระบวนการในการดำเนินงานมากขึ้นทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่าย ทรัพย์สินที่มีโครงสร้างชำรุดเสียหายทรุดหรือเอียงอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากจะทำให้เสียเวลาในการปรับปรุงซ่อมแซมและต้องใช้งบประมาณมาก ทรัพย์สินที่มีผู้อยู่อาศัยเดิมซึ่งคาดว่าจะใช้เวลานานในการย้ายออก และควรหลีกเลี่ยงทรัพย์สินที่ตั้งในทำเลที่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัย เช่น ห่างจากไกลแหล่งงาน, ห่างไกลแหล่งชุมชน, แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือตั้งอยู่บริเวณสามแพร่ง เป็นต้น เนื่องจากอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้รับความสะดวกสบายและความปลอดภัยในการใช้ชีวิตเท่าที่ควร

#### 9.1.2 ขั้นตอนระหว่างการประชุมทรัพย์สิน

ในวันประชุมผู้เข้าร่วมการประชุมจะปฏิบัติไปในแนวเดียวกัน คือการยื่นเอกสารแสดงตนและการยื่นหลักประกันเพื่อปฏิบัติตามกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด หลังจากนั้นรับป้ายประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดีและเข้าห้องประมูล

#### 9.1.3 ขั้นตอนหลังการประชุม

หากชนะการประชุมผู้เข้าร่วมประมูลก็ต้องปฏิบัติไปในแนวเดียวกันคือ การทำสัญญาชำระเงินเพื่อปฏิบัติตามกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด โดยการทำสัญญาชำระเงินหมายถึงสัญญาการชำระเงินส่วนที่เหลือกับทางกรมบังคับคดี ซึ่งระบุว่าต้องชำระส่วนที่เหลือภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย แต่หากมีเหตุให้ไม่สามารถนำเงินมาจ่ายได้ก็จะสามารถยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงิน ซึ่งจะขยายออกไปได้อีก 3 เดือน หรือ 90 วัน รวมกับ 15 วันก่อนหน้า เท่ากับจะสามารถขยายเวลาชำระเงินออกไปได้ 105 วัน ซึ่งผู้ประกอบการฯ ทุกท่านก็จะยื่นเอกสารขอขยายเวลาชำระเงิน และนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระโดยไม่เกินวันที่ขอขยายเวลาไว้ซึ่งจะชำระเงินส่วนที่เหลือด้วยเงินสด ไม่มีการขอสินเชื่อเนื่องจากมองว่ามีขั้นตอนวิธีการที่ยุ่งยากและมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม สอดคล้องกับงานวิจัยของคุณนันทิชา ชันธวิจารย์ (2554) ที่พบว่าผู้ประกอบการฯ จะชำระเงินส่วนที่เหลือด้วยเงินสด เพราะมีขั้นตอนและกระบวนการที่ยุ่งยาก ประกอบกับต้องแบกรับดอกเบี้ยและค่าประกันกับทางธนาคารส่งผลให้ราคาขายสูงขึ้น แต่ในกรณีของผู้ประมูลทั่วไปอาจต้องพิจารณาในเรื่องของสภาพทางการเงิน หรือเงินส่วนสำรองที่จะนำมาชำระกับทางกรมบังคับคดี

เมื่อชำระเงินกับทางกรมบังคับคดีเรียบร้อยแล้ว นำเอกสารสิทธิที่ทางกรมบังคับคดีออกให้แล้วนำไปยื่นเพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิโดยจะมีค่าโอน, ภาษีเงินได้ และภาษีธุรกิจเฉพาะ (กรณีเจ้าของเดิมถือครองทรัพย์สินไม่ถึง 5ปี) ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดผู้ซื้อจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งหมดตามประกาศกรมบังคับคดี กำหนดให้ผู้ซื้อชำระภาษีต่าง ๆ ก่อนมิฉะนั้นสำนักงานที่ดินจะไม่รับจดทะเบียนนิติกรรม และหากปรากฏว่าผู้ขายได้รับยกเว้นไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสามารถดำเนินการขอเงินภาษีคืนได้ที่กรมสรรพากรเป็นไปตามคำสั่งคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 810/2556

หลังจากดำเนินการทางกฎหมายเรียบร้อยแล้ว หากเข้าไปเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิมแล้วยังไม่ออกก็จะต้องดำเนินการฟ้องขับไล่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 โดยผู้ซื้อสามารถร้องขอต่อศาลเพื่อให้

ศาลามีหมายเหตุบังคับคดี ชับไล่เจ้าของเดิมและบริวารออกจากทรัพย์สินดังกล่าวโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ แต่หากยังไม่ยังไม่ยอมออกอีกผู้ซื้อสามารถร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลเพื่อให้ออกหมายจับเจ้าของเดิมและบริวาร

แต่หากไม่พบว่ามีผู้อยู่อาศัยเดิมก็จะยื่นขอทะเบียนบ้านต่อสำนักงานเขตที่บ้านหลังนั้นตั้งอยู่ จากนั้นยื่นเรื่องขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและประปา แต่หากมีมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาอยู่แล้วแต่ถูกระงับการจ่ายไว้เนื่องจากมีการชำระค่าบริการ ก็ทำการชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ ให้เรียบร้อยหลังจากนั้นเตรียมเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมโดยทำการสำรวจทั้งสภาพภายในภายนอก สอดคล้องกับการตรวจสอบบ้าน วิทยุ วานิชศิริโรจน์ (2550) ควรตรวจสอบ 1. โครงสร้างบ้าน เช่น หลังคา เสา พื้น บันได ผนัง กำแพง ควรสร้างควรแข็งแรงไม่มีรอยแตกร้าว 2. ตรวจสอบภายใน เช่น ประตู หน้าต่าง มุ้งลวด เหล็กดัด วงกบ ฝ้าม่าน สีภายในและภายนอกตัวบ้าน 3. ตรวจสอบสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้าและระบบประปา ตรวจสอบว่ายังสามารถใช้งานได้หรือไม่

## 9.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

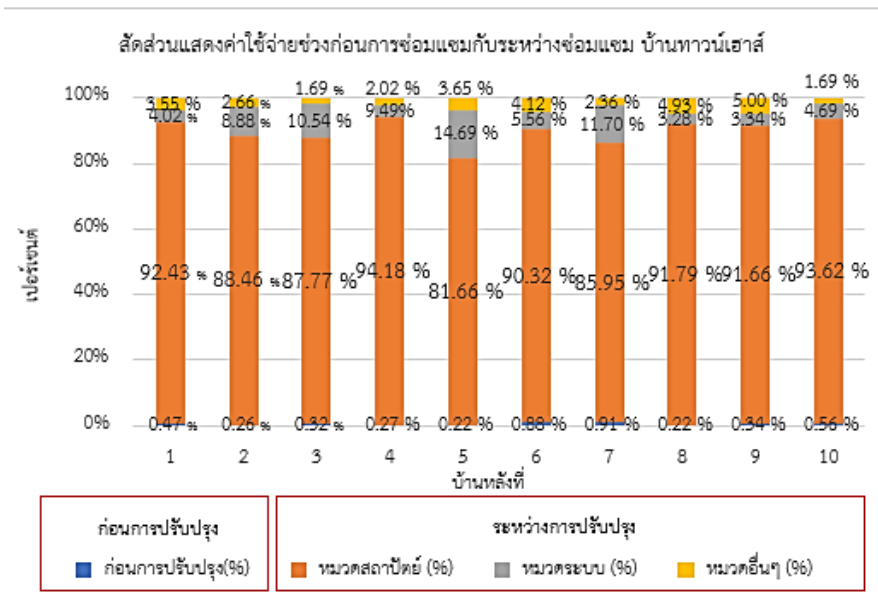
จากการศึกษาพบว่าวิธีการปรับปรุงบ้านมือสองนั้นมีการทำงานที่สำคัญได้แก่ การสำรวจ ซึ่งในการสำรวจจะประกอบด้วย การสำรวจบริเวณภายในและภายนอก เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลสภาพบ้านว่าเป็นอย่างไรการสำรวจสภาพโครงสร้าง เพื่อดูว่ายังสามารถใช้งานได้ดีหรือมีการทรุดตัวของงานโครงสร้างหรือไม่ เพราะถ้าหากพบว่าบ้านมีการทรุดหรือเอียงตัวนั้นจะต้องทำการรื้อถอนและซ่อมแซมโครงสร้างก่อน หรือในบางกรณีอาจไม่สามารถทำการซ่อมแซมได้จะต้องรื้อถอนและทำการสร้างใหม่อย่างเดียจะส่งผลต่อระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากบ้านในกรณีศึกษานั้นไม่พบปัญหาในส่วนงานโครงสร้างของอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับผลการสัมภาษณ์ของผู้ประกอบกิจการฯ ว่าจะไม่เลือกซื้อทรัพย์สินที่มีปัญหาในด้านโครงสร้างทรุดหรือเอียงเนื่องจากทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่าย และสอดคล้องกับแนวคิดแบบ Fixer upper ซึ่งกล่าวว่าบ้านที่ควรหลีกเลี่ยงในการซื้อคือบ้านที่ทรุดโทรมในด้านโครงสร้าง และมีความจำเป็นต้องซ่อมแซมขนาดใหญ่ เนื่องจากบ้านสภาพแบบนี้จะเป็นบ้านที่มีต้นทุนในการซ่อมแซมสูง

### 9.2.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นช่วงก่อนการปรับปรุง และระหว่างการปรับปรุงโดยจำแนกตามหมวดงาน ของบ้านประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว

จากตารางที่ 7.1 สรุปค่าใช้จ่ายของบ้านประเภททาวน์เฮาส์นำมาวิเคราะห์แสดงสัดส่วนได้ดังภาพที่ 9.1



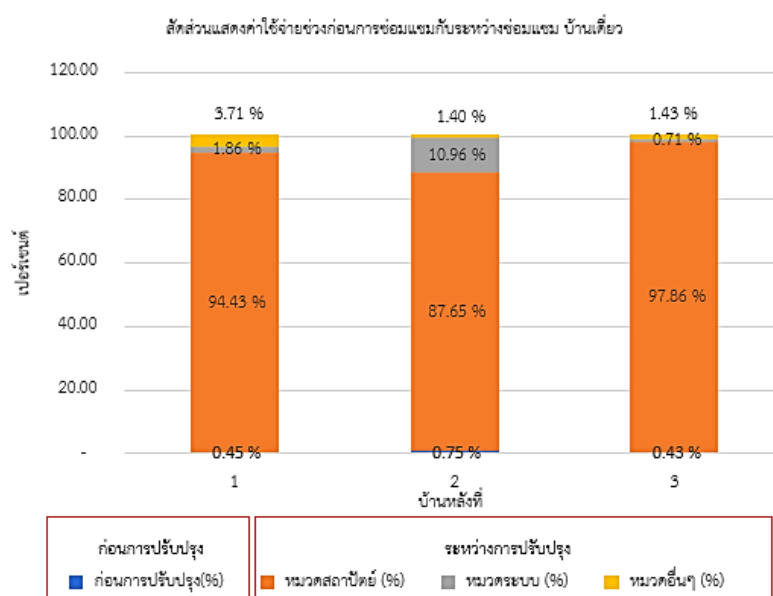
ภาพที่ 9.1 สัดส่วนแสดงค่าใช้จ่ายช่วงก่อนการซ่อมแซมกับระหว่างซ่อมแซม บ้านทาวน์เฮาส์



เมื่อนำมาวิเคราะห์ด้วยแผนภูมิให้เห็นเป็นสัดส่วนพบว่าของบ้านประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวแล้วจะมีค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 1 และเมื่อจัดลำดับแสดงสัดส่วนแล้วจะพบว่าค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในหมวดงานสถาปัตยกรรม รองลงมาเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานระบบ สุดท้ายจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานอื่นๆ

จากตารางที่ 7.2 สรุปค่าใช้จ่ายของบ้านเดี่ยวนำมาวิเคราะห์แสดงสัดส่วนได้ดังภาพที่ 9.2

ภาพที่ 9.2 สัดส่วนแสดงค่าใช้จ่ายช่วงก่อนการซ่อมแซมกับระหว่างซ่อมแซม บ้านเดี่ยว



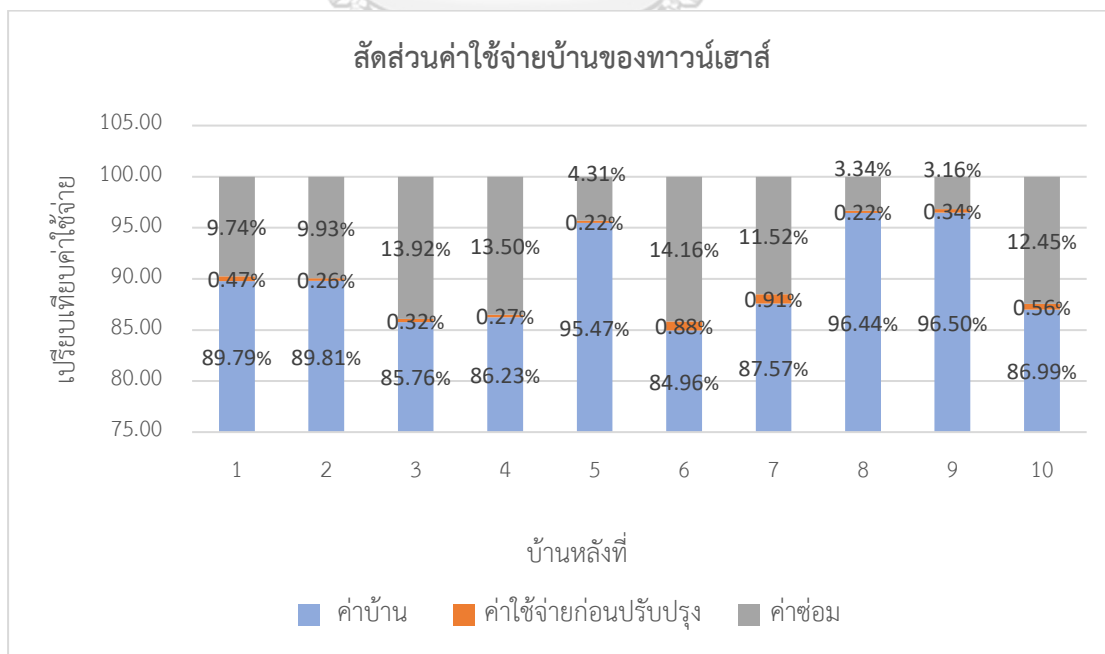
เมื่อนำมาวิเคราะห์ด้วยแผนภูมิให้เห็นเป็นสัดส่วนพบว่าของบ้านประเภทบ้านเดี่ยวจะมีค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 1 และเมื่อจัดลำดับแสดงสัดส่วนแล้วจะพบว่าค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในหมวดงานสถาปัตยกรรม รองลงมาเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานระบบ สุดท้ายจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมวดงานอื่นๆ สอดคล้องกันทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว

เมื่อจัดลำดับค่าใช้จ่ายของบ้านประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวแล้วพบว่าสอดคล้องกับงานวิจัยของคุณกฤษฎา อัครมาสสุทธิคุณ (2556) พบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสองจะแปรผันไปกับสภาพโดยเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 75 ของงานทั้งหมด และงานวิจัยของชาญกนก ชาญสุทธิกนก พบว่าราคาต้นทุนของอาคาร ประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ๆ ได้แก่ส่วนที่เป็นค่าก่อสร้างโดยตรง เป็นส่วนที่เกิดจากค่าวัสดุและค่าจ้างค่าแรง ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบรายการประกอบแบบ ข้อกำหนด วิธีการก่อสร้าง ตลอดจนสถานที่ก่อสร้าง เช่น หมวดงานโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร โดยมูลค่างานทั่วไปจะอยู่ระหว่าง 75-80% และส่วนที่เป็นค่าก่อสร้างทางอ้อม อันเกิดจากการบริหารจัดการ ค่าดำเนินการ กำไร และภาษี ซึ่งจะมีมูลค่างานประมาณ 20-30% ของค่าก่อสร้างอาคาร

**9.2.2 ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายระหว่างราคาบ้าน ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุง และค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง ของบ้านประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว**

สรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายของบ้านประเภททาวน์เฮาส์ เมื่อนำราคาบ้านมาวิเคราะห์ร่วมกับค่าใช้จ่าย สรุปสัดส่วนได้ดังภาพที่ 9.3

ภาพที่ 9.3 สัดส่วนค่าใช้จ่ายของทาวน์เฮาส์

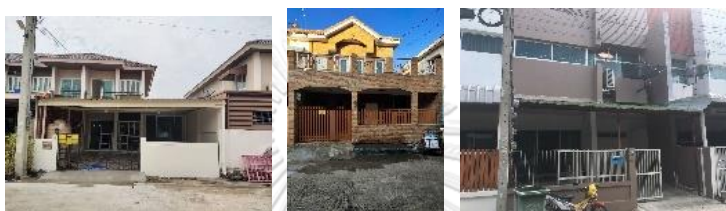


พบว่าบ้านที่อยู่ในระดับใช้งานได้ จะมีราคาค่าบ้านคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 96.13 และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 3.61

ภาพที่ 9.4 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่5,8,9 (เรียงจากซ้ายไปขวา)



ภาพที่ 9.5 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่5,8,9 (เรียงจากซ้ายไปขวา)



บ้านที่อยู่ในระดับต้องปรับปรุง จะมีราคาค่าบ้านคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 89.80 และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 9.84

ภาพที่ 9.6 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่1 และ2 (เรียงจากซ้ายไปขวา)

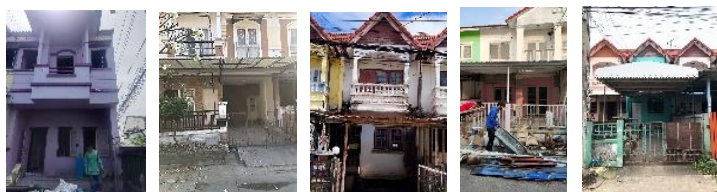


ภาพที่ 9.7 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่1 และ2 (เรียงจากซ้ายไปขวา)

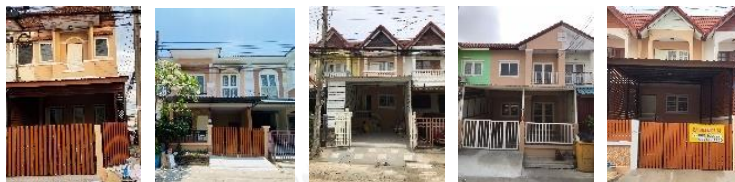


บ้านที่อยู่ในระดับต้องซ่อมแซม จะมีราคาค่าบ้านคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 86.30 และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 13.11

ภาพที่ 9.8 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3,4,6,7 และ 10 (เรียงจากซ้ายไปขวา)

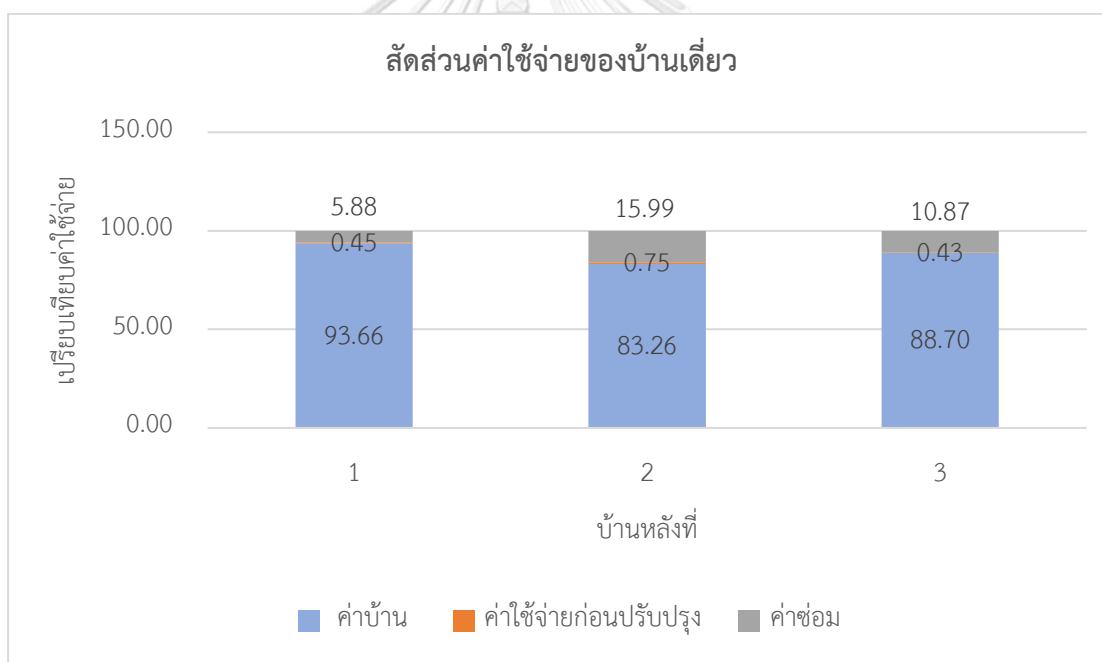


ภาพที่ 9.9 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3,4,6,7 และ 10 (เรียงจากซ้ายไปขวา)



สรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายของบ้านประเภทบ้านเดี่ยว เมื่อนำราคาบ้านมาวิเคราะห์ร่วมกับค่าใช้จ่าย สรุปสัดส่วนได้ดังภาพที่ 9.10

ภาพที่ 9.10 สัดส่วนค่าใช้จ่ายบ้านเดี่ยว



พบว่าบ้านที่อยู่ในระดับใช้งานได้ จะมีราคาบ้านคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 93.66 และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 5.88

ภาพที่ 9.11 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่1



ภาพที่ 9.12 หลังการปรับปรุงบ้านหลังที่1



บ้านที่อยู่ในระดับต้องปรับปรุง จะมีราคาบ้านคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 88.70 และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 10.87

ภาพที่ 9.13 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3



บ้านที่อยู่ในระดับต้องซ่อมแซม จะมีราคาบ้านคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 83.26 และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 15.99

ภาพที่ 9.14 ก่อนการปรับปรุงบ้านหลังที่ 2



จากแผนภูมิที่ 8.3และ8.4 จึงสรุปได้ว่าความสัมพันธ์ระหว่างราคาบ้านและค่าซ่อมที่มีความแปรผกผันกัน เหมือนกันทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว กล่าวคือหากสัดส่วนของราคาบ้านสูงจะส่งผลให้สัดส่วนของค่าซ่อมต่ำ ในทางตรงกันข้ามหากสัดส่วนของราคาบ้านต่ำจะส่งผลให้สัดส่วนของค่าซ่อมสูง

ซึ่งการที่ราคาของบ้านจะเพิ่มขึ้นจากราคาเปิดประมูลมากหรือน้อย ส่วนหนึ่งก็ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อของผู้เข้าร่วมสู้ราคาซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลการสัมภาษณ์คุณสนธิ แยมศรี ที่กล่าวว่าหากบ้านที่มองดูจากภายนอกมี

สภาพเก่า สกปรก มีขยะหรือต้นไม้ปกคลุม พบว่าบ้านในลักษณะดังกล่าวจะไม่ดึงดูดผู้เข้าร่วมประมวลรายอื่นให้เข้ามาร่วมสูัราคามากนัก จึงส่งผลให้มัคราราคาได้ซื้อที่ต่ำกว่าบ้านบริเวณเดียวกันลักษณะใกล้เคียงกันแต่สภาพต่างกัน กล่าวคือ อยู่ในสภาพดีมีความสะอาดมากกว่า

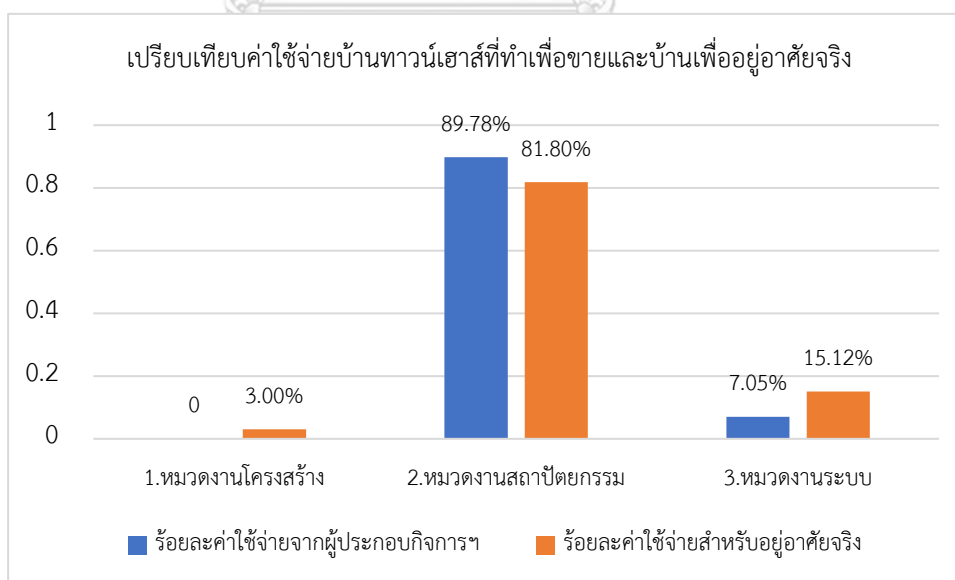
### 9.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อการอยู่อาศัย

ตารางที่ 9.1 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านทาว์นเฮาส์ที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง

หมวดงาน	ร้อยละค่าใช้จ่ายจากผู้ประกอบกิจการฯ	ร้อยละค่าใช้จ่ายสำหรับอยู่อาศัยจริง
1.หมวดงานโครงสร้าง	-	3.00%
2.หมวดงานสถาปัตยกรรม	89.78%	81.80%
3.หมวดงานระบบ	7.05%	15.12%
4.หมวดงานอื่นๆ	3.17%	-
<b>ค่าเฉลี่ยในการปรับปรุงซ่อมแซม</b>	<b>9.60%</b>	<b>13.59%</b>

จากตารางที่ 9.1 จะพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อการนำไปขายต่อ ผู้ประกอบกิจการฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 9.60 แต่สำหรับค่าใช้จ่ายสำหรับการอยู่อาศัยจริงจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 13.59

ภาพที่ 9.15 สัดส่วนแสดงเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านทาว์นเฮาส์ที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง



เมื่อนำข้อมูลจากตารางที่ 9.1 มาเปรียบเทียบเพื่อให้เห็นสัดส่วนดังภาพที่ 9.15 หมวดงานโครงสร้าง ผลการศึกษาพบว่าในมุมมองของการปรับปรุงเพื่อขายจะตรวจสอบเพียงแค่ว่าตัวอาคารไม่ทรุดและไม่เอียงจึงไม่มีปรับปรุงซ่อมแซมในส่วนนี้ แต่สำหรับการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัยสถาปนิกจะมีการตรวจสอบที่มีความละเอียดมากกว่า

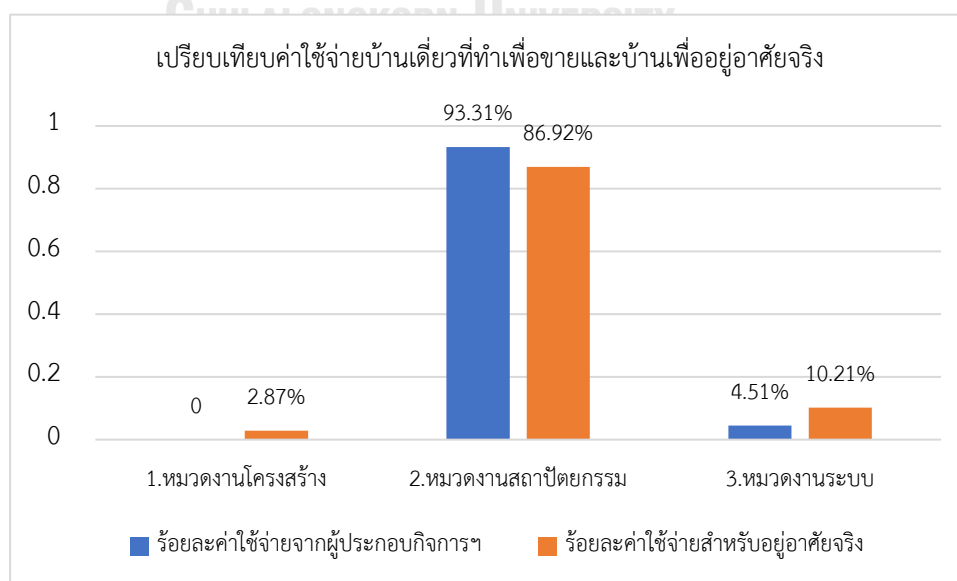
และใช้ผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบซึ่งก็จะมีวิธีการแก้ไขเป็นไปตามในแต่ละกรณี แต่สำหรับบริเวณที่จอดรถหน้าบ้านมักพบการทรุดตัว จึงควรต้องมีการปรับปรุงด้วยการเทคอนกรีตปรับระดับทำให้ในส่วนนี้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมา 2.68% ในหมวดงานสถาปัตยกรรมและหมวดงานระบบการปรับปรุงของผู้ประกอบกิจการฯ เพื่อนำไปขายต่อก็จะเน้นการซ่อมแซมสำหรับจุดที่ประเมินแล้วว่ายังสามารถใช้งานต่อไปได้ แต่สำหรับการอยู่อาศัยก็จะเน้นการเป็นการเปลี่ยนเพื่อความสะดวกในการใช้งานและความปลอดภัยขั้นสูงสุดของผู้อยู่อาศัยทำให้ในหมวดงานสถาปัตยกรรมและหมวดงานระบบมีค่าใช้จ่ายต่างกัน 7.98% และ 8.07% ตามลำดับ แต่หากมีงบประมาณที่จำกัดก็จะเลือกปรับปรุงซ่อมแซมในจุดที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยเป็นอันดับแรก หลังจากนั้นจึงเลือกทำให้จุดที่ส่งผลต่อความสวยงาม

ตารางที่ 9.2 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านเดี่ยวที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง

หมวดงาน	ร้อยละค่าใช้จ่ายจากผู้ประกอบกิจการฯ	ร้อยละค่าใช้จ่ายสำหรับอยู่อาศัยจริง
1.หมวดงานโครงสร้าง	-	2.87%
2.หมวดงานสถาปัตยกรรม	93.31%	86.92%
3.หมวดงานระบบ	4.51%	10.21%
4.หมวดงานอื่นๆ	2.18%	-
<b>ค่าเฉลี่ยในการปรับปรุงซ่อมแซม</b>	<b>10.91%</b>	<b>16.30%</b>

จากตารางที่ 9.2 จะพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านเดี่ยวเพื่อนำไปขายของผู้ประกอบกิจการฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 10.91 แต่ค่าใช้จ่ายสำหรับการอยู่อาศัยจริงจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 16.30

ภาพที่ 9.16 สัดส่วนแสดงเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ทำเพื่อขายและบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง



เมื่อนำข้อมูลจากตารางที่ 9.2 มาเปรียบเทียบเพื่อให้เห็นสัดส่วนดังภาพที่ 9.16 หมวดงานโครงสร้าง ผลการศึกษาในมุมของการปรับปรุงเพื่อขายจะตรวจสอบเพียงแค่ว่าตัวอาคารไม่ทรุดและไม่เอียงจึงไม่มีปรับปรุงซ่อมแซมในส่วนนี้ แต่สำหรับการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัยสถาปนิกจะมีการตรวจสอบที่มีความละเอียดมากกว่า และใช้ผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบซึ่งก็จะมีวิธีการแก้ไขเป็นไปตามในแต่ละกรณี แต่สำหรับบริเวณที่จอดรถหน้าบ้านมักพบการทรุดตัว จึงควรต้องมีการปรับปรุงด้วยการเทคอนกรีตปรับระดับทำให้ในส่วนนี้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมา 3.00% ในหมวดงานสถาปัตยกรรมและหมวดงานระบบการปรับปรุงของผู้ประกอบกิจการฯ เพื่อนำไปขายต่อก็จะเน้นการซ่อมแซมสำหรับจุดที่ประเมินแล้วว่ายังสามารถใช้งานต่อไปได้ แต่สำหรับการอยู่อาศัยก็จะเน้นการเป็นการเปลี่ยนเพื่อความสะดวกในการใช้งานและความปลอดภัยขั้นสูงสุดของผู้อยู่อาศัย ทำให้ในหมวดงานสถาปัตยกรรมและหมวดงานระบบมีค่าใช้จ่ายต่างกัน 6.39% และ 5.70% ตามลำดับ แต่หากมีงบประมาณที่จำกัดก็จะเลือกปรับปรุงซ่อมแซมในจุดที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยเป็นอันดับแรก หลังจากนั้นจึงเลือกทำให้จุดที่ส่งผลต่อความสวยงาม

#### 9.4 ข้อเสนอแนะ

##### 9.4.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

สำหรับผู้สนใจเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี จากผลการศึกษาพบว่าทรัพย์สินที่จะเพิ่มค่าใช้จ่ายให้กับผู้เข้าประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี ได้แก่ 1. ทรัพย์สินที่ขายตามสำเนาโฉนด 2. ทรัพย์สินที่ขายแบบติดจำนอง 3. ทรัพย์สินที่ยังมีผู้อยู่อาศัยเดิมอาศัยอยู่ซึ่งคาดว่าจะอาจต้องใช้เวลานานในการย้ายออกหรืออาจต้องมีการฟ้องขับไล่ และ 4. ทรัพย์สินที่โครงสร้างชำรุดเสียหาย ทรุดหรือเอียงอย่างเห็นได้ชัด จึงขอเสนอแนะสำหรับผู้ที่ต้องการเข้าร่วมประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี ควรหลีกเลี่ยงทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเนื่องจากทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

##### 9.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง

สำหรับผู้ที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง เนื่องจากบ้านมือสองมักจะมีอายุการใช้งานที่นานวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ เมื่อมีการใช้งานก็ย่อมส่งผลต่อประสิทธิภาพการทำงานที่ลดลง ดังนั้นในการประเมินว่าจุดไหนสามารถใช้งานได้หรือควรได้รับการปรับปรุงเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้รวมถึงเรื่องความปลอดภัยในการใช้ชีวิต จึงควรมีสถาปนิก วิศวกร หรือผู้เชี่ยวชาญเป็นคนช่วยวิเคราะห์ และควรเลือกผู้รับเหมาที่มีการรับประกันงานหลังการทำงาน หรือการให้คำปรึกษาเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับงานที่ทำ ที่สำคัญคือไม่ควรเปลี่ยนใจในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเนื่องจากจะทำให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม จึงควรตัดสินใจให้แน่วแน่ก่อนเริ่มทำการปรับปรุงซ่อมแซม



## บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2554. ราชกิจจานุเบกษากรมบังคับคดี. (2562). แผนภูมิแสดงขั้นตอนการบังคับคดี. <http://www.led.go.th/dbases/pdf/>
- กฤษฎา อัจฉมาสุทธิคุณ. (2556). แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษาบ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาทในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กลุ่มออกแบบและก่อสร้าง สำนักอำนวยการ. (2566). หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ พ.ศ.2566
- กานต์ อัครพานทิพย์. (2538). การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย:กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กำพล วิริยะกิจ. (2566, 1 กรกฎาคม 2566). สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ [Interview].
- คำนาย อภิปรัชญาสกุล. (2558). พฤติกรรมผู้บริโภค. บริษัทโพกัสมีเดีย แอนด์พับลิชซิ่ง จำกัด.
- คำนาย อภิปรัชญาสกุล. (2560). การบังคับคดีแพ่ง. สำนักพิมพ์บริษัทกรุงสยาม พับลิชซิ่ง จำกัด.
- จันทร์วิมล ร็อกอนันตชัย. (2545). การเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี : กรณีศึกษาบ้าน. เดี่ยวพักอาศัย ฝั่งกรุงเทพตะวันตก มหาวิทยาลัยศรีปทุม].
- ชลธิ์ แยมศรี. (2566, 16 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้รับเหมาที่ซ่อมแซมทรัพย์สินมือสอง [Interview].
- ชาญกนก ชาญสุทธิกนก. (2553). การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างจริงเพิ่มขึ้นจากต้นทุนค่าก่อสร้าง ประมาณการ กรณีศึกษาโครงการก่อสร้างอาคารเก็บสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- ชุตินณ ใจแจ่มศรี. (2566, 28 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้ประกอบกิจการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี [Interview].
- ธเนศ ชุมทรัพย์. (2549). ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านสาทร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธิตติมา อุณวิไล. (2544). พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ : กรณีศึกษา เขตบางเขน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ.
- ธีระ สุกเสถียร. (2566, 28 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้ประกอบกิจการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี [Interview].
- นนท์ สหายา. (2545). ปัจจัยการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย : กรณีศึกษา บริษัท โรยัล แอสเซ็ทส์ คอนซัลท์แอนด์ จำกัด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ.
- นันท์ชา ชันธวิจารณ์. (2554). แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ ประกอบธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นายแพทย์สมศักดิ์ มุณีพิระกุล. (2556). แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรุงเทพมหานคร.

- นิภาพร อริยบัณฑิตกุล. (2555). ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมือสองของ ประชาชนในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มหาวิทยาลัยปทุมธานี.
- บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (เครดิตบูโร). (2562). “เปิดมุมมอง สุรพล โอภาสเสถียร สถานการณ์หนี้ครัวเรือน- อนาคตแบงก์ไทย”. <https://www.ncb.co.th/national-credit-bureau-news-and-event/ncbnews>.
- บุญช่วย ใจเมือง. (2566, 16 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้รับเหมาที่ซ่อมแซมทรัพย์สินมือสอง [Interview].
- บุญศิริ คำแก้ว. (2548). ปัญหาราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- บุศรินทร์ ตรีระพงษ์พิชิต. (2552). การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง กรุงเทพมหานคร.
- บุศรินทร์ ตรีระพงษ์พิชิต. (2552). การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง. กรุงเทพมหานคร.
- ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 351-354 การบังคับคดีในกรณีที่ถูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องออกไป จากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัยหรือทรัพย์สินที่ครอบครอง.
- พิมพ์ชชา ขวัญมี. (2566, 3 กรกฎาคม 2566). สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ [Interview].
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2538). หลักประเมินราคาทรัพย์สิน. โรงพิมพ์ศิลาศิน.
- ไพลิน บ้านแสน. (2566, 16 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้รับเหมาที่ซ่อมแซมทรัพย์สินมือสอง [Interview].
- ภาวิณี กาญจนานา. (2559). พฤติกรรมผู้บริโภค มหาวิทยาลัยศิลปากร. กรุงเทพมหานคร.
- วชิระ ชินหนองจอก. (2562). ทฤษฎีการรับรู้. <https://www.gotoknow.org/posts/282194>
- วรุฒ พานแก้ว. (2566, 3 กรกฎาคม 2566). สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ [Interview].
- วันดี รัตนกายแก้ว. (2011). พฤติกรรมการซื้อขายสินค้าในเครือข่ายสังคมออนไลน์เฟซบุค : กรณีศึกษากรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยศิลปากร. กรุงเทพมหานคร.
- วิญญู วานิชสิริโรจน์. (2550). การตรวจรับบ้านก่อนโอนแบบผู้ไม่รู้. [www.thaiengineering.com/chk.pdf](http://www.thaiengineering.com/chk.pdf)
- วุฒิ สุขเจริญ. (2559). เลือกบ้านมือสองอย่างไรไม่ให้เจ็บใจภายหลัง. <https://www.terrabbkk.com/news/193136>
- สนธิ รูปทอง. (2566, 28 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้ประกอบกิจการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี [Interview].
- สมภพ ผดุงเกียรติ. (2566, 28 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้ประกอบกิจการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจาก กรมบังคับคดี [Interview].
- สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์. (2545). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย : กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ.
- สันติ ศุภรังสรรค์. (2566, 2 กรกฎาคม 2566). สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ [Interview].
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2554). กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2554. <http://www.krisdika.go.th/>
- สำเนาทอง ฉันทโชติ. (2566, 28 กุมภาพันธ์ 2566). ผู้ประกอบกิจการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจาก กรมบังคับคดี [Interview].
- อาจารย์มัลลิกา จงศิริ. (2566, 30 มิถุนายน 2566). สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ [Interview].

เอื้อน ชุนแก้ว. (2560). การบังคับคดีแพ่ง. บริษัท กรุงสยาม พับลิชชิ่ง จำกัด.





ภาคผนวก ก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



### แบบสัมภาษณ์

#### สำหรับผู้ประกอบการซื้อขายบ้านมือสองผ่านการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

เนื่องด้วย นางสาววิศัลยา สุตเสถียร นิสิตปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เพื่อใช้ประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์ เรื่องการประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี ในจังหวัดสมุทรปราการ โดยข้อมูลที่ได้รับทั้งหมดจะเป็นความลับใช้เพื่อการศึกษาในงานวิจัยเท่านั้น

#### ส่วนที่ 1 : ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง

1. ชื่อ (บุคคล/บริษัท)
2. ประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง
3. ความรู้ที่นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง

#### ส่วนที่ 2 : ขั้นตอนที่ใช้ประกอบในการเลือกซื้อ (การดำเนินการ และหากมีปัญหาแก้ไขได้อย่างไร)

##### ก่อนการประมูล

##### 2.1 วิธีการหาข้อมูล

1. เลือกทรัพย์สินผ่านทางช่องทางไหน
2. เหตุผลที่เลือกผ่านทางช่องทางนั้น
3. เคยเลือกซื้อทรัพย์สินที่มีผู้อาศัยอยู่ไหม ถ้าหากเคย ใช้วิธีการจัดการอย่างไร

##### 2.2 วิธีการพิจารณา

1. ให้ความสำคัญในข้อมูลส่วนใดมากที่สุด
2. ความจำเป็นในการลงพื้นที่เพื่อดูทรัพย์สิน
3. เมื่อเดินทางไปดูทรัพย์สินจริง จะเลือกดูส่วนใดเป็นพิเศษ หรือสภาพแบบใดเป็นพิเศษ
4. ทรัพย์สินแบบใดที่ควรหลีกเลี่ยง
5. ในช่วงก่อนการประมูล จุดไหนที่เป็นข้อควรระวังมากที่สุด

### ระหว่างการประมูล

1. การเตรียมตัวก่อนการเข้าประมูล
2. ในช่วงระหว่างการประมูล จุดไหนที่เป็นข้อควรระวังมากที่สุด
3. ปัญหาที่มักพบเจอ

### หลังการประมูล

1. เมื่อประมูลแล้ว ดำเนินการชำระเงินส่วนที่เหลืออย่างไร
2. หากขอคืนเงิน มีวิธีการดำเนินการอย่างไร
3. ให้ความสำคัญกับการซ่อมแซมในส่วนใดบ้าง
4. ในช่วงหลังการประมูล จุดไหนที่เป็นข้อควรระวังมากที่สุด
5. ปัญหาที่มักพบเจอ

### ส่วนที่ 3 : ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าซื้อทาว์นเฮาส์ผ่านกรมบังคับคดี



----- กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง -----

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์  
สำหรับผู้รับเหมา

เนื่องด้วย นางสาววิศัลยา สุตเสถียร นิสิตปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เพื่อใช้ประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์ เรื่องการประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยวที่ได้จากการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี ในจังหวัดสมุทรปราการ โดยข้อมูลที่ได้รับทั้งหมดจะเป็นความลับใช้เพื่อการศึกษาในงานวิจัยเท่านั้น

1. ประสบการณ์การทำงานของผู้รับเหมา
2. ขั้นตอนวิธีดำเนินงานการปรับปรุงซ่อมแซม
3. ปัญหาและอุปสรรคในการทำงาน
4. ข้อเสนอแนะ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์  
สำหรับสถาปนิก

เนื่องด้วย นางสาววิศัลยา สุตเสถียร นิสิตปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เพื่อใช้ประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์ เรื่องการประเมินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทาว์นเฮาส์และบ้านเดี่ยวที่ได้จากการประมูลทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดี ในจังหวัดสมุทรปราการ โดยข้อมูลที่ได้รับทั้งหมดจะเป็นความลับใช้เพื่อการศึกษาในงานวิจัยเท่านั้น

1. ประสพการณ์ทำงาน
  - ประสพการณ์การทำงานเป็นระยะเวลาเท่าใด
2. ขั้นตอนและวิธีการในการปรับปรุงซ่อมแซม
  - ในการปรับปรุงต้องมีผู้ชำนาญ เช่น วิศวกร หรือ สถาปนิก ในการควบคุมหรือไม่
  - มีขั้นตอนการทำงานกี่ขั้นตอน แต่ละขั้นตอนทำงานอย่างไรบ้าง
  - ต้องมีการตรวจสอบจุดไหนบ้าง สาเหตุที่ต้องตรวจสอบ
3. ปัญหาและอุปสรรคในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง
  - ปัญหาที่พบในการทำงาน และมีวิธีแก้ปัญหายังไงบ้าง
4. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ
  - หากบุคคลทั่วไปต้องการปรับปรุงบ้านมือสองต้องทำอะไรบ้าง
  - ข้อเสนอแนะในการซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงซ่อมแซม

----- กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง -----





ภาคผนวก ข

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

### คุณธีระ สุตเสถียร

#### ข้อมูลทั่วไป

คุณธีระ สุตเสถียร เป็นผู้ประกอบการประมูลทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดีที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ 15 ปี โดยในการดำเนินธุรกิจจะอาศัยความรู้ในเรื่องการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีความสำคัญมากในการตัดสินใจที่จะเข้าไปประมูลทรัพย์ดังกล่าว โดยวิธีการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจะเลือกใช้วิธีการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (โดยอ้างอิงราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ประกอบกับ ราคาซื้อขายจริงของทรัพย์บริเวณดังกล่าว) เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาในขั้นตอนการประมูลทรัพย์ต่อไป ซึ่งช่วงแรกในการดำเนินธุรกิจก็จะเลือกซื้อทรัพย์ที่ตั้งอยู่ใกล้เขตพื้นที่พักอาศัยและบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากจะมีความชำนาญในการมองศักยภาพของทรัพย์ และเข้าใจในพื้นที่บริเวณดังกล่าว

#### ก่อนการประมูล

เมื่อเลือกทำเลที่สนใจแล้วก็จะเริ่มต้นจากการเลือกทรัพย์ โดยจะเลือกทรัพย์ผ่านทางหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี เนื่องจากมีความสะดวกในการค้นหา สามารถเห็นภาพประกอบได้อย่างชัดเจน และให้ความสำคัญในการเลือกทรัพย์ดังนี้

1.ทำเล โดยให้ความสำคัญว่าจะต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน และบริเวณรอบข้างมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น ตลาด โรงเรียน เป็นต้น

2.ราคา อยู่ในระดับที่ไม่แพงเกินกว่าราคาตลาด หมายถึงการเปรียบราคากับบ้านที่ต้องการจะซื้อที่บ้านในระแวกเดียวกันซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งหากมีป้ายติดประกาศก็ใช้การโทรเข้าไปสอบถาม แต่หากไม่พบป้ายติดประกาศก็เดินไปถามผู้อยู่อาศัยบริเวณนั้น โดยส่วนมากจะถามบ้านที่เปิดร้านขายของชำ

3.สภาพบ้าน ต้องมีโครงสร้างที่ยังแข็งแรง เสาและคาน ไม่ทรุด

เมื่อได้ทรัพย์ที่สนใจก็จะเริ่มเข้าไปลงพื้นที่จริงเพื่อทำการสำรวจ ซึ่งคุณธีระมองว่าการลงพื้นที่นั้นมีความจำเป็นมากที่ต้องเข้าไปเพื่อพิจารณาและประเมินก่อนที่จะตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทุกครั้ง ส่วนมากจะไปเพียง 1 ครั้ง ก่อนการเข้าประมูล โดยเมื่อลงพื้นที่สำรวจแล้วก็จะพิจารณาเรื่องโครงสร้างภายนอกมากที่สุด หากมองแล้วทุดเถียงจะไม่ซื้อโดยเด็ดขาด เนื่องจากมองว่าในจุดนี้หากมีความชำรุดเสียหายมากก็จะส่งผลต่อต้นทุนการปรับปรุงซ่อมแซมมากที่สุด นอกจากนี้การลงพื้นที่ก็ต้องดูว่ามีผู้อยู่อาศัยเดิมอยู่หรือไม่ แต่ในการเข้าไปคุยก็จะไม่ได้เข้าไปพูดคุยในทุกครั้ง โดยจะเลือกเข้าไปพูดคุยจากการประเมินสิ่งของที่วางไว้บริเวณหน้าบ้าน หรือบริเวณที่สามารถมองเห็นได้สะดวก หากมีสิ่งของวางไว้ปริมาณมากก็จะเข้าไปพูดคุยเพื่อสอบถามถึงสถานการณ์ แต่จากประสบการณ์ก็พบว่าหากใกล้วันที่ทรัพย์จะทำการประมูลแล้วยังพบสิ่งของ และผู้อยู่อาศัยจำนวนมากในบ้านมักจะมีปัญหาในเรื่องของการย้ายออกหรือใช้เวลานานในการขนย้าย นอกจากนี้ในการเข้าไปพูดคุยหากลงเข้าไปคุยแล้วผู้อยู่อาศัยมีท่าทีที่

อาจจะไม่ยอมย้ายออกจากทรัพย์สินโดยง่ายโดยมักจะขายเบี่ยงเมื่อสอบถามวันหรือเวลาที่จะย้ายออก ลักษณะนี้มักต้องมีการฟ้องขับไล่จะไม่เลือกซื้อทรัพย์สินประเภทนี้เนื่องจากมองว่าทำให้เสียเวลา จากที่กล่าวมาข้างต้นหากพบว่าโครงสร้างชำรุดเสียหายมาก (อาคารทรุดและเอียงอย่างเห็นได้ชัด) และสภาพผู้ที่อยู่อาศัย ที่หากลองเข้าไปดูแล้วผู้อยู่อาศัยมีท่าทีที่อาจจะไม่ยอมย้ายออกจากทรัพย์สินโดยง่ายต้องดำเนินการฟ้องขับไล่นั้น ไม่สมควรที่จะประมูลเนื่องจากจะทำให้เสียเวลาในการฟ้องขับไล่ (เพิ่มระยะเวลา) นอกจากนี้ยังทำให้เงินสำหรับการลงทุนไปจมอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ควรดูวันที่ เวลา และลำดับการขายให้ถูกต้อง นอกจากนี้ก่อนวันที่จะทำการประมูลจริง 1 วัน ควรโทรศัพท์สอบถามกับเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อตรวจสอบว่าในวันที่ทำการขายเลขลำดับการขายที่เราสนใจติดปัญหาที่จะส่งผลให้การขายหรือไม่

### ระหว่างการประมูล

หลังจากลงพื้นที่ที่เรียบบร้อยหากตัดสินใจจะเข้าร่วมประมูลก็ต้องเตรียมหลักฐานแสดงตนและเงินหลักประกันให้พร้อม เมื่อยื่นเอกสารเรียบบร้อยก็เข้าไปนั่งรอในเขตที่นั่งที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดเตรียมไว้ให้

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ก่อนการเริ่มต้นประมูลเจ้าพนักงานบังคับคดีจะอธิบายวิธีการขายเงื่อนไขและข้อกำหนดของการขายทอดตลาดโดยสังเขปและจะทำการขายเรียงตามลำดับที่กำหนดไว้ในประกาศขาย และในแต่ละคดีเจ้าพนักงานบังคับคดีก็อ่านรายละเอียดของประกาศขายทอดตลาด และประกาศราคาเริ่มต้นในการขาย แต่ในสถานการณ์จริงบางครั้งเสียงจากลำโพงก็ดังไม่ชัดเจนหรือเจ้าพนักงานฯ พูดไว้มากจนอาจทำให้ได้ยินไม่ชัดเจนอาจเกิดความผิดพลาดจากการยกป้ายประมูลผิดจากทรัพย์สินที่เราต้องการประมูลได้ ในจุดนี้ในระหว่างประมูลควรดูจอภาพที่จะตั้งอยู่บริเวณหน้าห้องประมูลควบคู่กันไปด้วยเพื่อลดความผิดพลาดที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ต้องระวังเรื่องการเตรียมหลักประกัน เพราะหนึ่งป้ายประมูลจะสามารถยกประมูลได้เพียง 1 ทรัพย์สิน หากภายในวันนั้นต้องการซื้อทรัพย์สินหลายชิ้นก็ต้องแลกป้ายให้ครบตามจำนวนทรัพย์สินที่จะทำการซื้อ

### หลังจากการประมูล

เมื่อชนะการประมูลแล้วก็จะไปทำสัญญารับทราบเงื่อนไขกับกรมบังคับคดี และยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือน แล้วเมื่อครบกำหนดจึงค่อยนำเงินส่วนที่เหลือไปจ่าย แต่จะไม่ใช้วิธีการขอสินเชื่อเนื่องจากมองว่ามีความยุ่งยากในการดำเนินงาน

หลังจากนั้นจะเริ่มทำการปรับปรุงซ่อมแซมโดยมองว่าทุกส่วนมีความสำคัญหมดแต่ก็จะเลือกทำในส่วนที่คิดว่าปรับปรุงแล้วจะทำให้ดูดีขึ้น แต่ในส่วนที่จำเป็นต้นทำทุกหลังคือ การทำความสะอาดและทาสี โดยงบที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะคุมไว้ไม่เกิน 15% ของราคาบ้าน ซึ่งในการเลือกใช้ช่างสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมจะ

เลือกใช้ช่างรับเหมา ที่รวมทั้งค่าของและค่าแรงและเป็นผู้ที่ควบคุมช่างตำแหน่งอื่น ๆ ทั้งหมด และในการก่อสร้างก็จะไม่จำเป็นต้องใช้ช่างเฉพาะทาง เนื่องจากในทีมช่างไฟสามารถทำประปาด้วยได้

### **ปัญหา และข้อควรระวัง**

ถ้าหากมีการยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือนให้ระวังในเรื่องของการลืมนำเงินส่วนที่เหลือไปจ่าย ซึ่งจะทำให้เสียเงินประกันไปด้วย นอกจากนั้นอาจต้องเสียเงินส่วนต่างในกรณีที่กรมบังคับคดีนำไปขายใหม่แล้วได้ราคาต่ำกว่าครั้งแรก

### **ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์จากกรมบังคับคดี**

ในเรื่องของการประเมินผู้อยู่อาศัยเดิม หากยังมีประสบการณ์ไม่มากนักไม่ควรเลือกทรัพย์ที่มีผู้อยู่อาศัย เนื่องจากจะต้องมีการฟ้องขับไล่ ทำให้เกิดปัญหาที่จะตามมาภายหลังทั้งในเรื่องของเวลาและค่าใช้จ่าย



## สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

### คุณสำเภาทอง ฉันทโชติ

#### ข้อมูลทั่วไป

คุณสำเภาทอง ฉันทโชติ เป็นผู้ประกอบกิจการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ 7 ปี โดยในการดำเนินธุรกิจนอกจากจะเป็นความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประมูลทรัพย์สิน เช่น กฎระเบียบหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คุณสำเภาทองมองว่าความรู้ที่ต้องใช้ประกอบการทำธุรกิจนี้คือ การตลาด และการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย โดยต้องให้ความสำคัญกับความต้องการ หรือปัญหาของลูกค้า เพราะคงไม่มีธุรกิจใดที่ประสบความสำเร็จได้โดยไม่อาศัยลูกค้าซึ่งถ้าหากเราทำความรู้จัก เข้าใจในความต้องการหรือปัญหาและเรียนรู้ถึงประสบการณ์ของลูกค้าอย่างแท้จริง ในช่วงแรกของการซื้อก็จะดูในทำเลที่คุ้นเคย และดูทรัพย์สินที่ราคาไม่สูงและเลือกซื้อทรัพย์สินในบริเวณใกล้ที่พักอาศัยเนื่องจากจะมีความชำนาญในการมองศักยภาพของทรัพย์สิน และเข้าใจในพื้นที่บริเวณดังกล่าว

#### ก่อนการประมูล

เมื่อเลือกทำเลที่สนใจแล้วก็จะเริ่มต้นจากการเลือกทรัพย์สิน โดยจะเลือกทรัพย์สินผ่านทางเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี เนื่องจากมีความสะดวกในการค้นหา สามารถเห็นภาพประกอบได้อย่างชัดเจนและให้ความสำคัญในการเลือกทรัพย์สินดังนี้

1.ทำเล จะให้ความสำคัญมากที่สุดเนื่องจากมองว่าไม่ว่าจะราคาถูกแค่ไหนแต่ถ้าทำเลไม่ดีก็ไม่มีคนซื้อ โดยทำเลที่ดีก็คือต้องใกล้แหล่งงาน สามารถเดินทางเข้า-ออกสะดวก และไม่ตั้งอยู่ตรงทางสามแพร่ง

2.ราคา ต้องอยู่ในระดับราคาที่เมื่อนำไปปรับปรุงแล้วลูกค้าสามารถซื้อได้ และเปรียบเทียบกับราคาตลาด ซึ่งจะใช้วิธีการโทรไปสอบถามกับบ้านบริเวณใกล้เคียงที่ติดประกาศขาย

3.สภาพบ้าน เมื่อมองด้วยตาแล้วจะต้องไม่ทรุดไม่เอียง

เมื่อได้ทรัพย์สินที่สนใจคุณสำเภาทองก็จะเลือกว่าทรัพย์สินบริเวณไหนจะต้องลงพื้นที่ และทรัพย์สินบริเวณไหนที่ไม่จำเป็นในการลงพื้นที่เพื่อทำการสำรวจ โดยทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่คุ้นเคยหรือเคยซื้อทรัพย์สินบริเวณดังกล่าวแล้วก็จะไม่ลงพื้นที่เพื่อสำรวจ จะดูผ่านทางเว็บไซต์ของกรมบังคับคดีประกอบกับเว็บไซต์ของกรมที่ดิน แต่หากลงพื้นที่เพื่อดูทรัพย์สินจริงก็จะพิจารณาเรื่องที่ตั้ง และทำเลมากที่สุด เนื่องจากมองว่าปัญหาอื่นที่เกิดขึ้นยังสามารถแก้ไขได้ แต่เรื่องทำเลที่ตั้งนั้นไม่สามารถแก้ไขหรือเคลื่อนย้ายได้ไม่ว่าราคาจะถูกมากเพียงใดถ้าทำเลนั้นไม่เหมาะสมที่จะอยู่อาศัยก็จะยากในการนำไปขายต่อ เช่น บริเวณที่ห่างไกลจากแหล่งชุมชนมากเกินไป เพราะนอกจากมองว่าไม่สะดวกแล้วบริเวณดังกล่าวจะเงียบมากซึ่งลูกค้าบางท่านจะมองว่าความเงียบดังกล่าวจะทำให้ไม่ปลอดภัย นอกจากนี้ถ้าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่มีลักษณะไม่ถูกต้องตามหลักฮวงจุ้ย เช่น ตั้งบนทางสามแพร่ง, ขอยอด, มีเสาไฟ

หรือต้นไม้ขวางประตู, โกลัเมรุหรือศาล, โกลัทางโค้ง เป็นต้น ก็จะมีหลักเลี้ยงทรัพย์ประเภทนี้เนื่องจากมองว่ายากต่อการอยู่อาศัยหรือนำไปขายต่อ

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ปัญหาในเรื่องยอดหนี้ของทรัพย์ติดจำนองแล้วทางกรมบังคับคดีไม่ได้แจ้งจำนวนยอดหนี้จริง (ยอดการติดจำนองไม่ตรงกับที่บังคับคดีแจ้ง) ในจุดนี้จึงควรเช็คให้ยอดหนี้ให้ดีก่อนการเข้าประมูล เพราะจะส่งผลต่อราคาของทรัพย์หลังการประมูล โดยหากพบว่าทรัพย์ที่ต้องการประมูลนั้นติดจำนองควรติดต่อไปยังโจทก์เพื่อเช็คยอดหนี้ให้เป็นยอดปัจจุบันก่อนการตัดสินใจประมูลทรัพย์

### ระหว่างการประมูล

หลังจากลงพื้นที่เรียบร้อยหากตัดสินใจจะเข้าร่วมประมูลก็ต้องเตรียมเอกสารแสดงตนและเงินหลักประกันให้พร้อม หลังจากนั้นเข้าไปนั่งรอในเขตที่นั่งที่เจ้าพนักงานฯ จัดเตรียมไว้ให้

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ต้องดูลำดับการขายให้ดีเพื่อป้องกันความผิดพลาดจากการยกป้ายประมูล และถ้าหากพบว่าระหว่างประมูลหากธนาคาร(โจทก์) ยกป้ายแข่งประมูลด้วย มักจะสู้จนทำให้ราคาต้นทุนสูงจึงไม่ควรซื้อ โดยจะสังเกตว่าเป็นธนาคารได้จากการแบ่งเขตในการนั่งซึ่งธนาคารก็จะนั่งในเขตของโจทก์

### หลังการประมูล

เมื่อชนะการประมูลแล้วก็จะไปทำสัญญารับทราบเงื่อนไขกับกรมบังคับคดี และยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือน แล้วเมื่อครบกำหนดจึงค่อยนำเงินส่วนที่เหลือไปจ่าย แต่จะไม่ใช้วิธีการขอสินเชื่อเนื่องจากมองว่ามีความยุ่งยากในการดำเนินงาน

หลังจากนั้นจะเริ่มทำการปรับปรุงซ่อมแซมโดยมองว่าทุกส่วนมีความสำคัญหมดทั้งภายนอกและภายในแต่ก็จะเลือกทำในส่วนที่คิดว่าปรับปรุงแล้วจะทำให้ดูดีขึ้น แต่ในส่วนที่จำเป็นต้นทำทุกหลังคือ การทำความสะอาดและทาสี โดยงบที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะคุมไว้ไม่ให้เกิน 10% ของราคาบ้าน ซึ่งในการเลือกใช้ช่างสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมจะเลือกใช้ช่างรับเหมา หากช่างประเมินราคาค่าซ่อมแซมแล้วพบว่ามีความสูงเกินไปก็จะเลือกใช้ช่างที่เหมาเฉพาะค่าแรง โดยในการเปรียบเทียบว่าราคาสูงเกินไปหรือไม่จะเปรียบเทียบกับบ้านรูปแบบเดียวกันที่มีสภาพก่อนทำใกล้เคียงกันเพื่อดูราคาซ่อมแซมไม่ให้อยู่ในระดับที่ต่างกันมากเกินไป และในการก่อสร้างก็จะไม่จำเป็นต้องใช้ช่างเฉพาะทาง ยกเว้นช่างไฟและช่างประปาที่ต้องเป็นช่างเฉพาะทางซึ่งก็มักจะเป็นคนเดียวกัน

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ถ้าหากมีการยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือนให้ระวางในเรื่องของการลืมนำเงินส่วนที่เหลือไปจ่าย ซึ่งจะทำให้เสียเงินประกันไปด้วย นอกจากนี้ก็อาจต้องเสียเงินส่วนต่างในกรณีที่กรมบังคับคดีนำไปขายใหม่แล้วได้ราคาต่ำกว่าครั้งแรก

#### **ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์จากกรมบังคับคดี**

แนะนำสำหรับผู้ที่ต้องการกู้ เนื่องจากทรัพย์ที่มาจากกรมบังคับคดีมักจะมีสภาพที่เก่าและชำรุดส่งผลให้ธนาคารจะไม่ให้กู้เต็มจำนวน จึงควรเตรียมเงินส่วนต่างสำหรับกรณีที่กู้ไม่ได้หรือได้ยอดไม่ครบตามจำนวนที่ต้องการ เพราะจะทำให้เสียเงินประกันไปด้วย นอกจากนี้ก็อาจต้องเสียเงินส่วนต่างในกรณีที่กรมบังคับคดีนำไปขายใหม่แล้วได้ราคาต่ำกว่าครั้งแรก



## สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

### คุณสนธิ ฐูปทอง

#### ข้อมูลทั่วไป

คุณสนธิ แยมศรี เป็นผู้ประกอบการประมูลทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดีที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ 12 ปี โดยในการดำเนินธุรกิจนอกจากจะเป็นความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประมูลทรัพย์ เช่น กฎระเบียบ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คุณสนธิมองว่าความรู้ที่ต้องใช้ประกอบการทำธุรกิจนี้คือ ต้องมีความรู้ความเข้าใจในพื้นที่ที่ต้องการประมูล ในความหมายของคำว่าความรู้ คือต้องรู้จักทางเข้า ทางออก สามารถทะลุเข้าหรือออกได้ก็เส้นทางสะท้อนให้เห็นถึงความสะดวกในการใช้ชีวิต และความเข้าใจคือ เข้าใจว่าลูกค้ากลุ่มใดที่จะมาทำการซื้อ หากจะขายบ้านใกล้บริเวณนิคมอุตสาหกรรมก็ต้องทราบถึงระดับรายได้ของผู้ซื้อซึ่งความเข้าใจดังกล่าวก็จะส่งผลในการกำหนดกลุ่มเป้าหมายและกำหนดราคาขายที่ถูกต้องและแม่นยำ ในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจก็จะเลือกซื้อทรัพย์สินในบริเวณพื้นที่ใกล้บ้านของตนเองเนื่องจากมีความรู้ในพื้นที่ดังกล่าวไว้ในช่วงต้น

#### ก่อนการประมูล

เมื่อเลือกทำเลที่สนใจแล้วก็จะเริ่มต้นจากการเลือกทรัพย์สิน โดยจะเลือกทรัพย์สินผ่านทางเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี เนื่องจากมีความสะดวกในการค้นหา สามารถเห็นภาพประกอบได้อย่างชัดเจนและให้ความสำคัญในการเลือกทรัพย์สินนี้ ทำเล จะให้ความสำคัญมากที่สุด โดยจะต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน ใกล้ตลาดและโรงเรียน สามารถเดินทางได้สะดวก และราคา ต้องอยู่ในระดับราคาที่เมื่อนำไปปรับปรุงแล้วลูกค้าสามารถซื้อได้ ไม่สูงไปกว่าราคาตลาดหรือบ้านบริเวณข้างเคียง

เมื่อได้ทรัพย์สินที่สนใจจะเริ่มเข้าไปลงพื้นที่จริงเพื่อทำการสำรวจ ซึ่งคุณสนธิมองว่าการลงพื้นที่นั้นมีความจำเป็นมากที่ต้องเข้าไปเพื่อพิจารณาและประเมินก่อนที่จะตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทุกครั้ง โดยเมื่อลงพื้นที่สำรวจแล้วก็จะพิจารณาเรื่องสภาพทรัพย์สินในส่วนโครงสร้างภายนอกมากที่สุดและเป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจสู่ราคาในวันประมูลทรัพย์สิน เนื่องจากสภาพของทรัพย์สินจะแปรผันตรงกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม แต่ถ้าหากมองดูด้วยสายตาแล้วพบว่าทรุดหรือเอียงก็จะหลีกเลี่ยงทรัพย์สินประเภทนี้ แต่หากพบว่าสภาพของบ้านดูเก๋าสกปรก มีต้นไม้ปกคลุม มักจะพบว่าบ้านที่มีลักษณะดังกล่าวจะไม่ถึงจุดผู้เช่าประมูลรายอื่นมากเท่าที่ควร จึงส่งผลให้มักจะประมูลซื้อได้ในราคาที่ต่ำกว่าบ้านในบริเวณเดียวกัน ลักษณะเดียวกัน แต่อยู่ในสภาพที่ดีมีความสะอาดมากกว่า ในส่วนของผู้อาศัยเดิมถ้าหากยังมีผู้อาศัยอยู่ก็จะเข้าไปคุยเพื่อให้ทราบว่าเป็นเจ้าของหรือผู้เช่า หากเป็นเพียงแคผู้เช่าส่วนมากก็ยื่นข้อเสนอด้วยการให้ค่าขนย้ายตามแต่ตกลงกันและมักจะไม่มีปัญหาเท่าไรนัก แต่หากพบว่าผู้อาศัยเดิมเป็นเจ้าของในส่วนนี้มักจะมีปัญหายากกว่า แต่ก็ยื่นข้อเสนอหากยอมออกภายในระยะเวลาที่กำหนดก็จะมีค่าขนย้ายให้ตามตกลง แต่ถ้าไม่ออกตามวันเวลาที่กำหนดก็จะดำเนินคดีตามกฎหมายต่อ โดยในการฟ้องขับไล่ก็จะดำเนินการด้วยตนเองไม่ได้จ้างทนาย ซึ่งอาจจะเสียเวลาในการดำเนินการแต่ก็จะลดค่าใช้จ่ายไปได้



## ปัญหา และข้อควรระวัง

ก่อนวันที่จะมีการประมูลทรัพย์สินควรโทรไปสอบถามกับทางกรมบังคับคดีก่อนว่าในวันที่กำหนดจะมีการประมูลทรัพย์สินหรือไม่ เพราะจะได้ไม่เสียเวลาและไม่เสียโอกาสในการประมูลทรัพย์สิน นอกจากนี้ทรัพย์สินที่มาจากการบังคับคดีเราไม่สามารถเข้าไปประเมินหรือดูสภาพภายในได้ นอกจากนี้ในการเตรียมเงินหลักประกันหากใช้เงินสดก็ต้องเตรียมมาให้ครบตามจำนวนที่กรมบังคับคดีกำหนด แต่ถ้าใช้เป็นแคชเชียร์เช็คคนนอกเหนือจากจำนวนเงินแล้วจะต้องตรวจสอบรายละเอียดการสั่งจ่ายให้ดี อาทิเช่น “เช็คขีดคร่อม” ต้องระบุแคชเชียร์เช็คให้เป็น Account Payee Only (A/C Payee Only) เท่านั้น หรือ “จ่ายตามคำสั่งของ” ต้องระบุสำนักงานบังคับคดีตามจังหวัดด้วย จังหวัดที่จะเข้าไปประมูลทรัพย์สินให้ถูกต้อง พร้อมทั้งตรวจสอบอักษรการสะกดคำต่าง ๆ ให้เรียบร้อยก่อนวันเข้าประมูลทรัพย์สิน เนื่องจากหากเกิดการผิดพลาดจะทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประมูลได้

## ระหว่างการประชุม

หลังจากลงพื้นที่เรียบร้อยหากตัดสินใจจะเข้าร่วมประมูลก็ต้องเตรียมเอกสารแสดงตนและเงินหลักประกันให้พร้อม หลังจากนั้นเข้าไปนั่งรอในเขตที่นัดที่เจ้าพนักงานฯ จัดเตรียมไว้ให้

## ปัญหา และข้อควรระวัง

ต้องดูลำดับการขายให้ดีเพื่อป้องกันความผิดพลาดจากการยกป้ายประมูล และกำหนดเป้าหมายในเรื่องของราคามาให้ชัดเจน เพื่อป้องกันการยกป้ายประมูลอันเนื่องมาจากอารมณ์ที่เกิดจากการแข่งขัน

## หลังการประชุม

เมื่อชนะการประมูลแล้วก็จะไปทำสัญญารับทราบเงื่อนไขกับกรมบังคับคดี และยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือน แล้วเมื่อครบกำหนดจึงค่อยนำเงินส่วนที่เหลือไปจ่าย ในอดีตบางกรณีหากทรัพย์สินนั้นมีธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส) เป็นโจทก์ก็จะมีกรเข้าไปขอสินเชื่อโดยจะใช้เป็นสินเชื่อผู้ประกอบการบ้านมือสอง แต่ก็จะทำให้เกิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมาได้แก่ ค่าธรรมเนียมยื่นกู้บัญชีละ 1,500 บาท, ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองขยายระยะเวลาให้กรมบังคับคดีบัญชีละ 300 บาท เป็นต้น เมื่อทำการศึกษาแล้วพบว่าทำให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้นและมีความยุ่งยากในการยื่นเอกสารจึงทำให้ในปัจจุบันใช้เงินสดในการดำเนินธุรกิจ

หลังจากนั้นจะเริ่มทำการปรับปรุงซ่อมแซมโดยมองว่าทุกส่วนมีความสำคัญหมดทั้งภายนอกและภายในแต่ก็จะเลือกทำในส่วนที่คิดว่าปรับปรุงแล้วจะทำให้ดูดีขึ้น แต่ในส่วนที่จำเป็นทำทุกหลังคือ การทำความสะอาดและทาสี โดยงบที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะคุมไว้ไม่เกิน 15% ของราคาบ้าน ซึ่งในการเลือกใช้ช่างสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมจะเลือกใช้ช่างรับเหมาทั้งค่าของและค่าแรง เนื่องจากสะดวกต่อผู้ประกอบการฯ และในการก่อสร้างก็จะไม่จำเป็นต้องใช้ช่างเฉพาะทาง ยกเว้นช่างไฟที่ต้องเป็นช่างเฉพาะทาง

## ปัญหา และข้อควรระวัง

เนื่องจากการซื้อบ้านจากกรมบังคับคดีผู้ซื้อไม่สามารถเข้าไปสภาพภายในได้จึงควรเผื่อค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมไว้ด้วยส่วนหนึ่งหากสภาพภายในแยกว่าที่ประเมินไว้ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนสูงขึ้น แต่ในจุดนี้สำหรับผู้ประกอบการก็จะลดการซ่อมแซมลงโดยเลือกซ่อมแซมในจุดที่เสียหายซึ่งส่งผลต่อการใช้งาน

#### **ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์จากกรมบังคับคดี**

ถ้ายังไม่มีประสบการณ์มากนักแนะนำให้ซื้อทรัพย์ที่ปลอดการจำนองและทรัพย์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย เนื่องจากจะทำให้ปลอดภาระที่จะตามมาภายหลัง และหากจำเป็นต้องขอสินเชื่อจากธนาคารจำเป็นที่จะต้องเผื่อเงินสดไว้จำนวนหนึ่ง เนื่องจากบ้านที่ประมูลได้ผ่านกรมบังคับคดีจะเป็นบ้านสภาพเก่าซึ่งทางธนาคารจะให้กู้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมินหลักประกัน นอกจากนี้หากประมูลได้แล้วค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทางนิติกรรมผู้ชนะการประมูลก็ต้องเป็นผู้ออกเองทั้งหมดซึ่งหากไม่สามารถเตรียมค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ได้ก็อาจทำให้เราเสียเงินมัดจำได้



## สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

### คุณชุตินณ ใจแจ่มศรี

#### ข้อมูลทั่วไป

คุณชุตินณ ใจแจ่มศรี เป็นผู้ประกอบการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ 9 ปี โดยในการดำเนินธุรกิจจะอาศัยความรู้ความเข้าใจในเรื่องของกฎหมายเช่น หลังจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเรียบร้อยแล้วหากผู้อยู่อาศัยไม่ออกไป เจ้าของบ้านก็ไม่สามารถเข้าไปในพื้นที่บ้านได้เพราะจะโดนข้อหาบุกรุก ต้องดำเนินการฟ้องร้องซึ่งก็ยังคงต้องเกี่ยวข้องกับด้านกฎหมายอยู่ เป็นต้น นอกจากนี้กฎหมายเดิมที่ต้องรู้และเข้าใจอย่างถ่องแท้แล้วก็ต้องหมั่นศึกษาปรับให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เช่นการออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมของรัฐบาล หรือค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมต่างๆ ในแต่ละปีโดยการเริ่มต้นเข้ามาประกอบการฯ ในช่วงแรกก็จะเลือกซื้อทรัพย์สินในบริเวณพื้นที่ใกล้บ้าน เนื่องจากมีความรู้และความเข้าใจในพื้นที่บริเวณนั้น

#### ก่อนการประมูล

เมื่อเลือกทำเลที่สนใจแล้วก็จะเริ่มต้นจากการเลือกทรัพย์สิน โดยจะเลือกทรัพย์สินผ่านทางหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี เนื่องจากมีความสะดวกในการค้นหา สามารถเห็นภาพประกอบได้อย่างชัดเจน และให้ความสำคัญในการเลือกทรัพย์สินนี้ ทำเล ต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา ตลาดหรือซูเปอร์มาร์เก็ต สามารถเดินทางเข้า-ออกได้สะดวก พยายามมองหาพื้นที่ที่น้ำท่วมไม่เยอะ หรือไม่ท่วมบ่อย ราคา โดยราคาที่ใช้เริ่มต้นในการประมูลต้องมีราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่

ความจำเป็นที่ต้องเข้าไปเพื่อพิจารณาและประเมินก่อนที่จะตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทุกครั้งโดยเมื่อลงพื้นที่สำรวจแล้วก็จะพิจารณาเรื่องผู้อยู่อาศัยเดิมมากที่สุดโดยมักจะเข้าไปดูช่วงเวลาเย็น หลัง 19.000 น. เป็นต้นไป ซึ่งจะเป็นเวลาหลังเลิกงานเนื่องจากการเลือกเข้าไปดูในช่วงเวลาดังกล่าวก็จะเห็นถึงสภาพความเป็นอยู่จริงของชุมชนในบริเวณนั้น และในบ้านที่สนใจก็จะได้ทราบว่ามีคนอาศัยอยู่หรือไม่หากมีผู้อยู่อาศัยก็จะเข้าไปพูดคุยสอบถามกับผู้อยู่อาศัยให้ทราบว่าเป็นเพียงผู้เช่าหรือเป็นเจ้าของ ถ้าหากเราซื้อแล้วจะย้ายออกเลยไหมโดยก็จะมีการยื่นข้อเสนอในเรื่องของค่าขนย้าย แต่หากประเมินแล้วว่าผู้อยู่อาศัยเดิมต้องใช้เวลาานกว่าจะย้ายออกก็จะหลีกเลี่ยงการซื้อทรัพย์สินประเภทนี้ นอกจากนี้หากพบว่าโครงสร้างภายนอกเมื่อมองด้วยตาเปล่าและทรุดหรือเอียงก็จะหลีกเลี่ยงเช่นกัน เนื่องจากมองว่าทรัพย์สินประเภทที่มีปัญหาดังกล่าวจะก่อให้เกิดปัญหาทำให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายมากที่สุด

#### ปัญหา และข้อควรระวัง

ควรดูวันที่ เวลา และลำดับการขายให้ถูกต้อง นอกจากนี้ก่อนวันที่จะทำการประมูลจริง 1 วัน ควรโทรศัพท์สอบถามกับเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อตรวจสอบว่าในวันที่ทำการขายเลขลำดับการขายที่เราสนใจติดปัญหาที่จะส่งผลให้งดการขายหรือไม่นอกจากนั้นในบางครั้งรูปและแผนที่ที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดไม่ถูกต้องตาม

ความเป็นจริงหรืออาจมีสภาพที่ไม่ตรงตามประกาศขายทอดตลาด จึงควรลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบและดูสภาพทรัพย์สินก่อนทำการประมูลทุกครั้ง

### ระหว่างการประมูล

หลังจากลงพื้นที่เรียบร้อยแล้วหากตัดสินใจจะเข้าร่วมประมูลก็ต้องเตรียมเงินหลักประกันให้พร้อม และเข้าไปนั่งรอในเขตพื้นที่ที่เจ้าพนักงานจัดเตรียมไว้ให้

### ปัญหา และข้อควรระวัง

การยกป้ายประมูลด้วยอารมณ์ทำให้ยกจนล้มได้ตรงให้ตีซึ่งอาจส่งผลในเรื่องของค่าใช้จ่ายได้ในส่วนนี้จึงควรกำหนดเป้าหมายในเรื่องของราคามาให้ชัดเจน เพื่อป้องกันการยกป้ายประมูลอันเนื่องมาจากอารมณ์ที่เกิดจากการแข่งขัน นอกจากนี้ต้องระวังในเรื่องของลำดับการขายต้องดูลำดับการขายให้ตีเพื่อป้องกันความผิดพลาดจากการยกป้ายประมูล

### หลังการประมูล

เมื่อชนะการประมูลแล้วก็จะไปทำสัญญารับทราบเงื่อนไขกับกรมบังคับคดี และยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือน แล้วเมื่อครบกำหนดจึงค่อยนำเงินส่วนที่เหลือไปจ่าย แต่จะไม่ใช้วิธีการขอสินเชื่อเนื่องจากมองว่ามีความยุ่งยากในการดำเนินงาน

หลังจากนั้นจะเริ่มทำการปรับปรุงซ่อมแซมโดยมองว่าทุกส่วนมีความสำคัญหมดทั้งภายนอกและภายในแต่ก็จะเลือกทำในส่วนที่คิดว่าปรับปรุงแล้วจะทำให้ดีขึ้น แต่ในส่วนที่จำเป็นต้นทำทุกหลังคือ การทำความสะอาดและทาสี โดยงบที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะคุมไว้ไม่เกิน 10-15% ของราคาบ้าน ซึ่งในการเลือกใช้ช่างสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมจะเลือกใช้ช่างรับเหมา เนื่องจากสะดวกในการทำงานซึ่งก็จะใช้ทีมช่างรับเหมาที่ร่วมกันกันเป็นประจำ แต่หากช่างประเมินราคาแล้วพบว่าบ้านรูปแบบเดียวกัน สภาพใกล้เคียงกัน แต่ราคาช่างต่างกันเกินไปก็จะเรียกผู้รับเหมาทีมอื่นมาประเมินราคาเพิ่มทำการเปรียบเทียบหาราคาที่ต่ำกว่า

หากช่างตีราคาช่างซ่อมแซมแล้วพบว่ามีราคาสูงเกินไปก็จะเลือกใช้ช่างที่เหมาะสมเฉพาะค่าแรง และในการก่อสร้างก็จะไม่จำเป็นต้องใช้ช่างเฉพาะทาง ยกเว้นช่างไฟและช่างประปาที่ต้องเป็นช่างเฉพาะทางซึ่งช่างที่ทำประปาและไฟฟ้าได้มักจะเป็นคนเดียวกัน

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ถ้าหากมีการยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือนให้ระวังในเรื่องของการลืมนำเงินส่วนที่เหลือไปชำระซึ่งในส่วนนี้ต้องระวังให้ตีเพราะนอกจากจะทำให้เสียเสียเงินประกันอาจต้องเสียเงินส่วนต่างในกรณีที่กรมบังคับคดีนำไปขายใหม่แล้วได้ราคาต่ำกว่าครั้งแรก

### ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

ผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลต้องวางแผนในเรื่องการเงินให้รัดกุม เพราะหลายครั้งผู้รับจ้างหรือทางสถาบันการเงินที่เป็นโจทก์ของทรัพย์สินดังกล่าวจะทำการสู้ราคาจนกว่าจะได้ราคาที่สูงอย่างที่ประเมินไว้ ซึ่งการสู้ราคานี้จะทำให้ทรัพย์สินมีราคาที่ค่อนข้างสูง ซึ่งหากเราเตรียมเงินในส่วนนี้ไม่พอก็จะทำให้เราโดนยึดเงินประกันและต้องเสียเงินส่วนต่างในกรณีที่กรมบังคับคดีนำไปขายใหม่แล้วได้ราคาต่ำกว่าครั้งแรกอีกด้วย และถ้ายังไม่มีประสบการณ์มากนักแนะนำให้ซื้อทรัพย์สินที่ปลอดการจำนองและทรัพย์สินที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย เนื่องจากจะทำให้ปลอดภาระที่จะตามมาภายหลัง



## สัมภาษณ์ผู้ประกอบการฯ

### คุณสมภพ ผดุงเกียรติ

#### ข้อมูลทั่วไป

คุณสมภพ ผดุงเกียรติ เป็นผู้ประกอบการบริการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ 15 ปี โดยในการดำเนินธุรกิจควรรู้จักกา ขั้นตอนการประมูลทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดีในแต่ละขั้นตอนว่าเกี่ยวข้องกับกฎหมายข้อใดบ้าง และต้องมีความรู้ในการประมาณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมซึ่งในส่วนนี้จะต้องอาศัยประสบการณ์ซึ่งก็จะใช้วิธีการประมาณ โดยจะเปรียบเทียบบ้านลักษณะเดียวกันที่เคยซ่อมแซมไปในราคาเท่าไร หากมีการประมูลในบ้านที่สภาพใกล้เคียงกันก็จะนำราคาซ่อมแซมดังกล่าวมาคิดเป็นราคาที่ใช้ประมาณต้นทุนในการปรับปรุงซ่อมแซม โดยในช่วงแรกเริ่มก็จะเลือกซื้อทรัพย์สินที่อยู่ในหมู่บ้านที่ตนเองอยู่อาศัย เนื่องจากมีความรู้ความเข้าใจในพื้นที่ และทราบถึงโครงสร้างและการตกแต่งภายในบ้าน

#### ก่อนการประมูล

เมื่อเลือกทำเลที่สนใจแล้วก็จะเริ่มต้นจากการเลือกทรัพย์สิน โดยจะเลือกทรัพย์สินผ่านทางหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี เนื่องจากมีความสะดวกในการค้นหา สามารถเห็นภาพประกอบได้อย่างชัดเจนและให้ความสำคัญในการเลือกทรัพย์สินดังนี้

- 1.ราคา ต้องสอดคล้องกับทำเลแต่ก็ต้องอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายในบริเวณพื้นที่นั้นๆ เมื่อนำไปปรับปรุงซ่อมแซมแล้วลูกค้าสามารถซื้อได้
2. ทำเล จะให้ความสำคัญมากที่สุด ต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน ใกล้สถานศึกษา และใกล้ตลาดหรือซูเปอร์มาเก็ตสามารถเดินทางเข้า-ออก ได้อย่างสะดวก
- 3.สภาพผู้ที่อยู่อาศัย หากลองเข้าไปดูแล้วผู้อยู่อาศัยมีท่าทีที่อาจจะไม่ยอมย้ายออกจากทรัพย์สินโดยง่ายทำให้ต้องมีการฟ้องขับไล่ จะไม่เลือกซื้อทรัพย์สินประเภทนี้

เมื่อได้ทรัพย์สินในทำเลที่สนใจแล้วคุณสมภพก็จะทำการลงพื้นที่เพื่อทำการสำรวจ ซึ่งมองว่าการลงพื้นที่นั้นมีความจำเป็นมากและจะเข้าไปเพื่อพิจารณาและประเมินก่อนที่จะตัดสินใจเข้าร่วมประมูลทุกครั้ง โดยเมื่อลงพื้นที่สำรวจแล้วก็จะพิจารณาเรื่องสภาพทรัพย์สินในส่วนของโครงสร้างภายนอกมากที่สุดและเป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจสู่ราคาในวันประมูลทรัพย์สิน โดยจะประมาณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมกับทรัพย์สินที่เคยประมูลแล้วทำการปรับปรุงซ่อมแซมไปแล้วซึ่งมีสภาพใกล้เคียงกันเพื่อเป็นข้อมูลประกอบในการประมูลทรัพย์สินว่าจะสู่ราคาถึงเท่าใด แต่ถ้าหากมองดูด้วยสายตาแล้วพบว่าทรุดหรือเอียงก็จะไม่ซื้อ นอกจากนี้เมื่อลงพื้นที่แล้วต้องทำการดูในเรื่องของผู้อยู่อาศัยเดิม หากไปครั้งแรกแล้วไม่พบคนแต่ยังพบร่องเท้า หรือราวตากผ้าอยู่ก็จะถือว่ายังมีผู้อยู่อาศัย ก็จะเลือกมาในวันถัดไปในช่วงเวลาที่แตกต่างกันเพื่อให้พบและได้พูดคุยกับผู้อยู่อาศัยเดิมก่อน แต่หากพบคุยแล้วคาดว่าจะไม่ยอมย้ายออกโดยง่ายก็จะไม่เลือกซื้อทรัพย์สินประเภทนี้ นอกจากนี้เมื่อลงพื้นที่ก็จะพิจารณาในเรื่องของสภาพแวดล้อม

ในเรื่องของถนน (กรณีอยู่ในโครงการจัดสรร) ได้แก่ปัญหาเรื่องการจอดรถบนที่สาธารณะ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อความปลอดภัย หรือความสะดวกในการจราจรของคนในหมู่บ้าน ซึ่งในลักษณะดังกล่าวจะทำให้ปิดการขายได้ยากหรือหากไปอยู่เองปัญหาดังกล่าวมาก็คงจะก่อให้เกิดปัญหาให้กับเพื่อนบ้านด้วย จึงควรหลีกเลี่ยงหากทรัพย์สินที่ต้องการประมูลตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรที่มีปัญหาดังกล่าว



Realtimemagazine.com

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ก่อนวันที่จะมีการประมูลทรัพย์สินควรโทรไปสอบถามกับทางกรมบังคับคดีก่อนว่าในวันที่กำหนดจะมีการประมูลทรัพย์สินหรือไม่ เพราะจะได้ไม่เสียเวลาและไม่เสียโอกาสในการประมูลทรัพย์สินอื่น นอกจากนี้อาจมีความผิดพลาดในเรื่องของรูปและแผนที่ที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ก่อนการเข้าประมูลจึงควรลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบทุกครั้ง

### ระหว่างการประมูล

หลังจากลงพื้นที่เรียบร้อยแล้วหากตัดสินใจจะเข้าร่วมประมูลก็ต้องเตรียมเงินหลักประกันให้พร้อม และเข้าไปนั่งรอในเขตที่หนึ่งที่เจ้าพนักงานจัดเตรียมไว้ให้

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ต้องดูลำดับการขายให้ดีเพื่อป้องกันความผิดพลาดจากการยกป้ายประมูล และกำหนดเป้าหมายในเรื่องของราคามาให้ชัดเจน เพื่อป้องกันการยกป้ายประมูลอันเนื่องมาจากอารมณ์ที่เกิดจากการแข่งขัน

### หลังการประมูล

เมื่อชนะการประมูลแล้วก็จะไปทำสัญญารับทราบเงื่อนไขกับกรมบังคับคดี และยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือน แล้วเมื่อครบกำหนดจึงค่อยนำเงินส่วนที่เหลือไปจ่าย แต่จะไม่ใช้วิธีการขอสินเชื่อเนื่องจากมองว่ามีความยุ่งยากในการดำเนินงาน

หลังจากนั้นจะเริ่มทำการปรับปรุงซ่อมแซมโดยมองว่าทุกส่วนมีความสำคัญหมดทั้งภายนอกและภายในแต่ก็จะเลือกทำในส่วนที่คิดว่าปรับปรุงแล้วจะทำให้ดูดีขึ้น แต่ในส่วนที่จำเป็นต้นทำทุกหลังคือ การทำความสะอาดและ

ทาสี โดยงบที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมจะคุ้มไว้ไม่เกิน 10%-15% ของราคาบ้าน และเนื่องจากคุณสมบัติของสี การเลือกช่างก็จะต้องใช้ช่างที่เหมาะสมกับงาน และในการเลือกช่างก็ไม่จำเป็นต้องใช้ช่างเฉพาะทาง ยกเว้นช่างไฟที่ต้องเป็นช่างเฉพาะทาง

### ปัญหา และข้อควรระวัง

ถ้าหากมีการยื่นเอกสารคำร้องขอขยายเวลาชำระหนี้ส่วนที่เหลือออกไปอีก 3 เดือนให้ระวังในเรื่องของการลืมนำเงินส่วนที่เหลือไปชำระนอกจากนี้ทรัพย์สินที่มาจากกรมบังคับคดีเราไม่สามารถเข้าไปประเมินหรือดูสภาพภายในได้ ทำให้ในบางกรณีสภาพภายในอาจจะแยกว่าที่เราประเมินไว้ซึ่งจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมจึงควรเตรียมเงินส่วนต่างไว้หากเกิดความผิดพลาดในลักษณะดังกล่าว

### ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

ถ้ายังไม่มีประสบการณ์มากนักแนะนำให้ซื้อทรัพย์สินที่ปลอดการจำนองและทรัพย์สินที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย เนื่องจากจะทำให้ปลอดภาระที่จะตามมาภายหลัง และหากจำเป็นต้องขอสินเชื่อจากธนาคารจำเป็นต้องเผื่อเงินสดไว้จำนวนหนึ่ง เนื่องจากบ้านที่ประมูลได้ผ่านกรมบังคับคดีจะเป็นบ้านสภาพเก่าซึ่งทางธนาคารจะให้กู้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประมูล นอกจากนี้หากประมูลได้แล้วค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทางนิติกรรมผู้ชนะการประมูลก็ต้องเป็นผู้ออกเองทั้งหมดซึ่งหากไม่สามารถเตรียมค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ได้ก็อาจทำให้เราเสียเงินมัดจำได้



## ผลการสัมภาษณ์ผู้รับเหมา

### คุณบุญช่วย ใจเมือง

#### 1. ประสบการณ์การทำงานของผู้รับเหมา

มีประสบการณ์ในการในการปรับปรุงซ่อมแซมประมาณ 2 ปี โดยส่วนมากจะรับงานบ้านประเภท ทาวน์เฮาส์ เนื่องจากมีความชำนาญกับบ้านในรูปแบบดังกล่าว จากประสบการณ์ก็มีมี 1.การซ่อมแซมผิวผนัง 2.ซ่อมกระเบื้องหรือเปลี่ยนใหม่ (ตามงบประมาณของผู้ว่าจ้าง) 3.ซ่อมระบบประปา ถังบำบัด น้ำดี น้ำเสีย อุปกรณ์ เปลี่ยนหรือ ซ่อม 4.ไฟฟ้าอุปกรณ์ ซ่อม หรือ เปลี่ยน 5. เลือกลี ทาสี หรือ ซัดมันสำเร็จ 6. ปรับปรุงที่จอดรถ รั้ว ราคาคงต้องวัดปริมาณงานว่ามากหรือน้อย ราคาอาจสูงตามกิโลส หรือใช้วิธีตั้งบไว้ให้ ทำเท่าที่ตั้งไว้ก็สามารถทำได้

#### 2. ขั้นตอนวิธีดำเนินงานการปรับปรุงซ่อมแซม

เริ่มจากการเข้าไปสำรวจหน้างานทั้งหมด ทั้งภายนอกและภายใน งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม กล่าวคือตรวจสอบรายละเอียดทั้งหมดว่ามีส่วนใดใช้ได้ หรือส่วนใดต้องมีการซ่อมแซม หลังจากนั้นจะประเมินราคาแล้วนำไปคุยกับผู้ว่าจ้าง หากราคาที่แจ้งไปมากเกินไปกว้างประมาณที่ผู้ว่าจ้างต้องการก็จะเลือกทำในส่วนที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยก่อน

#### 3. ปัญหาและอุปสรรคในการทำงาน

เมื่อตรวจสอบแล้วพบว่าโครงสร้างมีปัญหาและมีการรั่วซึมของงานระบบภายใน ในกรณีดังกล่าวควรรหาผู้รับเหมา ผู้เชี่ยวชาญหรือวิศวกรเพื่อเข้าไปตรวจสอบก่อนทำการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้ปฏิบัติงานและผู้อยู่อาศัยในอนาคตได้

#### 4. ข้อเสนอแนะ

ในการซื้อบ้านมือสองควรสังเกตเรื่องสภาพของบ้านมากที่สุด หากมีสภาพทรุด เอียง ผนังมีรอยแตก สภาพแบบนี้ควรหลีกเลี่ยง เนื่องจากยากในการซ่อมแซม หรือบางกรณีก็อาจซ่อมไม่ได้

## ผลการสัมภาษณ์ผู้รับเหมา

### คุณไพลิน บ้านแสน

#### 1. ประสบการณ์การทำงานของผู้รับเหมา

มีประสบการณ์ในการในการปรับปรุงซ่อมแซมประมาณ 5 ปี โดยส่วนมากจะรับงานบ้านประเภท ทาวน์เฮาส์เนื่องจากใช้เวลาในการดำเนินงานไม่มาก และรายละเอียดของงานไม่ซับซ้อน

#### 2. ขั้นตอนวิธีดำเนินงานการปรับปรุงซ่อมแซม

เริ่มจากการลงพื้นที่และสอบถามอายุของบ้านก่อน เนื่องจากอายุของตัวบ้านจะส่งผลต่อ โครงสร้างของบ้านด้วยเช่นกัน หลังจากนั้นเข้าไปสำรวจหน้างานทั้งหมด ทั้งภายนอกและภายใน โดยเฉพาะในงาน โครงสร้างจะต้องดูว่ามีความเสียหายหรือต้องซ่อมแซมก่อนหรือไม่ เพราะส่วนโครงสร้างจะเป็นส่วนที่ต้องรับน้ำหนัก ทั้งหมดในบ้าน หากต้องดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างมักจะไม่รับงานประเภทนี้ เนื่องจากงาน ดังกล่าวควรต้องปรึกษาวิศวกรร่วมด้วยเพื่อก่อให้เกิดความปลอดภัยทั้งต่อผู้ปฏิบัติงานและผู้อยู่อาศัย

หากงานโครงสร้างไม่มีปัญหาต่อไปก็จะเริ่มสำรวจงานอื่นๆ ว่ามีส่วนไหนใช้ได้ หรือส่วนไหนต้องมีการซ่อมแซม หลังจากนั้นจะประเมินราคาแล้วนำไปคุยกับลูกค้าว่าจ้าง หากราคาที่แจ้งไปมากเกินไปเกินกว่างบประมาณที่ผู้ว่าจ้างต้องการก็จะเลือกทำในส่วนที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยก่อน โดยในการปรับปรุงบ้านมือสองส่วนมากมักจะปรับปรุงในเรื่องการทาสี, การปูกระเบื้อง, เปลี่ยนสุขภัณฑ์ หรือทำการกันห้องแบ่งสัดส่วนใหม่ เป็นต้น

#### 3. ปัญหาและอุปสรรคในการทำงาน

ในส่วนปัญหาและอุปสรรคที่เจอ จะเป็นในเรื่องของคนงานไม่เพียงพอที่เกิดจากคนงานทิ้งงานไปบ้าง จึงทำให้ ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายที่มากขึ้น และในส่วนต่อมาจะเป็นในเรื่องของวัสดุภายในบ้านที่เป็นไม้ เบื้องต้นที่ได้ทำการ ตรวจสอบเช็คงานไม้ภายในและภายนอก ไม่พบว่าเกิดปัญหาใด แต่หลังจากได้ลงมือทำจะพบปลวกที่อยู่ในไม้ จึงส่งผลให้ ระยะเวลาในการทำงานที่นานมากขึ้นรวมถึงค่าใช้จ่าย และในบางส่วนงานจะต้องทำการรื้อและทำใหม่

#### 4. ข้อเสนอแนะ

การที่จะซื้อบ้านมือสองมารีโนเวทเพื่ออยู่อาศัย หรือจะทำการขาย ก็ควรมีการวางแผนขั้นตอนการดำเนินงาน ให้ดี ควบคุมระยะเวลาในการทำงานให้ตรงตามแผนงานที่ตั้งไว้ และในส่วนการหาผู้รับเหมาควรจะหาช่างที่มี ประสิทธิภาพ ความน่าเชื่อถือ และความรับผิดชอบที่ดีไม่ทิ้งงานและคุยรายละเอียดเรื่องราคาให้เรียบร้อยก่อนเริ่ม งาน

## ผลการสัมภาษณ์ผู้รับเหมา

### คุณชลธิ แยมศรี

#### 1. ประสบการณ์การทำงานของผู้รับเหมา

ประสบการณ์ทำงาน 3 ปี โดยการรับงานจะรับทั้งงานบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ซึ่งมองว่าการรีโนเวทหรือการปรับปรุงบ้านนอกจากจะทำให้มีสภาพดีขึ้นหรือสวยงามมากขึ้น แต่การรีโนเวทยังช่วยยืดอายุของตัวบ้านให้นานมากขึ้นอีกด้วย

#### 2. ขั้นตอนวิธีดำเนินงานการปรับปรุงซ่อมแซม

ควรสอบถามความต้องการของลูกค้าก่อนว่าในการรีโนเวทปรับปรุงนั้นทำเพื่ออะไร เพื่อปรับปรุงโครงสร้าง, เพื่อปรับปรุงพื้นที่ใช้สอย หรือเพื่อเพิ่มความสวยงามในแบบที่ตนต้องการ หลังจากนั้นจะเข้าไปตรวจสอบโครงสร้างอย่างละเอียดเพื่อดูว่ามีส่วนใดที่ชำรุด อาทิ เสาคาน ผนัง หลังคา หรือทางเดิน ว่ามีการทรุดตัวหรือไม่ เหตุผลที่ต้องสำรวจเนื่องจากบ้านเก่าอาจพบปัญหาโครงสร้างที่อยู่ภายใน เช่น เหล็กเส้นในเกิดสนิม ผนังร้าว มีช่องใต้พื้น เป็นต้น ซึ่งในการตรวจสอบหากพบว่ารอยร้าวกว้างมากกว่า 1 มิลลิเมตรขึ้นไป ควรได้รับการซ่อมแซมโดยด่วน

ผนังปูนฉาบก็เป็นส่วนที่มีความสำคัญเพราะเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้าน สำหรับผนังปูนในกรณีบ้านเก่าเนื่องจากมีอายุการใช้งานมาประมาณหนึ่งก็อาจพบรอยแตกได้ ในส่วนนี้ก็ต้องไปรื้อร้าวก่อนจะจะดำเนินงานขั้นต่อไป

การทาสี เป็นจุดที่สำคัญสำหรับกรรีโนเวทบ้าน ซึ่งจากประสบการณ์ในการดำเนินงานมางานทาสีเป็นงานที่ต้องทำทุกหลังซึ่งก็ต้องการการตรวจสอบรอยแตกก่อนทาสี เพื่อป้องกันการร้าวซึมหรือหลุดออกซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาเชื้อราได้ โดยในการปฏิบัติงานจะทาสีรองพื้นก่อน 1 รอบ ต่อไปจึงทาสีจริงเพื่อให้สีสวยและอยู่ได้นานป้องกันการหลุดลอกที่ไวเกินไป

#### 3. ปัญหาและอุปสรรคในการทำงาน

การรีโนเวทบ้านหรือการปรับปรุงซ่อมแซมจะมีความยากกว่าการซ่อมใหม่ทั้งในเรื่องของผู้ปฏิบัติงานซ่อมแซม หรือในเรื่องของการกำหนดราคา บางครั้งประเมินราคาจำนวนหนึ่งแต่เมื่อทำไปอาจพบปัญหาอื่นที่ซ่อนอยู่อีกซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมาบ้าง ในส่วนนี้เจ้าของบ้านควรเข้าใจปัญหาในจุดนี้ด้วย

#### 4. ข้อเสนอแนะ

ก่อนเข้าทำการไปปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเจ้าของบ้านควรเข้าไปทำการแจ้งเพื่อบ้านบริเวณข้างเคียง หรือนิติบุคคลก่อนที่ช่างจะเข้าไปดำเนินงาน เนื่องจากในกระบวนการทำงานอาจมีเสียงหรือสิ่งไปรบกวนต่อเพื่อบ้านอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาต่อผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยในอนาคต หรือปัญหาในระหว่างการทำงานเจ้าของบ้านควรจัดการเรื่องดังกล่าวให้เรียบร้อย

## สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ

### อาจารย์มัลลิกา จงศิริ

อาจารย์มัลลิกา จงศิริ เป็นสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสองประมาณ 30 ปี สำหรับการที่จะเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมมีความจำเป็นที่จะต้องผู้ผู้เชี่ยวชาญ วิศวกร หรือสถาปนิกเป็นที่ปรึกษาในการดำเนินงาน

โดยขั้นตอนในการดำเนินงานก่อนการจะซื้อบ้านก็จะเริ่มจากการสำรวจประเมินคร่าว ๆ เพื่อเข้าไปประเมินความเสียหาย ในเรื่องของโครงสร้างหรือปริมาณของงานที่จะทำการปรับปรุง นอกจากนี้ก็จะดูเรื่องของราคาตลาด, ทำเลที่ตั้ง หรือสภาพบริเวณข้างบ้านในการตัดสินใจเลือกซื้อ ในเรื่องของประเมินราคาค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมก็จะใช้ความคิดเห็นของเหล่าผู้เชี่ยวชาญที่เข้าไปสำรวจในการประเมินราคาซึ่งราคาที่ประเมินได้ค่อนข้างมีความแม่นยำ ในการตรวจสอบ (check list) จะมีรายละเอียด ดังนี้

1. ตรวจสอบสภาพแวดล้อมของโครงการ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ, การเข้าออกโครงการ, ระบบรักษาความปลอดภัย, ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ได้แก่ การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงอาคาร, การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง/ ตกแต่งอาคาร, การชำรุดสึกหลอของอาคาร, การวิบัติของโครงสร้างอาคาร, การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
3. สภาพทางกายภาพของอาคาร ได้แก่ วัสดุแต่งผิวพื้น/ผนัง, ฝ้าเพดาน, ประตู-หน้าต่าง, บันได, สุขภัณฑ์, หลังคา, บริเวณภายนอกอาคาร
4. งานระบบ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ และระบบประปาและสุขาภิบาล

หลังจากซื้อบ้านมาแล้วจะมีขั้นตอนในการดำเนินงาน คือลงพื้นที่ไปสำรวจจริงอีกครั้ง (โดยใช้แบบ check list ตัวเดียวกันกับในขั้นตอนของการสำรวจก่อนซื้อ) แต่จะมีความละเอียดมากขึ้นในเรื่องของปริมาณงาน เมื่อได้ปริมาณที่ต้องทำการปรับปรุงแล้วก็จะจัดทำ BOQ ในเรื่องของราคาก็จะใช้ราคาตลาดเป็นเกณฑ์ในการประเมินราคา เมื่อสรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมมาแล้วถ้าพบว่ามักจะเกิดงบก็จะตัดในส่วนที่ไม่สำคัญออกหรือใช้วิธีการซ่อมแซมแทนการเปลี่ยน ในจุดที่ตัดออกไม่ได้ได้แก่ ห้องน้ำ เนื่องจากใช้แนวคิดแบบ “พฤติกรรมผู้บริโภค” เป็นจุดที่มองว่าต้องเปลี่ยนแน่นอนเนื่องจากผู้อยู่อาศัยจะไม่อยากใช้สุขภัณฑ์ที่เคยผ่านการใช้งานมาแล้ว ต่อมาจะเป็นการตรวจสอบระบบที่ไม่สามารถตัดออกได้ มีการตรวจสอบแรงดันน้ำ และจุดที่ตัดออกไม่ได้จุดคือ จุดที่เป็นจุดขายของบ้าน ได้แก่บริเวณหน้าบ้าน ซึ่งมองว่านอกจากความสวยงามต้องใช้งานได้จริง ในส่วนของมือจับ, ลูกบิด และอุปกรณ์ต่าง ๆ เหล่านี้ก็ต้องมีการตรวจสอบอย่างละเอียดเนื่องจากมีอายุงานและจัดว่าเป็นสิ่งที่ใกล้มือคน เมื่อได้ราคาตามงบประมาณที่กำหนดแล้วก็จะทำการจัดหาผู้รับเหมาโดยจะเลือกบ้านในโซนเดียวกันแล้วให้ผู้รับเหมาเข้ามาประมูลราคา เพื่อให้สามารถต่อรองราคาค่าใช้จ่ายในเรื่องของค่าดำเนินงาน

จากประสบการณ์ในการทำงานส่วนใหญ่แล้วบ้านที่ราคาไม่สูง (ราคาไม่เกินสองล้าน) มักจะต้องต่อเติมเช่น ต่อเติมหลังคาโรงรถบริเวณหน้าบ้าน หรือต่อเติมหลังคาบริเวณหลังบ้านเพื่อให้สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ แต่หากซื้อ

มาแล้วมีการต่อเติมอยู่แล้วก็มักจะพบว่าทรุด หรือบางกรณีพบว่ามีการต่อเติมจนเต็มพื้นที่จนไม่มีช่องเปิดให้ลมซึ่งอาจส่งผลในเรื่องของคุณภาพในตัวอาคารและคุณภาพสำหรับผู้อยู่อาศัย

ในมุมมองของสถาปนิกก็จะคำนึงถึงการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยเป็นหลัก รวมถึงต้องการยกระดับและเพิ่มคุณค่าของการอยู่อาศัย สำหรับผู้บริโภครที่จะทำการปรับปรุงบ้านมือสองในทีมผู้รับเหมาควรมีที่ปรึกษาเป็นวิศวกรสถาปนิกหรือผู้เชี่ยวชาญในการดำเนินการ และไม่แนะนำให้ใช้ช่างที่ทำเฉพาะอย่างเนื่องจากในการปรับปรุงบ้านมือสองมักจะเจอปัญหาในจุดที่มองไม่เห็นหรือเป็นปัญหาจากการซ่อมที่ต่อเนื่องกันไป ดังนั้นควรใช้ช่างรับเหมาทีมเดียวกันดำเนินการทำทั้งหมด

ปัญหาและอุปสรรคในการปรับปรุงบ้านมือสองจะเป็นเรื่องการเจอปัญหาในสิ่งที่มองไม่เห็น ซึ่งอาจส่งผลต่องบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมในจุดนี้วิธีแก้ปัญหาก็คือหลังจากตรวจสอบแล้วพบว่าจุดไหนมีปัญหาที่มาไล่ทำเป็นช่วง โดยต้องเลือกทำก่อนในจุดที่จำเป็นในการอยู่อาศัยหรือจุดที่ต้องใช้ ต้องทำก่อนคือ งานระบบ (ท่อน้ำ, ไฟ) ห้องน้ำ และการเลือกผู้รับเหมาควรรหาทีมที่มีสถาปนิกหรือวิศวกรเป็นที่ปรึกษา เพื่อเข้ามาประเมินในสิ่งหรือควรจะทำอะไร(จำเป็นต้องมี)



## สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ

### คุณกำพล วิริยะกิจ

คุณกำพล วิริยะกิจเป็นสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสองประมาณ 30 ปี โดยในการที่จะเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมมีความจำเป็นที่จะต้องมีผู้ชำนาญหรือผู้เชี่ยวชาญ เช่น สถาปนิกหรือวิศวกร ในการเข้าไปควบคุมงานเพื่อความปลอดภัยและในเรื่องการควบคุมตามวิชาชีพ ซึ่งมองว่าถ้าหากมีเฉพาะผู้รับเหมา จะไม่ปลอดภัยและไม่ถูกต้องตามหลักวิชาชีพ

ขั้นตอนในการปฏิบัติงาน 1. เข้าไปประเมินโครงสร้าง 2. ประเมินราคา 3. ออกแบบ 4. หาผู้รับเหมาและทำการปรับปรุงซ่อมแซม สำหรับส่วนที่สำคัญที่สุดในการตรวจสอบจะเป็นเรื่องของโครงสร้าง หลังคา ผนัง วัสดุ และ พื้น ในหมวดงานระบบก็จะเป็นเรื่องของระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาและระบบสุขาภิบาล

ก่อนที่จะซื้อควรพิจารณาในเรื่องของราคาที่ดิน, ราคาบ้าน หรือฟังก์ชันรูปแบบของบ้าน โดยอาจเปรียบเทียบกับบ้านข้าง ๆ หรือบริเวณใกล้เคียง หลังจากนั้นทำเรื่องการกำหนดงบประมาณด้วยการประเมินจากสภาพจริงทั้งภายในและภายนอก สำหรับการประเมินในเรื่องของโครงสร้างแนะนำว่าควรมีวิศวกรเข้าไปประเมินด้วยเพื่อการตรวจสอบที่ชัดเจนปลอดภัยต่อผู้อาศัย หากงานโครงสร้างมีปัญหาไม่ควรนำมาปรับปรุงและควรหลีกเลี่ยงเพราะจะเพิ่มต้นทุน เมื่อตรวจสอบจุดที่ควรปรับปรุงซ่อมแล้วหรือต้องการปรับเรียบเรียบร้อยแล้ว ก็ทำการออกแบบแล้วนำไปประเมินราคากับผู้รับเหมาส่วนในประเด็นของการเลือกวัสดุจะขึ้นอยู่กับงบประมาณและความพอใจ

ปัญหาในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสอง 1. ปัญหาเรื่องโครงสร้างที่ไม่สามารถปรับปรุงได้ เช่นการใช้วัสดุ Prefab เนื่องจากจะไม่สามารถเจาะหรือตัดได้ ในส่วนนี้จะทำการแก้ไขได้เพียงปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบการดีไซน์ได้เท่านั้น 2. ปัญหาในเรื่องของผู้รับเหมาที่ขาดมาตรฐาน

ข้อแนะนำสำหรับบุคคลที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสองจนสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ แนะนำให้ตรวจสอบในเรื่องของโครงสร้างโดยอาจจะใช้ผู้เชี่ยวชาญหรือวิศวกรเข้าไปช่วยตรวจสอบในจุดนี้ และเมื่อพบว่ามีจุดใดที่เสียหายก็จดบันทึกออกมาเป็นรายการ ในการเข้าไปตรวจสอบแนะนำให้พาผู้ที่มีประสบการณ์ในเรื่องการประเมินราคาหรือผู้รับเหมาเข้าไปด้วยเลยเพื่อจะได้สะดวกในการประเมินราคาหลังจากนั้นจึงมาตัดสินใจว่าจะทำหรือไม่ทำในจุดไหนบ้าง หากมีงบประมาณจำกัดจุดที่จะควรจะต้องดำเนินการปรับปรุงก่อนก็จะต้องทำในส่วนที่ส่งผลในการอยู่อาศัย หลังจากนั้นจึงเลือกทำให้จุดที่ส่งผลต่อความสวยงาม

## สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ

### คุณสันติ ศุภรังสรรค์

คุณสันติ ศุภรังสรรค์เป็นสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสอง โดยในการที่จะเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมมีความจำเป็นที่จะต้องเป็นผู้ชำนาญหรือผู้เชี่ยวชาญ เช่น สถาปนิกหรือวิศวกร ในการเข้าไปควบคุมงาน

ขั้นตอนในการปฏิบัติงานจะเริ่มจาก 1. การเข้าไปสำรวจสภาพเบื้องต้นก่อน สภาพทางกายภาพ เมื่อพิจารณาด้วยตาแล้วเป็นอย่างไร แล้วหลังจากนั้นจึงค่อยแยกประเภทของส่วนที่จะต้องทำการซ่อมแซมเป็นหมวดใหญ่ ๆ ได้แก่ หมวดงานสถาปัตยกรรม หมวดงานโครงสร้าง และหมวดงานระบบ ในหมวดงานโครงสร้างถ้าพบว่ามี ความเสียหายมากจะให้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเข้ามาตรวจสอบแก้ไข 2. วางแผนในการปรับปรุง 3. เริ่มทำการปรับปรุง และ 4. ทดสอบงานระบบให้เรียบร้อย

จุดที่ต้องตรวจสอบ 1) การตรวจสอบงานโครงสร้าง จะตรวจสอบว่าโครงสร้างทรุดหรือพบรอยแตกร้าวหรือไม่ซึ่งในจุดนี้ควรเรียกวิศวกรผู้เชี่ยวชาญมาช่วยตรวจสอบไม่ว่าในกรณีใด เพื่อความปลอดภัย 2) การตรวจสอบงานระบบ ตรวจสอบระบบประปาว่ามีกรั่วซึมของน้ำบริเวณผนังและใต้พื้นห้องน้ำหรือไม่ ทดลองปิดก๊อกน้ำในบ้านทุกจุด แล้วตรวจว่ามีเตอร์น้ำยังเดินอยู่หรือไม่ หากมีเตอร์ยังเดินอยู่อยู่อีกสันนิษฐานได้ว่าระบบท่อน้ำประปาอาจจะรั่ว ตรวจสอบเช็คระบบไฟฟ้า สังเกตสายไฟว่าเสื่อมคุณภาพหรือไม่ หากฉนวนหุ้มสายไฟฟ้ามียรอยแตกหรือกรอบ อุปกรณ์ สวิตซ์ไฟสามารถใช้งานได้เป็นปกติหรือไม่ 3) งานสถาปัตยกรรม จะตรวจสอบงานผนัง, งานพื้น, งานฝ้าเพดาน, งาน ประตู-หน้าต่าง-ช่องแสง, งานสุขภัณฑ์ งานสีผนังและฝ้า

ปัญหาในการปรับปรุงบ้านมือสอง มักพบเรื่องปัญหาการรั่วซึม ซึ่งในการแก้ไขก็จะขึ้นอยู่กับลักษณะที่ทำให้เกิดการรั่วซึม หากพบว่าเกิดการรั่วซึมเนื่องจากความเก่าของอุปกรณ์ก็จะต้องทำการเปลี่ยน แต่หากลักษณะของการรั่วซึมมาจากการทรุดแตกร้าว แล้วไปส่งผลให้รั่วซึมก็ต้องปรับปรุงในเรื่องของโครงสร้างซ่อมรอยแตกร้าว ก่อน แต่ถ้าเป็นปัญหาในเรื่องของช่องเปิด-ปิด ถ้าพบว่ามีปัญหาใช้งานไม่ได้สะดวกก็จะทำการเปลี่ยน

ข้อแนะนำสำหรับบุคคลที่ต้องการปรับปรุงบ้านมือสองจนสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ ควรกำหนดในเรื่องงบประมาณก่อนเป็นอันดับแรก หลังจากนั้นก็จะพิจารณาว่าสิ่งไหนจำเป็นต้องซ่อมแซมก่อน เช่น ถ้าเป็นเรื่องของ รอยแตกร้าว ส่วนนี้จำเป็นต้องซ่อมก่อน น้ำไหลระบายดีหรือไม่ ไฟฟ้าเปิดใช้ได้ทุกดวงหรือไม่ สภาพสายไฟ แบรกเกอร์ ยังอยู่ในสภาพที่ดีและปลอดภัยไหม หลังจากดูถึงความจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมแล้วจึงค่อยมาพิจารณาในเรื่องของความสวยงาม เช่น การทาสี หรือการเปลี่ยนวัสดุให้เป็นไปตามรูปและความต้องการ

## สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ

### คุณพิมพ์พิชชา ขวัญมี

คุณพิมพ์พิชชา ขวัญมี เป็นสถาปนิกที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสองประมาณ 5 ปี โดยในการที่จะเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมมีความจำเป็นที่จะต้องมีผู้ชำนาญหรือผู้เชี่ยวชาญ เช่น สถาปนิกหรือวิศวกร ในการเข้าไปควบคุมงาน หากต้องการปรับปรุงบ้านให้สวยงาม เหมาะสมกับรูปแบบการใช้งานอย่างแท้จริงอาจต้องพึ่งนักออกแบบช่วยในส่วนนี้ และสำหรับกรณีที่โครงสร้างจะต้องรับน้ำหนักมากขึ้น (เช่น เปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาที่ต่างไปจากเดิม) หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง จำเป็นต้องใช้บริการวิศวกรช่วยตรวจสอบในเรื่องนี้เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยและบริเวณรอบข้าง

โดยก่อนดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมควรตั้งงบประมาณสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมก่อน แต่ในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านมือสองบางครั้งระหว่างซ่อมอาจเกิดเป็นปัญหานอกเหนือจากที่วางแผนขึ้นมาได้ จึงควรมีค่าใช้จ่ายสำรองไว้ในกรณีฉุกเฉินด้วย และก่อนปรับปรุงซ่อมแซมก็ควรตั้งวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงซ่อมแซมไว้ด้วย เช่น ต้องการปรับปรุงเนื่องจากบ้านมีสภาพเก่าหรือมีความเสียหาย, ต้องการปรับปรุงเพื่อจัดพื้นที่ใช้สอยให้ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตมากขึ้น หรือปรับปรุงเพื่อความสวยงาม เป็นต้น เนื่องจากจะทำให้ง่ายในการสื่อสารกับผู้รับเหมา หรือสถาปนิก เป็นต้น

สำหรับขั้นตอนในการปรับปรุงซ่อมแซมจะเริ่มจากการให้ผู้เชี่ยวชาญเข้าไปสำรวจและตรวจสอบส่วนต่างๆ ของบ้าน ว่ามีส่วนใดยังใช้งานได้ดี หรือมีส่วนใดที่เสียหายต้องซ่อมแซม โดยการทำให้ Check List ซึ่งจะแบ่งเป็นงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม พื้นที่รอบบ้าน งานระบบไฟฟ้า และงานระบบประปาและสุขาภิบาล ตลอดจนกำหนดแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขที่เหมาะสมในแต่ละงาน หลังจากนั้นจะสรุปงานที่ต้องปรับปรุงโดยพิจารณาจาก Check List ที่ทำไว้ในหัวข้อที่ผ่านมา และสรุปเนื้องานที่ต้องการปรับปรุงตามวัตถุประสงค์ เพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณที่ตั้งไว้แล้วจึงเริ่มหาผู้รับเหมา โดยก่อนที่ผู้รับเหมาจะดำเนินการปรับปรุงบ้าน ต้องมีการวางแผนหรือแจกแจงรายละเอียดการทำงานให้ชัดเจนก่อน เพื่อป้องกันการผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้น สุดท้ายคือการตรวจรับผลงาน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบในการปรับปรุงบ้านมือสองจากการใช้บริการผู้รับเหมารายย่อยที่ไม่มีมีการรับประกันงานด้วย เนื่องจากพิจารณาด้วยราคาที่ต่ำกว่า โดยปัญหาที่เกิดขึ้นจากการทำงานที่ขาดมาตรฐาน เช่น ผู้รับเหมาไม่ทากันซึม ซึ่งเมื่อไม่ทากันซึมก็จะส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำรั่วซึมทำให้ฝ้าพัง, ปัญหาจากกระเบื้องร่อนที่มาจากเทคนิคการปูกระเบื้องที่ไม่ถูกวิธี หรือการติดตั้งประตู-หน้าต่างด้วยช่างที่ไม่ชำนาญการ ก็ส่งผลต่อการเปิด-ปิด ที่ทำได้ยาก เป็นต้น จากปัญหาที่กล่าวมาจึงควรเลือกผู้รับเหมาที่ราคาสมเหตุสมผลไม่ถูกจนเกินไป เพราะหากทำไปแล้วมีปัญหาที่ส่งผลให้ต้องทำใหม่และเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม

หากบุคคลทั่วไปต้องการปรับปรุงบ้านมือสองควรปรึกษาผู้ออกแบบหรือผู้เชี่ยวชาญ เนื่องจากบ้านมือสองมักจะมีอายุการใช้งานที่นานวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ เมื่อมีการใช้งานก็ย่อมมีประสิทธิภาพการใช้งานที่ลดลง ดังนั้นในการประเมินว่าจุดไหนสามารถใช้งานได้หรือไม่เพื่อความปลอดภัยในการใช้ชีวิตจึงควรให้ผู้ออกแบบหรือผู้เชี่ยวชาญ



เป็นคนช่วยวิเคราะห์ และควรเลือกผู้รับเหมาที่ใบเสนอราคาหรือBOQ แตกรายละเอียดงานเป็นส่วน ๆ อย่างชัดเจน และมีการรับประกันงานหลังการทำงาน เช่น การรับประกันงาน หรือการให้คำปรึกษาเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับงานที่สำคัญคือไม่ควรเปลี่ยนใจในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเนื่องจากจะทำให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม จึงควรตัดสินใจให้แน่แนวก่อนเริ่มทำการรีโนเวท



## สัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ

### คุณวรุฒ พานแก้ว

คุณวรุฒ พานแก้ว เป็นสถาปนิกที่มีประสบการณ์ในการปรับปรุงบ้านมือสองประมาณ 5 ปี โดยในการที่จะเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมมีความจำเป็นที่จะต้องเป็นผู้ชำนาญหรือผู้เชี่ยวชาญ เช่น สถาปนิกหรือวิศวกร ในการเข้าไปควบคุมงานเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยและบริเวณรอบข้าง

ในการทำงานจะเริ่มจากตรวจสอบสภาพบ้าน เพื่อตรวจสอบว่ามีจุดใดบ้างที่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม โดยจดบันทึกรายการออกมาเป็นข้อ ๆ สำหรับขั้นตอนนี้ถือว่าเป็นหนึ่งในขั้นตอนที่มีความสำคัญในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากสามารถปรับให้ถูกใจผู้อาศัย, ปรับให้มีความมั่นคงแข็งแรงมากยิ่งขึ้น และปรับให้ถูกต้องตามงบประมาณที่ต้องการได้ ดังนั้นในการเข้าไปทำการสำรวจควรมีผู้เชี่ยวชาญ เช่น วิศวกร, สถาปนิก หรือผู้รับเหมา เข้าไปตรวจสอบด้วย

เมื่อได้ข้อมูลของจุดที่จะทำการปรับปรุงซ่อมแซม หรือจุดที่จะทำการปรับเปลี่ยน ขั้นตอนต่อไปก็จะทำการออกแบบหากเป็นบุคคลทั่วไป ก็ให้ไปหาภาพที่ต้องการจากเว็บไซต์เพื่อนำมาใช้ในการสื่อสารถึงความต้องการของเจ้าของบ้านกับช่าง หลังจากนั้นก็จะทำการเลือกช่างผู้รับเหมาโดยเลือกจากผลงานที่ทีมงาน ๆ เคยทำมานำมาประกอบ หรือให้ช่างมาประเมินราคาประมาณ 3 เจ้า เพื่อดูราคาที่สมเหตุสมผลที่สุดโดยไม่เลือกช่างจากเจ้าที่ถูกที่สุด แต่ให้เลือกช่างจากเจ้าที่ราคาสมเหตุสมผลที่สุดราคา สุดท้ายก็จะเป็นขั้นตอนของการตรวจสอบและส่งมอบงาน

จุดที่ต้องตรวจเช็คก็จะมีเรื่องของงานโครงสร้าง งานระบบ และงานสถาปัตยกรรม

1. งานโครงสร้าง จะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ ได้แก่ โครงสร้างระบบเสา-คาน และโครงสร้างระบบผนังรับน้ำหนัก ถ้าเป็นบ้านมือสองที่มีอายุช้านักจะเป็นระบบเสา-คาน ซึ่งสามารถต่อเติมหรือดัดแปลงได้ (ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของสถาปนิกหรือวิศวกรด้วย) แต่ถ้าเป็นระบบผนังรับน้ำหนักมักจะเป็นบ้านมือสองที่ไม่เก่ามากซึ่งโครงสร้างแบบนี้ส่วนมากจะไม่สามารถดัดแปลงได้ งานโครงสร้างถือเป็นสิ่งสำคัญต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร เพราะหากอาคารขาดความแข็งแรงปลอดภัยอาจส่งผลให้อาคารโค่นทรุด และพังทลายลงมาในที่สุด ซึ่งสาเหตุที่ทำให้โครงสร้างของอาคารเกิดความเสียหายนั้นอาจเกิดได้จากการที่อาคารตั้งกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่ประสบภัยพิบัติต่างๆ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว การต่อเติม ดัดแปลงอาคารที่มีอยู่เดิม การขาดการบำรุงรักษาอาคารอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง ฯลฯ
- ตรวจสอบการต่อเติมที่ผิดกฎหมาย (พรบ.ควบคุมอาคาร)
  - ตรวจสอบรอยร้าว หากเป็นรอยร้าวที่ไม่กระทบโครงสร้าง เช่น รอยร้าวแตกตามผนัง สามารถแก้ไขเพียงขัดสีและฉาบปูน แต่หากเป็นรอยร้าวที่กระทบโครงสร้างควรปรึกษาวิศวกรโดยตรงเพื่อหาแนวทางแก้ไข

- เชื้อการรั่วซึม หากเกิดในตำแหน่งฝ้าเพดาน ก็ควรตรวจสอบบริเวณหลังคาอุดรอยรั่วซึมแล้วจึงเปลี่ยนฝ้า
2. งานระบบ จะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ ได้แก่งานระบบน้ำ และงานไฟฟ้า
    - งานระบบน้ำประปา แรงดันน้ำอยู่ในระดับที่สามารถใช้งานได้ และการระบายน้ำต้องให้ได้ครบวงจร
    - งานระบบไฟฟ้าส่องสว่าง สามารถตรวจสอบได้จากการเปิดไม่ติดหรือแสงสว่างไม่เพียงพอ แก้ไขได้ด้วยการเปลี่ยน แต่ในส่วนองงานไฟฟ้ากำลัง เช่นการตรวจสอบการลัดวงจรรวมถึงสภาพการใช้งาน ในจุดนี้ควรใช้ช่างที่มีความชำนาญมาตรวจสอบ
  3. งานสถาปัตยกรรม จะตรวจสอบงานผนัง, งานพื้น, งานฝ้าเพดาน, งานประตู-หน้าต่าง-ช่องแสง, งานสุขภัณฑ์ งานสีผนังและฝ้า
    - งานผนัง เช่น ในเรื่องของรอยแตกร้าว
    - งานพื้น เช่น ในเรื่องของวัสดุปูผิว
    - งานฝ้าเพดาน
    - งานประตู-หน้าต่าง-ช่องแสง
    - งานสุขภัณฑ์
    - งานสีผนังและฝ้า

สำหรับปัญหาและอุปสรรคที่พบในการปรับปรุงบ้านมือสอง มักพบว่าเจ้าของเก่ามีการต่อเติมไว้แล้วและอาจจะเลือกใช้วัสดุที่ไม่เหมาะสมในการปรับปรุง หากต้องการแก้ไขต้องรีบแก้ทันทีที่พบปัญหาและเลือกใช้วัสดุที่ได้มาตรฐานตามหลักโครงสร้างวิศวกรรม ไม่ควรปล่อยปัญหาเอาไว้เพราะอาจทำให้เกิดอันตรายและความเสียหายที่หนักขึ้นได้

หากบุคคลทั่วไปต้องการปรับปรุงบ้านมือสองควรหลีกเลี่ยงการปรับปรุงการต่อเติมที่เป็นอันตรายกับโครงสร้าง หรืออย่าเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของบ้านด้วยตัวเองโดยไม่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญ เพราะอาจสร้างความเสียหายหนักให้กับบ้านและความไม่ปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัยได้ ในส่วนของการเลือกผู้รับเหมาแนะนำให้เรียกมาประเมินราคาประมาณ 3 เจ้า เพื่อตรวจสอบดูราคาที่เหมาะสมผลมากที่สุด



ภาคผนวก ค

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 1

### ค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุง

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

##### 1.1 งานทาสี

#### ก่อนปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก, สีภายใน, ฝ้าเพดานฉาบเรียบ และรั้ว

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอก, ภายใน, ฝ้าเพดานฉาบเรียบ โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุดสีเก่าออกก่อน ในบริเวณที่มีสติ๊กเกอร์ติดอยู่ก็จะลอกสติ๊กเกอร์ออกแล้วจึงชุดสีเก่าออก หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย และทำการทาสีบริเวณรั้วโดยเริ่มจากการขัดเพื่อเอาคราบสนิม หรือคราบสิ่งสกปรกออกแล้วจึงทาสี

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

#### หลังปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 1



## ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000
4	ทาสีภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000
5	ทาสีรั้ว	15	ตร.ม.	80	1,200	120	1,800
6	ทาสีฝ้าเพดาน	74	ตร.ม.	70	5,180	100	7,400
					24,100		34,800
รวมค่าใช้จ่าย							58,900

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

## ก่อนปรับปรุงงานสีฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 1



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้จะมีทั้งฝ้าฉาบเรียบและฝ้า T-bar ในส่วนของฝ้าฉาบเรียบจะทาสีดังที่กล่าวไปในข้างต้น (หัวข้อ 1.1 งานทาสี) แต่ในส่วนฝ้าเพดานส่วนที่เป็นฝ้าทีบาร์ สภายังอยู่ในแนวระดับไม่ตกท้องช้าง

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าฝ้าฉาบเรียบจะทำการทาสีเพื่อความสวยงาม และฝ้า T-bar สามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

### หลังปรับปรุงงานสีฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1



#### 1.3 งานประตูด

#### ก่อนปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูที่อยู่ภายในบ้านยังใช้งานได้ แต่พบว่าประตูห้องน้ำเปิด-ปิดยากเนื่องจากการบวม และบริเวณระแนงเหล็กประตูรั้วหน้าบ้านมีตะไคร่น้ำเกาะบ้างเป็นบางส่วนซึ่งส่งผลต่อความสวยงาม

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนเพียงแค่ประตูห้องน้ำที่ส่งผลให้ใช้งานเปิด-ปิด ไม่สะดวก และบริเวณระแนงเหล็กประตูรั้วหน้าบ้านจะนำระแนงเหล็กออกเพื่อความสวยงาม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

#### หลังปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1



## ค่าใช้จ่ายงานประตู่ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	รื้อรั้วระแนงหน้าบ้าน	5	ตร.ม.		-		4,000	
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	700	1,400	
					2,580		5,400	
รวมค่าใช้จ่าย								7,980

## 1.4 งานหน้าต่าง

## ก่อนปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

## ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

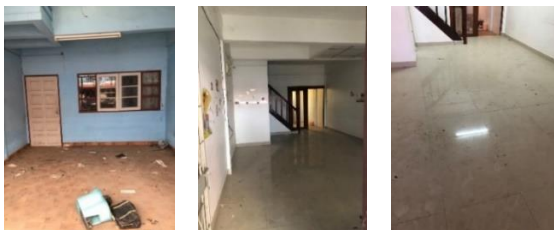
## หลังปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 1





### 1.5 งานวัสดุปูพื้น

ก่อนปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าวัสดุปูพื้นยังมีความสะอาดใช้งานได้ ไม่มีการแตก โกง หรือชำรุด

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



### 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ก่อนปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์และอุปกรณ์มีความเก่าและสกปรก

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด เริ่มจากการนำสุขภัณฑ์เดิมออกมา ล้างทำความสะอาด พื้นส้วกถ่ายเอายาแนวเก่าที่เหลือออกบริเวณที่จะติดตั้งโถสุขภัณฑ์ใหม่ เพื่อช่วยเพิ่มการยึดเกาะให้ดียิ่งขึ้น แล้วนำยาแนวเทไว้ตามแนวที่เราจะยึดและวางโถลงไปปรับระดับไม่ให้เอียงซ้ายหรือขวา แล้วใช้นิ้วมือหรือฟองน้ำปาดซีเมนต์ ขาวรอบโถเพื่อความสวยงาม และปล่อยทิ้งไว้สักพักเพื่อให้ซีเมนต์ขาวเซ็ดตัวจากนั้นต่อระบบน้ำต่างๆ อาทิ สายท่อน้ำดีเข้าโถสุขภัณฑ์ รวมถึงสายฉีดชำระให้เรียบร้อย

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

หลังปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000	
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

ค่าใช้จ่ายในหมวดงานสถาปัตยกรรม รวมเป็นเงิน 78,210 บาท

## 2. งานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

ก่อนปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตช์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ แต่อาจมีไฟบางดวงที่แสงไม่สว่าง และเพื่อความสวยงามจึงเปลี่ยนไฟหลอดยาวเป็นหลอดกลม

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง โดยไฟหลอดกลมจะเริ่มจากการ และเพื่อความสวยงามจึงเปลี่ยนไฟหลอดยาวเป็นหลอดกลม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

หลังปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน						1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟ	3	ดวง	75	225	60	180
3	เปลี่ยนหลอดไฟLED กลม	2	ดวง	150	300	350	700
					525		1,880
รวมค่าใช้จ่าย							2,405

## 2.2 งานประปา

### การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ามีการเดินท่อน้ำเรียบร้อยแล้วและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

#### ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ค่าใช้จ่ายในหมวดงานระบบ รวมเป็นเงิน 3,405 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

ก่อนปรับปรุงงานอื่นๆของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

## หลังปรับปรุงงานอื่นๆของทาวนเฮาส์หลังที่ 1



## ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆของทาวนเฮาส์หลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด						3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ค่าใช้จ่ายในหมวดงานอื่นๆ รวมเป็นเงิน 3,000 บาท

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวนเฮาส์หลังที่ 1

## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

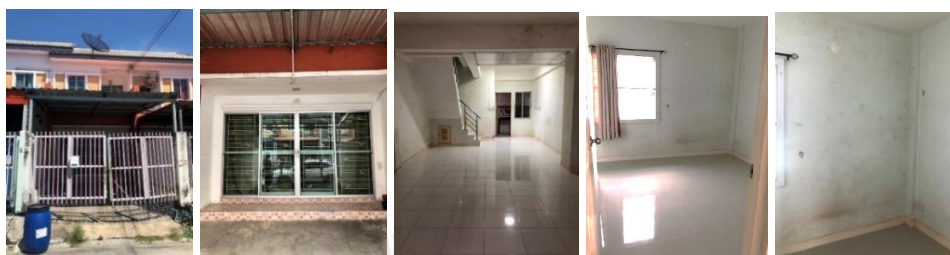
ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,110	0.47% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	78,210	92.43%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	3,405	4.02% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	3.55% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		84,615	9.74% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

### 1. หมวดยานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

ก่อนการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก, สีภายใน และฝ้าเพดานฉาบเรียบ

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอก, ภายใน, ฝ้าเพดานฉาบเรียบ โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุดสีเก่าออกก่อน หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



ตารางที่ 6.11 ค่าใช้จ่ายงานทาสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800	
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม.	70	6,860	100	9,800	
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000	
4	ทาสีภายนอก	25	ตร.ม.	80	2,000	120	3,000	
5	ทาสีฝ้าเพดาน	67	ตร.ม.	70	4,690	100	6,700	
					22,410		32,300	
รวมค่าใช้จ่าย								54,710

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 2



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้จะมีทั้งฝ้าฉาบเรียบและฝ้า T-bar ในส่วนของฝ้าฉาบเรียบจะทาสีดั่งที่กล่าวไปในข้างต้น แต่ในส่วนฝ้าเพดานส่วนที่เป็นฝ้าทีบาร์ จะมีในบริเวณชั้นล่างหน้าบันไดและบริเวณห้องน้ำชั้นล่างซึ่งพบว่าพื้นผิวมีสีเหลืองเนื่องจากความเก่า

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าจะทำการเปลี่ยนฝ้า T-bar ล่าง โดยเริ่มจากการรื้อของเก่าออกให้หมดเช็คลวดสลิงที่ซิงกับโครงเดิมแล้วปรับให้ตึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย หลังจากนั้นปูแผ่นใหม่ทดแทน

## ระดับของการซ่อมแซม

ทำการเปลี่ยนภาพที่

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 2



ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนแผ่นฝ้าT-bar ชั้นล่าง	3	ตร.ม	50	150	210	630	
2	เปลี่ยนแผ่นฝ้าT-bar ห้องน้ำชั้นล่าง	4	ตร.ม	50	200	210	840	
					350		1,470	
รวมค่าใช้จ่าย								1,820

## 1.3งานประตู

## ก่อนการปรับปรุงงานประตูของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูที่อยู่ภายในบ้านยังใช้งานได้ แต่พบว่าประตูห้องน้ำเปิด-ปิดยากเนื่องจากการบวม แต่ประตูรั้วพบว่าชำรุด

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนประตูห้องน้ำที่ส่งผลให้ใช้งานเปิด-ปิด ไม่สะดวก และทำรั้วหน้าบ้านใหม่ โดยเริ่มจากการรื้อรั้วเก่าก่อนทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

## หลังการปรับปรุงงานประตูของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



## ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำรั้วหน้าบ้านใหม่	11	ตร.ม.		-		10,000	
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	700	1,400	
					2,580		11,400	
รวมค่าใช้จ่าย								13,980



#### 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2



##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กติดตั้งยังสามารถใช้งานได้

##### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

##### ระดับของการซ่อมแซม

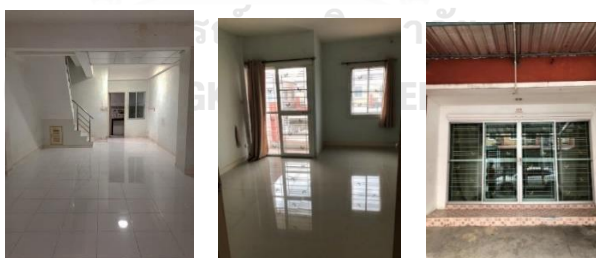
ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2



#### 1.5 งานวัสดุปูพื้น

ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 2



##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องบริเวณชั้นล่างยังมีความสะอาดใช้งานได้ ไม่มีการแตก โกง หรือชำรุด แต่กระเบื้องบริเวณชั้นบนพบว่าบางส่วนมีการร่อนจึงต้องทำการปูใหม่ ในส่วนของหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถไม่มีการปูกระเบื้องจึงจะทำการปูกระเบื้องเพื่อความสวยงาม

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่ากระเบื้องชั้นล่างสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่ในบริเวณชั้นบนจะทำการปูกระเบื้องใหม่โดยเริ่มจากการเลาะกระเบื้องเก่าออกสกัดซีเมนต์บริเวณที่กระเบื้องหลุดร่อน ล้างทำความสะอาดพื้นผิวให้เรียบร้อยแล้วปูกระเบื้องใหม่

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	งานปูกระเบื้อง ชั้น2	22	ตร.ม.	240	5,280	250	5,500	
2	งานปูกระเบื้องหน้าบ้าน	11	ตร.ม.	240	2,640	250	2,750	
					7,920		8,250	
รวมค่าใช้จ่าย								16,170

### 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ก่อนการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง และได้ระนาบแข็งแรงผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยังเรียบร้อย มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



ค่าใช้จ่ายในหมวดงานสถาปัตยกรรมเป็นเงิน 99,620 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

ก่อนการปรับปรุงไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ แต่อาจมีไฟบางดวงที่แสงไม่สว่าง และโคมไฟเพดานเพดานกลมบางดวงมีรอยคราบ

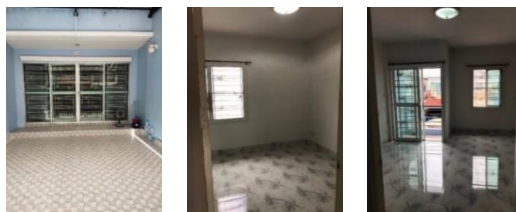
### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง และเปลี่ยนหลอดโคมไฟเพดานเพดานกลมที่มีรอยคราบ

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 2



ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน						1,000
2	เปลี่ยนคอมไฟเพดานเพดานกลม	2	ดวง	390	780	200	400
3	เปลี่ยนหลอดไฟ	4	ดวง	75	300	60	240
					1,080		1,640
รวมค่าใช้จ่าย							2,720

2.2 งานประปา

การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ามีการเดินท่อน้ำเสียเรียบร้อยและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ แต่น้ำไหลอ่อนเนื่องจากปั๊มชำรุด

แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินน้ำประปาไหลอ่อนเนื่องจากปั๊มชำรุดจึงทำการติดปั๊มน้ำแทนตัวที่ชำรุด โดยติดตั้งและเดินท่อน้ำตามตัวเก่าที่ชำรุด

ระดับของการซ่อมแซม

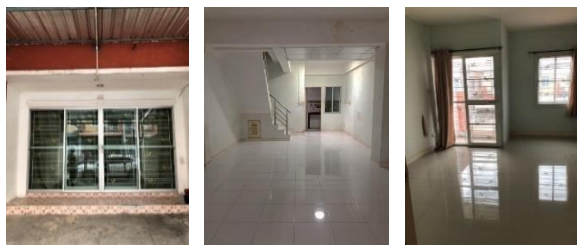
ต้องเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน						1,000
2	ติดปั๊มน้ำพร้อมเดินท่อ	1	ตัว	2,790	2,790	3,500	3,500
					2,790		4,500
รวมค่าใช้จ่าย							7,290

## 3. หมวดงานอื่นๆ

## ก่อนการปรับปรุงความสะอาดของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



## การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

## แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย ล้างทำความสะอาดห้องน้ำ และกวาดถูก่อนส่งงาน

## หลังการปรับปรุงงานความสะอาดของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2



## ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำความสะอาด						3,000	
					-		3,000	
รวมค่าใช้จ่าย								3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 2

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	3,000	0.26% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	99,690	88.46%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	10,010	8.88% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	2.66% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		112,700	9.93% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

### รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

##### 1.1 งานทาสี

ก่อนการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3



#### การพิจารณาเบื้องต้น

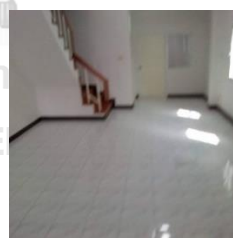
จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก และสีภายใน  
แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอกและภายใน โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุตสีเก่าออกก่อน ในบริเวณที่มีสติ๊กเกอร์ติดอยู่ก็จะลอกสติ๊กเกอร์ออกแล้วจึงชุตสีเก่าออก หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3



ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทาสีรองพื้นภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
2	ทาสีภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	35	ตร.ม	80	4,800	120	4,200	
4	ทาสีภายนอก	35	ตร.ม	80	4,800	120	4,200	
					22,120		32,000	
รวมค่าใช้จ่าย								54,120

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้จะเป็นฝ้า T-bar พบว่ายังอยู่ในแนวระดับไม่มีการดกท้องข้าง แต่พื้นผิวมีสีเหลืองสกปรกเนื่องจากความเก่า

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่า จะทำการเปลี่ยนฝ้า T-bar โดยเริ่มจากการรื้อของเก่าออกให้หมดเพื่อเคล็ดสลึงที่ซิงกับโครงเดิมแล้วปรับให้ตึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย หลังจากนั้นปูแผ่นใหม่ทดแทน

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 3



ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนฝ้าใหม่ชั้นชั้นบนและล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	210	15,540	
					3,700		15,540	
รวมค่าใช้จ่าย								19,240

## 1.3 งานประตู่

### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตู่ที่อยู่ภายในบ้านรวมถึงประตู่ห้องน้ำมีสภาพเก่า ประตูรั้วหน้าบ้านก็พบว่าเก่าและชำรุดเช่นกัน

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนประตู่ภายในบ้านรวมถึงประตู่ห้องน้ำ และทำรั้วบริเวณหน้าบ้านใหม่ทั้งหมด

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3



ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำรั้วหน้าบ้านใหม่				-		9,000
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000
3	เปลี่ยนประตู	4	บาน	890	3,560	1,000	4,000
					6,140		15,000
รวมค่าใช้จ่าย							21,140

#### 1.4 งานหน้าต่าง

##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าหน้าต่างบานเกล็ดบางบานกระຈกบานเกร็ดชำรุด และกระຈกบานสไลด์บริเวณชั้นบนมีรอยร้าว

##### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนบานเกร็ดเพียงแค่บานที่ชำรุด และเปลี่ยนบานกระຈกสไลด์ทั้งบานโดยเริ่มจากการถอดของเก่าออกแล้วนำบานใหม่ใส่แทนบานที่ชำรุด

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน



### หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3



### ค่าใช้จ่ายงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนบานเกล็ด	10	แผ่น	38	380	50	500	
2	เปลี่ยนหน้าต่างบานสไลด์	2	บาน	2,090	4,180	1,000	2,000	
					4,560		2,500	
รวมค่าใช้จ่าย								7,060

### 1.5 วัสดุปูพื้น

#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องทั้งชั้นบนและล่างมีความเก่าบางส่วนเริ่มร่อน ในส่วนของหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถไม่มีการปูกระเบื้องจึงจะทำการปูกระเบื้องเพื่อความสวยงาม

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าจะทำการปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้นบนและล่าง โดยเริ่มจากการสกัดซีเมนต์บริเวณที่กระเบื้องหลุดร่อน ล้างทำความสะอาดพื้นผิวให้เรียบร้อยแล้วปูกระเบื้องใหม่ และบริเวณหน้าบ้านจะปูกระเบื้องทับพื้นเดิมด้วยการใช้กาวซีเมนต์แล้วจึงปูกระเบื้องทับลงไป

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

### หลังการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 3



## ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	งานปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้น บนและล่าง	76	ตร.ม	240	18,240	250	19,000	
2	ปูกระเบื้องหน้าบ้าน	26	ตร.ม	240	2,640	250	2,750	
					20,880		21,750	
รวมค่าใช้จ่าย								42,630

## 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์และอุปกรณ์มีความเก่าและสกปรก

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด เริ่มจากการนำสุขภัณฑ์เดิมออกมา ล้างทำความสะอาด พื้นสีกัดเอายาแนวเก่าที่เหลือออกบริเวณที่จะติดตั้งสุขภัณฑ์ใหม่ เพื่อช่วยเพิ่มการยึดเกาะให้ดียิ่งขึ้น แล้วนำยาแนวเทไว้ตามแนวที่เราจะยึดและวางโถลงไปปรับระดับไม่ให้เอียงซ้ายหรือขวา แล้วใช้นิ้วมือหรือฟองน้ำปาดซีเมนต์ ขาวรอบโถเพื่อความสวยงาม และปล่อยทิ้งไว้สักพักเพื่อให้ซีเมนต์ขาวเซ็ดตัวจากนั้นต่อระบบน้ำต่างๆ อาทิ สายท่อน้ำดีเข้าโถสุขภัณฑ์ รวมถึงสายฉีดชำระให้เรียบร้อย

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3



ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000	
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 155,520 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ และคอมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ แต่พบว่ามีไฟบางดวงที่แสงไม่สว่างและสายไฟบางส่วนและตู้ควบคุมตู้เก่าอาจทำให้ไม่ปลอดภัยต่อการใช้งานในอนาคตและทำให้ดูไม่สวยงาม

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง และเปลี่ยนตู้ควบคุมรวมถึงการเดินสายไฟบริเวณที่ดูเก่าให้สวยงามและปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนสายไฟและเดินสายไฟใหม่บริเวณที่สายเก่า				-		5,000
3	เปลี่ยนตู้ควบคุมไฟ	1	ตู้	1,590	1,590	-	2,000

4	เปลี่ยนหลอดไฟ LED	3	ดวง	75	525	60	180
5.	เปลี่ยนโคมไฟกลม	6	โคม	390	2,340	200	1,200
6.	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	6	ดวง	130	780	60	360
					4,935		9,740
รวมค่าใช้จ่าย							14,675

## 2.2 งานประปา

### การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ายังไม่พบรอยแตก แต่อาจมีการรั่วซึมของท่อบริเวณหน้าบ้านเนื่องจากความเก่า

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าจะซ่อมแซมในเฉพาะในจุดที่รั่วด้วยการตัดบริเวณที่รั่วออก จากนั้นทาน้ำยาประสานท่อแล้วใช้ข้อต่อสวมเชื่อม 2 ส่วนที่ตัดไว้เข้าด้วยกันโดยมีข้อต่อเป็นตัวเชื่อม

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนท่อที่ชำรุด				-		3,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 18,675 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

### 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

หลังการปรับปรุงงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 3



ค่าใช้จ่ายหมวดงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด				-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวนเฮาส์หลังที่ 3

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,110	0.32% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	155,520	87.77%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	18,675	10.54%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	1.69% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		177,195	13.92% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาวนเฮาส์หลังที่ 4

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

#### ก่อนการปรับปรุงงานสีของทาวนเฮาส์หลังที่ 4



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก, สีภายใน และฝ้าเพดานฉาบเรียบ

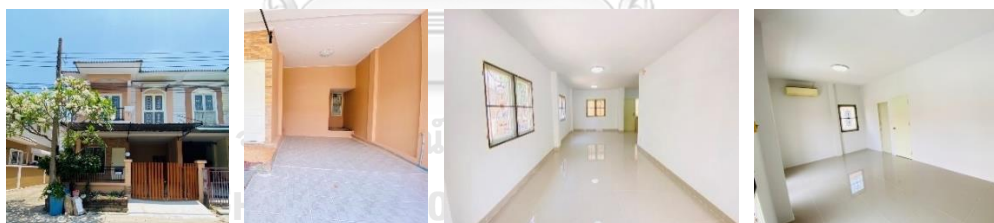
#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอก, ภายใน และฝ้าเพดานฉาบเรียบ โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุบสีเก่าออก ก่อนในบริเวณที่มีสติ๊กเกอร์ติดอยู่ก็จะลอกสติ๊กเกอร์ออกแล้วจึงชุบสีเก่าออก หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

#### หลังการปรับปรุงงานสีของทาวนเฮาส์หลังที่ 4



#### ค่าใช้จ่ายงานสีของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	122	ตร.ม	70	8,540	100	12,200
2	ทาสีภายใน	122	ตร.ม	70	8,540	100	12,200
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
4	ทาสีฝ้าเพดาน	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
5	ทาสีฝ้าเพดานทั้งชั้นล่างและบน	78	ตร.ม	70	5,460	100	7,800
					27,660		39,880
รวมค่าใช้จ่าย							67,540

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้จะมีเพียงฝ้าฉาบเรียบทั้งชั้นบนและล่าง พบว่ายังอยู่ในแนวระดับ แต่มีความเหลืองและมีคราบสกปรกเนื่องจากความเก่า

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าทำการปรับปรุงด้วยการทาสีเพื่อให้สวยงาม (ดังที่กล่าวในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

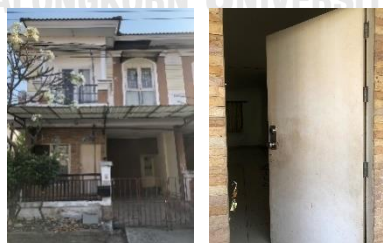
ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



## 1.3 งานประตู

ก่อนการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูที่อยู่ภายในบ้านมีสีเก่า ประตูห้องน้ำเปิด-ปิดยากเนื่องจากการบวม ประตูรั่ว หน้าบ้านเปิด-ปิดยากเช่นกันเนื่องจากเก่าและชำรุด

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนประตูกายในบ้านรวมถึงประตูห้องน้ำ และทำการรื้อประตูรั้วหน้าบ้าน แล้วทำใหม่เพื่อความแข็งแรงสวยงาม

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำรั้วบ้าน				-		7,000	
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำพร้อม ลูกบิดและอุปกรณ์	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000	
3	เปลี่ยนประตูพร้อมลูกบิด และอุปกรณ์	4	บาน	890	3,560	1,000	4,000	
					6,140		13,000	
รวมค่าใช้จ่าย								19,140

CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



### การพิจารณาเบื้องต้น

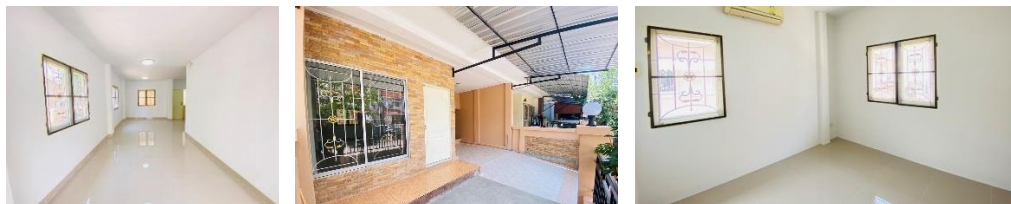
จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัวยังสามารถใช้งานได้

### แนวทางการปฏิบัติงาน



จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม จึงเพียงแค่นำผ้ามาทานเก่าออก  
**ระดับของการซ่อมแซม**  
 ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



### 1.5 วัสดุปูพื้น

ก่อนการปรับปรุงวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องทั้งชั้นบนและล่างมีความเก่าบางส่วนเริ่มร่อน ในส่วนของหน้าบ้านบริเวณที่  
 จอดรถไม่มีการปูกระเบื้องจึงจะทำการปูกระเบื้องเพิ่มเพื่อความสวยงาม

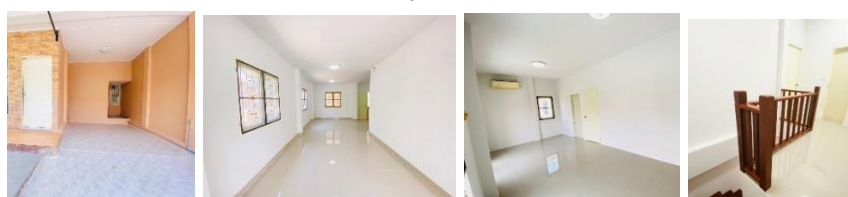
### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่า จะทำการปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้นบนและล่าง โดยเริ่มจากการสกัดซีเมนต์บริเวณที่  
 กระเบื้องหลุดร่อน ล้างทำความสะอาดพื้นผิวให้เรียบร้อยแล้วปูกระเบื้องใหม่ และบริเวณหน้าบ้านจะปูกระเบื้องทับ  
 พื้นเดิมด้วยการใช้กาวซีเมนต์แล้วจึงปูกระเบื้องทับลงไป

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



## ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปูกระเบื้องใหม่ชั้นบนและล่าง	78	ตร.ม	240	18,720	250	19,500	
2	ปูกระเบื้องหน้าบ้าน	11	ตร.ม	240	2640	250	2,750	
					8,030		22,250	
รวมค่าใช้จ่าย								43,610

## 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

## ก่อนการปรับปรุงสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 4



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์, สายชำระและฝักบัว มีความเก่าเริ่มสีขาวย่น แต่อ่างล้างหน้าและกระจกยังมีสีขาวและใช้งานได้

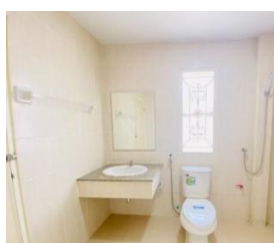
## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนสุขภัณฑ์, สายชำระและฝักบัว เริ่มจากการนำสุขภัณฑ์เดิมออกมา ล้างทำความสะอาดพื้นสกัดเอายาแนวเก่าที่เหลือออกบริเวณที่จะติดตั้งโถสุขภัณฑ์ใหม่ เพื่อช่วยเพิ่มการยึดเกาะให้ดียิ่งขึ้น แล้วนำยาแนวเทไว้ตามแนวที่เราจะยึดและวางโถลงไปปรับระดับไม่ให้เอียงซ้ายหรือขวา แล้วใช้นิ้วมือหรือฟองน้ำปาดซีเมนต์ขาวรอบโถเพื่อความสวยงาม และปล่อยให้วัสดุแห้งสนิทเพื่อให้อ่างล้างหน้าและฝักบัวติดตั้งจากนั้นต่อระบบน้ำต่างๆ อาทิ สายท่อน้ำดีเข้าโถสุขภัณฑ์ รวมถึงสายฉีดชำระให้เรียบร้อย

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

## หลังการปรับปรุงสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 4



ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	1	ชุด	650	650	1,000	1,000	
3	กระจก	1	ชุด	265	265	150	150	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					4,315		4,950	
รวมค่าใช้จ่าย								9,265

ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 139,555 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

#### ก่อนการปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตช์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ แต่อาจมีไฟบางดวงที่เริ่มเสื่อมสภาพแสงเริ่มไม่สว่างจ้าหลอดเริ่มมีสีดำ และโคมไฟหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถชำรุด

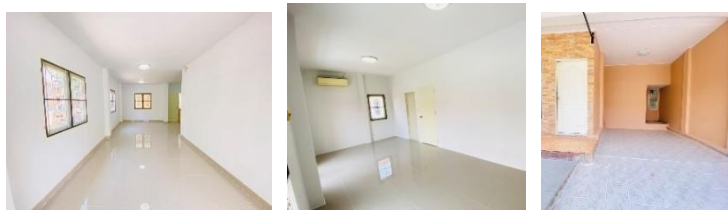
#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง เริ่มจากการปิดสวิตช์ของหลอดที่จะเปลี่ยนหลังจากนั้นจึงหมุนแล้วเปลี่ยนหลอด และโคมไฟหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถจะทำการถอดโคมเก่าออกก่อนจากนั้นนำโคมใหม่ใส่เข้าไปพร้อมขันน็อตให้แน่น ใส่หลอดไฟใหม่แล้วปิดฝาครอบให้เรียบร้อย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

### หลังการปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4



### ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	5	ดวง	75	375	60	300
3	เปลี่ยนคอมซาลาเปา	5	คอม	390	1,950	200	1,000
					375		1,300
รวมค่าใช้จ่าย							1,675

## 2.2 งานประปา

### การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ามีการเดินท่อน้ำเรียบร้อยแล้วและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

### ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้ เป็นเงิน 5,625 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

#### 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

ก่อนการปรับปรุงงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



#### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามิชยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

หลังการปรับปรุงงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4



ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำความสะอาด			-			3,000	
				-			3,000	
รวมค่าใช้จ่าย								3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

#### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 4

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	3,000	0.27% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	139,555	94.18%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	5,625	3.80% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	2.02% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		148,180	13.5% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 5

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

#### ก่อนการปรับปรุงงานสี ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก, สีภายใน และรั้ว

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอก และภายในโดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุดสีเก่าออกก่อนหากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อยจากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย และทำการทาสีบริเวณรั้วโดยเริ่มจากการขัดเพื่อเอาคราบสนิม หรือคราบสิ่งสกปรกออกแล้วจึงทาสี

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

#### หลังการปรับปรุงงานสี ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5



#### ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	128	ตร.ม	70	8,960	100	12,800
2	ทาสีภายใน	128	ตร.ม	70	8,960	100	12,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
4	ทาสีผนังภายนอก	32	ตร.ม	80	2,560	120	3,840
5	ทาสีรั้วหน้าบ้าน	15	ตร.ม	80	1,200	120	1,800
					24,240		35,080
รวมค่าใช้จ่าย							59,320

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้เป็นฝ้า T-bar ซึ่งสภาพยังอยู่ในแนวระดับไม่ตกท้องช้าง สีขาวสะอาดไม่มีร่องรอยหรือคราบรอยต่างด่า

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าฝ้า T-bar ใช้งานได้จึงไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



## 1.3 งานประตู

ก่อนการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูที่อยู่ภายในบ้านยังใช้งานได้ทุกบานไม่พบความชำรุด แต่พบว่าประตูรั้วหน้าบ้านมีสีซีดเล็กน้อยซึ่งส่งผลต่อความสวยงาม

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าประตูภายในบ้านยังใช้งานได้จึงไม่ได้ทำการปรับปรุง แต่ประตูรั้วหน้าบ้านมีสีซีดเล็กน้อยซึ่งส่งผลต่อความสวยงามจึงปรับปรุงด้วยการทาสี (รายละเอียดในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



### 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

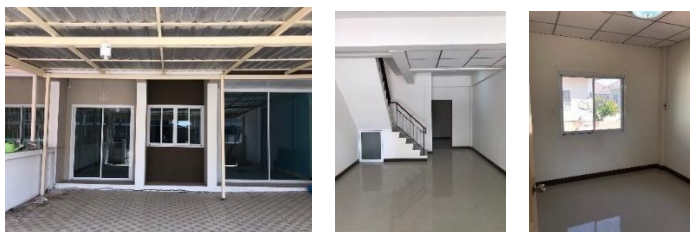
หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5





## 1.5 วัสดุปูพื้น

## ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 5



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องภายในบ้านยังอยู่ในสภาพดี ไม่พบการโก่ง หรือร่อน แต่กระเบื้องบริเวณหน้าบ้านมีการหลุดร่อนบางส่วน

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถกระเบื้องภายในสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่ในส่วนของกระเบื้องบริเวณหน้าบ้านที่มีปัญหากระเบื้องร่อนจะทำการสกัดซีเมนต์บริเวณที่กระเบื้องหลุดร่อนล้างทำความสะอาดพื้นผิวให้เรียบร้อยแล้วปูกระเบื้องใหม่

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

## หลังการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 5



## ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	งานปูกระเบื้องหน้าบ้าน	16	ตร.ม	240	3,840	250	4,000	
					3,840		4,000	
รวมค่าใช้จ่าย								7,840

## 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ก่อนการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 5



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง และได้ระนาบแข็งแรงผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยังเรียบร้อย มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 5



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 67,160 บาท

## 2 หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

ก่อนการปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 5



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตช์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ แต่อาจมีไฟ บางดวงที่เริ่มเสื่อมสภาพแสงเริ่มไม่สว่าง

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง เริ่มจากการปิดสวิตช์ของหลอดที่จะเปลี่ยนหลังจาก นั้นจึงหมุนแล้วเปลี่ยนหลอด และโคมไฟหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถจะทำการถอดโคมเก่าออกก่อนจากนั้นนำโคมใหม่ ใส่เข้าไปพร้อมขันน็อตให้แน่นแล้วปิดฝาครอบให้เรียบร้อย

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟLED	3	ดวง	75	225	60	180
					225		1,180
รวมค่าใช้จ่าย							1,405

## 2.2 งานประปา

### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าการเดินท่อน้ำเรียบร้อยและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ แต่น้ำไหลอ่อน

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติ แต่เนื่องจากน้ำไหลอ่อนจึงทำการปรับปรุงด้วยการเพิ่ม ถังเก็บน้ำและปั้มน้ำ

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

ภาพที่ 6.74 หลังการปรับปรุงงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 5



ตารางที่ 6.44 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000	
2	เพิ่มถังเก็บน้ำบนดิน 700 ลิตร	1	ถัง	3,890	3,890		-	
3	ติดตั้งน้ำพร้อมต่อท่อ	1	ตัว	2,790	2,790	3,000	3,000	
					6,680		4,000	
รวมค่าใช้จ่าย								10,680

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 12,085 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

#### 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

ก่อนการปรับปรุงงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



#### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

หลังการปรับปรุงงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 5



## ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด				-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 5

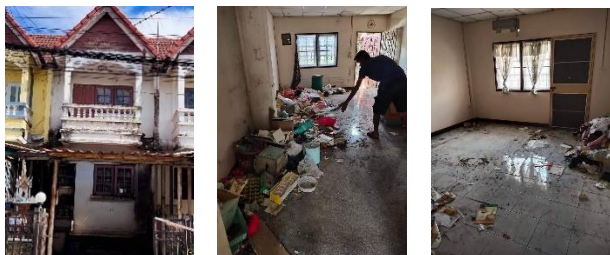
ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,110	0.22% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	67,160	81.66%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	12,085	14.69%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	3.65% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		82,245	4.31% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

ก่อนการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก และสีภายใน เนื่องจากมีความเก่าและสกปรก  
แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอกและภายใน โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุบสีเก่าออกก่อนหากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6



ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทาสีรองพื้นภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
2	ทาสีภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	100	3,000	
4	ทาสีผนังภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	100	3,000	
5	รั้ว	9	ตร.ม	80	720	100	1,080	
					21,240		30,680	
รวมค่าใช้จ่าย								36,720

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จอดรถมีโครงหลังคาซึ่งมีสภาพทรุดโรม ส่วนภายในบ้านพบว่าฝ้า T-bar ทั้งหมด โครงสร้างยังแข็งแรงสภาพยังอยู่ในแนวระดับไม่ตกท้องช้าง แต่พบว่าสีออกเหลืองชุ่นและมีคราบ

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าโครงหลังคาบริเวณที่จอดรถจะทำการรื้อแล้วทำใหม่เพื่อความสวยงามและแข็งแรง ส่วนบริเวณภายในบ้านทั้งชั้นบนและล่างทำการเปลี่ยนฝ้าใหม่ทั้งหมดเพื่อความสวยงาม

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 6



ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนฝ้าT-bar ทั้งชั้นบน และล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	150	10,500	
2	รื้อและทำโครงหลังคา บริเวณที่จอดรถ						14,000	
					3,700		24,500	
รวมค่าใช้จ่าย								28,200

## 1.3 งานประตู่

### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตู่ที่อยู่ภายในบ้านรวมถึงประตู่ห้องน้ำมีสภาพเก่า ประตู่ห้องน้ำเปิด-ปิดยาก ใน ส่วนของประตู่รั้วหน้าบ้านยังสามารถใช้งานได้

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนประตูกภายในบ้านรวมถึงประตูห้องน้ำ และทาสีรั้วบริเวณหน้าบ้านใหม่ทั้งหมด (กล่าวไว้ในหัวข้อที่ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานประตูของทาวนเฮาส์หลังที่ 6



ค่าใช้จ่ายงานประตูของทาวนเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนประตูในบ้าน	4	บาน	890	3,560	1,000	4,000	
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000	
3	เปลี่ยนมุ้งลวดประตู	1	บาน	950	950	1,000	1,000	
					7,090		7,000	
รวมค่าใช้จ่าย								14,090

### 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 6



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่าง รวมถึงมุ้งลวดเหล็กตัดยังสามารถใช้งานได้

### แนวทางการปฏิบัติงาน

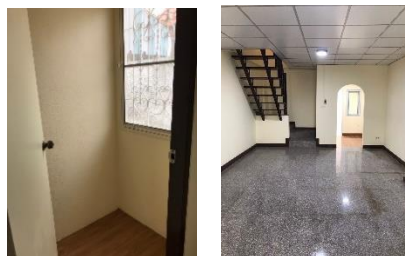
จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม



## ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 6



## 1.5 วัสดุปูพื้น

ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 6



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องชั้นล่างยังอยู่ในสภาพดี ไม่พบรอยร้าวการโก่งตัวหรือการร่อน พื้นผิวมันวาว แต่ชั้นบนมีความเก่าบางส่วนเริ่มร่อน ในส่วนของหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถไม่มีการปูกระเบื้องจึงจะทำการปูกระเบื้องเพื่อความสวยงาม

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่า จะทำการปูกระเบื้องใหม่เฉพาะชั้นบนและ โดยเริ่มจากการสกัดซีเมนต์บริเวณที่กระเบื้องหลุดร่อน ล้างทำความสะอาดพื้นผิวให้เรียบร้อยแล้วปูกระเบื้องใหม่

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 6



## ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปูกระเบื้องหน้าบ้าน	8	ตร.ม	240	1,920	250	2,000	
2	ปูกระเบื้องชั้น 2	38	ตร.ม	240	9,120	250	9,500	
					11,040		11,500	
รวมค่าใช้จ่าย								22,540

## 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

## ก่อนการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์และอุปกรณ์มีความเก่าและสกปรก

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด เริ่มจากการนำสุขภัณฑ์เดิมออกมา ล้างทำความสะอาด พื้นสกัดเอายาแนวเก่าที่เหลือออกบริเวณที่จะติดตั้งโถสุขภัณฑ์ใหม่ เพื่อช่วยเพิ่มการยึดเกาะให้ดียิ่งขึ้น แล้วนำยาแนวเทไว้ตามแนวที่เราจะยึดและวางโถลงไปปรับระดับไม่ให้เอียงซ้ายหรือขวา แล้วใช้นิ้วมือหรือฟองน้ำปาดซีเมนต์ ขาวรอบโถเพื่อความสวยงาม และปล่อยให้แห้งสนิทเพื่อให้อิฐซีเมนต์ขาวเซ็ดตัวจากนั้นต่อระบบน้ำต่างๆ อาทิ สายท่อน้ำดีเข้าโถสุขภัณฑ์ รวมถึงสายฉีดชำระให้เรียบร้อย

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

## หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6



ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000	
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 131,530 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

#### พิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตช์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ สายไฟไม่มีรอยดำไหม้ สวิตช์ไฟยังสามารถใช้งานได้ โคมไฟดาวไลท์แบบไม่ฝังฝ้าบางดวงไม่ติด โคมมีความเก่าซึ่งส่งผลกระทบต่อความสวยงามจึงทำการเปลี่ยนทั้งโคมไฟและหลอดไฟ

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง และเปลี่ยนหลอดโคมไฟเพดานกลมที่มีรอยคราบ เริ่มจากการถอดโคมไฟและหลอดเก่าออก จากนั้นนำโคมไฟใหม่และหลอดไฟใหม่ใส่ลงไปให้เรียบร้อย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ทำการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 6



## ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	6	ดวง	130	780	60	360
3	เปลี่ยนโคมไฟกลม	5	ดวง	390	1,950	200	1,000
					2,730		1,360
รวมค่าใช้จ่าย							4,090

## 2.2 งานประปา

## พิจารณาเบื้องต้น

พบว่าม็ท่อน้ำที่เชื่อมอยู่กับบ้มน้ำมีจุดรั่วซึมหลายจุด

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเดินท่อใหม่ เป็นการเดินท่อระหว่างบ้มน้ำแบบ2 ระบบแบบไม่มีถังเก็บน้ำ จึงทำการถอดท่อเก่าแล้วทำท่อใหม่ใส่เข้าไปตามแนวเดิม

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

## ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาว์นเฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนท่อจุดที่รั่ว				-		3,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 8,090 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

## 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

ก่อนการปรับปรุงงานความสะอาดของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6



การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะและสิ่งของที่ผู้อยู่อาศัยเดิมทิ้งไว้ทั้งบริเวณภายนอกและภายในบ้าน

แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

ก่อนการปรับปรุงงานความสะอาดของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6



ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด				-		3,000
2	รื้อถอนศาลพระภูมิ				-		3,000
					-		6000
รวมค่าใช้จ่าย							6,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 6,000 บาท

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.56 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 6

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	9,050	0.88% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	131,530	90.32%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	8,090	5.56% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	6,000	4.12% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		145,620	14.16% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

#### ก่อนการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก, สีภายใน และรั้ว

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอกและภายในใหม่ทั้งหมด โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุบสีเก่าออกก่อน หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย และทำการทาสีบริเวณรั้วโดยเริ่มจากการขัดเพื่อเอาคราบสนิม หรือคราบสิ่งสกปรกออกแล้วจึงทาสี

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

#### หลังการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7



#### ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	80	2,800	120	3,000
4	ทาสีผนังภายนอก	25	ตร.ม	80	2,800	120	3,000
5	ทาสีรั้วหน้าบ้าน	9	ตร.ม	80	720	120	1,080
					18,440		26,680
รวมค่าใช้จ่าย							45,120

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้จะใช้ฝ้า T-bar ซึ่งพบว่าพื้นผิวมีสีเหลือง สกปรกเนื่องจากความเก่า

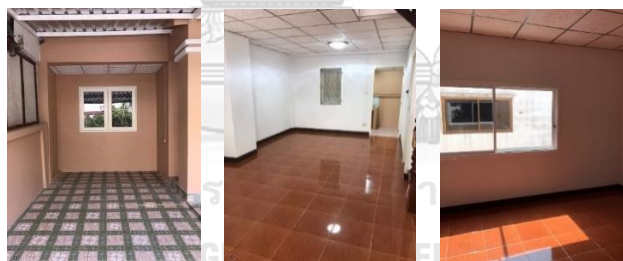
## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าจะทำการเปลี่ยนฝ้า T-bar โดยเริ่มจากการรื้อของเก่าออกให้หมดตรวจลวดสลิงที่  
ซึ่งกับโครงเดิมแล้วปรับให้ตึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย หลังจากนั้นปูแผ่นใหม่ทดแทน

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาวนเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนฝ้าT-bar ทั้งชั้นบน และล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	210	15,540	
					3,700		15,530	
รวมค่าใช้จ่าย								19,240

## 1.3 งานประตุ

## ก่อนการปรับปรุงงานประตุของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตุที่อยู่ภายในบ้านรวมถึงประตุห้องน้ำมีสภาพเก่า ในส่วนของประตุรั้วหน้าบ้านก็พบว่าสีซีดซึ่งส่งผลต่อความสวยงามแต่เมื่อตรวจสอบการใช้งานพบว่ายังเปิด-ปิด ได้สะดวก

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนประตุภายในบ้านรวมถึงประตุห้องน้ำ และรั้วหน้าบ้านเนื่องจากยังสามารถเปิด-ปิดได้สะดวก จึงปรับปรุงเพียงแค่การทาสี (ดังที่กล่าวในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

## หลังการปรับปรุงงานประตุของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7



## ค่าใช้จ่ายงานประตุของทาวน์เฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนประตุห้องน้ำ	5	บาน	1,290	2,580	1,000	5,000	
2	เปลี่ยนประตุในบ้าน	2	บาน	890	2,580	1,000	2,000	
					7,030		7,000	
รวมค่าใช้จ่าย								14,030



## 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจชั้นล่างพบว่ากระจกหน้าต่างและกรอบยังสามารถใช้งานได้กระจกไม่มีรอยแตกร้าว แต่พบว่ากระจกบานสไลด์บริเวณชั้นบนมีรอยร้าว

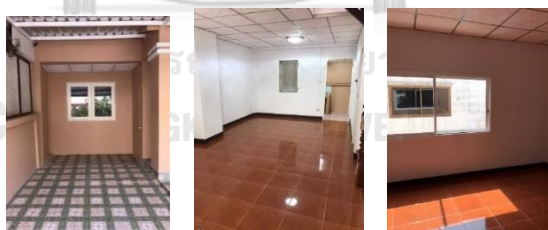
## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงหน้าต่างที่อยู่บริเวณชั้นล่างจึงไม่ต้องทำการปรับปรุง แต่กระจกสไลด์บริเวณชั้นบนที่มีรอยร้าวจะทำการเปลี่ยนใหม่

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



ค่าใช้จ่ายงานหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนหน้าต่างเป็นบานเลื่อน	3	บาน	2,450	7,350	1,000	3,000	
2	เปลี่ยนมุ้งลวด	3	บาน	2,090	6,270	1,000	3,000	
					13,620		6,000	
รวมค่าใช้จ่าย								19,620

### 1.5 วัสดุปูพื้น

ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าวัสดุปูพื้นยังมีความสะอาดใช้งานได้ ไม่มีร่องรอยการการแตก โกง หรือชำรุด

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



### 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ก่อนการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์และอุปกรณ์มีความเก่าและสกปรก

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด เริ่มจากการนำสุขภัณฑ์เดิมออกมา ล้างทำความสะอาด พื้นสก๊อตเอายาแนวเก่าที่เหลือออกบริเวณที่จะติดตั้งโถสุขภัณฑ์ใหม่ เพื่อช่วยเพิ่มการยึดเกาะให้ดียิ่งขึ้น แล้วนำยาแนวเทไว้ตามแนวที่เราจะยึดและวางโถลงไปปรับระดับไม่ให้เอียงซ้ายหรือขวา แล้วใช้นิ้วมือหรือฟองน้ำปาดซีเมนต์ ขาวรอบโถเพื่อความสวยงาม และปล่อยทิ้งไว้สักพักเพื่อให้ซีเมนต์ขาวเซตตัวจากนั้นต่อระบบน้ำต่างๆ อาทิ สายท่อน้ำดีเข้าโถสุขภัณฑ์ รวมถึงสายฉีดชำระให้เรียบร้อย

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7



ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000	
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 109,340 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

ก่อนการปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้าภายในยังสามารถใช้งานได้สายไฟเดินเรียบร้อย แต่สายไฟบริเวณภายนอกชำรุด สวิตซ์ไฟมีความเก่าเนื่องจากสี ไฟบางดวงที่แสงไม่สว่าง และโคมไฟกลมบางดวงไม่มีฝาครอบ

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง เปลี่ยนสวิตซ์ไฟมีความเก่าเนื่องจากสีซึ่งส่งผลให้ดูไม่สวยงาม เปลี่ยนสายไฟบริเวณหน้าบ้าน และเปลี่ยนโคมกลมใหม่ให้สวยงามและมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

หลังการปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7



ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000	
2	เปลี่ยนสายไฟบริเวณหน้าบ้าน						5,000	
3	เปลี่ยนหลอดไฟ LED	2	ดวง	75	150	60	120	
4	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	3	ดวง	130	390	60	180	
5	เปลี่ยนโคมไฟกลม	3	ดวง	390	1,950	200	600	
6	เปลี่ยนกรอบและสวิตซ์ไฟ	6	ชุด	145	870	400	2,400	
					2,580		9,300	
รวมค่าใช้จ่าย								11,880

## 2.2 งานประปา

### การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ามีน้ำซึมบริเวณข้อต่อซิงค์ล้างจาน

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนท่อและข้อต่อใหม่

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

ตารางที่ 6.64 ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนท่อและข้อต่อบริเวณที่น้ำซึม						2,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้

เป็นเงิน 14,880 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

#### 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

ก่อนการปรับปรุงความสะอาดของทาวนเฮาส์หลังที่ 7



### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามิชยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

หลังการปรับปรุงความสะอาดของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7



ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด				-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.66 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาว์นเฮาส์หลังที่ 7

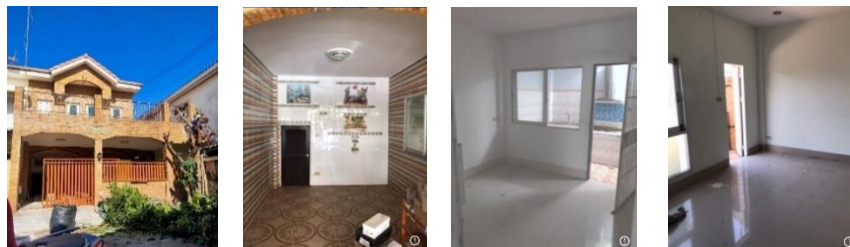
ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	10,050	0.91% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	109,340	85.95%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	14,880	11.7% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	2.36% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		127,220	11.52% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 8

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

ก่อนการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก, สีภายใน และฝ้าเพดานฉาบเรียบ

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอก, ภายใน และฝ้าเพดานฉาบเรียบ โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุบสีเก่าออกก่อน หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8

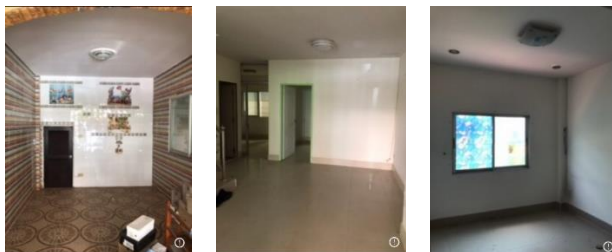


ตารางที่ 6.68 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีภายใน	98	ตร.ม	70	6,860	100	9,800
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	120	3,000
4	ทาสีภายนอก	25	ตร.ม	80	2,000	120	3,000
5	ทาสีฝ้าเพดาน	74	ตร.ม	70	5,180	100	7,400
					22,900		33,000
รวมค่าใช้จ่าย							55,900

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้เป็นฝ้าฉาบเรียบทั้งหมดซึ่งสภาพยังอยู่ในแนวระดับไม่ตกท้องช้าง

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าฝ้าฉาบเรียบยังอยู่ในแนวระดับใช้งานได้จึงไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่จะปรับปรุงใหม่โดยทำการทาสีเพื่อความสวยงาม (ดังที่กล่าวในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



## 1.3 งานประตู

ก่อนการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8





### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูทุกบานยังสามารถใช้งานเปิด-ปิด ได้สะดวก ไม่มีรอยบวมหรือโก่ง

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าประตูยังอยู่ใช้งานได้จึงไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่จะปรับปรุงประตูรั้วโดยทำการทาสีเพื่อความสวยงาม (ดังที่กล่าวในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

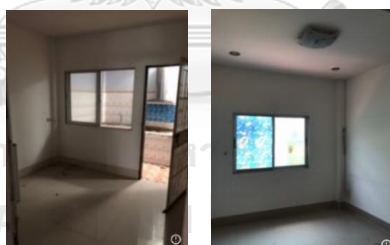
ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานประตูของทาวนเฮาส์หลังที่ 8



### 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 8



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กติดตั้งยังสามารถใช้งานได้

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

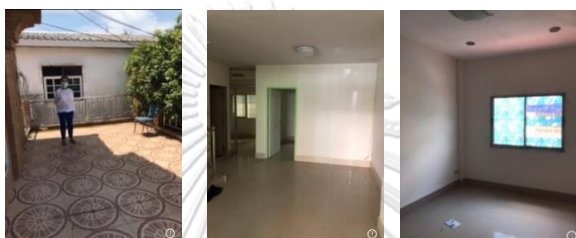
ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



### 1.5 วัสดุปูพื้น

ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องยังสามารถใช้งานได้ ไม่พบร่องรอยการร่อน หรือโก่งตัวขึ้นมา พื้นผิวเรียบ และมีความสะอาด

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



## 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง และได้ระนาบแข็งแรงผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยังเรียบสวย มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก

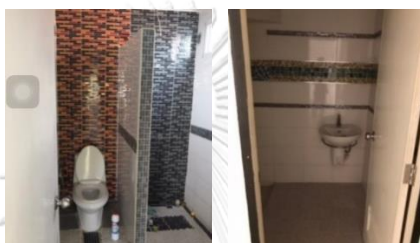
### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

ก่อนการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8



ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเพียงแค่งานทาสี รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 55,900 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

## 2.2 งานประปา

## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ามีการเดินท่อน้ำเรียบร้อยแล้วและยังสามารถใช้งานได้ น้ำไหลทุกจุด

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติ น้ำไหลทุกจุดจึงไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม

## ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

## ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

## 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

## ก่อนการปรับปรุงงานทำความสะอาดของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



## การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

## แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

หลังการปรับปรุงงานทำความสะอาดของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8



ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำความสะอาด				-		3,000	
					-		3,000	
รวมค่าใช้จ่าย								3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.72 สรุปรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวน์เฮาส์หลังที่ 8

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	4,050	0.22% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	55,900	91.79%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	3.28% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	4.93% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		60,900	3.34% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 9

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

ก่อนการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก, สีภายใน ฝ้าเพดานฉาบเรียบ และรั้ว

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอก, ภายใน และฝ้าเพดานฉาบเรียบ โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุบสีเก่าออกก่อน หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9



ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีภายใน	130	ตร.ม	70	9,110	100	13,000
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	26	ตร.ม	80	2,080	120	3,120
3	ทาสีภายนอก	26	ตร.ม	80	2,080	120	3,120
4	ทาสีฝ้าเพดาน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800
5	ทาสีรั้ว	12	ตร.ม	80	960	120	1,440
					22,480		32,480
รวมค่าใช้จ่าย							54,960

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้เป็นฝ้าฉาบเรียบทั้งหมดซึ่งสภาพยังอยู่ในแนวระดับไม่ตกท้องช้าง สีขาวมีความสะอาด

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าฝ้าฉาบเรียบยังอยู่ในแนวระดับใช้งานได้จึงไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่จะปรับปรุงในโดยทำการทาสีเพื่อความสวยงามมากขึ้น (ดังที่กล่าวในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาวน์เฮาส์หลังที่ 9



## 1.3 งานประตู

ก่อนการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 9



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูทุกบานยังสามารถใช้งานเปิด-ปิด ได้สะดวก ไม่มีรอยบวมหรือโก่ง

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าประตูยังอยู่ใช้งานได้จึงไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่จะปรับปรุงประตูรั้วโดยทำการทาสีเพื่อความสวยงามยิ่งขึ้น (ดังที่กล่าวในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

### หลังการปรับปรุงงานประตูของทาวน์เฮาส์หลังที่ 9



#### 1.4 งานหน้าต่าง

##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กติดตั้งสามารถใช้งานได้

##### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการซ่อมแซม

##### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

### หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวน์เฮาส์หลังที่ 9



#### 1.5 วัสดุปูพื้น

##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องยังสามารถใช้งานได้ ไม่พบร่องรอยการร่อน หรือโก่งตัวขึ้นมา พื้นผิวเรียบ และมีความสะอาด

##### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

##### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้



### หลังการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9



#### 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง และได้ระนาบแข็งแรงผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยังเรียบสวย มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก

##### แนวทางการปฏิบัติทาง

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

##### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

### หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9



ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมเฉพาะงานสี รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 54,960 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาวนเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		-
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

### 2.2 งานประปา

#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าการเดินท่อน้ำเรียบร้อยและยังสามารถใช้งานได้ น้ำไหลทุกจุด

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติ น้ำไหลทุกจุดจึงไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

#### 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

ก่อนการปรับปรุงงานทำความสะอาดของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9



### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามิชยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

หลังการปรับปรุงงานทำความสะอาดของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9



ตารางที่ 6.77 ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 9

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด			-			3,000
				-			3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	6,510	0.34% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	54,960	91.66%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	3.34% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	5.00% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		59,960	3.16% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

#### ก่อนปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอกและ สีภายในทั้งหลัง

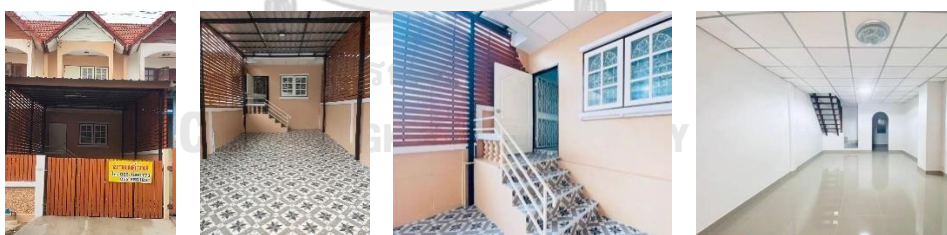
#### แนวทางการปฏิบัติงาน

ทำการทาสีบริเวณภายนอกและภายใน โดยในการทาสีจะเริ่มจากการขูดสีเก่าออกก่อน ในบริเวณที่มีวอลเปเปอร์ติดอยู่ก็จะลอกวอลเปเปอร์ออกแล้วจึงขูดสีเก่าออก หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

#### หลังปรับปรุงงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10



ตารางที่ 6.79 ค่าใช้จ่ายงานสีของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทาสีรองพื้นภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
2	ทาสีภายใน	118	ตร.ม	70	8,260	100	11,800	
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	25	ตร.ม	70	1,750	120	3,000	
4	ทาสีผนังภายนอก	25	ตร.ม	80	1,750	120	3,000	
					20,270		29,600	
รวมค่าใช้จ่าย								49,870

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จอดรถมีโครงหลังคาซึ่งมีสภาพทรุดโรม ส่วนภายในบ้านพบว่าเป็นฝ้า T-bar ทั้งหมด โครงสร้างยังแข็งแรงสภาพอยู่ในแนวระดับไม่ตกท้องช้าง แต่พบว่าสีออกเหลืองชุ่นและมีคราบ

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าโครงหลังคาบริเวณที่จอดรถจะทำการรื้อแล้วทำใหม่ ส่วนบริเวณภายในบ้านทั้งชั้นบนและล่างทำการเปลี่ยนฝ้าใหม่ทั้งหมดเพื่อความสวยงาม

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

หลังปรับปรุงงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10



CHULALONGKORN UNIVERSITY

ค่าใช้จ่ายงานฝ้าเพดานของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนฝ้าT-bar ทั้งชั้นบนและล่าง	74	ตร.ม	50	3,700	220	16,280	
2	รื้อโครงกันสาดทำใหม่ บริเวณที่จอดรถ						20,000	
					3,700		36,280	
รวมค่าใช้จ่าย								39,980

## 1.3 งานประตุ

ก่อนปรับปรุงงานประตุของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



## การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตุที่อยู่ภายในบ้านมีความเก่า และประตุรั้วชำรุดส่งผลให้ใช้งานเปิด-ปิด ไม่สะดวก

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนประตุไม้้อัดภายในทั้งหมด และทำประตุรั้วหน้าบ้านใหม่ด้วยเช่นกัน

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

หลังปรับปรุงงานประตุของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ค่าใช้จ่ายงานประตุของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทำประตุรั้วใหม่และ ระแนงบริเวณข้างบ้าน				-		9,000	
2	เปลี่ยนประตุในบ้าน	5	บาน	890	4,450	1,000	5,000	
3	เปลี่ยนประตุห้องน้ำ	2	บาน	1,290	2,580	1,000	2,000	
					7,030		16,000	
รวมค่าใช้จ่าย								23,030

#### 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่าง กระจกบานเกร็ด รวมถึงมุ้งลวดเหล็กดัดยังสามารถใช้งานได้

##### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

##### ระดับของการซ่อมแซม

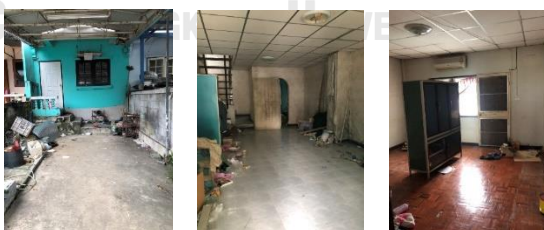
ใช้งานได้

หลังปรับปรุงงานหน้าต่างของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



#### 1.5 วัสดุปูพื้น

ภาพที่ 6.142 ก่อนปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



##### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่ากระเบื้องทั้งชั้นบนและล่างมีความเก่าบางส่วนเริ่มร่อน ในส่วนของหน้าบ้านบริเวณที่จอดรถไม่มีการปูกระเบื้องจึงทำการปูกระเบื้องเพื่อความสวยงาม

##### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่า จะทำการปูกระเบื้องใหม่ทั้งชั้นบนและล่าง โดยเริ่มจากการสกัดซีเมนต์บริเวณที่ กระเบื้องหลุดร่อน ล้างทำความสะอาดพื้นผิวให้เรียบร้อยแล้วปูกระเบื้องใหม่

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

ก่อนปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10



ค่าใช้จ่ายงานวัสดุปูพื้นของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ปูกระเบื้องในบ้านชั้นบน และล่าง	76	ตร.ม	240	18,240	250	19,000	
2	ปูกระเบื้องบริเวณที่จอดรถ	9	ตร.ม	240	2,160	250	2,250	
					20,400		21,250	
รวมค่าใช้จ่าย								41,650

CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ก่อนปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์และอุปกรณ์มีความเก่าและสกปรก

#### แนวทางการปฏิบัติงาน



จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด เริ่มจากการนำสุขภัณฑ์เดิมออกมา ล้างทำความสะอาด พื้นสีกัดเอายาแนวเก่าที่เหลือออกบริเวณที่จะติดตั้งสุขภัณฑ์ใหม่ เพื่อช่วยเพิ่มการยึดเกาะให้ดียิ่งขึ้น แล้วนำยาแนวเทไว้ตามแนวที่เราจะยึดและวางโถลงไปปรับระดับไม่ให้เอียงซ้ายหรือขวา แล้วใช้นิ้วมือหรือฟองน้ำปาดซีเมนต์ ขาวรอบโถเพื่อความสวยงาม และปล่อยทิ้งไว้สักพักเพื่อให้ซีเมนต์ขาวเซตตัวจากนั้นต่อระบบน้ำต่างๆ อาทิ สายท่อน้ำดีเข้าโถสุขภัณฑ์ รวมถึงสายฉีดชำระให้เรียบร้อย

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

ก่อนปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



ค่าใช้จ่ายงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	2	ชุด	1,390	2,780	1,500	3,000	
2	อ่างล้างหน้า	2	ชุด	650	1,300	1,000	2,000	
3	กระจก	2	ชุด	265	530	150	300	
4	สายชำระ	2	ชุด	170	340	200	400	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					5,230		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								11,330

ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 165,860 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตช์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ แต่พบว่ามีไฟบางดวงที่แสงไม่สว่าง สวิตช์ไฟมีสีเหลืองชุนดูเก่า โคมไฟกลมบางดวงไม่มีฝาครอบ อาจเกิดอันตรายต่อผู้ใช้งานในอนาคตและทำให้ดูไม่สวยงาม

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟ เปลี่ยนสวิตช์ไฟ และโคมไฟ รวมถึงการเดินสายไฟบริเวณที่ดูเก่าให้สวยงามและปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

หลังปรับปรุงงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10



ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้าของทาว์นเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000	
2	เปลี่ยนหลอดไฟกลม	5	ดวง	130	650	60	300	
3	เปลี่ยนโคมไฟกลม	5	โคม	390	1,950	200	1,000	
4	เปลี่ยนหลอด LED	3	ดวง	75	225	60	180	
					2,825		2,480	
รวมค่าใช้จ่าย								5,305

#### 2.2 งานประปา

##### การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ามีน้ำซึม

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเดินท่อใหม่ในบริเวณที่พบการรั่วซึม เนื่องจากไม่ได้เป็นท่อฝังจึงไม่ต้องการร้อย  
ถอนสามารถเปลี่ยนได้เลย

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องการเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายงานประปาของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	เปลี่ยนท่อบริเวณที่รั่วซึม	1	หน่วย		-	-	2,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ในหมวดงานระบบได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมและค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้  
เป็นเงิน 8,305 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

#### 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

ก่อนปรับปรุงงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



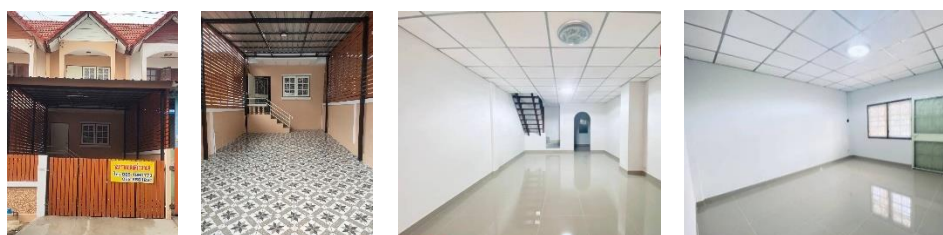
#### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะและสิ่งของที่ผู้อยู่อาศัยเดิมทิ้งไว้ทั้งบริเวณภายนอกและภายในบ้าน

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

## หลังปรับปรุงงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 10



## ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ ของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด				-		3,000
					-		3,000
รวมค่าใช้จ่าย							3,000

ในหมวดงานอื่นๆ รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 3,000 บาท

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของทาวนเฮาส์หลังที่ 10

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	8,000	0.56% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	165,860	93.62%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	8,305	4.69% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	3,000	1.69% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		177,165	12.45% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

### 1.หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

#### ก่อนการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสีมีความจางลงเพียงเล็กน้อย บริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก และสีภายใน

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

เพื่อความสวยงามจึงทำการทาสีบริเวณภายนอก และภายใน โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุบสีเก่าออกก่อน หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

#### หลังการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

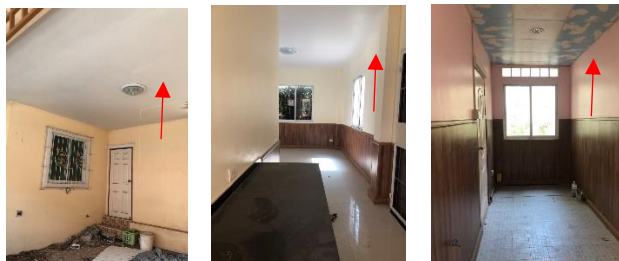


#### ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ทาสีภายใน	182	ตร.ม.	70	12,740	100	18,200	
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	165	ตร.ม.	80	13,200	120	19,800	
3	ทาสีภายนอก	165	ตร.ม.	80	13,200	120	19,800	
4	ทาสีฝ้าเพดาน	27	ตร.ม.	80	2,160	100	2,700	
					41,300		60,500	
รวมค่าใช้จ่าย								101,800

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

### ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้ภายในบ้านจะมีทั้งฝ้าฉาบเรียบและฝ้า T-bar และทั้งหมดอยู่ในสภาพได้ระดับ พื้นผิวสะอาดไม่มีคราบสกปรกหรือรอยดำ แต่ฝ้าบริเวณที่จอดรถมีรอยดำเล็กน้อยเนื่องจากฝุ่น

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าฝ้าภายในบ้านใช้งานได้ แต่ฝ้าบริเวณที่จอดรถจะทาสีเพื่อความสวยงามมากขึ้น (ดังที่กล่าวในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

#### ระดับของการซ่อมแซม

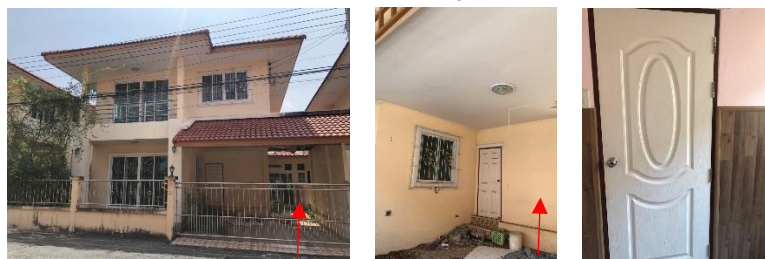
ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

### หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



## 1.2 งานประตู

### ก่อนการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูทุกบานอยู่ในแนวระดับตั้งฉากกับพื้น สามารถเปิดปิดได้สะดวกลูกบิดแข็งแรง และพื้นผิวสะอาดไม่มีคราบสกปรก ในส่วนของประตูรั้วก็รั้วตั้งตรงไม่เอียงหรือล้า สามารถเปิดปิดได้สะดวกเช่นกัน

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

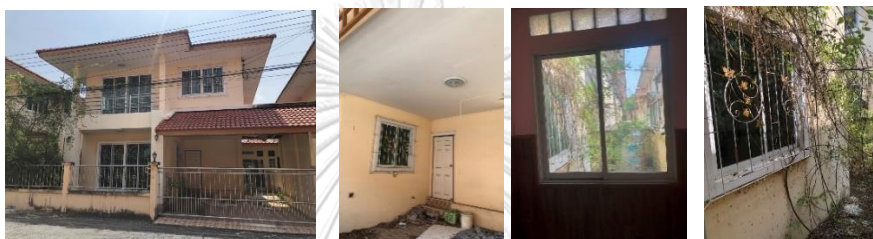
ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



### 1.3 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงงานหน้าต่างของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างรวมถึงมุ้งลวดเหล็กติดตั้งยังสามารถใช้งานได้

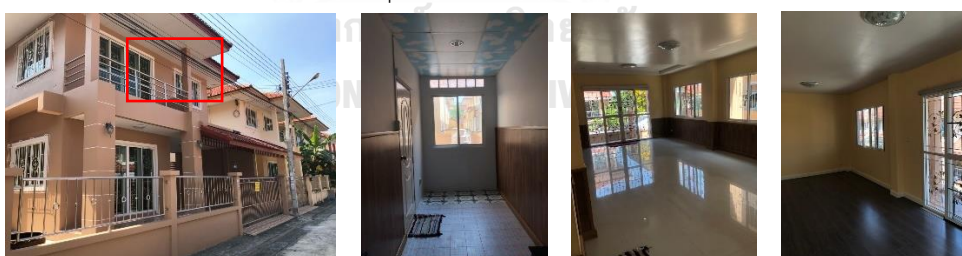
### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

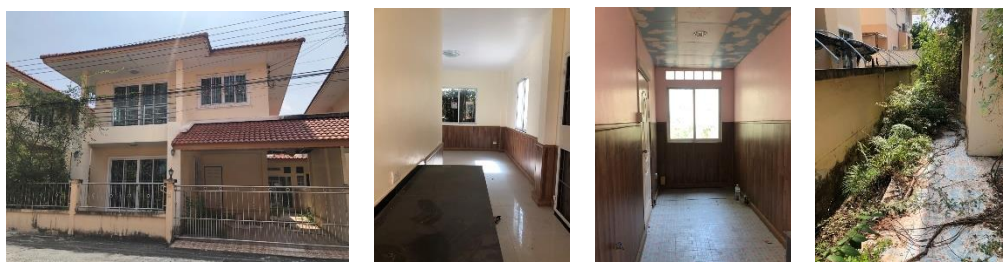
ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



### 1.4 งานวัสดุปูพื้น

ภาพที่ 6.158 ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าวัสดุพื้นยังมีความสะอาดใช้งานได้ ไม่มีการแตก โกง หรือชำรุด

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานวัสดุพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



### 1.5 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง และได้ระนาบแข็งแรงผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยังเรียบสวย มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 98,100 บาท



## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

ก่อนการปรับปรุงงานงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ

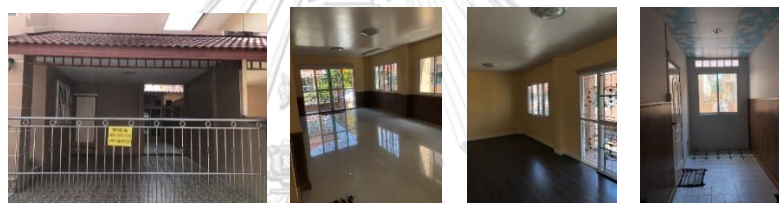
#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

### 2.2 งานประปา

#### การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ามีการเดินท่อน้ำเรียบร้อยแล้วและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน						1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ในหมวดงานระบบไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้านงานระบบไฟฟ้าและระบบประปา รวมค่าใช้จ่ายสำหรับค่าตรวจสอบระบบในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

### 3. หมวดงานอื่นๆ

#### 3.1 ปรับปรุงความสะอาด

ก่อนการปรับปรุงงานความสะอาดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



#### การพิจารณาเบื้องต้น

พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

หลังการปรับปรุงงานความสะอาดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1



ตารางที่ 6.91 ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงซ่อมแซมงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด						4,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

ในหมวดอื่นๆ ได้ทำการปรับปรุงพื้นที่โดยการทำความสะอาดเท่านั้น รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 4,000 บาท

### สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.92 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 1

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	8,275	0.45% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	101,180	94.43 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	1.86% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	4,000	3.71% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		107,800	5.88% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## รายละเอียดบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

#### 1.1 งานทาสี

ก่อนการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก และสีภายใน

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

เพื่อความสวยงามจึงทำการทาสีบริเวณภายนอก ภายใน ฝ้า และรั้ว โดยในการทาสีจะเริ่มจากการชุตสีเก่าออกก่อน หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

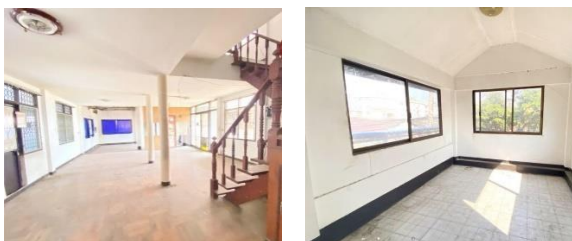
ต้องปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายก่อนการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีรองพื้นภายใน	292	ตร.ม.	70	20,440	100	29,200
2	ทาสีภายใน	292	ตร.ม.	70	20,440	100	29,200
3	ทาสีรองพื้นภายนอก	268	ตร.ม.	80	21,440	120	32,160
4	ทาสีภายนอก	268	ตร.ม.	80	21,440	120	32,160
5	ทาสีฝ้าฉาบเรียบ	222	ตร.ม.	70	15,540	100	22,200
6	ทาสีรั้ว	48	ตร.ม.	70	3,360	120	5,760
					102,666		150,680
รวมค่าใช้จ่าย							253,340

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้เป็นฝ้าฉาบเรียบทั้งหมดฝ้ายังอยู่ในแนวระดับ แต่พื้นผิวมีความสกปรก และพบว่าบริเวณชั้นล่างจะมีฝ้าบางส่วนร่วงลงมา จากการตรวจสอบพบว่าฝ้าในบริเวณดังกล่าวขึ้นเนื่องจากอยู่บริเวณเดียวกันกับส่วนของห้องน้ำชั้น 2

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าบริเวณที่ฝ้าร่วงลงมาจะทำการปูใหม่ และในบริเวณที่สามารถใช้งานได้จะทำการปรับปรุงด้วยการทาสี (กล่าวไว้ในรายละเอียดงานทาสี หัวข้อ 1.1)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	รื้อฝ้าเก่าและเปลี่ยนฝ้าฉาบเรียบใหม่	12	ตร.ม.	220	2,640	250	3,000	
					2,640		3,000	
รวมค่าใช้จ่าย								5,640

## 1.3 งานประตู

ก่อนการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูภายในมีสภาพเก่า แต่ประตูเหล็กตัวยังสามารถใช้งานได้ในส่วนประตูรั้วยังสามารถใช้งานได้เช่นกัน

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าทำการเปลี่ยนประตูภายใน แต่ในส่วนของประตูรั้วจะใช้การทาสี (กล่าวไว้ใน 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนประตูภายใน	7	บาน	890	6,230	700	4,000	
2	เปลี่ยนประตูห้องน้ำ	3	บาน	1,290	3,870	700	2,100	
					10,100		6,100	
รวมค่าใช้จ่าย								16,200

### 1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงงานหน้าต่างของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างยังสามารถใช้งานได้

### แนวทางการปฏิบัติงาน

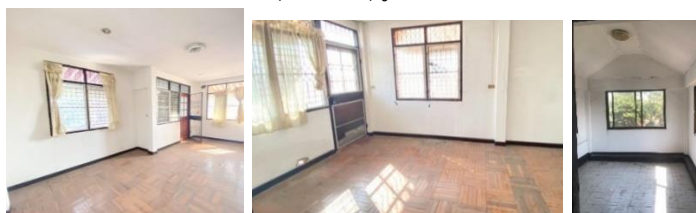
จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

### 1.5 งานวัสดุปูพื้น

ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าวัสดุปูพื้นบริเวณชั้นล่างเป็นพื้นปาเก้ ตัวพื้นยังมีความเงาอยู่ในสภาพใช้งานได้ แต่ในบริเวณชั้นบนและห้องน้ำวัสดุปูพื้นเป็นกระเบื้องพบว่ามีสีซีดและเก่าจึงทำการเปลี่ยน

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าพื้นปาเก้บริเวณชั้นล่างสามารถใช้งานได้ แต่จะทำการลงน้ำยาแล้วทำการขัดเพื่อให้พื้นมีความสะอาดความสวยงามมากขึ้น แต่ในบริเวณชั้นบนจะทำการปูกระเบื้องใหม่โดยเริ่มจากการสกัดซีเมนต์บริเวณที่กระเบื้องหลุดร่อน ล้างทำความสะอาดพื้นผิวให้เรียบร้อยแล้วปูกระเบื้องใหม่

### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้



ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ขัดพื้นไม้ปาเก้บริเวณชั้น1	120	ตร.ม.	70	8400	120	14,400	
2	ปูกระเบื้องบริเวณชั้น 2	126	ตร.ม.	240	30,240	250	31,500	
					38,640		45,900	
รวมค่าใช้จ่าย								84,540

### 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ก่อนการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์และอุปกรณ์มีความเก่าและสกปรก

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด เริ่มจากการนำสุขภัณฑ์เดิมออกมา ล้างทำความสะอาด พื้นสกอตเอายาแนวเก่าที่เหลือออกบริเวณที่จะติดตั้งสุขภัณฑ์ใหม่ เพื่อช่วยเพิ่มการยึดเกาะให้ดียิ่งขึ้น แล้วนำยาแนวเทไว้ตามแนวที่เราจะยึดและวางโถลงไปปรับระดับไม่ให้เอียงซ้ายหรือขวา แล้วใช้นิ้วมือหรือฟองน้ำปาดซีเมนต์ ขาวรอบโถเพื่อความสวยงาม และปล่อยทิ้งไว้สักพักเพื่อให้ซีเมนต์ขาวเซ็ดตัวจากนั้นต่อระบบน้ำต่างๆ อาทิ สายท่อน้ำดีเข้าโถสุขภัณฑ์ รวมถึงสายฉีดชำระให้เรียบร้อย

## ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	เปลี่ยนชักโครก	3	ชุด	1,390	4,170	1,500	4,500	
2	อ่างล้างหน้า	3	ชุด	650	1,950	1,000	3,000	
3	กระจก	3	ชุด	265	795	150	450	
4	สายชำระ	3	ชุด	170	510	200	600	
5	ฝักบัว	2	ชุด	140	280	200	400	
					7,705		8,950	
รวมค่าใช้จ่าย								16,655

ในหมวดงานสถาปัตยกรรม รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 358,941 บาท

## 2.หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

ก่อนการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2





### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตช์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ แต่พบว่ามีไฟบางดวงที่แสงไม่สว่างและสายไฟบางส่วนและตู้ควบคุมตู้เก่าจะทำให้ไม่ปลอดภัยต่อการใช้งานในอนาคตและทำให้ดูไม่สวยงาม

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินจึงทำการเปลี่ยนหลอดไฟที่ไม่สว่าง และเปลี่ยนตู้ควบคุมรวมถึงการเดินสายไฟบริเวณที่ดูเก่าให้สวยงามและปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)		
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม	
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งานและเปลี่ยนสายไฟเก่า				-		10,000	
2	เปลี่ยนหลอดไฟโคมกลม	9	ดวง	75	675	60	540	
3	เปลี่ยนโคมไฟซาลาเปา	9	ดวง	399	3,591	250	2,250	
4	เปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า	1	จุด	2,980	2,980	5,000	5,000	
5	เปลี่ยนเต้ารับ 3 ขา	9	จุด	80	720	300	2,700	
6	เปลี่ยนสวิตช์ไฟ	14	จุด	100	1,400	300	4,200	
					9,366		24,690	
รวมค่าใช้จ่าย								34,056

### 3.1 งานประปา

#### การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ามีท่อเก่าและชำรุด

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าจะเปลี่ยนท่อที่เก่าและพบว่าชำรุด แต่เนื่องจากไม่ได้เป็นท่อฝังจึงทำการเปลี่ยนได้เลยโดยไม่ต้องรื้อ

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

## ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
2	ซ่อมแซมระบบท่อ						10,000
3	ลอกท่อ				-		2,000
					-		13,000
รวมค่าใช้จ่าย							47,056

ในหมวดงานระบบไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้านงานระบบไฟฟ้าและระบบประปา รวมค่าใช้จ่ายสำหรับค่าตรวจสอบระบบในหมวดนี้เป็นเงิน 47,056 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

## 1.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

ภาพที่ 6.173 ก่อนการปรับปรุงความสะอาดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2



การพิจารณาเบื้องต้น  
ขึ้นใหญ่

แนวทางการปฏิบัติงาน

พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะ

เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

## ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด						4,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

ในหมวดอื่นๆ ได้ทำการปรับปรุงพื้นที่โดยการทำความสะอาดเท่านั้น รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 39,056 บาท

## สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 6.102 สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมของบ้านเดี่ยวหลังที่ 2

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	20,026	0.75% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	376,375	87.65%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	47,056	10.96 % ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	6,000	1.40% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		429,431	15.99% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



### 6.13 บ้านเดี่ยวหลังที่ 3

#### 1. หมวดงานสถาปัตยกรรม

##### 1.1 งานทาสี

ก่อนการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบริเวณที่จะต้องมีการทาสีได้แก่ สีภายนอก และสีภายใน และสีบริเวณฝ้าเพดาน

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

เพื่อความสวยงามจึงทำการทาสีบริเวณภายนอก ภายใน และสีบริเวณฝ้าเพดาน โดยในการทาสีจะเริ่มจากการขูดสีเก่าออกก่อน หากพบหลุมหรือร่องจะทำการโปะให้เรียบร้อย จากนั้นทาสีรองพื้นและตามด้วยการทาสีจริงเป็นลำดับสุดท้าย

#### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานสีของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทาสีภายใน	379	ตร.ม.	70	26,530	100	37,900
2	ทาสีรองพื้นภายนอก	348	ตร.ม.	80	27,840	120	41,760
3	ทาสีภายนอก	348	ตร.ม.	80	27,840	120	41,760
4	ทาสีฝ้าเพดาน	267	ตร.ม.	70	18,690	120	32,040
					100,900		153,460
รวมค่าใช้จ่าย							254,360

## 1.2 งานฝ้าเพดาน

ก่อนการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจบ้านหลังนี้จะเป็นฝ้าฉาบเรียบทั้งหมด โดยทำการตรวจสอบโครงฝ้าฉาบเรียบพบว่ายังอยู่ในสภาพได้ระดับ แต่ฝ้าฉาบเรียบบางส่วนมีรอยและคราบสกปรกจึงปรับปรุงด้วยการทาสี (ดังที่กล่าวไปในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าทำการปรับปรุงด้วยการทาสี (ดังที่กล่าวไปในหัวข้อ 1.1 งานทาสี)

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซม

หลังการปรับปรุงงานฝ้าเพดานของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

## 1.3 งานประตู

ก่อนการปรับปรุงงานประตูของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าประตูทุกบานอยู่ในแนวระดับตั้งฉากกับพื้น สามารถเปิดปิดได้สะดวกลูกบิดแข็งแรง และพินผิวสะอาดไม่มีคราบสกปรก ในส่วนของประตูรั้วพบว่ามีความเก่าและชำรุด กระจกมีความสกปรก

### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าประตูภายในไม่ทำการเปลี่ยน แต่จะทำการรีอระแนงและทำรั้วบ้านใหม่

### ระดับของการซ่อมแซม

ต้องทำการเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานประตูดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	รี้อระแนงบริเวณหน้าบ้าน				-		5,000
2	ทำรั้วบ้านใหม่				-		15,000
					-		20,000
รวมค่าใช้จ่าย							20,000

หลังการปรับปรุงงานประตูดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

1.4 งานหน้าต่าง

ก่อนการปรับปรุงงานหน้าต่างของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าทั้งตัวหน้าต่างยังสามารถใช้งานได้

แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานหน้าต่างของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

### 1.5 งานวัสดุปูพื้น

ก่อนการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าวัสดุปูพื้นยังมีความสะอาดใช้งานได้ ไม่มีการแตก โกง หรือชำรุด

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานวัสดุปูพื้นของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

### 1.6 งานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์

ก่อนการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



#### การพิจารณาเบื้องต้น

จากการสำรวจพบว่าสุขภัณฑ์ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง และได้ระนาบแข็งแรงผิวของสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ยังเรียบร้อย มีความใหม่ ไม่มีคราบสกปรก

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

หลังการปรับปรุงงานสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

ในหมวดงานสถาปัตยกรรมได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมรวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 274,360 บาท

## 2. หมวดงานระบบ

### 2.1 งานไฟฟ้า

ก่อนการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



จากการสำรวจพบว่าเมื่อยกสะพานไฟ ระบบไฟฟ้า สวิตซ์ไฟ และโคมไฟ ยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ

#### แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

#### ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

หลังการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานไฟฟ้าของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000



## 2.2 งานประปา

## การพิจารณาเบื้องต้น

งานระบบประปา พบว่ามีการเดินท่อน้ำเรียบร้อยแล้วและยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ

## แนวทางการปฏิบัติงาน

จากการประเมินพบว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซม

## ระดับของการซ่อมแซม

ใช้งานได้

## ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานประปาของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ค่าตรวจสอบระบบการใช้งาน				-		1,000
					-		1,000
รวมค่าใช้จ่าย							1,000

ในหมวดงานระบบไม่ได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซมด้านงานระบบไฟฟ้าและระบบประปา รวมค่าใช้จ่ายสำหรับค่าตรวจสอบระบบในหมวดนี้เป็นเงิน 2,000 บาท

## 3. หมวดงานอื่นๆ

## 3.1 ปรับปรุงพื้นที่ทำความสะอาด

## ก่อนการปรับปรุงงานความสะอาดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3



การพิจารณาเบื้องต้น พบว่ามีขยะเพียงเล็กน้อยบริเวณหน้าบ้าน แต่ภายในบ้านยังมีความสะอาดไม่พบขยะชิ้นใหญ่  
แนวทางการปฏิบัติงาน เก็บขยะบริเวณหน้าบ้านให้เรียบร้อย และทำการกวาดและถูภายในก่อนทำการส่งงาน

## หลังการปรับปรุงงานความสะอาดของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

อยู่ในระหว่างปรับปรุงซ่อมแซม

ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงงานอื่นๆ ของบ้านเดี่ยวหลังที่ 3

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ (บาท)		ค่าแรง (บาท)	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
1	ทำความสะอาด						4,000
					-		4,000
รวมค่าใช้จ่าย							4,000

ในหมวดอื่นๆ ได้ทำการปรับปรุงพื้นที่โดยการทำความสะอาดเท่านั้น รวมค่าใช้จ่ายในหมวดนี้เป็นเงิน 4,000 บาท

สรุปรวมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม

ช่วง	หมวดงาน	รวม (บาท)	ร้อยละโดยประมาณ
ก่อนการปรับปรุง	-	11,160	0.43% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ระหว่างการปรับปรุง	1.หมวดงานสถาปัตยกรรม	274,360	97.86%ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	2.หมวดงานระบบ	2,000	0.71% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
	3.หมวดงานอื่นๆ	4,000	1.43% ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม
รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม		280,360	10.87% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	วิศัลยา สุดเสถียร
วัน เดือน ปี เกิด	2 ตุลาคม 2539
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตร์บัณฑิต (วท.บ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY