

แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพและ
ปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก

นายกฤษฎา อัจฉาสุทธิคุณ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2556
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

PRE-OWNER HOME RENOVATION GUIDELINES: A CASE STUDY OF 1-3 MILLION BAHT
SINGLE-DETACHED HOUSE IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA OF THE NORTH
AND THE EAST

Mr. Kritsada Atchasutthikhun

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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยว ราคา 1-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตอน เหนือและตะวันออก
โดย	นายกฤษฎา อัจฉมาสุนทร
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก)

กฤษฎา อัจฉมาสฤติคุณ : แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก. (PRE-OWNER HOME RENOVATION GUIDELINES: A CASE STUDY OF 1-3 MILLION BAHT SINGLE-DETACHED HOUSE IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA OF THE NORTH AND THE EAST) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ศ. ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: รศ. ยุวดี ศิริ, 75 หน้า.

การศึกษาครั้งนี้เลือกบ้านมือสองประเภทบ้านเดี่ยวที่มีราคา 1-3 ล้านบาทเป็นกรณีศึกษา ศึกษาวิธีการและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร การสำรวจ สังเกตการณ์ และการสัมภาษณ์ได้แก่ สถาปนิก ผู้ประกอบการและผู้รับเหมาที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาพบว่าวิธีการปรับปรุงบ้านมือสองแบ่งเป็น การสำรวจและการดำเนินงานก่อสร้างจะประกอบด้วย งานสถาปัตยกรรม งานไฟฟ้า งานสุขาภิบาล งานภูมิทัศน์และงานอื่นๆได้แก่ ทำความสะอาด ดำเนินการขอมิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟและการรื้อถอน ทั้งนี้ในการสำรวจสภาพจะแบ่งได้เป็น ใช้งานได้ ต้องซ่อมแซม และชำรุดเสียหาย

จากการศึกษาการสำรวจสภาพบ้านทั้ง 5 หลังพบว่า งานสถาปัตยกรรมและสุขาภิบาลบ้านหลังที่ 1 และ 2 ชำรุดเสียหายบ้านหลังที่ 3 และ 4 ต้องซ่อมแซมและบ้านหลังที่ 5 ใช้งานได้ดี งานไฟฟ้าพบว่า บ้านหลังที่ 1 และ 2 ต้องซ่อมแซม บ้านหลังที่ 3 และ 4 ต้องซ่อมแซมและบ้านหลังที่ 5 ใช้งานได้ดี งานอื่นๆพบว่าบ้านหลังที่ 1 ต้องซ่อมแซม บ้านหลังที่ 2 ถึง 5 ใช้งานได้ดี และงานภูมิทัศน์ทุกหลังชำรุดเสียหาย

ในด้านค่าใช้จ่ายเฉลี่ยในการปรับปรุงของบ้านทั้ง 5 หลัง โดยแบ่งเป็นงานสถาปัตยกรรม มีค่าเฉลี่ย 121,290 บาทคิดเป็นร้อยละ 75 งานระบบไฟฟ้ามีค่าเฉลี่ย 29,639 บาท คิดเป็นร้อยละ 14 งานระบบสุขาภิบาลมีค่าเฉลี่ย 9,713 บาท คิดเป็นร้อยละ 5 และงานอื่นๆ มีค่าเฉลี่ย 7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 4

พบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมด บ้านหลังที่ 1 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 245,630 บาท บ้านหลังที่ 2 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 218,920 บาท บ้านหลังที่ 3 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 134,270 บาท บ้านหลังที่ 4 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 128,545 บาท บ้านหลังที่ 5 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 71,490 บาท หรือมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 167,641 บาท

จะเห็นได้ว่า บ้านหลังที่ 1 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสูงที่สุด เนื่องจากงานสถาปัตยกรรมและงานไฟฟ้า อยู่ในสภาพชำรุดเสียหาย ส่วนบ้านหลังที่ 5 มีค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าบ้านหลังอื่น เพราะสภาพอาคารยังใช้งานได้ดี จึงสรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสองจะแปรผันไปกับสภาพโดยเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายสูงสุดถึงร้อยละ 75 ของงานทั้งหมด

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ปีการศึกษา 2556

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

5573551325 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: PRE - OWNER / RENOVATION / GUIDLINES

KRITSADA ATCHASUTTHIKHUN: PRE-OWNER HOME RENOVATION GUIDLINES: A CASE STUDY OF 1-3 MILLION BAHT SINGLE-DETACHED HOUSE IN THE BANGKOK METROPOLITAN AREA OF THE NORTH AND THE EAST. ADVISOR: PROF. DR.BUNDIT CHULASAI, CO-ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 75 pp.

This research selected second-hand single houses, which their prices ranging between 1-3 million baht, as the case study by considering the approach and innovating expense. The research collected related documents, investigation, notification, and an interview from concerned people such as architect, entrepreneur, and contractor.

From the research, the second-hand single house innovation method can be divided into survey and construction which is composed of architecting, electricity, sanitation, landscape, cleaning, demolition and electric power meter and water meter request. Physical survey is classified into good condition, which meaning to live but only fixes needed ,and decayed condition.

The research found that the architecture and sanitation of houses no.1 and no. 2 we are in derelict condition. Houses no.3 and no.4 needed repairing. House no.5 was in good condition. For other parts of innovations, house no.1 needed fixing. Houses no.2, 3, 4, and 5 conditions are still good but their landscapes are destroyed.

For innovation cost, this averaged 121,290 baht-75 % for architecture, 29,639 baht-14% for electricity, 9,713 baht-5% for sanitation, 10,460-6% for landscape, and 7,000 baht- 4% for miscellaneous work.

Innovation expenses were as follows house no.1 was 245,630 baht; house no.2 218,920 baht; house no.3 134,270 baht; house no. 4 128,545 baht; and house no. 5 71,490. The average innovation expense was 167,641 baht.

In conclusion, house no.1 had the highest expense for architecture and electricity as it was in a derelict condition. House no.5 had lower expenses than others because its building condition was still good. Therefore, the innovation cost to modify second-hand house depends upon its condition especially from an architectural point of view which is 75% higher than other aspects.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2013

Co-Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบผลสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี อันเกิดจากความช่วยเหลือของ ศ.ดร. บัณฑิต จุลาสัย และ รศ.ยุวดี ศิริ ซึ่งให้คำปรึกษา รวมถึงข้อแนะนำในประเด็นต่างๆ ตลอดระยะเวลา ดำเนินงานวิจัย ทางผู้วิจัยจึงขอกราบขอบขอบคุณอย่างสูง ไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร ผศ.ดร.กมลททิพย์ พานิชักดิ์ ดร.สมบัติ วณิชประภา รศ.พรรณชลัท สุริโยธิน และผศ.จาตุรนต์ วัฒนผาสุก ที่ให้ คำแนะนำในประเด็นที่ควรทำการศึกษาเพื่อให้วิทยานิพนธ์มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น และให้เกียรติ เป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ด้วย

ขอขอบพระคุณหน่วยงานต่างๆ ที่ให้ข้อมูลในการดำเนินงานวิจัย ไม่ว่าจะเป็น นายแพทย์ สมศักดิ์ มุนีพิระกุล นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟอ์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด คุณดรุณี รุ่งเรืองผล กรรมการฝ่ายเหรัญญิกสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ดาร์วิต พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด คุณมุฮัมมัดอิกบาน เขตเตอร์โมฮามัด เลขาธิการและ ประชาสัมพันธ์ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็ทเวอร์ค พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด คุณพลชัย ชัยยศมานนท์ กรรมการฝ่ายกฎหมาย และกรรมการผู้จัดการ บริษัท บ้านนา นาค จำกัด และคุณไพรัช มณฑาพันธ์ นายกสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด ที่ให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์จนเสร็จสิ้นงานวิจัย

ขอบคุณเพื่อนๆ C25X ตลอดจนเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการที่ให้คำปรึกษาด้านการจัดทำ วิทยานิพนธ์ใช้เหลือด้านเอกสารต่างๆ

ท้ายที่สุดขอกราบขอบพระคุณ บุพการีและบุคคลในครอบครัวที่คอยให้การสนับสนุน และเป็นกำลังใจให้กับผู้วิจัยเสมอมา ซึ่งประโยชน์อันเกิดจากงานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบแต่บุคคลต่างๆ ที่ได้กล่าวมา

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	2
1.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	3
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	3
1.5 เครื่องมือในการวิจัย.....	4
1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย.....	4
1.7 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	5
1.8 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	5
1.9 การรวบรวมข้อมูล.....	6
1.10 การนำเสนอข้อมูล.....	6
1.11 การวิเคราะห์วิธีการปรับปรุง และสรุปผลการศึกษา.....	6
1.12 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 ขั้นตอนการในการก่อสร้างบ้าน.....	7
2.2 การศึกษาวิธีการการตรวจสภาพบ้านแบบมาตรฐาน.....	7
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับเทคโนโลยีการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างอาคาร.....	9
2.4 แนวคิดเรื่องตลาดบ้านมือสอง.....	10
2.5 แนวคิดเรื่องขั้นตอนการเลือกซื้อบ้านเก่าและทรูด์โทรมเพื่อการปรับปรุง.....	10
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12

บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	14
3.1 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูล	14
3.2 กลุ่มตัวอย่าง.....	17
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	18
3.4 ปัญหาและอุปสรรคและข้อจำกัดในการวิจัย	18
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	19
3.6 กระบวนการวิทยานิพนธ์	20
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	21
4.1 การสำรวจสภาพบ้านมือสองจากผู้เชี่ยวชาญ	21
4.2 สรุปผลและวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในด้านการสำรวจสภาพบ้านมือสอง	23
4.3 จากการสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้านมือสองของผู้เชี่ยวชาญ	23
4.4 หลักเกณฑ์ในการแบ่งสภาพของงาน	24
4.5 การสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้าน	24
4.6 สรุปด้านสภาพของที่อยู่อาศัย	33
4.7 ด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้าน.....	33
4.8 บ้านหลังที่ 1	33
4.9 บ้านหลังที่ 2	37
4.10 บ้านหลังที่ 3.....	42
4.11 บ้านหลังที่ 4.....	45
4.12 บ้านหลังที่ 5.....	49
4.13 สภาพปัจจุบันภายหลังการปรับปรุง.....	53
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	56
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	56
5.2 ข้อค้นพบในการวิจัย	58
5.3 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย.....	59
5.4 ข้อเสนอแนะแนวทางในการทำการวิจัยครั้งต่อไป	59
รายการอ้างอิง	60

ณ

หน้า

ภาคผนวก ก.....	62
ภาคผนวก ข.....	71
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	75

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 สถิติการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองแนวราบ ปี 2555	1
ตารางที่ 4.1 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม	21
ตารางที่ 4.2 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า	22
ตารางที่ 4.3 การสำรวจสภาพงานระบบสุขาภิบาล	23
ตารางที่ 4.4 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร	24
ตารางที่ 4.5 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสีภายนอก	25
ตารางที่ 4.6 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสีภายใน	25
ตารางที่ 4.7 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสีฝ้าเพดาน	26
ตารางที่ 4.8 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานฝ้าเพดาน	26
ตารางที่ 4.9 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานประตู	27
ตารางที่ 4.10 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม งาน หมวดงานหน้าต่าง	27
ตารางที่ 4.11 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานวัสดุปูพื้น	28
ตารางที่ 4.12 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสุขภัณฑ์ (อ่างล้างหน้า)	28
ตารางที่ 4.13 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสุขภัณฑ์ (ชักโครกและสายชำระ)	29
ตารางที่ 4.14 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสุขภัณฑ์ (ฝักบัว)	29
ตารางที่ 4.15 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า (โคมไฟและหลอดไฟ)	30
ตารางที่ 4.16 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า (สวิทช์และปลั๊กไฟ)	30
ตารางที่ 4.17 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า (ตู้ควบคุมไฟฟ้า)	31
ตารางที่ 4.18 การสำรวจงานระบบสุขาภิบาล	31

ตารางที่ 4.19 ตารางสรุปการสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้านมือสองทั้ง 5 หลัง	32
ตารางที่ 4.20 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี	34
ตารางที่ 4.21 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานฝ้าเพดาน	34
ตารางที่ 4.22 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทประตู – หน้าต่าง.....	34
ตารางที่ 4.23 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น	35
ตารางที่ 4.24 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์.....	35
ตารางที่ 4.25 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์	35
ตารางที่ 4.26 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า	36
ตารางที่ 4.27 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล	36
ตารางที่ 4.28 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ.....	36
ตารางที่ 4.29 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี	38
ตารางที่ 4.30 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานฝ้าเพดาน.....	38
ตารางที่ 4.31 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทประตู-หน้าต่าง.....	38
ตารางที่ 4.32 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น	39
ตารางที่ 4.33 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์.....	39
ตารางที่ 4.34 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า	40
ตารางที่ 4.35 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล	40
ตารางที่ 4.36 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ.....	41
ตารางที่ 4.37 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี	42
ตารางที่ 4.38 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานประตู – หน้าต่าง	42
ตารางที่ 4.39 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น.....	43

ตารางที่ 4.40 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์	43
ตารางที่ 4.41 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า.....	43
ตารางที่ 4.42 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล.....	44
ตารางที่ 4.43 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ.....	44
ตารางที่ 4.44 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี	46
ตารางที่ 4.45 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานประตู-หน้าต่าง	46
ตารางที่ 4.46 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น	46
ตารางที่ 4.47 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์.....	47
ตารางที่ 4.48 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า	47
ตารางที่ 4.49 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล	48
ตารางที่ 4.50 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ.....	48
ตารางที่ 4.51 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี	50
ตารางที่ 4.52 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี	50
ตารางที่ 4.53 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ.....	50
ตารางที่ 4.54 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านทั้ง 5 หลัง.....	51

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1 แสดงการสังเกตลักษณะทางกายภาพของที่บ้านมือสอง.....	16
ภาพที่ 3.2 แสดงการสังเกตการเลือกใช้วัสดุที่ใช้ในการซ่อมแซมเบื้องต้น	16
ภาพที่ 4.1 แสดงภาพบ้านหลังที่ 1 หลังการปรับปรุง	53
ภาพที่ 4.2 แสดงภาพบ้านหลังที่ 2 หลังการปรับปรุง	53
ภาพที่ 4.3 แสดงภาพบ้านหลังที่ 3 หลังการปรับปรุง	54
ภาพที่ 4.4 แสดงภาพบ้านหลังที่ 4 หลังการปรับปรุง	54
ภาพที่ 4.5 แสดงภาพบ้านหลังที่ 5 หลังการปรับปรุง	55

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการปรับปรุงบ้านมือสอง	19
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 1	37
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 2	41
แผนภูมิที่ 4.3 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3	45
แผนภูมิที่ 4.4 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 4	49
แผนภูมิที่ 4.5 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 5	51

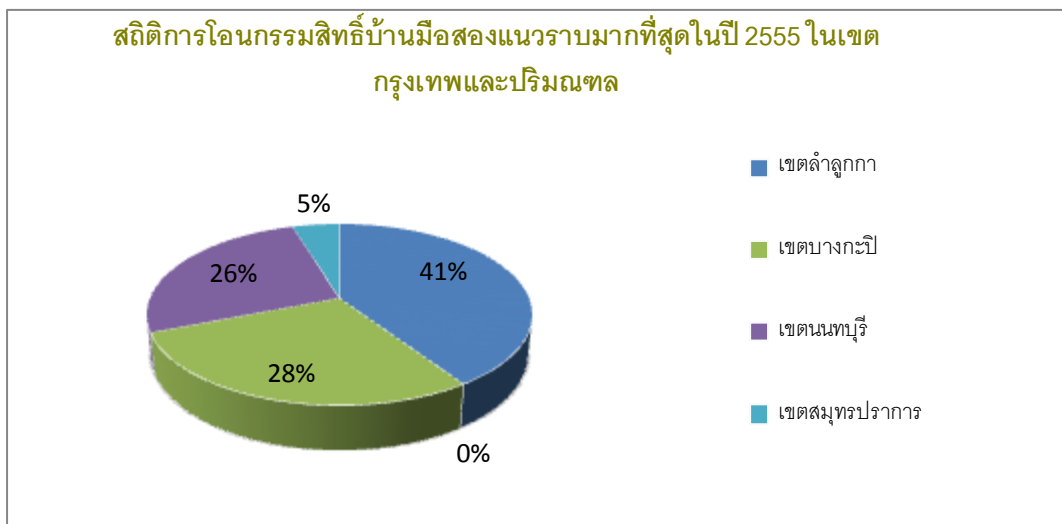
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

¹ตลาดบ้านมือสองในปัจจุบันมีประมาณ 200,000 หน่วยทั่วประเทศ แต่จากการรวบรวมข้อมูลของ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ได้เก็บรวบรวมข้อมูลรายการทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA จากหน่วยงานต่างๆ ทั้งจากกรมบังคับคดี สถาบันการเงินที่ขายทรัพย์สิน NPA 17 แห่ง จากบริษัทตัวแทนนายหน้าขนาดใหญ่ 65 แห่ง และจากการประกาศขายโดยประชาชนทั่วไป ณ ไตรมาส 3/2553 สามารถนับจำนวนได้ประมาณ 123,000 หน่วย มีมูลค่ารวมกันประมาณ 312,000 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 6 และ 15 ตามลำดับ แต่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 22 และ 44 ตามลำดับ เมื่อจำแนกตามประเภทบ้านพบว่า บ้านเดี่ยวมีจำนวนมากที่สุด คือ 48,953 หน่วย มูลค่า 141,673 ล้านบาท ราคาเฉลี่ย 0.96 ล้านบาท/หน่วย

ตารางที่ 1.1 สถิติการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองแนวราบ ปี 2555



หากพิจารณาจาก ตารางที่ 1.1 แล้วจะเห็นได้ว่า บ้านมือหนึ่งและบ้านมือสอง จะมีสัดส่วนในการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนใกล้เคียงกันทำให้เห็นว่าตลาดบ้านมือสองนั้นยังเป็นตลาดที่ใหญ่และน่าสนใจ

¹ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่, "สถิติจำนวนบ้านมือสองที่มีอยู่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล," <http://www.reic.or.th/Default.aspx>; ibid.

²บ้านมือสองในปัจจุบันเป็นบ้านที่อยู่ในทำเลและที่ตั้งที่ดีและเนื่องจากความต้องการในที่อยู่อาศัยยังมีความต้องการอยู่เรื่อยๆ เนื่องจากการย้ายที่ทำงานใหม่ การขยายหรือการเพิ่มจำนวนของสมาชิกในครอบครัว ทำให้มีการซื้อและขายหรือการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองกันอย่างต่อเนื่อง และในการซื้อบ้านมือสอง โดยส่วนใหญ่ต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมก่อนที่จะเข้าอยู่จึงมีกลุ่มผู้ที่จะซื้อขายบ้านมือสองและกลุ่มผู้ประกอบการที่ต้องการซื้อบ้านมือสองจะต้องทำการปรับปรุงหรือซ่อมแซมบ้านมือสองก่อนที่จะขายหรือเข้าอยู่

³บ้านที่มีอยู่ในตลาดบ้านมือสองมีการจำแนกประเภทได้ 2 ลักษณะ คือ

1. บ้านมือสองที่ปัจจุบันมีการเข้าอยู่อาศัย หมายถึง บ้านที่มีการเข้าอยู่อาศัยมานานเท่าไรก็ตาม เช่น 1-10 ปีหรือ 10-20 ปี และ ณ ปัจจุบันก็ยังมีการพักอาศัยอยู่

2. บ้านมือสองที่เคยมีการเข้าอยู่อาศัยหรือไม่ก็ตามแต่ปัจจุบันไม่มีการเข้าอยู่อาศัย หมายถึง บ้านที่เจ้าของบ้านได้มีการซื้อแล้วเคยเข้าอยู่อาศัยหรือไม่เคยเข้าอยู่อาศัยก็ตาม แต่ขาดการดูแลหรือขาดสภาพคล่องในการผ่อนชำระทำให้เกิดบ้านถูกทิ้งร้าง ทรุดโทรม และไม่มีคนอยู่อาศัย

จะเห็นได้ว่าบ้านมือสองก็มีการทรุดโทรมจากการอยู่อาศัยหรือทิ้งร้างว่างเปล่านั้น ได้กระจายอยู่ในทำเลที่ดี ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาในท้องตลาด และสถาบันการเงินต่างๆ ใ้หวังเงินในการขอสินเชื่อต่ำ ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาการปรับปรุงบ้านมือสองที่มีสภาพทรุดโทรม ถูกปล่อยกร้างว่างเปล่า หรือไม่มีการเข้าอยู่อาศัย เพื่อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการหรือบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจเกี่ยวกับการปรับปรุงบ้านมือสองเพื่อใช้เป็นแนวทางในการประกอบธุรกิจหรือเป็นความรู้ได้

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านมือสองระดับราคา ล้าน 3-1 ประเภทบ้านเดี่ยวในโซน กรุงเทพฯและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก
2. ศึกษาค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสอง

²ดรุณี รุ่งเรืองผล กรรมการฝ่ายற்றுณีกร สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, 2 มกราคม, 2556.

³สัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, "ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล2551-2555," ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

<http://www.reic.or.th>.

1.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

⁴ศูนย์วิจัยกสิกรไทย 2545 ได้ศึกษาหัวข้อเกี่ยวของคนที่พักอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯกับการซื้อบ้านมือสองโดยผลการศึกษาได้แสดงให้เห็นว่า ตลาดของบ้านมือสองนั้นมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 20 ของมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยผู้บริโภคมีความสนใจเกี่ยวกับบ้านมือสองเนื่องจากมีราคาต่ำกว่าบ้านใหม่มากและเป็นสินค้าที่อยู่ในทำเลที่ดี ส่วนมากจะให้ความสนใจบ้านเดี่ยวมากที่สุดถึง 36.4% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 34.9% ของความต้องการซื้อบ้านทั้งหมด และมีวงเงินการซื้ออยู่ที่ราคาประมาณ 1-2 ล้านบาท

⁵บุศรินทร์ ตริระพงศพิชิต (2541) ได้ศึกษาในเรื่อง “การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง” จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า บริษัทนายหน้าส่วนใหญ่นิยมฝากขายบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาได้แก่ทาวน์เฮาส์ ซึ่งตรงกับความต้องการของลูกค้าที่จะซื้อ โดยผู้ที่สนใจซื้อจะอยู่ในเกณฑ์ราคา 1 – 3 ล้านบาท

1.4 ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาเนื้อหาวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหาและกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาไว้ดังนี้

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- ศึกษาสภาพปัจจุบันของบ้านมือสองที่จะทำการปรับปรุง เช่น สภาพภายนอก สภาพภายใน ของอาคาร, ขนาดพื้นที่ดิน ,ขนาดพื้นที่ใช้สอย
- ศึกษาราคาค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง

1.4.2 ขอบเขตด้านกลุ่มประชากร

- กลุ่มประชากรประเภทบ้านเดี่ยว คือกลุ่มบ้านเดี่ยว ที่อยู่ในราคา 1-3 ล้านบาท ไซนกรุงเทพฯและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก ที่มีอายุ 10 ปีขึ้นไป จากผู้ชายหรือบริษัทตัวแทน นายหน้า และอยู่ในโครงการจัดสรร

⁴ศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ กสิกรไทย, "แนวโน้มพฤติกรรมผู้ซื้อบ้านมือสอง," <https://www.kasikomresearch.com>.

⁵บุศรินทร์ ตริระพงศพิชิต, "การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง" (ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541).

- กลุ่มประชากรที่ใช้ในการสัมภาษณ์ คือกลุ่มบริษัทหรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ตกแต่ง ซ่อมแซม บ้านมือสอง

1.5 เครื่องมือในการวิจัย

1.) แบบตรวจสอบสภาพปัจจุบันของตัวบ้าน เช่น ข้อมูลสภาพภายนอก สภาพภายใน ของอาคาร, ขนาดพื้นที่ดิน ,ขนาดพื้นที่ใช้สอย

2.) แบบสัมภาษณ์ บริษัทที่เกี่ยวข้องหรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ตกแต่ง ซ่อมแซม บ้านมือสอง

1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

⁶**บ้านเดี่ยว** หมายถึง บ้านที่ปลูกสร้างเพียงหลังเดียวบนเนื้อที่ได้กำหนดไว้ รูปแบบจะแตกต่างกันตามที่แต่ละโครงการจะกำหนด ซึ่งจะมีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และ สองชั้น เนื้อที่ของบ้านแบบนี้ จะอยู่ระหว่าง 40-100 ตารางวา องค์กรประกอบของบ้านแบบนี้จะประกอบด้วย ห้องรับแขก ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องครัว สำหรับบริเวณบ้าน นอกจากจะมีบริเวณสำหรับที่จอดรถแล้ว อาจจะมีบริเวณสำหรับพักผ่อน หรือ จัดสวนบ้างขึ้นอยู่กับขนาดเนื้อที่ของบ้าน ⁷**โซนกรุงเทพฯ และปริมณฑลตอนเหนือ** จะมีทำเลที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจตามแนวถนนสายหลัก อาทิเช่น ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต วัชรพล รามอินทรา ลำลูกกา ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยพื้นที่สีเขียวของฝั่งเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นที่อยู่อาศัยที่นิยมกันในอดีต เพราะเป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางติดต่อไปทางจังหวัด ทั้งเหนือและอีสาน ปัจจุบันจะมีพื้นที่สำคัญที่กำลังขยายตัวอย่างมาก คือย่านแจ้งวัฒนะ เพราะมีการขยายหน่วยราชการต่างๆขนาดใหญ่ และมีสะพานที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปทางฝั่งปทุมธานีได้สะดวก จึงมีแนวโน้มที่ดี มากกว่าทำเลอื่นๆในโซนนี้ ซึ่งประกอบไปด้วยเขตตอนเหนือของกรุงเทพฯ ได้แก่ จตุจักร ลาดพร้าว บางซื่อ หลักสี่ บางเขน ดอนเมือง สายไหม และบางอำเภอของจังหวัดปทุมธานี ได้แก่ ลำลูกกา อำเภอเมือง ลาดหลุมแก้ว ธัญบุรี คลองหลวง และอำเภอปากเกร็ดในจังหวัดนนทบุรี

โซนกรุงเทพฯและปริมณฑลตอนตะวันออก จะมีทำเลที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจในย่านวังทองหลาง สุขาภิบาล บึงกุ่ม มีนบุรี และส่วนหนึ่งของจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นแหล่งงานจำนวนหนึ่ง มีโรงงานต่างๆ ที่อยู่อาศัยในโซนนี้ แต่ก่อนจัดว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาที่ดินที่ถูกที่สุด ของกรุงเทพฯ

⁶สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, "ลักษณะประชากร เศรษฐกิจและปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่บ้านจัดสรร," <http://www.sri.cmu.ac.th/sriweb/th/home.php>.

⁷การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ, <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=travelaround&date=02-07-2008&group=24&gblog=15>.

เพราะไกลจากกรุงเทพฯ ขึ้นในมาก แต่ปัจจุบัน เมื่อมีการเปิดใช้สนามบินสุวรรณภูมิ จึงมีการหาที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ราคาจึงเริ่มขยับตาม แต่ก็ยังมีพื้นที่ว่างอีกมาก ให้พัฒนา ที่อยู่อาศัยฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ โซนนี้ ประกอบด้วยเขต วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม คันนายาว สะพานสูง มีนบุรี ลาดกระบัง คลองสามวา หนองจอก และอำเภอในจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้แก่ บางน้ำเปรี้ยว และอำเภอเมือง

⁸บ้านมือสอง ความหมายคือ บ้านมือสองที่ได้รับการยอมรับเป็นสากลและในความเข้าใจของคนทั่วไป (ที่ไม่ใช่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท) มีวัตถุประสงค์ต้องการเปลี่ยนมือ และความหมายในการพิจารณาด้านภาษี หมายถึงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

⁹สภาพการใช้งาน ความหมายคือ สภาพใช้งานได้ หมายถึง ความพร้อมการใช้งานของสิ่งของหรืออุปกรณ์ต่างๆ สามารถทำงานได้ตามปกติ สภาพต้องซ่อมแซม หมายถึง การทำให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพใช้งานได้ดีเช่นเดิม ซึ่งอาจต้องทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนบางชิ้นเล็กน้อย หรือไม่ต้องเปลี่ยนชิ้นส่วนก็ได้ สภาพต้องชำรุดเสียหาย หมายถึง ทรุดโทรม, เสื่อม, พัง, หมดสภาพ, เสื่อมโทรม, ชำรุดทรุดโทรม

1.7 ข้อตกลงเบื้องต้น

จากข้อมูลของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โซนกรุงเทพฯ และปริมณฑลตอนเหนือ เป็นในเขตธัญบุรี, ลำลูกกาและสายไหมและโซนกรุงเทพฯ และปริมณฑลตอนตะวันออก เขตมีนบุรี บางกะปิ บึงกุ่ม สะพานสูง เป็นพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองมาที่สูงสุดในปี 2555

1.8 วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยในเชิงคุณภาพ มีจุดมุ่งหมายในการศึกษา การปรับปรุงบ้านมือสอง เลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์และการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการการปรับปรุงบ้านมือสองกับบริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้เชี่ยวชาญหรือผู้รับเหมา โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังนี้

⁸ สมศักดิ์ มณีพิระกุล สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, "สถานการณ์ตลาดบ้านมือสองและการพัฒนาวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์," www.ghbhomecenter.com/journal.

⁹ ความหมายของสภาพการใช้งาน, <http://msgconsultant.com/articledetail.php?cid=25&id=331>.

1.9 การรวบรวมข้อมูล

1.9.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร บทความทางวิชาการหรือทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานต่างๆ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น ราคากลางในการก่อสร้างบ้าน การออกแบบก่อสร้างบ้าน และการตรวจสอบสภาพบ้าน

1.9.2 ข้อมูลปฐมภูมิ การศึกษากลุ่มตัวอย่าง ได้แก่

1.) ตรวจสอบสภาพบ้านราคา 1-3 ล้านบาท ประเภทบ้านเดี่ยว โซนกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก ที่มีอายุ 10 ปีขึ้นไป จากผู้ชายหรือบริษัทตัวแทนนายหน้า และอยู่ในโครงการจัดสรร

2.) สัมภาษณ์ บริษัทที่เกี่ยวข้องหรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ตกแต่ง ซ่อมแซมบ้านมือสอง

1.10 การนำเสนอข้อมูล

1.) การนำเสนอด้วยการบรรยายเกี่ยวกับแบบตรวจสอบสภาพบ้านเพื่อการปรับปรุงบ้านด้วยวิธีการต่างๆ เช่น สภาพภายนอก สภาพภายใน ของอาคาร, ขนาดพื้นที่ดิน, ขนาดพื้นที่ใช้สอย, แบบแปลนของตัวบ้าน

2.) แสดงตารางการประมาณราคาตามขั้นตอนการปรับปรุงบ้านมือสอง

3.) นำเสนอด้วยรูปภาพสภาพของตัวบ้าน

1.11 การวิเคราะห์วิธีการปรับปรุง และสรุปผลการศึกษา

วิเคราะห์และสรุปขั้นตอนปรับปรุงบ้านมือสอง ที่ได้จากแบบสัมภาษณ์จากกลุ่มประชากรอีกทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเสนอแนะแนวทางต่อผู้ที่สนใจ

1.12 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.) เพื่อเป็น ความรู้ให้กับผู้ประกอบการและผู้ทีสนใจจะปรับปรุงบ้านมือสอง เกี่ยวกับวิธีการสำรวจสภาพบ้านมือสองก่อนการปรับปรุง

2.) เพื่อรู้ถึง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้ทีสนใจจะปรับปรุงบ้านมือสอง หรือผู้ต้องการซื้อบ้านมือสองเพื่อมาทำการปรับปรุง

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎี

จากการทำการศึกษาเกี่ยวกับการซ่อมแซมและปรับปรุงบ้านมือสองโดยจะมีขั้นตอนต่างๆในการทำงานและการมีใช้วัสดุก่อสร้างในการปรับปรุงหลากหลายชนิด รวมถึงการตรวจเช็คสภาพของตัวบ้านมือสอง จึงได้มีการนำเสนอแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อมาใช้ให้เป็นทางเลือกและแนวทางในการศึกษา โดยมีแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

2.1 ขั้นตอนการในการก่อสร้างบ้าน

¹⁰ขั้นตอนในการก่อสร้างบ้านประกอบด้วย 5 ส่วนใหญ่ได้ ดังนี้

1. งานด้านโครงสร้าง ได้แก่ งานลงเสาเข็ม งานเสาและคาน งานพื้น งานบันได งานหลังคา งานรั้ว
2. งานสถาปัตยกรรม ได้แก่ งานผนัง งานประตูหน้าต่าง งานฝ้าเพดาน งานสุขภัณฑ์
3. งานสาธารณูปโภค ได้แก่ งานวางระบบไฟฟ้า งานเดินระบบท่อน้ำ
4. งานสุขาภิบาล ได้แก่ การวางท่อระบายน้ำดีและน้ำทิ้ง การทำบ่อเกรอะและบ่อซึม
5. งานตกแต่ง ได้แก่ งานติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ การจัดภูมิทัศน์

2.2 การศึกษาวิธีการการตรวจสอบสภาพบ้านแบบมาตรฐาน

¹¹การตรวจสอบสภาพบ้านมือสอง ก่อนตัดสินใจซื้อเป็นสิ่งที่จะต้องทำ ไม่ควรซื้อบ้านหากไม่ได้เห็นและไม่ได้ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนซื้อ ควรไปดูบ้านหลังนั้นด้วยตัวเองอย่าเชื่อคำชักจูงจนกว่าเราจะได้เห็นสภาพบ้านหลังนั้นด้วยตัวเอง การตรวจสอบบ้านแล้วพบสิ่งเสียหายจำนวนมากเกินกว่าที่เราจะรับได้ควรตกลงกับเจ้าของบ้านเดิมว่าจะซ่อมให้หรือจะลดราคาให้ ฉะนั้นในการไปตรวจสอบสภาพบ้านควรทำ Check list ในการตรวจบ้านแบบคร่าวๆ โดยกำหนดหัวข้อที่จะตรวจหลักๆ ดังนี้

- 1.) ตรวจสอบโครงสร้างบ้าน เช่น เสา หลังคา พื้น บันได ผนัง กำแพง โครงสร้างควรแข็งแรง ไม่มีรอยแตก รอยร้าว หากมีควรมีน้อยที่สุด

¹⁰ คำนวณ คุณาพร, คู่มือการสร้างบ้าน 2546.

¹¹ วิญญู วาณิชศิริโรจน์, "การตรวจรับบ้านก่อนโอนแบบผู้ไม่รู้,"

2.) ตรวจสอบภายในบ้าน เช่น ประตู หน้าต่าง มุ้งลวด เหล็กดัด วงกบ ฝ้าม่าน สีภายในบ้าน สีภายนอกบ้าน สิ่งเหล่านี้หากอยู่ในเกณฑ์ที่เกินกว่าจะรับได้ หรือผิดปกติควรตกลงกับเจ้าของบ้าน ก่อนเชื่อว่าเจ้าของเดิมจะซ่อมให้หรือลดราคาบ้าน

3.) ตรวจสอบสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา โทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ต ตรวจสอบสภาพว่ายังใช้งานได้หรือไม่ ควรจะขอแปลนไฟฟ้า แปลนประปา เพื่อการต่อเติมโครงสร้าง บ้านในอนาคต หรือพบจุดบกพร่องภายในบ้านจะได้แก้ไขได้

โดยมีขั้นตอนการแยกประเภทของ Check list ได้ดังนี้

- 1) ตรวจสอบสภาพโครงสร้าง
 - รอยร้าวกำแพง
 - รอยร้าวพื้น
 - ผิวโครงสร้าง
 - การโอนเอน แอนตัวของโครงสร้าง
- 2) ตรวจสอบงานสถาปัตยกรรม
 - สถาปัตยกรรมนอกบ้าน
 - สถาปัตยกรรมในบ้าน
- 3) ตรวจสอบหลังคาบ้าน
 - โครงสร้างใต้หลังคา
 - ตรวจสอบความแข็งแรงโครงหลังคา
 - ช่องเปิดแผ่นกันความร้อน
 - การเดินสายไฟบนฝ้าเพดาน
- 4) ตรวจสอบงานระบบประปา
 - ระบบน้ำดี ป้อนน้ำ
 - ถังเก็บน้ำ
 - ระบบน้ำเสีย
 - ระบบระบายน้ำ
 - การเดินท่อน้ำรอบบ้าน
- 5) ตรวจสอบงานไฟฟ้า
 - ระบบสายดิน
 - ไฟฟ้ารอบบ้าน
 - สัญญาณโทรศัพท์

- สัญญาอินเทอร์เน็ต

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับเทคโนโลยีการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างอาคาร

¹²Harold K.Dancy (1997) ได้มีการรวบรวมวิธีการก่อสร้างอาคาร โดยใช้แรงงานคนเป็นสำคัญ โดยในคู่มือนี้ได้อธิบายการเลือกที่ตั้ง การจัดการด้านแรงงาน และการแสดงวิธีการก่อสร้างอาคารตั้งแต่ ฐานราก การก่อผนัง การสร้างหลังคา และวัสดุผนัง โดยให้ทางเลือกได้อยู่หลายวิธี ในส่วนของวัสดุในการก่อสร้างที่เหมาะสมของอาคารนั้นๆ

¹³Roland Stulz and Kiran Mukerji (1984) ได้กล่าวถึงทางเลือกสำหรับวัสดุก่อสร้างหรือเทคโนโลยีการก่อสร้างไม่สามารถที่จะถูกลดความเห็นได้อย่างชัดเจน ดังนั้นสิ่งที่จะแสดงถึงปัจจัยที่บ่งบอกถึงความเหมาะสมที่สุดคือ

- 1.) วัสดุเหล่านั้นถูกผลิตขึ้นภายในท้องถิ่น หรือได้มีการนำวัสดุมามากจากแหล่งอื่น
- 2.) วัสดุนั้นราคาถูกและสามารถหาได้ง่าย และยังสามารถนำกลับมาใช้งานหรือใช้ประโยชน์ใหม่ได้หรือไม่
- 3.) วัสดุนั้นสร้างโดยโรงงานที่ห่างไกล ต้องการเครื่องมือหรืออุปกรณ์พิเศษ หรือสามารถผลิตวัสดุนั้นในราคาที่ถูกลงกว่า ณ สถานที่ก่อสร้างหรือไม่ (คุณภาพดีสำคัญกว่าการได้มาในราคาถูก)
- 4.) การผลิตวัสดุนั้นต้องการพลังงานในการผลิตและเป็นเหตุให้สิ้นเปลืองและเป็นเหตุให้เกิดมลภาวะหรือไม่
- 5.) วัสดุและเทคนิคการก่อสร้างนั้นถูกต้องกับสภาพภูมิอากาศหรือไม่
- 6.) วัสดุและเทคนิคการก่อสร้างนั้นถูกจัดเตรียมเกี่ยวกับมาตรการความปลอดภัยจากธรรมชาติหรือไม่
- 7.) วัสดุและเทคนิคการก่อสร้างนั้นสามารถถูกใช้และเข้าใจโดยคนงานในท้องถิ่นหรือต้องการทักษะหรือประสบการณ์หรือไม่

¹²Harold K. Dancy, *A Manual of Building Construction* (London: Intermediate Technology Development Group, 1997).

¹³Roland Stulz and Kiran Mukerji, *Appropriate Building Materials* (Switzerland: SKAT publications, 1984).

8.) มีความเป็นไปได้หรือไม่ ที่จะแก้ไขหรือสามารถปรับเปลี่ยนโดยวิธีทางของท้องถิ่นและวัสดุนั้นๆมีการเห็นชอบจากสังคมหรือไม่ วัสดุนั้นถูกพิจารณาในเกณฑ์ขั้นต่ำหรือยอมรับในทางศาสนาหรือไม่

2.4 แนวคิดเรื่องตลาดบ้านมือสอง

¹⁴รศ. มานพ พงศทัต มีแนวคิดที่ว่าตลาดบ้านมือสองเป็นตลาดที่ทุกคนกำลังจับตามองอยู่ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา คือบ้านมือสอง เพราะเนื่องจากปัจจุบันมีการสร้างบ้านใหม่ขายมากถึง 80 – 90% ของตลาดทั้งหมดในประเทศที่เจริญ เช่น อเมริกา บ้านมือสองสูงถึง 70% ของตลาดทั้งสิ้น นักพัฒนาที่ดินทั้งหลายจึงจับตามองว่าเมื่อไรสถานการณ์จะผกผันเหมือนอย่างเช่นต่างประเทศ

ยิ่งในปัจจุบัน บ้านใหม่ขายได้เข้ายิ่งต้องใช้กลยุทธ์ลดราคา เพื่อให้ราคาถูกลง แต่ในขณะเดียวกันบ้านมือสอง ซึ่งมีทั้งบ้านเก่าจริงๆ สร้างมาเป็น 10 ปีแล้ว รวมทั้งบ้านมือสองที่นักลงทุนเพิ่งครอบครอง ทั้งบ้านใหม่ที่ขายไม่ออกมานานจนลดขั้นเป็นบ้านมือสองราคาโดยทั่วไปจะถูกลงกว่าบ้านมือหนึ่งอย่างน้อย 25% อีกทั้งอยู่ในเมือง ซื้อแล้วอยู่ได้ทันทีที่มีการทำตลาดและนำสู่ตลาดมากขึ้น ทำให้ปริมาณบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และคอนโด มือสองเป็นคู่แข่งที่เด่นชัดยิ่งขึ้นในขณะนี้

2.5 แนวคิดเรื่องขั้นตอนการเลือกซื้อบ้านเก่าและทรุดโทรมเพื่อการปรับปรุง

¹⁵แม้การซื้อขายบ้านเก่าทรุดโทรม หรือฟิกเซอร์-อัปเปอร์(Fixer-Upper) จะเป็นงานที่ทำแล้วสามารถทำกำไรได้ดี คู่แข่งกับการลงใจลงแรงที่ใส่เข้าไป แต่ก็มีความเสี่ยงเข้ามาเกี่ยวข้องอยู่ด้วย

ในทางปฏิบัติแล้ว การลงทุนซื้อขายฟิกเซอร์-อัปเปอร์ มีขั้นตอนและวิธีการลงทุนที่แตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปพอสมควร สำหรับสำหรับมือใหม่ ที่เพิ่งเข้าลงทุนในฟิกเซอร์-อัปเปอร์เป็นครั้งแรก อาจอาศัยขั้นตอนการลงทุน กระทำเป็นขั้นๆ ตามแนวทางตามคำแนะนำต่อไปนี้ได้

ขั้นตอนที่ 1 เลือกพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนก่อน อาจยึดหลักเลือกในพื้นที่ที่เราเคยอยู่อาศัยอยู่แล้ว หรือในพื้นที่ที่ตัวเราอยากอยู่อาศัยก็ได้ แต่ให้พึงสังวรไว้เสมอว่าพื้นที่ภูมิศาสตร์ที่เราอยากอยู่ อาจไม่ใช่ที่ที่ดีที่สุดสำหรับการลงทุนก็ได้

ขั้นตอนที่ 2 ลงพื้นที่สำรวจบ้านทรุดโทรมต่างๆ ในพื้นที่ที่เลือกไว้ โดยเน้นมองหาบ้านที่รูปโฉมไม่ดี พยายามมองหาไปให้ทั่ว โดยขับรถไป ในละแวกต่างๆ ที่มีป้ายประกาศขายอยู่

¹⁴รศ. มานพ พงศทัต, กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ เล่ม 6 ตลาดบ้านมือสอง บ้านที่ 2 และบ้านมือ 2 (ตอน 1) (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

¹⁵อนุชา กุลวิสุทธิ, "ขั้นตอนการเลือกซื้อบ้านเก่าและทรุดโทรมเพื่อการปรับปรุง 2547 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ," <http://www.home.co.th/content/DataDetail/>.

ขั้นตอนที่ 3 ให้ระลึกไว้ตลอดเวลาว่า “ทำเลทำเล และทำเล” เป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเก่านั้นหรือบ้านเดี่ยวใหม่ก็ตาม โดยให้หลีกเลี่ยงทำเลที่กำลังเสื่อมโทรมลง เพราะถ้าเกิดไปซื้อบ้านในทำเลแบบนี้เข้าอาจทำให้การขายทำกำไรมีปัญหาได้

ขั้นนี้ให้พยายามเปรียบเทียบราคาเสนอขายของฟิสิกเซอร์-อัปเปอร์ เทียบกับราคาบ้านในแถบเดียวกัน และเลือกทำเลหรือพื้นที่ที่กำลังมีแนวโน้มที่จะเจริญขึ้น นอกจากนั้นพยายามหาทางพูดคุยกับคนในละแวกนั้น เพื่อสอบถามข้อมูลความเป็นไปของบ้านในแถบนั้น

ขั้นตอนที่ 4 ตรวจสอบโฆษณาขายบ้านในที่ต่างๆ เช่นตามหน้าโฆษณาประกาศขายบ้านตามหนังสือพิมพ์ นิตยสาร ในเน็ต หรือในที่ติดประกาศต่างๆ ทั่วๆ ไป เพื่อตรวจสอบเช็คว่ามีบ้านหลังอื่นประกาศขายอีกหรือไม่

ขั้นตอนที่ 5 ตรวจสอบดูบ้านในพื้นที่ที่ประกาศขายทอดตลาด รวมถึงติดต่อนายหน้า ให้ช่วยตรวจสอบเช็คดูว่ามีบ้านในลักษณะฟิสิกเซอร์อัปเปอร์ประกาศขายอยู่หรือไม่

ขั้นตอนที่ 6 คัดกรองบ้านที่ค้นพบทั้งหมด โดยเน้นให้ความสนใจกับบ้านทรุดโทรม ที่ต้องการเพียงการเสริมสวยหรือปรับปรุงเล็กน้อยเท่านั้น เช่นบ้านที่อาจปรับปรุงได้ง่ายๆ โดยการทาสีใหม่ ปูพรมหรือขัดพื้นใหม่ แล้วทำให้ดูดีขึ้นได้ เนื่องจากบ้านลักษณะนี้จะใช้งบปรับปรุงไม่มาก และง่ายต่อการที่จะขายต่อทำกำไรต่อไปอย่างรวดเร็วได้ให้หลีกเลี่ยงบ้านที่ทรุดโทรมจากปัญหาใหญ่ๆ เช่นหลังคาไม่ดี หรือฐานรากของบ้านมีข้อบกพร่อง ซึ่งบ้านลักษณะนี้ถือเป็นบ้านต้องห้ามในการเข้าซื้อเป็นอย่างยิ่ง เพราะจะเป็นบ้านที่ต้องใช้งบประมาณในการซ่อมแซมสูงมาก ซึ่งจะส่งผลให้กำไรมีน้อย ทั้งนี้การพิจารณาจุดเหมาะสมในการเลือกซื้อบ้านปกติจะขึ้นอยู่กับว่าบ้านหลังนั้นจะขายได้ยากหรือง่ายเพียงใด

ขั้นตอนที่ 7 ตรวจสอบดูว่าในพื้นที่มีบ้านที่ปิดวางอยู่ ปล่อยรกร้างเจ้าของไม่มาดูแลอยู่หรือไม่ ให้ลองตรวจสอบเช็คดูกับเจ้าของบ้านเหล่านี้ดู ซึ่งบ่อยครั้งมีโอกาที่จะซื้อบ้านที่ไม่ประกาศขายเหล่านี้ได้ในราคาไม่แพงได้ เนื่องจากเป็นบ้านที่ผู้ขายมีแรงจูงใจที่จะขายอยู่แล้ว

ขั้นตอนที่ 8 ถ้าแน่ใจว่าได้พบบ้านที่น่าสนใจ และเหมาะสมที่จะนำมาซ่อมขาย ให้ทำการเรียกช่างหรือผู้เชี่ยวชาญ เข้ามาตรวจเช็คอีกครั้งหนึ่ง เพื่อยืนยันให้แน่ใจ โดยอาจให้ทำการตรวจเช็คเพิ่มเติมในเรื่องดิน ปลวกแมลง หลังคา รอยร้าวต่างๆ

ขั้นตอนที่ 9 ทำการประเมินราคาบ้าน เพื่อหาราคาที่ควรจะเป็นในปัจจุบัน รวมทั้งราคาที่เหมาะสมที่จะขายได้หลังจากซ่อมปรับปรุงให้กลับไปมีสภาพดีแล้ว ซึ่งอาจใช้ผู้ประเมิน หรือให้นายหน้าช่วย

ขั้นตอนที่ 10 กำหนดราคาซื้อว่าควรเป็นเท่าไร ซึ่งมีอาชีพในด้านการลงทุน มักแนะนำให้เสนอซื้อในราคาต่ำกว่าราคาที่จะเป็นอย่างน้อย 20%

ขั้นตอนที่ 11 ติดต่อผู้รับเหมาหลายๆ เจ้าเพื่อให้ลองเสนอราคาในการซ่อมแซม ตามรายการซ่อมแซมต่างๆ ของบ้าน โดยอิงเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าบ้านควรจะเพิ่มขึ้นได้ออย่างน้อย 2 เท่าของเงินที่ลงไปในการปรับปรุงบ้าน ให้ลองคำนวณมูลค่าของบ้านหลังจากซ่อมแซมปรับปรุงแล้ว นำมาเปรียบเทียบกับบ้านในย่านเดียวกัน จะต้องไม่สูงกว่าอย่างเด็ดขาด เพื่อให้แน่ใจว่าต้นทุนในการซ่อมแซมนั้นเป็นต้นทุนที่สมเหตุสมผล

ขั้นตอนที่ 12 ต่อรองราคาค่าซ่อมแซม เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสม โดยอ้างอิงจากราคาขายบ้านขั้นสุดท้าย ที่จะต้องต่ำกว่าคู่แข่ง เพื่อให้จูงใจผู้ซื้อได้ด้วย

ขั้นตอนที่ 13 เลือกลาสิินเชื่อในการซ่อมแซมปรับปรุงบ้านที่เหมาะสม

ขั้นตอนที่ 14 ทำการซ่อมแซม และปรับปรุงบ้าน และทำการขายในที่สุด

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 จากการศึกษาที่พักอาศัยในกรุงเทพกับการซื้อบ้านมือสอง

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้ศึกษาหัวข้อเกี่ยวข้องกับคนที่พักอาศัยอยู่ในกรุงเทพกับการซื้อบ้านมือสอง โดยผลการศึกษาได้แสดงให้เห็นว่า ตลาดของบ้านมือสองนั้นมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 20 ของมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพและปริมณฑล โดยผู้บริโภคมีความสนใจเกี่ยวกับบ้านมือสองเนื่องจากมีราคาที่ต่ำกว่าบ้านใหม่มากและเป็นสินค้าที่อยู่ในทำเลที่ดี ส่วนมากจะให้ความสนใจบ้านเดี่ยวมากที่สุดถึง 36.4% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 34.9% ของความต้องการซื้อบ้านทั้งหมด และมีวงเงินการซื้ออยู่ที่ราคาประมาณ 1-2 ล้านบาท

2.6.2 จากการศึกษาการจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง (บุศรินทร์ ตรีระพงษ์พิชิต 2541)

จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า บริษัทนายหน้าส่วนใหญ่นิยมฝากขายบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาได้แก่ทาวน์เฮาส์ ซึ่งตรงกับความสนใจของลูกค้าที่จะซื้อ โดยผู้ที่สนใจซื้อจะอยู่ในเกณฑ์ราคา 1-3 ล้านบาท

2.6.3 ประเภทบ้านมือสอง

¹⁶บ้านมือสอง (Resale home/Second hand home) คือ ตลาดที่มีการซื้อขายที่อยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องชุด อาคารพาณิชย์ คอนโด อพาร์ทเมนท์ ไม่ว่าจะ เป็นบ้านใหม่หรือบ้านเก่าและจะมีผู้อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ที่เจ้าของบ้านนั้นไม่ใช่ผู้ประกอบการ ต้องการขายต่อแก่ผู้อื่นซึ่งสามารถแบ่งได้ตามนี้

1. บ้านมือสองที่มีการเช่าอยู่อาศัย (Occupied Housing Unit) คือ บ้านที่ผ่านการเช่าอยู่อาศัยมาก่อนแล้ว ไม่ว่าจะนานเพียงใดก็ตาม เช่น 1-2 ปี หรือ 10-20 ปี หรืออาจจะมากกว่า 20 ปีขึ้นไปก็ได้ ดังนั้นบ้านมือสองที่มีการอยู่อาศัยอาจจะมีสภาพใหม่หรืออาจจะเป็นบ้านเก่าที่ชำรุดทรุดโทรม เพราะผ่านการอยู่อาศัยมาเป็นเวลานาน โดยตัวอย่างที่กล่าวมานี้ยังแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มตามลักษณะผู้อยู่อาศัยได้แก่

1.1 บ้านที่เจ้าของอยู่เอง หรือให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย แต่จำเป็นต้องขายออกไปเนื่องจากสาเหตุต่างๆ เช่น อาจประสบปัญหาทางการเงิน และไม่สามารถมีกำลังในการผ่อนชำระค่างวดบ้านได้ หรือจำเป็นต้องใช้เงินอย่างเร่งด่วนด้วยสาเหตุต่างๆ หรือต้องการย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือบ้านหลังเดิมมีขนาดที่คับแคบ เนื่องจากการมีสมาชิกเพิ่มขึ้นในครอบครัว หรือบ้านที่อยู่อาศัยเดิม มีสภาพที่ทรุดโทรมเก่าแก่ ไม่แข็งแรงสวยงามหรืออาจจะไม่พอใจอยู่ในสภาพแวดล้อมหรือเพื่อนบ้านใกล้เคียง

1.2 บ้านที่ให้ผู้อื่นเช่าอยู่ บ้านเหล่านี้มักจะมาจากการซื้อของนักลงทุนระยะยาวที่ซื้อไว้เพื่อการหารายได้จากค่าเช่า หรือบ้านที่นักเก็งกำไรซื้อในอดีตช่วงตลาดกำลังขาขึ้น เพื่อแสวงหากำไร แต่ยังไม่ขายต่อไม่ได้ จึงปล่อยเช่าไปก่อน แต่ปัจจุบันเห็นว่าไม่คุ้มค่าเช่าจึงต้องการขายต่อ

2. บ้านมือสองที่ยังไม่มีการเช่าอยู่อาศัย (Unoccupied Housing Units) หมายถึงบ้านหรือห้องชุดที่ยังไม่มีการเช่าอยู่อาศัยมาก่อน ซึ่งจะมี 2 ลักษณะคือ

2.1 บ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ ได้แก่ บ้านที่มีการจองซื้อแล้วและอยู่ระหว่างการผ่อนดาวน์กับเจ้าของโครงการและเป็นบ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ (ผู้ซื้อยังไม่ได้รับโอน) แต่ประสงค์จะขายต่อ เพื่อหวังเก็งกำไรหรือขายด้วยความจำเป็นอื่นๆ

2.2 อาคารที่ไร้ผู้อยู่อาศัย (บ้านว่าง) ได้แก่บ้านที่สร้างเสร็จแล้วและผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการแล้ว แต่ไม่เช่าอยู่อาศัย ปล่อยว่างไว้ และต้องการขายแก่ผู้อื่น

¹⁶วารสารวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์, <http://www.ghbhomecenter.com/journal/GHBThai-sub.php?ids=60>.

บทที่ 3

วิธีดำเนินงานวิจัย

จากการทำการศึกษเกี่ยวกับ การปรับปรุงบ้านมือสอง : กรณีศึกษา บ้านมือสอง ราคา 1-3 ล้านบาท ประเภทบ้านเดี่ยว ในโซน กรุงเทพฯและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก เป็นการศึกษาถึงวิธีการและขั้นตอนในการปรับปรุง การศึกษาเรื่องการตรวจสอบสภาพบ้านก่อนที่โดยมีการตรวจสอบสภาพของตัวบ้าน เพื่อรับรู้ถึงการประมาณราคาเบื้องต้นก่อนที่จะปรับปรุงและหาทางเลือกและวิธีการในการเลือกวัสดุให้เหมาะสมกับการทำงาน

3.1 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูล

3.2 กลุ่มตัวอย่าง

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.4 ปัญหาและอุปสรรคและข้อจำกัดในการวิจัย

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.6 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

3.1 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูล

3.1.1 การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ

โดยการค้นคว้าข้อมูล เอกสารที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลต่างๆ จาก ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย, ศูนย์ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์, ห้องสมุดกลางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, และเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงและซ่อมแซมบ้าน

1. ศึกษาข้อมูลและเอกสารเบื้องต้นในการดำเนินการของแต่ละส่วน

- หนังสือที่เกี่ยวกับขั้นตอนการสร้างบ้าน

- หนังสือและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบสภาพบ้าน

- หนังสือราคากลางค่าวัสดุก่อสร้างประจำปี 2556 เพื่อประมาณราคาค่าใช้จ่ายก่อนปรับปรุงเบื้องต้น

- เอกสารเผยแพร่ทางอินเทอร์เน็ตที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับขั้นตอนการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านโดยข้อมูลและเอกสารดังกล่าว

2. ศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องรูปแบบการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ขั้นตอนการก่อสร้าง, ขั้นตอนการให้บริการรับสร้างบ้านจากบริษัทรับสร้างบ้าน, การเลือกใช้วัสดุในการปรับปรุงซ่อมแซมจากนั้นนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องนำมาวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงบ้านมือสอง

3.1.2 การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ

จากการศึกษาเบื้องต้นขั้นตอนแรกคือการสำรวจบ้านมือสองที่ต้องการที่จะปรับปรุงซ่อมแซม โดยการจัดทำแบบตรวจสอบสภาพบ้านเบื้องต้นเพื่อให้รับรู้ถึงรายละเอียดของรายการที่ต้องเลือกที่จะปรับปรุงซ่อมแซมและสามารถประมาณราคาเบื้องต้นได้โดยการแบ่งแยกตามประเภทของงานได้ดังนี้

1. งานสถาปัตยกรรม ประกอบด้วย

- งานสี
- งานฝ้าเพดาน
- งานพื้น
- งานประตูและหน้าต่าง
- งานสุขภัณฑ์

2. งานระบบไฟฟ้า

3. งานระบบสุขาภิบาล

4. งานภูมิทัศน์

5. งานอื่นๆ

3.1.3 การสังเกตขั้นตอนการปรับปรุงบ้านมือสอง

เป็นการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุงบ้านมือสองโดยการสังเกตการณ์และขั้นตอนของการทำงานซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้

- สังเกตลักษณะทางกายภาพของที่บ้านมือสอง โดยจะสังเกตสภาพของตัวบ้านที่จะปรับปรุง และวัสดุและอุปกรณ์ทั้งภายนอกและภายในบ้านที่มีสภาพชำรุดเสียหายหรือทรุดโทรม



ภาพที่ 3.1 แสดงการสังเกตลักษณะทางกายภาพของที่บ้านมือสอง

- สังเกตการเลือกใช้วัสดุที่ใช้ในการซ่อมแซมเบื้องต้นและหากมีต้องปรับปรุงควรที่จะมีวิธีการดำเนินการอย่างไร การเลือกซื้อวัสดุใดในการเลือกซ่อมแซม โดยจะวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของแต่ละองค์ประกอบและนำไปสู่แนวทางขั้นตอนในการปรับปรุงบ้านมือสองต่อไปได้



ภาพที่ 3.2 แสดงการสังเกตการเลือกใช้วัสดุที่ใช้ในการซ่อมแซมเบื้องต้น

3.1.4 การสัมภาษณ์

จากการสังเกตการณ์และนำมาสู่ข้อมูลที่ได้รับเบื้องต้นแล้วจะใช้วิธีการสัมภาษณ์ ซึ่งจะเป็นเครื่องมือวิจัยที่ได้ข้อมูลเชิงลึกที่มีรายละเอียดและตรงประเด็นกับเรื่องที่ยากรู้และต้องการศึกษา เนื่องจากวิธีการนี้เป็นการสัมภาษณ์ประสบการณ์ในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง โดยการสัมภาษณ์นี้จะพิจารณาจาก 2 กลุ่มคือ ผู้ประกอบการ และ ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญ

กลุ่มสัมภาษณ์	ประเด็นการสัมภาษณ์
ผู้ประกอบการ	ด้านกายภาพ : การเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อการปรับปรุง ด้านการเงิน : งบประมาณในการปรับปรุง ข้อมูลทั่วไป : ประสบการณ์, ความเป็นมาของธุรกิจบ้านมือสอง
ผู้รับเหมาหรือผู้เชี่ยวชาญ	ข้อมูลทั่วไป : ประสบการณ์การทำงาน วิธีการดำเนินงาน, การเตรียมงานเบื้องต้น ขั้นตอนการปรับปรุง, การเลือกใช้วัสดุ, ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม

3.2 กลุ่มตัวอย่าง

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างจะเลือกกลุ่มตัวอย่างบ้านมือสอง ราคา 1-3 ล้านบาท ประเภทบ้านเดี่ยว ในโซน กรุงเทพฯและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออกซึ่งจากพื้นที่ดังกล่าวก็จะมีลักษณะตัวบ้าน พื้นที่ดิน พื้นที่ใช้สอยที่ วัสดุที่ใช้ และสภาพความทรุดโทรมที่แตกต่างกัน

ดังนั้นจากลักษณะของตัวบ้านดังกล่าวที่มีพื้นที่ ที่แตกต่างกัน วัสดุที่ใช้และสภาพของตัวบ้านที่แตกต่างกัน จึงได้ทำการคัดเลือกกรณีตัวอย่างใช้วิธีแบบเจาะจงและได้กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 5 กลุ่มตัวอย่างดังนี้

ประเภทของที่อยู่อาศัย	ขนาดของพื้นที่ดิน
บ้านหลังที่ 1 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	52 ตารางวา
บ้านหลังที่ 2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	74 ตารางวา
บ้านหลังที่ 3 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	70 ตารางวา
บ้านหลังที่ 4 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	56 ตารางวา
บ้านหลังที่ 5 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	70 ตารางวา

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้เครื่องมือในการวิจัยที่เหมาะสมแตกต่างกันในแต่ละและวัตถุประสงค์

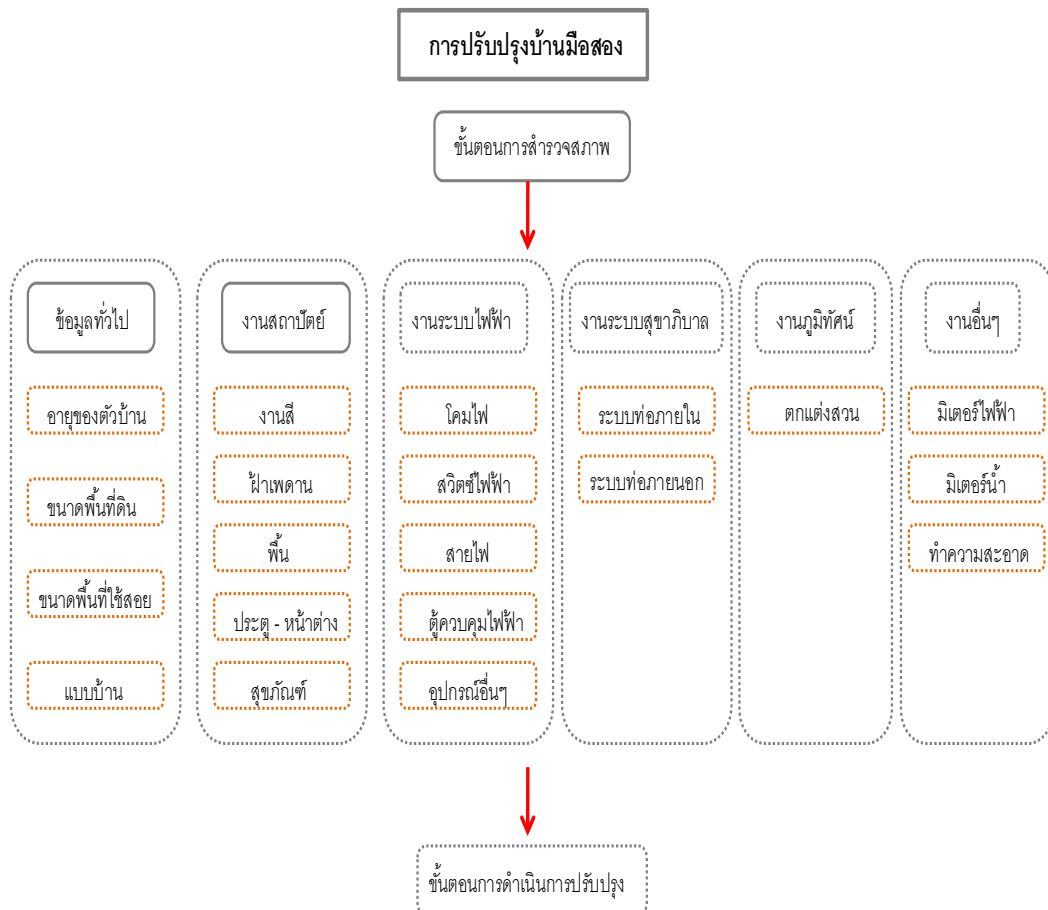
1. แบบตรวจสอบสภาพปัจจุบันของตัวบ้าน (Survey)
2. การสังเกตการณ์ (Observation)
3. แบบสัมภาษณ์(Interview)

3.4 ปัญหาและอุปสรรคและข้อจำกัดในการวิจัย

1. การปรับปรุงบ้านมือสองนั้น จะเลือกศึกษาเฉพาะ งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาล งานประตู่-หน้าต่างและงานอื่นๆ เท่านั้น
2. เนื่องจากขนาดพื้นที่ของบ้านนั้นมีขนาดที่แตกต่างกัน ต้องมีการใช้อุปกรณ์ในการลงสำรวจและสังเกตการณ์ ดังนั้นการลงพื้นที่ต้องมีการเตรียมแผนการเก็บข้อมูลและจัดหาอุปกรณ์เครื่องมือให้ละเอียดเพื่อการสำรวจพื้นที่จะได้เป็นไปอย่างสมบูรณ์
3. ข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาในการเก็บข้อมูลนั้นมีระยะเวลาที่จำกัดดังนั้นอาจจะทำให้การเก็บข้อมูลได้ไม่ครบถ้วนสมบูรณ์แต่จะพยายามเก็บข้อมูลที่สำคัญและเป็นประโยชน์กับการวิจัยให้ได้มากที่สุด

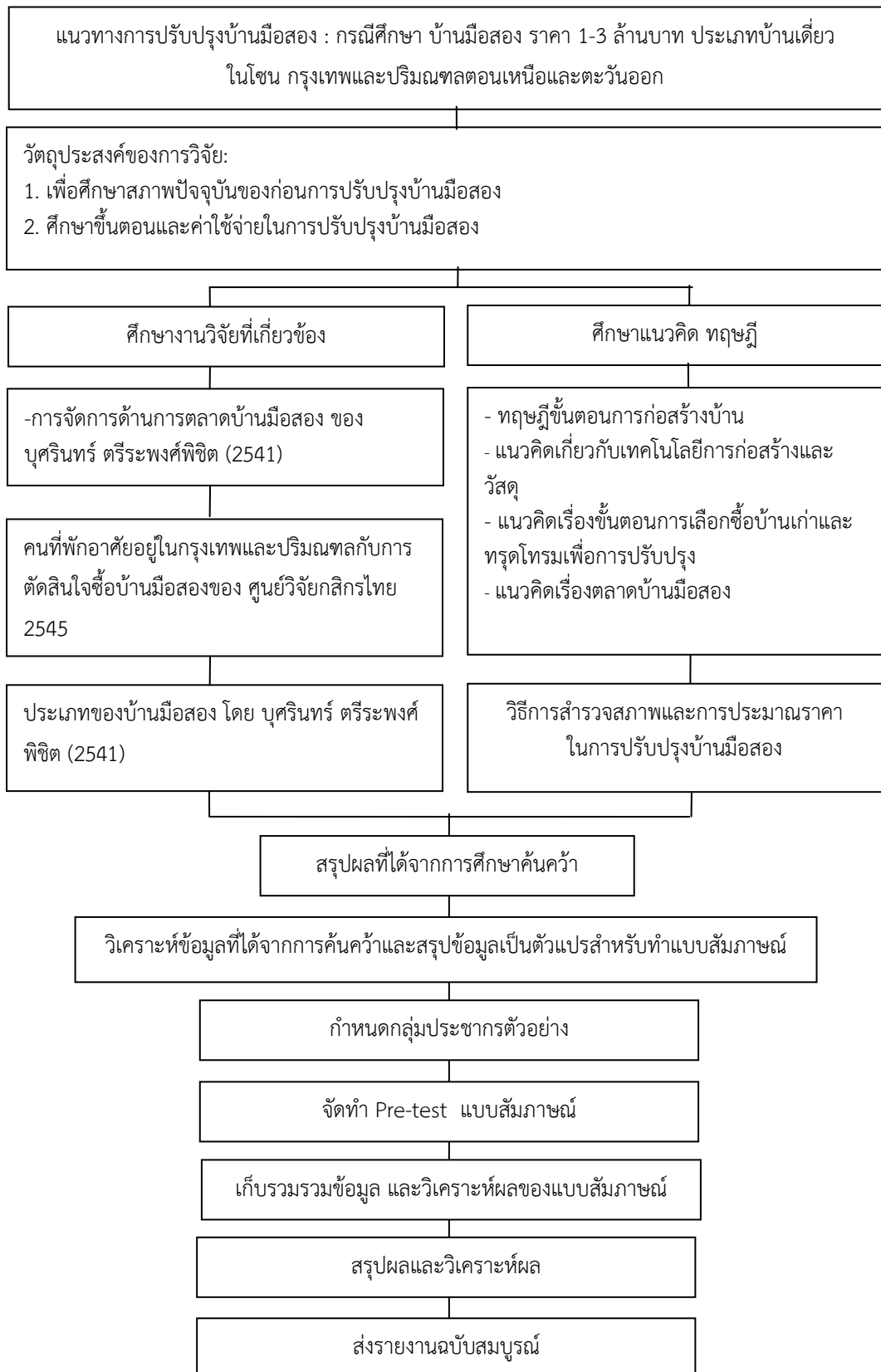
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาได้ศึกษาข้อมูลทั้งหมดจากการสำรวจข้อมูล ลงพื้นที่ และการสัมภาษณ์โดยนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ โครงสร้างในการดำเนินการขั้นตอนปรับปรุงและซ่อมแซมบ้าน โดยมีโครงสร้างของขั้นตอนการปรับปรุงบ้านมือสองดังนี้



แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการปรับปรุงบ้านมือสอง

3.6 กระบวนการวิทยานิพนธ์



ตารางที่ 4.1 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม (ต่อ)

การสำรวจสภาพบ้าน (งานสถาปัตยกรรม)							
ผู้เชี่ยวชาญ	นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล	คุณดรณี รุ่งเรืองผล	คุณมูฮำหมัดอิกบาน เซตเตอร์โมฮามัด	คุณพลชัย ชัยศมานนท์	คุณไพรัช มณฑาพันธ์	คุณชาญวิทย์ รุ่งเรืองผล	คุณธนาภฤต ปิติกวณนฤต
6. งานสุขภัณฑ์							
6.1 อ่างล้างหน้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.2 ชักโครก	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.3 โถปัสสาวะ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.4 อ่างอาบน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5 ก๊อกอ่างล้างหน้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.6 ก๊อกน้ำบนประตอสงค์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.7 กระจกห้องน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.8 สายชำระ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.9 ฝักบัว	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

จากตารางที่ 4.1 จะเห็นได้ว่าผู้เชี่ยวชาญได้มีการประเมินสภาพบ้านมือสองในงานสถาปัตยกรรมนั้นจะแบ่งออกได้เป็นทั้งหมด 6 งานหลักๆที่สำคัญอันได้แก่ งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตู งานหน้าต่าง งานวัสดุปูพื้นและงานสุขภัณฑ์ ซึ่งรายการประเมินสภาพดังกล่าวผู้เชี่ยวชาญได้มีการประเมินสภาพเหมือนกันทุกท่าน

ตารางที่ 4.2 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า

การสำรวจสภาพบ้าน (งานระบบไฟฟ้า)							
ผู้เชี่ยวชาญ	นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล	คุณดรณี รุ่งเรืองผล	คุณมูฮำหมัดอิกบาน เซตเตอร์โมฮามัด	คุณพลชัย ชัยศมานนท์	คุณไพรัช มณฑาพันธ์	คุณชาญวิทย์ รุ่งเรืองผล	คุณธนาภฤต ปิติกวณนฤต
7. งานระบบไฟฟ้า							
7.1 สายไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7.2 สวิตช์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7.3 ปลั๊กไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7.4 ตู้ Main ควบคุมไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7.5 โคมไฟภายใน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7.6 หลอดไฟภายใน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

จากตารางที่ 4.2 ผู้เชี่ยวชาญได้มีการประเมินสภาพบ้านมือสองในงานระบบไฟฟ้าตามรายการดังกล่าวซึ่งเป็นสิ่งที่สำคัญในการสำรวจอุปกรณ์ก่อนที่จะทำการปรับปรุง

ตารางที่ 4.3 การสำรวจสภาพงานระบบสุขาภิบาล

การสำรวจสภาพบ้าน (งานระบบสุขาภิบาล)							
ผู้เชี่ยวชาญ	นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล	คุณดรณี รุ่งเรืองผล	คุณมูฮำหมัดอิกบาน เซตเตอรีโมฮามัด	คุณพลชัย ชัยศมานนท์	คุณไพรัช มณฑาพันธุ์	คุณชาญวิทย์ รุ่งเรืองผล	คุณธนากฤต ปิติภูวนกฤต
8. งานระบบสุขาภิบาล							
8.1 ระบบท่อน้ำดีภายใน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.2 ระบบท่อน้ำทิ้งภายใน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.3 ท่อระบายน้ำภายนอกอาคาร	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.4 ระบบถังบำบัดน้ำดี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.5 ระบบบ่อดักไขมัน	-	✓	-	✓	-	✓	✓
8.6 ถังเก็บน้ำใต้ดิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.7 ระบบบ่อเกรอะ	-	✓	-	✓	-	✓	✓

จากตารางที่ 4.3 จะเห็นได้ว่างานสำรวจงานระบบสุขาภิบาลจะมีรายการที่ผู้เชี่ยวชาญที่ไม่ได้มีการประเมินสภาพเบื้องต้นของงานสุขาภิบาลได้แก่ระบบบ่อดักไขมันและระบบบ่อเกรอะ ดังนั้นผู้เชี่ยวชาญเลยให้ข้อเสนอแนะว่าควรมีผู้ที่มีความรู้เกี่ยวกับงานระบบเป็นผู้สำรวจหรือประเมินสภาพ

4.2 สรุปผลและวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในด้านการสำรวจสภาพบ้านมือสอง
จากการวิเคราะห์บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 7 ท่านจะเห็นได้ว่าในการสำรวจสภาพบ้านมือสองนั้นมีรายละเอียดในการสำรวจทั้งงานภายนอกตัวอาคารและงานภายในตัวอาคาร โดยจำแนกงานสำรวจออกเป็น 9 งานได้แก่ งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตู งานหน้าต่าง งานวัสดุปูพื้น งานสุขภัณฑ์ งานระบบไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาล และงานภายนอกตัวอาคารงานได้แก่ทั่วไปของอาคาร และทั้ง 7 ท่านนั้นได้ให้ความสำคัญในการตรวจสอบสภาพบ้านมือสองตรงกันมากที่สุดในส่วนของงานฝ้าเพดาน งานวัสดุปูพื้น และงานระบบไฟฟ้า เนื่องจากงานดังกล่าวนี้ หากมีการตรวจสอบให้ละเอียดจะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย ระยะเวลาในการดำเนินงานในการปรับปรุงบ้านมือสอง ในขณะที่งานในส่วนงานสี งานประตู งานหน้าต่าง งานสุขภัณฑ์ งานระบบสุขาภิบาล และงานส่วนภายนอกตัวอาคารนั้น ผู้เชี่ยวชาญเริ่มมีความคิดเห็นแตกต่างในการสำรวจสภาพบ้านมือสองปัจจุบันเพียงเล็กน้อย

4.3 จากการสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้านมือสองของผู้เชี่ยวชาญ ผู้วิจัยได้ทำการจัดเตรียมเรียงหมวดงานโดยอ้างอิงจากทฤษฎีการศึกษาการตรวจสอบสภาพบ้านแบบมาตรฐานของ คุณวิญญูวานิชศิริโรจน์ และทฤษฎีขั้นตอนในการก่อสร้างบ้านของ คุณค่านวณ คุณนาพร โดยจะสามารถแบ่งได้เป็นการสำรวจสภาพทั่วไปของบ้าน ที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ จำนวนห้อง อายุของตัวบ้านและวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ภายในที่บอกถึงอาการเสียหายโดยแบ่งแยกตามประเภทงาน ได้แก่ 1. งานสถาปัตยกรรม แบ่งออกได้เป็น งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตูและหน้าต่าง งานวัสดุปูพื้น และงานสุขภัณฑ์ 2. งานระบบไฟฟ้า

3. งานระบบสุขาภิบาล 4. งานอื่นๆ แบ่งออกได้เป็น งานมิเตอร์น้ำ-มิเตอร์ไฟฟ้าและงานทำความสะอาด เป็นงานที่ทำก่อนการเข้าอยู่อาศัย จึงไม่ได้อยู่รวมอยู่ในรายละเอียดการสำรวจและประเมินสภาพ

4.4 หลักเกณฑ์ในการแบ่งสภาพของงาน ทั้งนี้ในการสำรวจสภาพจะใช้เกณฑ์ในการแบ่งสภาพของงานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าและงานระบบสุขาภิบาลและงานอื่นๆ ได้เป็น ใช้งานได้ดี ต้องซ่อมแซม ชำรุดเสียหาย ขึ้นอยู่กับว่าสภาพของงานและวัสดุอุปกรณ์นั้นๆ ว่าอยู่ในสภาพแบบไหน การแบ่งสภาพของวัสดุอุปกรณ์ในแต่ละงานนั้นจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง

4.5 การสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้าน การศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจสภาพบ้านมือสองทั้ง 5 หลัง โดยจะศึกษาข้อมูลทั่วไปของตัวบ้าน งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาล และงานอื่นๆ โดยมีข้อมูลดังนี้

ตารางที่ 4.4 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ข้อมูลทั่วไป					
บ้านหลังที่	บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
ประเภทบ้าน	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ลักษณะบ้าน	2 ชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น
เนื้อที่	52 ตารางวา	74 ตารางวา	70 ตารางวา	56 ตารางวา	56 ตารางวา
อายุบ้าน	12 ปี	10 ปี	15 ปี	10 ปี	10 ปี
ห้องนอน	3 ห้องนอน	4 ห้องนอน	4 ห้องนอน	3 ห้องนอน	3 ห้องนอน
ห้องน้ำ	3 ห้องน้ำ	2 ห้องน้ำ	4 ห้องน้ำ	3 ห้องน้ำ	2 ห้องน้ำ
ห้องอื่นๆ	ห้องรับแขก, ห้องครัว	ห้องรับแขก, ห้องครัว	ห้องรับแขก, ห้องครัว	ห้องรับแขก, ห้องครัว	ห้องรับแขก, ห้องครัว
ที่จอดรถ	1	2	2	2	2
พื้นชั้นล่าง	หินอ่อน	ปาเก้และกระเบื้อง	ปาเก้	กระเบื้อง	กระเบื้อง
พื้นชั้นบน	ปาเก้	ปาเก้	ปาเก้	ปาเก้	กระเบื้อง

จากตารางที่ 4.4 จะเห็นได้ว่าจะมีการดูรายละเอียดข้อมูลทั่วไปของบ้านที่จะปรับปรุงโดยบ้านทั้ง 5 หลังจะมีอายุของตัวอาคารอยู่ที่ 10 ถึง 15 ปี และมีสภาพของตัวอาคารที่แตกต่างกันออกไป

ตารางที่ 4.5 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสีภายนอก

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานสี (ภายนอก)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
				
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพต้องซ่อมแซม
ผนังมีรอยคราบน้ำ มีอาคารหลุดร่อนของสี มีรอยแตกร้าวที่ผนัง	ผนังมีรอยคราบน้ำ มีอาคารหลุดร่อนของสี มีรอยแตกร้าวที่ผนัง	ผนังมีรอยคราบน้ำ มีอาคารหลุดร่อนของสี มีรอยแตกร้าวที่ผนัง	ผนังมีรอยคราบน้ำ มีอาคารหลุดร่อนของสี มีรอยแตกร้าวที่ผนัง	ผนังมีรอยคราบน้ำ มีอาคารหลุดร่อนของสี มีรอยแตกร้าวที่ผนัง
ค่าใช้จ่าย 30,700 บาท	ค่าใช้จ่าย 44,850 บาท	ค่าใช้จ่าย 31,050 บาท	ค่าใช้จ่าย 37,170 บาท	ค่าใช้จ่าย 23,760 บาท

ตารางที่ 4.6 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสีภายใน

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานสี (ภายใน)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
				
				
สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม
ทำการอุดรอยร้าวที่ผนังภายใน มีรอยคราบสกปรกตามผนัง มีอาคารหลุดร่อนของสี	ทำการอุดรอยร้าวที่ผนัง ทำการทาสีรองพื้นปูนเก่า มีอาคารหลุดร่อนของสี	ทำการทาสีรองพื้นปูนเก่า ทาสีทั้งภายในภายนอกใหม่ มีอาคารหลุดร่อนของสี	ทำการทาสีรองพื้นปูนเก่า ทาสีทั้งภายในภายนอกใหม่ มีอาคารหลุดร่อนของสี	ทำการทาสีรองพื้นปูนเก่า ทาสีทั้งภายในภายนอกใหม่ มีอาคารหลุดร่อนของสี
ค่าใช้จ่าย 30,060 บาท	ค่าใช้จ่าย 22,680 บาท	ค่าใช้จ่าย 28,440 บาท	ค่าใช้จ่าย 16,140 บาท	ค่าใช้จ่าย 14,940 บาท

ตารางที่ 4.7 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสีภายในฝ้าเพดาน

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานสี (ฝ้าเพดาน)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดต้องซ่อมแซม
มีรอยรั่วซึมของน้ำ	มีรอยรั่วซึมของน้ำ	มีรอยรั่วซึมของน้ำ	มีรอยรั่วซึมของน้ำ	มีรอยรั่วซึมของน้ำบางจุด
มีอาการหลุดร่อนของสี	มีอาการหลุดร่อนของสี	มีอาการหลุดร่อนของสี	มีอาการหลุดร่อนของสี	มีอาการหลุดร่อนของสีบางจุด
ค่าใช้จ่าย 10,260 บาท	ค่าใช้จ่าย 5,400 บาท	ค่าใช้จ่าย 9,000 บาท	ค่าใช้จ่าย 15,750 บาท	ค่าใช้จ่าย 4,680 บาท

ตารางที่ 4.8 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานฝ้าเพดาน

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานโครงสร้างฝ้าเพดานและแผ่นฝ้าเพดาน				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
				
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี
โครงสร้างมีการผุพัง แผ่นฝ้ามีการทู่พัง แผ่นฝ้ามีรอยรั่วซึมของน้ำ	โครงสร้างมีการผุพัง แผ่นฝ้ามีการทู่พัง แผ่นฝ้ามีรอยรั่วซึมของน้ำ แผ่นฝ้าหมดอายุการใช้งาน	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 27,930 บาท	ค่าใช้จ่าย 16,940 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย	ไม่มีค่าใช้จ่าย	ไม่มีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.9 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานประตู

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานประตู				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม
มีการชำรุดเสียหายบางจุด ประตูมีรอยคราบสกปรก ต้องหาสีประตูบางจุด ลูกบิดประตูต้องเปลี่ยน	ประตูเปลี่ยนและผูกพัน มีการชำรุดเสียหายบางจุด ประตูมีรอยคราบสกปรก ลูกบิดประตูต้องเปลี่ยน	ประตูห้องน้ำเปลี่ยนและผูกพัน มีการชำรุดเสียหายบางจุด ประตูมีรอยคราบสกปรก ลูกบิดประตูต้องเปลี่ยน	ประตูห้องน้ำเปลี่ยนและผูกพัน ลูกบิดประตูต้องเปลี่ยน	ประตูห้องน้ำเปลี่ยนและผูกพัน ลูกบิดประตูต้องเปลี่ยน
ค่าใช้จ่าย 38,320 บาท	ค่าใช้จ่าย 21,400 บาท	ค่าใช้จ่าย 7,300 บาท	ค่าใช้จ่าย 6,400 บาท	ค่าใช้จ่าย 3,300 บาท

ตารางที่ 4.10 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม งาน หมวดงานหน้าต่าง

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานหน้าต่าง				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี
ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย

ตารางที่ 4.11 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานวัสดุปูพื้น

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานพื้นกระเบื้องและปาเก้				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
	 	 	 	 
สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพใช้งานได้ดี
พื้นไม้ปาเก้มีรอยขีดข่วน สีพื้นไม้ปาเก้เสียหาย กระเบื้องห้องน้ำมีสภาพชำรุด	พื้นไม้ปาเก้มีรอยขีดข่วน พื้นกระเบื้องชั้น 1 มีการแตกและร่อน	พื้นไม้ปาเก้ชั้น 1 มีการหลุดร่อน พื้นไม้ปาเก้มีรอยขีดข่วน	พื้นชั้น 1 ต้องทำความสะอาด พื้นไม้ปาเก้มีรอยขีดข่วน	ไม่มีการเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 30,430 บาท	ค่าใช้จ่าย 46,540 บาท	ค่าใช้จ่าย 23,250 บาท	ค่าใช้จ่าย 8,700 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.12 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม หมวดงานสุขภัณฑ์ (อ่างล้างหน้า)

งานสถาปัตยกรรม หมวดงานสุขภัณฑ์ (อ่างล้างหน้า)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
				
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี
มีรอยแตกร้าวของตัวอ่าง บนห้องน้ำชั้น 2	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 1,900 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย	ไม่มีค่าใช้จ่าย	ไม่มีค่าใช้จ่าย	ไม่มีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.13 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม งานสุขภัณฑ์ (ชักโครกและสายชำระ)

งานสถาปัตยกรรม งานสุขภัณฑ์ (ชักโครก)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย
อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย	อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย	อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย	อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย	อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 7,500 บาท	ค่าใช้จ่าย 5,800 บาท	ค่าใช้จ่าย 8,600 บาท	ค่าใช้จ่าย 10,600 บาท	ค่าใช้จ่าย 7,300 บาท

ตารางที่ 4.14 การสำรวจงานสถาปัตยกรรม งานสุขภัณฑ์ (ฝักบัว)

งานสถาปัตยกรรม งานสุขภัณฑ์ (ฝักบัว)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี
ไม่มีอุปกรณ์	ไม่มีอุปกรณ์	อุปกรณ์ชำรุดเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 4,500 บาท	ค่าใช้จ่าย 1,000 บาท	ค่าใช้จ่าย 1,000 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย	ไม่มีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.15 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า (โคมไฟและหลอดไฟ)

บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
 	  	  	 	  
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพใช้งานได้ดี
อุปกรณ์โคมไฟ เสียหาย หลอดไฟฟ้ามี่ไม่ครบทุกจุด สายไฟเสียหายบางจุด	อุปกรณ์โคมไฟ เสียหาย หลอดไฟฟ้ามี่ไม่ครบทุกจุด สายไฟเสียหายบางจุด	อุปกรณ์โคมไฟ เสียหาย หลอดไฟฟ้ามี่ไม่ครบทุกจุด หลอดไฟชำรุดบางจุด	อุปกรณ์โคมไฟ เสียหาย หลอดไฟฟ้ามี่ไม่ครบทุกจุด หลอดไฟชำรุดบางจุด	ไม่มีการเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 19,130 บาท	ค่าใช้จ่าย 23,830 บาท	ค่าใช้จ่าย 10,580 บาท	ค่าใช้จ่าย 9,120 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.16 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า (สวิตช์และปลั๊กไฟ)

งานระบบไฟฟ้า (อุปกรณ์สวิตช์และปลั๊กไฟ)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
 			 	 
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพใช้งานได้ดี
อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย	อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย	อุปกรณ์ภายในชำรุดเสียหาย	สวิตซ์ไฟมีสภาพเก่าและชำรุด ปลั๊กไฟมีสภาพเก่าและชำรุด	ไม่มีการเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 29,260 บาท	ค่าใช้จ่าย 9,810 บาท	ค่าใช้จ่าย 10,500 บาท	ค่าใช้จ่าย 10,800 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.17 การสำรวจงานระบบไฟฟ้า (ตู้ควบคุมไฟฟ้า)

งานระบบไฟฟ้า (ตู้ควบคุมไฟฟ้าภายใน)				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
				
สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพชำรุดเสียหาย	สภาพใช้งานได้ดี	สภาพใช้งานได้ดี
ไม่มีอุปกรณ์	ไม่มีอุปกรณ์	ไม่มีอุปกรณ์	ไม่มีการเสียหาย	ไม่มีการเสียหาย
ค่าใช้จ่าย 8,000 บาท	ค่าใช้จ่าย 8,000 บาท	ค่าใช้จ่าย 8,000 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย	ไม่มีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.18 การสำรวจงานระบบสุขาภิบาล

งานระบบสุขาภิบาล				
บ้านหลังที่ 1	บ้านหลังที่ 2	บ้านหลังที่ 3	บ้านหลังที่ 4	บ้านหลังที่ 5
			ไม่มีรูปภาพ	ไม่มีรูปภาพ
สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพใช้งานได้ดี
ท่อระบบสุขาภิบาลมีการรั่วซึม มีการร่อนของคอนกรีต	ท่อระบบสุขาภิบาลมีการรั่วซึม มีการร่อนของคอนกรีต	มีการอุดตันของระบบสุขาภิบาล ท่อระบบสุขาภิบาลใช้งานได้ดี	การอุดตันของระบบสุขาภิบาล	ไม่มีการซ่อมแซม
ค่าใช้จ่าย 14,600 บาท	ค่าใช้จ่าย 14,250 บาท	ค่าใช้จ่าย 8,000 บาท	ค่าใช้จ่าย 2,000 บาท	ไม่มีค่าใช้จ่าย

จากตารางที่ 4.5 – 4.18 จะเห็นได้ว่าการสำรวจสภาพบ้านทั้ง 5 หลังจะแบ่งได้เป็นทั้งหมด 4 งานได้แก่ งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาลและงานอื่นๆ โดยการเก็บข้อมูลจะเป็นการประเมินสภาพของตัวอาคารและวัสดุอุปกรณ์ภายในว่ามีสภาพอย่างไรถึงควรจะมีการปรับปรุง

จากการศึกษาสภาพบ้านมือสองของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า สภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและสภาพวัสดุอุปกรณ์ที่ต้องปรับปรุงในแต่ละหลังจะมีสภาพที่แตกต่างกันออกไป เนื่องจากการขาดดูแล

รักษาและถูกทิ้งปล่อยให้ว่างเปล่า เมื่อผู้วิจัยทำการศึกษาสภาพบ้านตัวอย่าง จำนวน 5 หลัง สามารถวิเคราะห์สรุปออกมาเป็นตารางที่ 4.19 ดังนี้

ตารางที่ 4.19 ตารางสรุปการสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้านมือสองทั้ง 5 หลัง

กลุ่มตัวอย่าง	สภาพอาคาร							
	งานสถาปัตยกรรม		งานไฟฟ้า		งานสุขาภิบาล		งานอื่นๆ	
บ้านหลังที่ 1		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี	√	สภาพใช้งานได้ดี
		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม	√	ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม
	√	ชำรุดเสียหาย	√	ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย
บ้านหลังที่ 2		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี	√	สภาพใช้งานได้ดี
		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม	√	ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม
	√	ชำรุดเสียหาย	√	ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย
บ้านหลังที่ 3		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี	√	สภาพใช้งานได้ดี
	√	ต้องซ่อมแซม	√	ต้องซ่อมแซม	√	ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม
		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย
บ้านหลังที่ 4		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี		สภาพใช้งานได้ดี	√	สภาพใช้งานได้ดี
	√	ต้องซ่อมแซม	√	ต้องซ่อมแซม	√	ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม
		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย
บ้านหลังที่ 5	√	สภาพใช้งานได้ดี	√	สภาพใช้งานได้ดี	√	สภาพใช้งานได้ดี	√	สภาพใช้งานได้ดี
		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม
		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย

	สภาพใช้งานได้ดี		ต้องซ่อมแซม		ชำรุดเสียหาย
--	-----------------	--	-------------	--	--------------

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 4.19 แสดงให้เห็นว่า

สภาพบ้านหลังที่ 1 พบว่า งานสถาปัตยกรรม งานระบบ ประเภทไฟฟ้า มีสภาพชำรุดเสียหาย ด้านงานสุขาภิบาล มีสภาพต้องซ่อมแซม และงานอื่นๆ มีสภาพใช้งานได้ดี

สภาพบ้านหลังที่ 2 พบว่า งานสถาปัตยกรรม งานระบบ ประเภทไฟฟ้า มีสภาพชำรุดเสียหาย ด้านงานสุขาภิบาล มีสภาพต้องซ่อมแซม และงานอื่นๆ มีสภาพใช้งานได้ดี

สภาพบ้านหลังที่ 3 พบว่า งานสถาปัตยกรรม งานระบบ ประเภทไฟฟ้า มีสภาพต้องซ่อมแซม ด้านงานสุขาภิบาล มีสภาพชำรุดเสียหาย และงานอื่นๆ มีสภาพใช้งานได้ดี

สภาพบ้านหลังที่ 4 พบว่า งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้า มีสภาพต้องซ่อมแซม ด้านงานสุขาภิบาล มีสภาพชำรุดเสียหาย และงานอื่นๆ มีสภาพใช้งานได้ดี

สภาพบ้านหลังที่ 5 พบว่า งานสถาปัตยกรรม งานระบบ ประเภทไฟฟ้าและงานอื่นๆ มีสภาพใช้งานได้ดี ด้านงานสุขาภิบาล มีสภาพชำรุดเสียหาย

4.6 สรุปด้านสภาพของที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าสภาพบ้านแต่และหลังจะมีสภาพที่ต่างกันออกไป เนื่องจากการขาดดูแลรักษาและถูกทิ้งปล่อยร้างว่างเปล่า โดยส่วนใหญ่พบว่าบ้านที่จะปรับปรุงส่วนใหญ่จะอยู่ในงานสถาปัตยกรรมและงานระบบ โดยบ้านที่ศึกษานั้นจะไม่พบปัญหาในเรื่องของงานโครงสร้างของตัวบ้านเลยไม่มีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องโครงสร้างอาคาร และในส่วนที่ชำรุดเสียหายนั้นจะต้องทำการรื้อถอนออกก่อนถึงจะทำการซ่อมแซมได้เลยจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และในด้านของสภาพของบ้านพบว่าบ้านหลังที่ 1 และ 2 งานสถาปัตยกรรม งานไฟฟ้าและงานภูมิทัศน์จะมีสภาพชำรุดเสียหาย งานสุขาภิบาลต้องซ่อมแซมและงานอื่นๆใช้งานได้ดี ส่วนบ้านหลังที่ 5 พบว่าสภาพอาคารส่วนใหญ่จะใช้งานได้ดี

4.7 ด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้าน ในการศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงของบ้านทั้ง 5 หลัง โดยแบ่งตามงานได้แก่ งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาลและงานอื่นๆ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการสำรวจและประเมินสภาพหน้างานของบ้านแต่ละหลังที่เกิดขึ้นจริงและความแตกต่างของสภาพที่ต่างกันออกไป

4.8 บ้านหลังที่ 1



1) ค่าใช้จ่ายงานสถาปัตยกรรมจะแบ่งได้เป็น งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตู-หน้าต่าง งานวัสดุปูพื้นงานสุขภัณฑ์

ตารางที่ 4.20 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานทาสี						
1	งานทาสีภายนอก	125.00	ม ²	60.00	7,500.00	60.00	7,500.00
2	งานทาสีภายใน	155.00	ม ²	50.00	7,750.00	40.00	6,200.00
3	งานทาสีน้ำมันประตู - หน้าต่าง - บัว - เซึ่งชาย	65.00	ม ²	50.00	3,250.00	40.00	2,600.00
4	งานทาสีฝ้าเพดาน	114.00	ม ²	50.00	5,700.00	40.00	4,560.00
5	งานทาสีเชิงชายหลังคา	50.00	ม ²	50.00	2,500.00	40.00	2,000.00
6	งานทาสีรั้ว	70.00	ม ²	50.00	3,500.00	110.00	7,700.00
					30,200.00		30,560.00
	รวมค่าใช้จ่าย						60,760.00

ตารางที่ 4.21 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานฝ้าเพดาน

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานฝ้าเพดาน						
1	งานรื้อฝ้าเพดาน	87.00	ม ²	-	-	60.00	5,220.00
2	งานซ่อมแซมฝ้าเพดาน	8.00	จุด	60.00	480.00	60.00	480.00
3	งานเปลี่ยนฝ้าเพดาน	87.00	ม ²	130.00	11,310.00	120.00	10,440.00
					11,790.00		16,140.00
	รวมค่าใช้จ่าย						27,930.00

ตารางที่ 4.22 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทประตู - หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานประตู - หน้าต่าง						
1	เปลี่ยนประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	4.00	ชุด	1,000.00	4,000.00	300.00	1,200.00
2	เปลี่ยนประตู PVC ท้องน้ำ 0.70 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	750.00	1,500.00	150.00	300.00
3	เปลี่ยนอุปกรณ์ ลูกบิด	6.00	ชุด	200.00	1,200.00	20.00	120.00
4	เปลี่ยนอุปกรณ์ หน้าต่าง	6.00	ชุด	2,500.00	15,000.00	2,000.00	12,000.00
5	เปลี่ยนวงกบประตู PVC 0.70 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	300.00	600.00	150.00	300.00
6	เปลี่ยนวงกบประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	750.00	1,500.00	300.00	600.00
					23,800.00		14,520.00
	รวมค่าใช้จ่าย						38,320.00

ตารางที่ 4.23 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
งานพื้นชั้น 1							
1	ปูกระเบื้องพื้นชั้น 1	32.00	ม ²	300.00	9,600.00	120.00	3,840.00
2	ปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ 1	17.00	ม ²	200.00	3,400.00	120.00	2,040.00
3	ซ่อมแซมพื้นไม้ ปาเก้ ชั้น 1	-	ม ²	-	-	50.00	-
4	ขัดพื้นไม้ปาเก้ ชั้น 1	35.00	ม ²	45.00	1,575.00	45.00	1,575.00
					14,575.00		7,455.00
	รวมค่าใช้จ่าย						22,030.00
งานพื้นชั้น 2							
1	ปูกระเบื้องพื้นชั้น 2	-	ม ²		-	-	-
2	ปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ 2						
3	ซ่อมแซมพื้นไม้ ปาเก้ ชั้น 2	-	ม ²	-	-	-	-
4	ขัดพื้นไม้ปาเก้ ชั้น 2	70.00	ม ²	60.00	4,200.00	60.00	4,200.00
					4,200.00		4,200.00
	รวมค่าใช้จ่าย						8,400.00

ตารางที่ 4.24 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
งานสุขภัณฑ์ชั้น 1							
1	โถส้วมชักโครก	2.00	ชุด	1,800.00	3,600.00	300.00	600.00
2	ฝักบัว + ก๊อกเตี้ย	2.00	ชุด	1,800.00	3,600.00	200.00	400.00
3	สายฉีดชำระ	2.00	ชุด	150.00	300.00	50.00	100.00
4	ก๊อกน้ำเตี้ย	2.00	ชุด	100.00	200.00	50.00	100.00
5	กระจกเงา	2.00	ชุด	500.00	1,000.00	100.00	200.00
					8,700.00		1,400.00
	รวมค่าใช้จ่าย						10,100.00

ตารางที่ 4.25 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
งานสุขภัณฑ์ชั้น 2							
1	โถส้วมชักโครก	1.00	ชุด	2,500.00	2,500.00	200.00	200.00
2	อ่างล้างหน้าชนิดฝิ่งเคาน์เตอร์	2.00	ชุด	800.00	1,600.00	655.00	1,310.00
3	ฝักบัว + ก๊อกเตี้ย	1.00	ชุด	400.00	400.00	100.00	100.00
4	สายฉีดชำระ	1.00	ชุด	150.00	150.00	50.00	50.00
5	ที่ใส่กระดาษชำระ	1.00	ชุด	250.00	250.00	50.00	50.00
7	ราวแขวนผ้า	1.00	ชุด	250.00	250.00	50.00	50.00
8	ก๊อกน้ำเตี้ย	1.00	ชุด	100.00	100.00	50.00	50.00
9	กระจกเงา	1.00	ชุด	500.00	500.00	100.00	100.00
					5,750.00		1,910.00
	รวมค่าใช้จ่าย						7,660.00

2) ค่าใช้จ่าย งานระบบไฟฟ้า

ตารางที่ 4.26 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานไฟฟ้า						
1	โคมชาลาเปา 8" หลอด GLS แบบติดลอย	9.00	จุด	340.00	3,060.00	500.00	4,500.00
2	โคมฝัง Downlight 4" หลอดประหยัด 11W	6.00	จุด	200.00	1,200.00	500.00	3,000.00
3	โคมกล่องเหล็ก Flu. 1x18W ติดลอย (นีออน)	4.00	จุด	280.00	1,120.00	500.00	2,000.00
4	เต้ารับทีวี	1.00	จุด	200.00	200.00	500.00	500.00
5	โคมไฟกิ่ง	5.00	จุด	350.00	1,750.00	500.00	2,500.00
6	สวิทซ์ทางเดียว	32.00	จุด	25.00	800.00	500.00	16,000.00
7	สวิทซ์สองทาง	2.00	จุด	80.00	160.00	500.00	1,000.00
8	เต้ารับกราวด์คู่ 2P+E	20.00	จุด	-	-	500.00	10,000.00
9	เต้ารับโทรศัพท์	1.00	จุด	100.00	100.00	500.00	500.00
10	เปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า	1.00	จุด	5,000.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00
					10,330.00		38,500.00
	รวมค่าใช้จ่าย						48,830.00

3) ค่าใช้จ่ายงานสุขาภิบาล

ตารางที่ 4.27 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานสุขาภิบาล						
1	ซ่อมแซมระบบสุขาภิบาล ภายใน	1.00	จุด	1,600.00	1,600.00	3,500.00	3,500.00
2	ลอกท่อระบายน้ำ	1.00	จุด	-	-	6,500.00	6,500.00
3	กำจัดท่ออุดตัน	3.00	จุด	-	-	1,000.00	3,000.00
					1,600.00		13,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						14,600.00

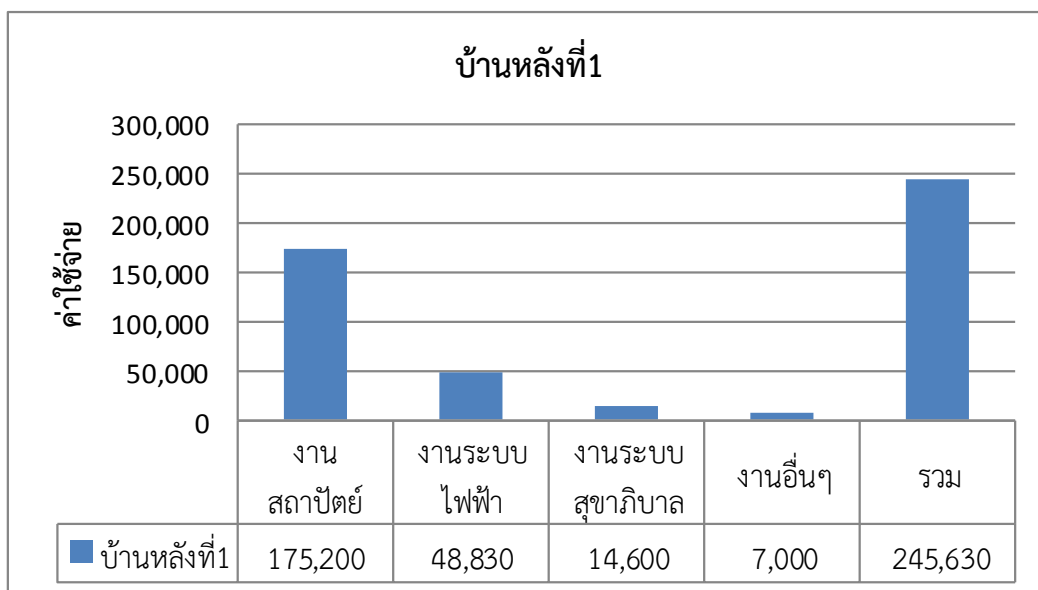
4) ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ

ตารางที่ 4.28 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานอื่นๆ						
1	ติดต่อ มิเตอร์น้ำ	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
2	ติดต่อ มิเตอร์ไฟฟ้า	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
3	งานทำความสะอาด	1.00	จุด	2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00
					2,000.00		5,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						7,000.00

จากตารางที่ 4.20 ถึง 4.28 พบว่าค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่งานสถาปัตยกรรม มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 175,200 บาท และมีค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่ประเภทงานสี จำนวน 60,760 บาท งานไฟฟ้ามีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 48,830 บาท งานสุขาภิบาลมีการซ่อมแซมงานระบบจะมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 14,600 บาท และงานอื่นๆ มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 7,000 บาท

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 1



จากการที่ได้ทำการไปเก็บข้อมูลสำรวจสภาพของตัวบ้านหลังที่ 1 พบว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงประกอบด้วย 5 งานได้แก่ งานสถาปัตยกรรม งานไฟฟ้า งานสุขาภิบาล และงานอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 245,630 บาท

4.9 บ้านหลังที่ 2



1) ค่าใช้จ่ายงานสถาปัตยกรรมจะแบ่งได้เป็น งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตู-หน้าต่าง งานวัสดุปูพื้น งานสุขภัณฑ์

ตารางที่ 4.29 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานทาสี						
1	งานทาสีภายนอก	170.00	ม ²	60.00	10,200.00	60.00	10,200.00
2	งานทาสีภายใน	172.00	ม ²	50.00	8,600.00	40.00	6,880.00
3	งานทาสีน้ำมันประตู - หน้าต่าง	80.00	ม ²	50.00	4,000.00	40.00	3,200.00
4	งานทาสีฝ้าเพดาน	60.00	ม ²	50.00	3,000.00	40.00	2,400.00
5	งานทาสีเชิงชายหลังคา	117.00	ม ²	50.00	5,850.00	40.00	4,680.00
6	งานทาสีรั้ว	87.00	ม ²	50.00	4,350.00	110.00	9,570.00
					36,000.00		36,930.00
	รวมค่าใช้จ่าย						72,930.00

ตารางที่ 4.30 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานฝ้าเพดาน

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานฝ้าเพดาน						
1	งานรื้อฝ้าเพดาน	50.00	ม ²	-	-	60.00	3,000.00
2	งานซ่อมแซมฝ้าเพดาน	12.00	จุด	60.00	720.00	60.00	720.00
3	งานเปลี่ยนฝ้าเพดาน	50.00	ม ²	130.00	6,500.00	120.00	6,000.00
					7,220.00		9,720.00
	รวมค่าใช้จ่าย						16,940.00

ตารางที่ 4.31 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานประตู - หน้าต่าง						
1	เปลี่ยนประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	4.00	ชุด	1,000.00	4,000.00	300.00	1,200.00
2	เปลี่ยนประตู PVC หอน้ำ 0.70 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	750.00	1,500.00	150.00	300.00
3	เปลี่ยนอุปกรณ์ ลูกบิด	6.00	ชุด	200.00	1,200.00	50.00	300.00
4	เปลี่ยนอุปกรณ์หน้าต่าง	1.00	ชุด	7,000	7,000.00	5,000	5,000.00
5	เปลี่ยนวงกบประตู PVC 0.70 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	300.00	600.00	150.00	300.00
6	เปลี่ยนวงกบประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	-	ชุด	-	-	-	-
					14,300.00		7,100.00
	รวมค่าใช้จ่าย						21,400.00

ตารางที่ 4.32 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
งานพื้นชั้น 1							
1	ปูกระเบื้องพื้นชั้น 1	50.00	ม ²	300.00	15,000.00	120.00	6,000.00
2	ปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ 1	17.00	ม ²	200.00	3,400.00	120.00	2,040.00
3	ขัดพื้นไม้ปาร์เก้ ชั้น 1	90.00	ม ²	45.00	4,050.00	45.00	4,050.00
				-	22,450.00		12,090.00
รวมค่าใช้จ่าย							
งานพื้นชั้น 2							
1	ปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ 2	18.00	ม ²	200.00	3,600.00	120.00	2,160.00
2	ขัดพื้นไม้ปาร์เก้ ชั้น 2	70.00	ม ²	60.00	4,200.00	60.00	4,200.00
					7,800.00		4,200.00
รวมค่าใช้จ่าย							
12,000.00							

ตารางที่ 4.33 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
งานสุขภัณฑ์ชั้น 1							
1	โถส้วมชักโครก	1.00	ชุด	2,500.00	2,500.00	200.00	200.00
2	ฝักบัว + ก๊อกเตี้ย	1.00	ชุด	400.00	400.00	100.00	100.00
3	สายฉีดชำระ	1.00	ชุด	150.00	150.00	50.00	50.00
4	ก๊อกน้ำเตี้ย	1.00	ชุด	100.00	100.00	50.00	50.00
5	กระจกเงา	1.00	ชุด	500.00	500.00	100.00	100.00
					3,650.00		500.00
รวมค่าใช้จ่าย							
4,150.00							
งานสุขภัณฑ์ชั้น 2							
1	โถส้วมชักโครก	1.00	ชุด	2,500.00	2,500.00	200.00	200.00
2	ฝักบัว + ก๊อกเตี้ย	1.00	ชุด	400.00	400.00	100.00	100.00
3	สายฉีดชำระ	1.00	ชุด	150.00	150.00	50.00	50.00
4	ก๊อกน้ำเตี้ย	1.00	ชุด	100.00	100.00	50.00	50.00
5	กระจกเงา	1.00	ชุด	500.00	500.00	100.00	100.00
					3,650.00		500.00
รวมค่าใช้จ่าย							
4,150.00							

2) ค่าใช้จ่าย งานระบบไฟฟ้า

ตารางที่ 4.34 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานไฟฟ้า						
1	โคมชาลาเปา 8" หลอด GLS แบบติดลอย	12.00	จุด	340.00	4,080.00	500.00	6,000.00
2	โคมฝัง Downlight 4" หลอดประหยัด 11W	8.00	จุด	200.00	1,600.00	500.00	4,000.00
3	โคมกลองเหล็ก Flu. 1x18W ติดลอย (นีออน)	5.00	จุด	280.00	1,400.00	500.00	2,500.00
4	เต้ารับทีวี	1.00	จุด	200.00	200.00	500.00	500.00
5	โคมไฟกิ่ง	5.00	จุด	350.00	1,750.00	500.00	2,500.00
6	สวิตซ์ทางเดียว	14.00	จุด	25.00	350.00	500.00	7,000.00
7	สวิตซ์ทางเดียว	2.00	จุด	80.00	160.00	500.00	1,000.00
8	สวิตซ์สองทาง	-	จุด	-	-	500.00	-
9	เต้ารับกราวด์คู่ 2P+E	1.00	จุด	100.00	100.00	500.00	500.00
10	เปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า	1.00	จุด	5,000.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00
					10,560.00		21,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						31,560.00

3) ค่าใช้จ่าย งานสุขาภิบาล

ตารางที่ 4.35 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานสุขาภิบาล						
1	ซ่อมแซมระบบสุขาภิบาล ภายใน	1.00	จุด	2,250.00	2,250.00	3,500.00	3,500.00
2	ลอกท่อระบายน้ำ	1.00	จุด	-	-	6,500.00	6,500.00
3	กำจัดท่ออุดตัน	2.00	จุด	-	-	1,000.00	2,000.00
					2,250.00		12,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						14,250.00

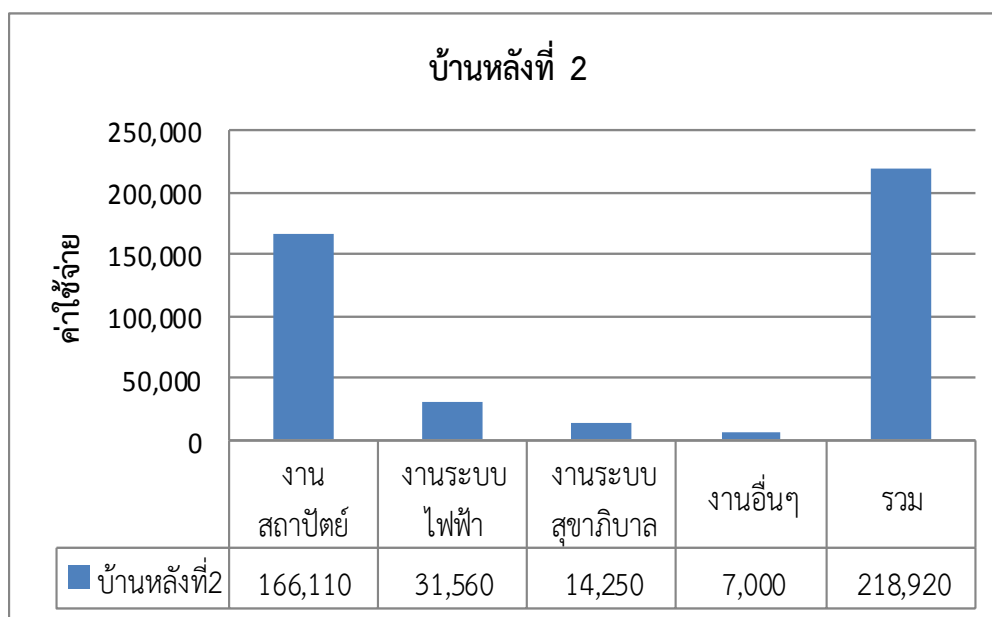
4) ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ

ตารางที่ 4.36 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานอื่นๆ						
1	ติดตั้ง มิเตอร์น้ำ	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
2	ติดตั้ง มิเตอร์ไฟฟ้า	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
3	งานทำความสะอาด	1.00	จุด	2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00
					2,000.00		5,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						7,000.00

จากตารางที่ 4.29 ถึง 4.36 พบว่าค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่ งานสถาปัตย์ มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 166,110 บาท และมีค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่ประเภทงานสี จำนวน 72,930 บาท งานไฟฟ้ามีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 31,560 บาท งานสุขาภิบาลมีการซ่อมแซมงานระบบจะมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 14,250 บาท และงานอื่นๆ มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 7,000 บาท ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 2



จากการที่ได้ทำการไปเก็บข้อมูลสำรวจสภาพของตัวบ้านหลังที่ 2 พบว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงประกอบด้วย 5 งานได้แก่ งานสถาปัตย์ งานไฟฟ้า งานสุขาภิบาล งานภูมิทัศน์ และงานอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 218,920 บาท

4.10 บ้านหลังที่ 3



1) ค่าใช้จ่ายงานสถาปัตยกรรมจะแบ่งได้เป็น งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตู-หน้าต่าง งานวัสดุปูพื้น งานสุขภัณฑ์

ตารางที่ 4.37 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานทาสี						
1	งานทาสีภายนอก	210.00	ม ²	60.00	12,600.00	60.00	12,600.00
2	งานทาสีภายใน	240.00	ม ²	50.00	12,000.00	40.00	9,600.00
3	งานทาสีน้ำมันประตู - หน้าต่าง - บัว - เจึงชาย	76.00	ม ²	50.00	3,800.00	40.00	3,040.00
4	งานทาสีฝ้าเพดาน	150.00	ม ²	20.00	3,000.00	40.00	6,000.00
5	งานทาสีเชิงชายหลังคา	65.00	ม ²	50.00	3,250.00	40.00	2,600.00
					34,650.00		33,840.00
	รวมค่าใช้จ่าย						68,490.00

ตารางที่ 4.38 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานประตู - หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานประตู - หน้าต่าง						
1	เปลี่ยนประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	1,000.00	2,000.00	300.00	600.00
2	เปลี่ยนประตู PVC ห้องน้ำ 0.70 x 2.00 เมตร	3.00	ชุด	750.00	2,250.00	150.00	450.00
3	เปลี่ยนอุปกรณ์ ลูกบิด	8.00	ชุด	200.00	1,600.00	50.00	400.00
		-		-	5,850.00	-	1,450.00
	รวมค่าใช้จ่าย						7,300.00

ตารางที่ 4.39 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานพื้นชั้น 1						
1	ปูกระเบื้องพื้นชั้น 1	45.00	ม ²	300.00	13,500.00	120.00	5,400.00
					13,500.00		5,400.00
	รวมค่าใช้จ่าย						18,900.00

ตารางที่ 4.40 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานสุขภัณฑ์ชั้น 1						
1	โถส้วมชักโครก	1.00	ชุด	2,500.00	2,500.00	300.00	300.00
2	ฝักบัว + ก๊อกเตี้ย	1.00	ชุด	400.00	400.00	200.00	200.00
3	สายฉีดชำระ	1.00	ชุด	150.00	150.00	50.00	50.00
4	ก๊อมน้ำเตี้ย	1.00	ชุด	100.00	100.00	50.00	50.00
5	กระจกเงา	1.00	ชุด	500.00	500.00	100.00	100.00
					3,650.00		700.00
	รวมค่าใช้จ่าย						4,350.00
	งานสุขภัณฑ์ชั้น 2						
1	โถส้วมชักโครก	2.00	ชุด	2,500.00	5,000.00	200.00	400.00
2	ฝักบัว + ก๊อกเตี้ย	1.00	ชุด	400.00	400.00	100.00	100.00
3	สายฉีดชำระ	1.00	ชุด	150.00	150.00	50.00	50.00
4	ก๊อมน้ำเตี้ย	1.00	ชุด	100.00	100.00	50.00	50.00
5	กระจกเงา	1.00	ชุด	500.00	500.00	100.00	100.00
					6,150.00		700.00
	รวมค่าใช้จ่าย						6,850.00

2) ค่าใช้จ่าย งานระบบไฟฟ้า

ตารางที่ 4.41 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานไฟฟ้า						
1	โคมชาลาปา 8" หลอด GLS แบบติดลอย	5.00	จุด	340.00	1,700.00	500.00	2,500.00
2	โคมฝัง Downlight 4" หลอดประหยัด 11W	8.00	จุด	200.00	1,600.00	500.00	4,000.00
3	โคมกล่องเหล็ก Flu. 1x18W ติดลอย (นีออน)	1.00	จุด	280.00	280.00	500.00	500.00
4	สวิทซ์ทางเดียว	20.00	จุด	-	-	500.00	10,000.00
5	เปลี่ยนตู้ควบคุมไฟฟ้า	1.00	จุด	5,000.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00
					6,880.00		17,500.00
	รวมค่าใช้จ่าย						24,380.00

3) ค่าใช้จ่ายงานระบบสุขาภิบาล

ตารางที่ 4.42 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานสุขาภิบาล						
1	ลอกท่อระบายน้ำ	1.00	จุด	-	-	4,000.00	4,000.00
2	กำจัดท่ออุดตัน	4.00	จุด	-	-	1,000.00	4,000.00
					-	-	8,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						8,000.00

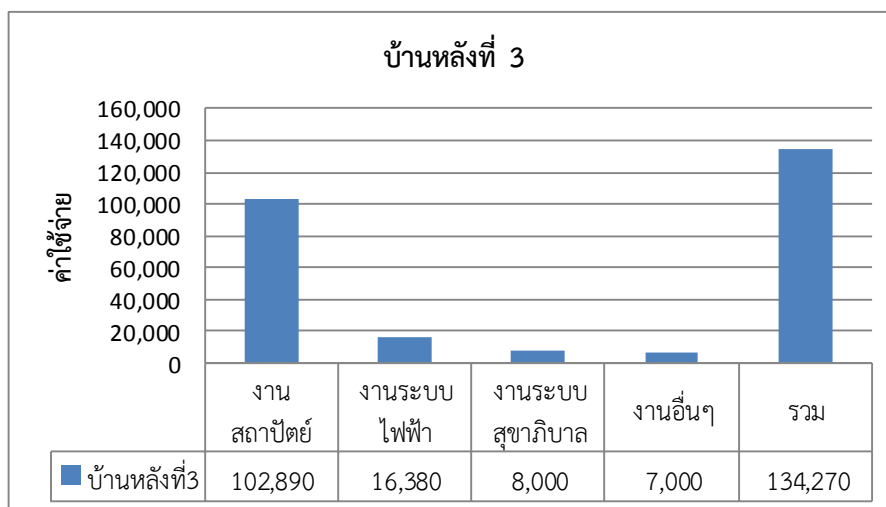
4) ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ

ตารางที่ 4.43 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานอื่นๆ						
1	ติดท่อ มิเตอร์น้ำ	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
2	ติดท่อ มิเตอร์ไฟฟ้า	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
3	งานทำความสะอาด	1.00	จุด	2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00
					2,000.00		5,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						7,000.00

จากตารางที่ 4.37 ถึง 4.43 พบว่าค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่งานสถาปัตยกรรม มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 102,890 บาท และมีค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่ประเภทงานสี จำนวน 68,490 บาท งานไฟฟ้ามีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 16,380 บาท งานสุขาภิบาลจะมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 8,000 บาท และงานอื่นๆ มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 7,000 บาท ตามลำดับ ส่วนงานสถาปัตยกรรม ประเภทงานฝ้าเพดานไม่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง เนื่องจากยังมีสภาพการใช้งานได้ดี

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 3



จากการที่ได้ทำการไปเก็บข้อมูลสำรวจสภาพของตัวบ้านหลังที่ 5 พบว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงประกอบด้วย 5 งานได้แก่ งานสถาปัตยกรรม งานไฟฟ้า งานสุขาภิบาลและงานอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 134,270 บาท

4.11 บ้านหลังที่ 4



1) ค่าใช้จ่าย งานสถาปัตยกรรมแบ่งได้เป็น งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตู-หน้าต่างต่าง งานพื้นงานสุขภัณฑ์

ตารางที่ 4.44 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานทาสี						
1	งานทาสีภายนอก	158.00	ม ²	60.00	9,480.00	60.00	9,480.00
2	งานทาสีภายใน	110.00	ม ²	50.00	5,500.00	40.00	4,400.00
3	งานทาสีน้ำมันประตู - หน้าต่าง - บัว - เจึงชาย	52.00	ม ²	80.00	4,160.00	40.00	2,080.00
4	งานทาสีฝ้าเพดาน	175.00	ม ²	50.00	8,750.00	40.00	7,000.00
5	งานทาสีเชิงชายหลังคา	85.00	ม ²	50.00	4,250.00	40.00	3,400.00
6	งานทาสีรั้ว	66.00	ม ²	50.00	3,300.00	110.00	7,260.00
					35,440.00		33,620.00
	รวมค่าใช้จ่าย						69,060.00

ตารางที่ 4.45 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานประตู - หน้าต่าง						
1	เปลี่ยนประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	1,000.00	2,000.00	300.00	600.00
2	เปลี่ยนประตู PVC ท้องน้ำ 0.70 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	750.00	1,500.00	150.00	300.00
3	เปลี่ยนอุปกรณ์ ลูกบิด	8.00	ชุด	200.00	1,600.00	50.00	400.00
					5,100.00		1,300.00
	รวมค่าใช้จ่าย						6,400.00

ตารางที่ 4.46 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานวัสดุปูพื้น

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานพื้นชั้น 2						
1	ขัดพื้นไม้ปาเก้ ชั้น 2	85.00	ม ²	60.00	5,100.00	60.00	3,600.00
					5,100.00		3,600.00
	รวมค่าใช้จ่าย						8,700.00

ตารางที่ 4.47 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสุขภัณฑ์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
งานสุขภัณฑ์ชั้น 1							
1	โถส้วมชักโครก	1.00	ชุด	3,000.00	3,000.00	300.00	300.00
2	สายฉีดชำระ	1.00	ชุด	250.00	250.00	50.00	50.00
3	ก๊อกน้ำเตี้ย	1.00	ชุด	100.00	100.00	50.00	50.00
4	กระจกเงา	1.00	ชุด	750.00	750.00	100.00	100.00
					4,100.00		500.00
	รวมค่าใช้จ่าย						4,600.00
งานสุขภัณฑ์ชั้น 2							
1	โถส้วมชักโครก	2.00	ชุด	3,000.00	6,000.00	200.00	400.00
2	สายฉีดชำระ	2.00	ชุด	250.00	500.00	50.00	100.00
3	ก๊อกน้ำเตี้ย	2.00	ชุด	100.00	200.00	50.00	100.00
4	กระจกเงา	2.00	ชุด	750.00	1,500.00	100.00	200.00
					8,200.00		800.00
	รวมค่าใช้จ่าย						9,000.00

2) ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า

ตารางที่ 4.48 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบไฟฟ้า

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
งานไฟฟ้า							
1	โคมชาลาเปา 8" หลอด GLS แบบติดลอย	9.00	จุด	340.00	3,060.00	500.00	4,500.00
2	โคมกล่องเหล็ก Flu. 1x18W ติดลอย (นีออน)	2.00	จุด	280.00	560.00	500.00	1,000.00
3	เต้ารับทีวี	1.00	จุด	200.00	200.00	500.00	500.00
4	สวิตซ์ทางเดียว	17.00	จุด	25.00	425.00	500.00	8,500.00
5	สวิตซ์สองทาง	20.00	จุด	-	-	500.00	10,000.00
6	เต้ารับกราวด์คู่ 2P+E	1.00	จุด	100.00	100.00	500.00	500.00
					1,285.00		20,500.00
	รวมค่าใช้จ่าย						21,785.00

3) ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล

ตารางที่ 4.49 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานระบบสุขาภิบาล

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานสุขาภิบาล						
1	กำจัดท่ออุดตัน	2.00	จุด	-	-	1,000.00	2,000.00
					-	-	2,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						2,000.00

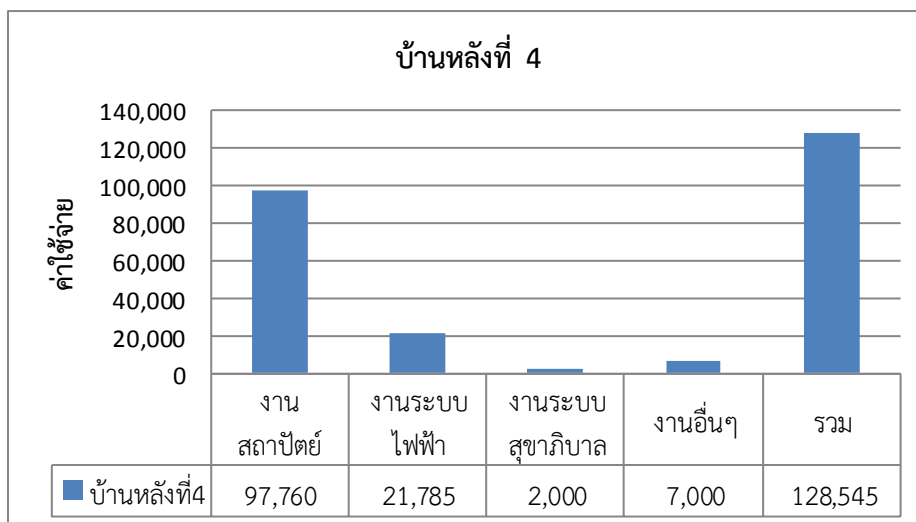
4) ค่าใช้จ่ายงานอื่นๆ

ตารางที่ 4.50 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานอื่นๆ						
1	ติดต่อ มิเตอร์น้ำ	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
2	ติดต่อ มิเตอร์ไฟฟ้า	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
3	งานทำความสะอาด	1.00	จุด	2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00
					2,000.00		5,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						7,000.00

จากตารางที่ 4.44 ถึง 4.50 พบว่าค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่งานสถาปัตยกรรม จำนวน 97,760 บาท และค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่ ประเภทงานสี จำนวน 69,060 บาท งานไฟฟ้ามีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 21,785 บาท งานภูมิทัศน์ 10,000 บาท งานอื่นๆ มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 7,000 บาท งานสุขาภิบาลจะมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 2,000 บาท ตามลำดับ ส่วนงานสถาปัตยกรรม ประเภทงานพื้นมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเฉพาะส่วน พื้นชั้น 2 งานฝ้าเพดานไม่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 4



จากการที่ได้ทำการไปเก็บข้อมูลสำรวจสภาพของตัวบ้านหลังที่ 5 พบว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงประกอบด้วย 5 งานได้แก่ งานสถาปัตยกรรม งานไฟฟ้า งานสุขาภิบาล งานภูมิทัศน์ และงานอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 128,545 บาท

4.12 บ้านหลังที่ 5



1) ค่าใช้จ่าย งานสถาปัตยกรรม แบ่งได้เป็น งานสี งานฝ้าเพดาน งานประตู-หน้าต่าง งานพื้นงานสุขภัณฑ์

ตารางที่ 4.51 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานทาสี						
1	งานทาสีภายนอก	130.00	ม ²	60.00	7,800.00	60.00	7,800.00
2	งานทาสีภายใน	166.00	ม ²	50.00	8,300.00	40.00	6,640.00
3	งานทาสีน้ำมันประตู - หน้าต่าง - บัว - เจึงชาย	33.00	ม ²	50.00	1,650.00	40.00	1,320.00
4	งานทาสีฝ้าเพดาน	78.00	ม ²	20.00	1,560.00	40.00	3,120.00
5	งานทาสีเชิงชายหลังคา	56.00		50.00	2,800.00	40.00	2,240.00
6	งานทาสีรั้ว	48.00	ม ²	60.00	2,880.00	110.00	5,280.00
					24,990.00		26,400.00
	รวมค่าใช้จ่าย						51,390.00

ตารางที่ 4.52 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรม ประเภทงานสี

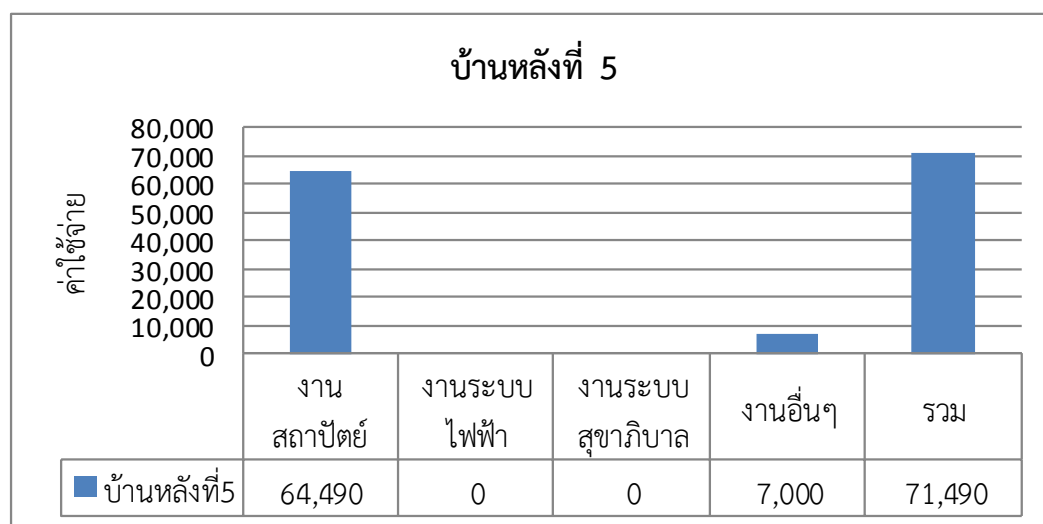
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานประตู - หน้าต่าง						
1	เปลี่ยนประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	-	ชุด	-	-	-	-
2	เปลี่ยนประตู PVC ท้องน้ำ 0.70 x 2.00 เมตร	2.00	ชุด	750.00	1,500.00	150.00	300.00
3	เปลี่ยนอุปกรณ์ลูกบิด	6.00	ชุด	200.00	1,200.00	50.00	300.00
4	เปลี่ยนอุปกรณ์หน้าต่าง	-	ชุด	-	-	-	-
5	เปลี่ยนวงกบประตู PVC 0.70 x 2.00 เมตร	-	ชุด	-	-	-	-
6	เปลี่ยนวงกบประตูไม้ 0.80 x 2.00 เมตร	-	ชุด	-	-	-	-
					2,700.00		600.00
	รวมค่าใช้จ่าย						3,300.00

ตารางที่ 4.53 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
	งานอื่นๆ						
1	ติดต่อ มิเตอร์น้ำ	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
2	ติดต่อ มิเตอร์ไฟฟ้า	1.00	จุด	-	-	1,000.00	1,000.00
3	งานทำความสะอาด	1.00	จุด	2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00
					2,000.00		5,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย						7,000.00

จากตารางที่ 4.51 ถึง 4.53 พบว่าค่าใช้จ่ายสูงสุดอยู่ที่งานสถาปัตยกรรมประเภทงานสีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 51,350 บาท งานประตู่-หน้าต่าง มีค่าใช้จ่ายอยู่ 3,300 บาทและงานอื่นๆ มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 7,000 บาท ส่วนงานสถาปัตยกรรมประเภทงานฝ้าเพดาน พื้นไม่มีในการปรับปรุง

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการปรับปรุงบ้านหลังที่ 5



จากการที่ได้ทำการไปเก็บข้อมูลสำรวจสภาพของตัวบ้านหลังที่ 5 พบว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงประกอบด้วย 2 งานได้แก่ งานสถาปัตยกรรม และงานอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 71,490 บาท

*หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่เกิดขึ้นในการศึกษาครั้งนี้ ในรายการคำนวณค่าวัสดุและค่าแรง ณ ปี พ.ศ. 2555 เท่านั้น

ตารางที่ 4.54 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านทั้ง 5 หลัง

ประเภทงาน	บ้านหลังที่1	บ้านหลังที่2	บ้านหลังที่3	บ้านหลังที่4	บ้านหลังที่5	ค่าเฉลี่ย
งานสถาปัตยกรรม	175,200	166,110	102,890	97,760	64,490	121,290
	71.33%	75.85%	76.63%	76.05%	90.21%	75.91%
งานระบบไฟฟ้า	48,830	31,560	16,380	21,785	-	29,639
	19.88%	14.42%	12.20%	16.95%	0.00%	14.84%
งานระบบสุขาภิบาล	14,600	14,250	8,000	2,000	-	9,713
	5.94%	6.51%	5.96%	1.56%	0.00%	4.86%
งานอื่นๆ	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
	2.85%	3.20%	5.21%	5.45%	9.79%	4.38%
รวม	245,631	218,921	134,271	128,546	71,491	167,642
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

จากตารางที่ 4.54 แสดงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสองทั้ง 5 หลัง พบว่า จะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านที่แตกต่างกันออกไปจากการตรวจสอบสภาพบ้านแต่ละหลังในปัจจุบัน โดยมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงจากงาน 5 งาน ได้แก่ 1. งานสถาปัตยกรรม 2. งานระบบไฟฟ้า 3. งานสุขาภิบาล และ 4. งานอื่นๆ โดยสามารถสรุปออกมาเป็นค่าใช้จ่ายดังนี้

1. งานสถาปัตยกรรม มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเฉลี่ยอยู่ที่ 121,290 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.91 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
2. งานระบบไฟฟ้า มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเฉลี่ยอยู่ที่ 29,639 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.84 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
3. งานระบบสุขาภิบาล มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเฉลี่ยอยู่ที่ 9,713 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.86 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
4. งานอื่นๆ มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเฉลี่ยอยู่ที่ 7,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.38 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

และพบว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมดในบ้านแต่ละหลังมีดังนี้ บ้านหลังที่ 1 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 245,631 บาท บ้านหลังที่ 2 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 218,921 บาท บ้านหลังที่ 3 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 134,271 บาท บ้านหลังที่ 4 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 128,546 บาท บ้านหลังที่ 5 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 71,491 บาท หรือมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 167,642 บาท

4.13 สภาพปัจจุบันภายหลังการปรับปรุง



ภาพที่ 4.1 แสดงภาพบ้านหลังที่ 1 ภายหลังการปรับปรุง



ภาพที่ 4.2 แสดงภาพบ้านหลังที่ 2 ภายหลังการปรับปรุง



ภาพที่ 4.3 แสดงภาพบ้านหลังที่ 3 หลังการปรับปรุง



ภาพที่ 4.4 แสดงภาพบ้านหลังที่ 4 หลังการปรับปรุง



ภาพที่ 4.5 แสดงภาพบ้านหลังที่ 5 หลังการปรับปรุง

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา : บ้านมือสอง ราคา 1-3 ล้านบาท ประเภทบ้านเดี่ยว ในโซน กรุงเทพฯและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก โดยกำหนดวัตถุประสงค์ในการวิจัย คือ 1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านมือสองระดับราคา 1-3 ล้านบาท ประเภทบ้านเดี่ยว ในโซน กรุงเทพฯและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก 2. ศึกษาขั้นตอนและการประมาณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสอง

5.1 สรุปผลการวิจัย

5.2 ข้อค้นพบในการวิจัย

5.3 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย

5.4 ข้อเสนอแนะแนวทางในการทำการวิจัยครั้งต่อไป

5.1 สรุปผลการวิจัย¹⁷

5.1.1 การสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้าน

จากการที่ไปศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุงบ้านมือสองทั้ง 5 หลังพบว่าวิธีการปรับปรุงบ้านมือสองนั้น มีการทำงานที่สำคัญได้แก่ การสำรวจในด้าน การสำรวจจะประกอบด้วย 5 ส่วน ส่วนแรกคือ การสำรวจผังบริเวณภายนอกและพื้นที่อาคารภายใน เพื่อให้ทราบเกี่ยวข้อมูลของตัวบ้านเดิม ขนาดและพื้นที่ที่จะทำการปรับปรุงและสภาพของอาคารว่าอยู่ในสภาพอาคารเป็นอย่างไร ส่วนที่สองคือ การสำรวจสภาพงานโครงสร้างของอาคาร ว่ามีตัวอาคารมีโครงสร้างที่สามารถใช้การอยู่ได้หรือไม่ มีการหลุดตัวของงานโครงสร้างหรือไม่ เพราะถ้าหากมีการหลุดตัวของงานโครงสร้างจะต้องทำการรื้อถอนและซ่อมแซมงานโครงสร้างก่อนเพราะเนื่องจากเป็นงานที่ต้องใช้เวลาและมีค่าใช้จ่ายที่สูงแต่จากกรณีบ้านที่ศึกษานั้นไม่พบปัญหาในส่วนงานโครงสร้างของอาคาร ส่วนที่สามคือ การสำรวจ

¹⁷ นายแพทย์สมศักดิ์ มุณีพิระกุล นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, 3 ธันวาคม 2556.

ดร.ณิ รุ่งเรืองผล กรรมการฝ่ายเหรียญกฐิ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, 2 มกราคม 2556.

มุอำหมัดอิกบาน เซตเตอร์โมฮามัด เลขานุการและประชาสัมพันธ์สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, 7 มกราคม 2556.

พลชัย ชัยสมานนท์ กรรมการฝ่ายกฎหมาย สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, 14 มกราคม 2556.

ไพรัช มณฑาพันธุ์ นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย, 14 มกราคม 2556.

งานสถาปัตยกรรม ได้แก่ งานสี งานฝ้าเพดาน งานพื้น งานประตู-หน้าต่าง งานสุขภัณฑ์ โดยจะดูในส่วน
 ของสภาพของวัสดุอุปกรณ์ว่ามีสภาพยังใช้งานได้อยู่ ต้องซ่อมแซมและชำรุดเสียหายขึ้นอยู่กับสภาพ
 นั้นๆ ส่วนที่สี่คือ การสำรวจงานระบบของอาคาร ได้แก่ งานระบบไฟฟ้าและงานระบบสุขาภิบาล
 โดยงานระบบไฟฟ้าจะสำรวจเกี่ยวกับสภาพของสายไฟฟ้าภายในและอุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ เช่น โคมไฟ
 หลอดไฟ สวิตช์ไฟฟ้าและอุปกรณ์อื่นๆ งานระบบสุขาภิบาลภายนอกสิ่งที่จะต้องตรวจสอบคือระบบ
 สุขาภิบาลน้ำทิ้งเช่น ท่อระบายน้ำทิ้ง บ่อพัก ว่ามีการระบายน้ำที่ติอยู่หรือไม่ มีการแตกของท่อน้ำ
 หรือท่อระบายน้ำหรือไหม งานระบบสุขาภิบาลภายในได้แก่ ระบบท่อน้ำดื่ม ท่อน้ำดี ท่อระบายน้ำ
 เสีย ท่อดักกลิ่น ท่อโสโครก ว่าอยู่ในสภาพแบบไหน มีการไหลเวียนของน้ำดีหรือไม่ มีการอุดตันหรือ
 รั่วซึมของน้ำหรือไม่ งานระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาล ต้องมีการสำรวจอย่างละเอียดก่อนที่จะทำการ
 ปรับปรุงเนื่องจากหากมีการชำรุดเสียหายของ งานระบบสุขาภิบาลจะต้องมีการรื้อถอนงานระบบ
 ก่อนทำการปรับปรุง ซึ่งผลการศึกษาได้สอดคล้องกับแนวคิดในหนังสือ เรื่องการตรวจรับบ้านก่อน
 โอนแบบผู้ไม่รู้ ของคุณวิญญู วานิชศิริโรจน์ ในปี 2550 ที่ได้เขียนกล่าวไว้ว่าการไปตรวจสอบสภาพบ้าน
 ควรทำ Check list ในการตรวจบ้านแบบคร่าวๆ โดยกำหนดหัวข้อที่จะตรวจหลักๆดังนี้

- 1.) ตรวจสอบโครงสร้างบ้าน เช่น เสา หลังคา พื้น บันได ผนัง กำแพง โครงสร้างควรแข็งแรง
 ไม่มีรอยแตก รอยร้าว หากมีควรมีน้อยที่สุด
- 2.) ตรวจสอบภายในบ้าน เช่น ประตู หน้าต่าง มุ้งลวด เหล็กดัด วงกบ ฝ้ามา่น สีภายในบ้าน
 สีภายนอกบ้าน สิ่งเหล่านี้หากอยู่ในเกณฑ์ที่เกินกว่าจะรับได้ หรือผิดปกติควรตกลงกับเจ้าของบ้าน
 ก่อนซื้อว่าเจ้าของเดิมจะซ่อมให้หรือลดราคาบ้าน
- 3.) ตรวจสอบสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา โทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ต
 ตรวจสอบสภาพว่ายังใช้งานได้หรือไม่ ควรจะขอแปลนไฟฟ้า แปลนประปา เพื่อการต่อเติมโครงสร้าง
 บ้านในอนาคต หรือพบจุดบกพร่องภายในบ้านจะได้แก้ไขได้

ซึ่งจากการสำรวจจะแบ่งสภาพได้เป็น 3 ประเภทได้แก่ สภาพใช้งานได้ สภาพต้องซ่อมแซม
 และสภาพชำรุดเสียหาย จากการศึกษาพบว่างานสถาปัตยกรรมและสุขาภิบาลบ้านหลังที่ 1 และ 2 ชำรุด
 เสียหายบ้านหลังที่ 3 และ 4 ต้องซ่อมแซมและบ้านหลังที่ 5 ใช้งานได้ดี งานไฟฟ้าพบว่าบ้านหลังที่ 1
 และ 2 ต้องซ่อมแซม บ้านหลังที่ 3 และ 4 ต้องซ่อมแซมและบ้านหลังที่ 5 ใช้งานได้ดี งานอื่นๆพบว่า
 บ้านหลังที่ 1 ต้องซ่อมแซม บ้านหลังที่ 2 ถึง 5 ใช้งานได้ดี และงานภูมิทัศน์ทุกหลังชำรุดเสียหายจาก
 สภาพที่กล่าวมาจะส่งผลในด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซึ่งเป็นสิ่งสำคัญในการประมาณราคาก่อนลง
 ที่จะทำการปรับปรุง

5.1.2 การดำเนินการก่อสร้าง

ในการดำเนินการปรับปรุงของบ้านมือสองที่ได้ไปทำการศึกษาพบว่า มีการทำงานที่เหมือนกับขั้นตอนการก่อสร้างทั่วไป ในการปรับปรุงบ้านมือสองนั้นโดยสามารถแบ่งวิธีการทำงานออกได้เป็น 5 งาน ซึ่งสอดคล้องกับหนังสือ คู่มือการสร้างบ้าน ของ คุณค่านวณ คุณาพร ในปี 2546 ดังนี้ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานสาธารณูปโภค งานสุขาภิบาล และงานตกแต่ง

5.1.3 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง

การดำเนินการก่อสร้างสำหรับบ้านมือสองนั้นจะทำการปรับปรุงตามสภาพของบ้านแต่และหลังจากการศึกษาพบว่าบ้านทั้ง 5 หลังที่ได้ทำการสำรวจจะมีค่าใช้จ่ายค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงดังนี้ บ้านหลังที่ 1 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 245,630 บาท บ้านหลังที่ 2 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 218,920 บาท บ้านหลังที่ 3 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 134,270 บาท บ้านหลังที่ 4 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 128,545 บาท บ้านหลังที่ 5 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 71,590 บาท

ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ในการปรับปรุงจะอยู่ในงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 1 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 175,200 บาท บ้านหลังที่ 2 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 166,110 บาท บ้านหลังที่ 3 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 102,890 บาท บ้านหลังที่ 4 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 97,760 บาท บ้านหลังที่ 5 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 64,490 บาท

โดยด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเมื่อทำการวิเคราะห์แล้วเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด พบว่างานสถาปัตยกรรม มีค่าเฉลี่ย 121,290 บาท คิดเป็นร้อยละ 75 หรือประมาณ 3 ใน 4 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมด งานระบบไฟฟ้ามีค่าเฉลี่ย 29,639 บาท คิดเป็นร้อยละ 14 งานระบบสุขาภิบาลมีค่าเฉลี่ย 9,713 บาท คิดเป็นร้อยละ 5 และงานอื่นๆ มีค่าเฉลี่ย 7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 4

5.2 ข้อค้นพบในการวิจัย

จากการศึกษาครั้งนี้ ได้ค้นพบข้อมูลที่เป็นประโยชน์จะอันนำไปสู่ข้อเสนอแนะต่อไปคือ

1.) ในเรื่องการสำรวจสภาพของบ้านมือสอง ซึ่งสำคัญมากเพราะการที่จะปรับปรุงบ้านมือสองนั้นต้องมีการตรวจสอบสภาพของตัวบ้าน วัสดุอุปกรณ์ และโครงสร้างของตัวบ้านอย่างละเอียด พบว่าบ้านหลังที่ 1 มีค่าใช้จ่าย งานสถาปัตยกรรมและงานไฟฟ้า อยู่ในสภาพชำรุดเสียหาย ส่วนบ้านหลังที่ 5 มีค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าบ้านหลังอื่น เพราะสภาพอาคารยังใช้งานได้ดี จึงสรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านมือสองจะแปรผันไปกับสภาพโดยเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายสูงสุดถึงร้อยละ 75 ของงานทั้งหมด

2.) โดยด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพบว่า บ้านหลังที่ 1 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 245,630 บาท บ้านหลังที่ 2 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 218,920 บาท บ้านหลังที่ 3 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 134,270 บาท บ้านหลังที่ 4 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 128,545 บาท บ้านหลังที่ 5 มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 71,590 บาท หรือมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 167,641 บาท

5.3 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย

สำหรับผู้บริโภคที่มีความสนใจในด้านการปรับปรุงบ้านมือสองนั้นควรจะศึกษาข้อมูลของตัวบ้านที่ต้องการปรับปรุงอย่างละเอียดและควรมีผู้ที่มีประสบการณ์หรือผู้เชี่ยวชาญแนะนำวิธีการอย่างถูกต้อง เพราะการปรับปรุงบ้านมือสองนั้นมีรายละเอียดค่อนข้างมาก ผู้บริโภคควรเตรียมความพร้อมก่อนที่จะเริ่มการปรับปรุงซึ่งจะสามารถทำให้ควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่ายและวัสดุอุปกรณ์ที่จะเลือกใช้ในการปรับปรุงบ้านมือสองได้

5.4 ข้อเสนอแนะแนวทางในการทำการวิจัยครั้งต่อไป

จากการศึกษาแนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง มีข้อเสนอแนะดังนี้

- 1.) การศึกษาเรื่องการปรับปรุงบ้านประเภทอื่นๆ ได้แก่ บ้านทาวน์เฮ้าส์ อาคาร หรือ คอนโดมิเนียม เพื่อเป็นข้อมูลการศึกษาเรื่องการสำรวจและค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกันออกไป
- 2.) การศึกษาวิธีการซ่อมแซมส่วนอื่นๆของบ้านเพิ่มเติม เช่น งานโครงสร้างของอาคาร งานผนัง งานหลังคา เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจ
- 3.) การศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยในการเพิ่มมูลค่าของบ้านมือสองหลังจากการปรับปรุงว่ามีความเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นอย่างไร

รายการอ้างอิง

Harold K. Dancy. *A Manual of Building Construction*. London: Intermediate Technology Development Group, 1997.

Roland Stulz and Kiran Mukerji. *Appropriate Building Materials*. Switzerland: SKAT publications, 1984.

การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ.

<http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=travelaround&date=02-07-2008&group=24&gblog=15>.

ความหมายของสภาพการใช้งาน. <http://msgconsultant.com/article/detail.php?cid=25&id=331>.

คำนำฉนวน คุณาพร. คู่มือการสร้างบ้าน 2546.

ดร.ณิ รุ่งเรืองผล กรรมการฝ่ายเหรียญกษาปณ์ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์. (2 มกราคม 2556).

———. "แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง" (2 มกราคม 2556).

นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์. "แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง." (3 ธันวาคม 2556).

บุศรินทร์ ตริระพงษ์พิชิต. "การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง." ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

พลชัย ชัยศมานนท์ กรรมการฝ่ายกฎหมาย สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์. (14 มกราคม 2556).

ไพรัช มณฑาพันธุ์ นายกสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์. (14 มกราคม 2556).

มูฮำหมัดอิกบาน เซตเตอร์โมฮามัด เลขาธิการและประชาสัมพันธ์สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์. (7 มกราคม 2556).

รศ. มานพ พงศทัต. กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ เล่ม 6 ตลาดบ้านมือสอง บ้านที่ 2 และบ้านมือ 2 (ตอน 1). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วารสารวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์. <http://www.ghbhomecenter.com/journal/GHBThai-sub.php?ids=60>.

วิญญู วานิชศิริโรจน์. "การตรวจรับบ้านก่อนโอนแบบผู้ไม่รู้."

<http://www.thaiengineering.com/chk.pdf>.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่. "สถิติจำนวนบ้านมือสองที่มีอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล." <http://www.reic.or.th/Default.aspx>.

ศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ กสิกรไทย. "แนวโน้มพฤติกรรมผู้ซื้อบ้านมือสอง."

<https://www.kasikornresearch.com>.

สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. "ลักษณะประชากร เศรษฐกิจและปัญหาการอยู่อาศัยของผู้อยู่บ้านจัดสรร." <http://www.sri.cmu.ac.th/sriweb/th/home.php>.

สมศักดิ์ มณีพิระกุล สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์. "สถานการณ์ตลาดบ้านมือสองและการพัฒนาวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์." www.ghbhomecenter.com/journal.

สัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. "ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-
ปริมณฑล2551-2555." ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

<http://www.reic.or.th>.

อนุชา กุลวิสุทธิ. "ขั้นตอนการเลือกซื้อบ้านเก่าและทรุดโทรมเพื่อการปรับปรุง2547 ลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์แบบมีอาชีพ." <http://www.home.co.th/content/DataDetail/>.

ภาคผนวก ก

บทสัมภาษณ์

ผู้เชี่ยวชาญ (นายหน้าบ้านมือสอง)	ผู้ผู้เชี่ยวชาญ (นักประเมิน)	ผู้ผู้เชี่ยวชาญ (สถาปนิก)	ผู้ผู้เชี่ยวชาญ (ผู้รับเหมา)
<p>1.นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการผู้จัดการ บจก. ฟอรั่เบสท์พรีอพเพอร์ตีส์</p> <p>2.คุณดรุณี รุ่งเรืองผล กรรมการฝ่ายเหรียญกสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการ บจก.ดาร์วิดพรีอพเพอร์ตี เซอร์วิส</p> <p>3.คุณมุฮัมมัดอิกบาน เซตเตอร์โมฮามัด เลขาธิการและประชาสัมพันธ์ และกรรมการผู้จัดการ บจก. เน็ทเวอร์คพรีอพเพอร์ตีแมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>4.คุณพลชัย ชัยยศมานนท์ กรรมการฝ่ายกฎหมาย และกรรมการผู้จัดการ บจก. บ้านนานา</p>	<p>1. คุณไพรัช มณฑาพันธุ์ นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และกรรมการผู้จัดการ บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด</p>	<p>1. คุณชาญวิทย์ รุ่งเรืองผล กรรมการผู้จัดการ บจก. ดาร์วิด คอร์เปอเรท จำกัด</p>	<p>1. คุณธนาภฤต ปิติภูวณภฤต กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทย ไฮแลนเดอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p>



คำถาม	ผู้เชี่ยวชาญ นายแพทย์สมศักดิ์ มุณีพิระกุล (นายกสมาคมนายหน้าบ้านมือสอง)
1. นิยามของคำว่าบ้านมือสอง	ตอบ : นิยามของบ้านมือสองนั้น ตัวอย่างเช่นหากวันนี้คุณซื้อบ้านจาก ดีเวลลอปเปอร์ วันต่อมาคุณต้องการขายบ้าน เท่ากับ บ้านของผู้ซื้อจะกลายเป็นบ้านมือสองโดยทันที เพราะว่ามี การเปลี่ยนมือหรือการโอนกรรมสิทธิ์
2. บ้านมือสอง มีข้อดีและข้อเสีย ต่างกันอย่างไร	ตอบ : ข้อดี คือ บ้านมือสองในปัจจุบันจะตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในเขตที่การเดินทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ข้อเสีย คือ บ้านบางหลังอาจจะมีสภาพที่ทรุดโทรม หรือ โครงสร้างที่ไม่ค่อยดี
3. ท่านคิดว่าเคยมีผู้ประกอบการหรือบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับซื้อบ้านมือสองแล้วปรับปรุงขายหรือไม่	ตอบ : ทั้งผู้ซื้อ,ผู้ขาย,นักลงทุนและกลุ่มบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ บ้านมือสองโดยส่วนใหญ่จะมีการปรับปรุงก่อนการเข้าอยู่ ขึ้นอยู่กับว่าสภาพของบ้านนั้นๆ
4. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไรและหาทรัพย์สินมาจากแหล่งใดได้บ้าง	ตอบ : สถาบันการเงิน , ผู้ขายโดยตรง , บริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ , กรมบังคับคดี
5. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไร	ตอบ : ตรวจเช็คสภาพบ้าน, ประเมินราคาเบื้องต้น,แล้วทำการตลาดในการขาย
6. บ้านมือสองที่ขายดีที่สุดในตลาดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาประมาณเท่าไร	ตอบ : ระดับสูงจะอยู่ในช่วงราคา 30 - 50 ล้านบาท ระดับกลางจะอยู่ในช่วงราคา 10 - 30 ล้านบาท ระดับล่างจะอยู่ในช่วงราคา 5 - 10 ล้านบาท ระดับล่างรองลงมาจะอยู่ในช่วงราคา 1 - 5 ล้านบาท
7. ราคาในการปรับปรุงบ้านมือสองส่วนใหญ่และราคาประเมินตัวบ้านหลังการปรับปรุงมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือไม่	ตอบ : ขึ้นอยู่กับการปรับปรุงในแต่ละหลัง จากประสบการณ์ในการปรับปรุงจะอยู่ในช่วงราคา 1 - 3 แสน



คำถาม	ผู้เชี่ยวชาญ คุณตรุณี รุ่งเรืองผล กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดาร์วิด พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส
1. นิยามของคำว่าบ้านมือสอง	ตอบ : บ้านที่ต้องการขายหรือเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์
2. บ้านมือสอง มีข้อดีและข้อเสีย	ตอบ : ข้อดี ทำเลที่ตั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่มีความสะดวกรองรับที่ดี ข้อเสีย วัสดุและอุปกรณ์ไม่ทันสมัย
3. ท่านคิดว่าเคยมีผู้ประกอบการหรือบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับซื้อบ้านมือสองแล้วปรับปรุงขายหรือไม่	ตอบ : กลุ่มบริษัทนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มนักลงทุนอิสระทั่วไป
4. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไรและหาทรัพย์สินมาจากแหล่งใดได้บ้าง	ตอบ : เลือกจากสถาบันการเงิน หรือ กลุ่มบริษัทที่ร่วมทุน และไม่เลือกซื้อบ้านที่มีปัญหาเกี่ยวกับโครงสร้างหลักของตัวบ้านได้แก่ ฐานราก เสา คาน เป็นต้น
5. วิธีการตรวจสอบสภาพบ้านก่อนที่จะซื้อเพื่อปรับปรุงมีการทำงานอย่างไร	ตอบ : เช็คงานหลังคา งานระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาล และงานวัสดุอุปกรณ์ ภายนอก-ภายในของตัวบ้าน
6. บ้านมือสองที่ขายดีที่สุดในตลาดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาประมาณเท่าไร	ตอบ : โดยทางบริษัทเน้นกลุ่ม ระดับล่างสุดลงมา จะอยู่ในช่วงราคา 1 - 5 ล้านบาท
7. ราคาในการปรับปรุงบ้านมือสองส่วนใหญ่และราคาประเมินตัวบ้านหลังการปรับปรุงมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือไม่	ตอบ : ราคาประเมินจะเพิ่มขึ้นหากมีการปรับปรุงจากประสบการณ์การทำงาน กรณีราคาประเมินจากบริษัทร่วมทุนจะสูงกว่าราคาตลาดร้อยละ 8 และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงจะอยู่ในช่วงราคา 2 - 5 แสน



คำถาม	ผู้เชี่ยวชาญ คุณอนุวัฒน์ดิศกาน เซตเตอร์โมฮามัด กรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็ทเวอร์คพร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด
1. นิยามของคำว่าบ้านมือสอง	ตอบ : บ้านที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อจากผู้ขายที่เป็น ในนามบุคคลที่หนึ่ง หรือ ทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนมือใน การโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของเดิม
2. บ้านมือสอง มีข้อดีและข้อเสีย ต่างกัน อย่างไร	ตอบ : ข้อดี ตั้งอยู่ในทำเลที่มีราคาสูง ข้อเสีย หากมี การซ่อมแซมจะหาวัสดุทดแทนของเดิมยาก
3. ท่านคิดว่าเคยมีผู้ประกอบการหรือ บริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับซื้อบ้านมือสอง แล้วปรับปรุงขายหรือไม่	ตอบ : ส่วนในจะเป็นคนที่อยู่ในธุรกิจรับเหมาและ อสังหาริมทรัพย์
4. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมา ปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไรและหา ทรัพย์สิ้นมาจากแหล่งใดได้บ้าง	ตอบ : หาทำเลที่ถูกต้อง หาข้อมูลในการตัดสินใจ หลายๆที่จากหลายๆสื่อ การขายพยายามขายใน พื้นที่เดียวกับตัวทรัพย์
5. วิธีการตรวจสอบสภาพบ้านก่อนที่จะซื้อเพื่อ ปรับปรุงมีการทำงานอย่างไร	ตอบ : งานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ งานระบบภายใน
6. บ้านมือสองที่ขายดีที่สุดในตลาดส่วน ใหญ่อยู่ในระดับราคาประมาณเท่าไร	ตอบ : แล้วแต่ทำเลที่ตั้งของทรัพย์นั้นๆ
7. ราคาในการปรับปรุงบ้านมือสองส่วน ใหญ่และราคาประเมินตัวบ้านหลังการ ปรับปรุงมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือไม่	ตอบ : อาจจะมีส่วน แต่ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับว่า ราคาที่ซื้อก่อนการปรับปรุงและราคาตลาดในทำเล นั้นๆ ณ ปัจจุบัน ซื้อขาย กันอยู่ที่ราคาเท่าไร



คำถาม	คุณพลชัย ชัยยศมานนท์ กรรมการฝ่ายกฎหมายและกรรมการผู้จัดการ บริษัท บ้านนานา จำกัด
1. นิยามของคำว่าบ้านมือสอง	ตอบ : บ้านที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อจากผู้ขายที่เป็นในนามบุคคลที่หนึ่ง หรือ ทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนมือในการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของเดิม
2. บ้านมือสอง มีข้อดีและข้อเสีย ต่างกันอย่างไร	ตอบ : ข้อดี ตั้งอยู่ในทำเลที่มีราคาสูง ข้อเสีย หากมีการซ่อมแซมจะหาวัสดุทดแทนของเดิมยาก
3. ท่านคิดว่าเคยมีผู้ประกอบการหรือบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับซื้อบ้านมือสองแล้วปรับปรุงขายหรือไม่	ตอบ : ส่วนในจะเป็นคนที่อยู่ในธุรกิจรับเหมา และอสังหาริมทรัพย์
4. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไรและหาทรัพย์สินมาจากแหล่งใดได้บ้าง	ตอบ : หาทำเลที่ถูกต้อง หาข้อมูลในการตัดสินใจหลายๆที่จากหลายๆสื่อ การขยายพยายามขายในพื้นที่เดียวกับตัวทรัพย์
5. วิธีการตรวจสอบสภาพบ้านก่อนที่จะซื้อเพื่อปรับปรุงมีการทำงานอย่างไร	ตอบ : งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบภายใน
6. บ้านมือสองที่ขายดีที่สุดในตลาดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาประมาณเท่าไร	ตอบ : แล้วแต่ทำเลที่ตั้งของทรัพย์นั้นๆ
7. ราคาในการปรับปรุงบ้านมือสองส่วนใหญ่และราคาประเมินตัวบ้านหลังการปรับปรุงมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือไม่	ตอบ : อาจจะมีส่วน แต่ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับว่าราคาที่ซื้อก่อนการปรับปรุงและราคาตลาดในทำเลนนั้นๆ ณ ปัจจุบัน ซื้อขาย กันอยู่ที่ราคาเท่าไร



คำถาม	คุณไพรัช มณฑาทันธุ์ นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและ กรรมการผู้จัดการ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
1. นิยามของคำว่าบ้านมือสอง	ตอบ : เป็นบ้านที่มีการเปลี่ยนมือจากเจ้าของมือแรกไปสู่บุคคลทั่วไป หรือ ในนามนิติบุคคล
2. บ้านมือสอง มีข้อดีและข้อเสีย ต่างกันอย่างไร	ตอบ : ข้อดี ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ข้อเสีย ถ้าบ้านอายุมากกว่า 20 ปี วัสดุจะไม่ค่อยทนทานและทันสมัยเท่าที่ควร
3. ท่านคิดว่าเคยมีผู้ประกอบการหรือบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับซื้อบ้านมือสองแล้วปรับปรุงขายหรือไม่	ตอบ : ส่วนใหญ่นักลงทุนและบุคคลทั่วไปที่สนใจ และกลุ่มบริษัทที่ทำงานร่วมกับสถาบันการเงิน
4. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไรและหาทรัพย์สินมาจากแหล่งใดได้บ้าง	ตอบ : ควรเลือกซื้อบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมให้น้อยที่สุด เพื่อง่ายต่อการปรับปรุง บ้านมือสองส่วนใหญ่จะมาจาก ตัวแทนนายหน้าและผู้ขายประกาศขายเองและสถาบันการเงิน
5. วิธีการตรวจสอบสภาพบ้านในการประเมินราคา มีวิธีประเมินอย่างไร	ตอบ : สภาพอาคารภายนอกและภายใน ขนาดพื้นที่ดินและพื้นที่ใช้สอยของตัวบ้าน วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ ภายในและภายนอก ราคาตลาดในพื้นที่เดียวกัน
6. ราคาในการปรับปรุงบ้านมือสองส่วนใหญ่ และราคาประเมินตัวบ้านหลังการปรับปรุงมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือไม่	ตอบ : ในหลักการประเมินจะมากจาก ราคาซื้อขายในตลาดปัจจุบัน และราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน

คำถาม	<p style="text-align: center;">คุณชาญวิทย์ รุ่งเรืองผล (สถาปนิก) กรรมการผู้จัดการ บริษัท คาร์วิต คอร์เปอเรท จำกัด</p>
1. การสำรวจหรือประเมินสภาพมีวิธีการอย่างไร	ตอบ : ต้องมีการตรวจสอบสภาพเบื้องต้น ได้แก่งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบ อย่างละเอียด เพราะจะสามารถประเมินสภาพและราคาเบื้องต้นได้
2. ปัญหาที่พบในการปรับปรุงบ้านมือสองมีอะไรบ้างและมีคำแนะนำในการแก้ปัญหาอย่างไร	ตอบ : ปัญหาทางโครงสร้าง และ งานระบบของอาคาร เนื่องจากพื้นที่บางที่มีการทรุดตัวของดินทำให้เกิดปัญหาการทรุดตัวของอาคาร ในการซื้อบ้านมือสองเพื่อการปรับปรุงหรือเพื่ออยู่อาศัย ควรตรวจสอบงานโครงสร้าง และงานระบบอาคารเป็นอย่างแรก เพราะเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดของบ้าน
3. ท่านคิดว่าเคยมีผู้ประกอบการหรือบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับซื้อบ้านมือสองแล้วปรับปรุงขายหรือไม่	ตอบ : ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือ บริษัทรับเหมา
4. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไร	ตอบ : เลือกซื้อบ้านที่ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับโครงสร้าง เพราะจะทำให้มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสูง และอาจจะมีปัญหาตามมาภายหลัง
5. จากประสบการณ์ในการทำงานเกี่ยวกับการปรับปรุงบ้านมือสองมา ท่านคิดว่างบประมาณในการปรับปรุงอยู่ระหว่างเท่าไร กรณีการปรับปรุงบ้านเดี่ยว	ตอบ : กรณีบ้านเดี่ยวขึ้นอยู่กับว่าสภาพบ้านก่อนซื้อทรุดโทรมมากขนาดไหน และขนาดพื้นที่ของตัวบ้านขนาดเท่าไร ราคาเฉลี่ยประมาณ 2-5 แสนบาทแล้วแต่สภาพของตัวอาคาร
6. ในการปรับปรุงบ้านมือสอง ควรจะมีผู้ที่มีความรู้ในการสำรวจหรือไม่ เพราะเหตุใด	ตอบ : ควรจะมีเพราะว่าการปรับปรุงบ้านมือสองนั้นค่อนข้างมีรายละเอียดและปัญหาค่อนข้างเยอะ หากมีผู้ที่มีประสบการณ์จะสามารถแนะนำวิธีการที่ถูกต้องได้
7. หากต้องการปรับปรุงบ้านมือสองต้องทำอย่างไร และมืองค์ประกอบอะไรบ้าง	ตอบ : ต้องศึกษาข้อมูลของตัวบ้านที่ต้องการปรับปรุงอย่างละเอียด ตั้งงบประมาณในการปรับปรุง และหากผู้รับเหมามาตีราคาหลายๆเจ้า

คำถาม	คุณธนาภฤต ปิติภูวณภฤต กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยไฮแลนเดอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
1. การสำรวจหรือประเมินสภาพมีวิธีการอย่างไร	ตอบ : งานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ งานระบบน้ำดี น้ำทิ้ง และท่อระบายน้ำต่างๆ ทั้งภายนอกและภายในอาคาร
2. ปัญหาที่พบในการปรับปรุงบ้านมือสองมีอะไรบ้างและมีคำแนะนำในการแก้ปัญหาอย่างไร	ตอบ : การหลุดตัวของโครงสร้างและการรั่วซึมของงานระบบภายในอาคาร วิธีแก้ไขควรจะแก้ไขให้ตรงจุดและควรมีผู้เชี่ยวชาญเข้าไปสำรวจก่อนการปรับปรุง หากมีปัญหาต้องรีบแก้ไขทันที
3. ท่านคิดว่าเคยมีผู้ประกอบการหรือบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับซื้อบ้านมือสองแล้วปรับปรุงขายหรือไม่	ตอบ : ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือ บริษัทรับเหมา และนักลงทุนซื้อมาปรับปรุงเพื่อขาย
4. วิธีการเลือกซื้อบ้านมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงแล้วขายมีวิธีการอย่างไร	ตอบ : ทำเลที่ตั้งและเลือกซื้อบ้านที่ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับโครงสร้าง เพราะจะทำให้มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสูงและอาจจะมีปัญหาตามมาภายหลัง
5. จากประสบการณ์ในการทำงานเกี่ยวกับการปรับปรุงบ้านมือสองมา ท่านคิดว่างบประมาณในการปรับปรุงอยู่ระหว่างเท่าไร กรณีการปรับปรุงบ้านเดี่ยว	ตอบ : กรณีบ้านเดี่ยวขึ้นอยู่กับว่าสภาพบ้านก่อนซื้อทรุดโทรมมากขนาดไหน และขนาดพื้นที่ของตัวบ้านขนาดเท่าไร ราคาเฉลี่ยประมาณ 4-5 แสนบาทแล้วแต่สภาพของตัวอาคาร
6. ในการปรับปรุงบ้านมือสอง ควรจะมีผู้ที่มีความรู้ในการสำรวจหรือไม่ เพราะเหตุใด	ตอบ : ควรจะมีเพราะว่าผู้เชี่ยวชาญจะสามารถแนะนำการก่อสร้างได้ดีกว่าบุคคลหรือช่างทั่วไป
7. หากต้องการปรับปรุงบ้านมือสองต้องทำอะไรบ้างและมืองค์ประกอบอะไรบ้าง	ตอบ : ควรจะมีการประเมินสภาพอย่างละเอียดและไม่ควรเลือกซื้อบ้านที่มีปัญหารอยแตกร้าวของผนังและเสา เพราะอาการแบบนี้จะซ่อมแซมยากหรือบางหลังก็อาจจะไม่สามารถซ่อมแซมได้

ภาคผนวก ข



**แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท
หัวข้อ การปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา: บ้านมือสอง ราคา 1-3 ล้านบาท
ประเภทบ้านเดี่ยว ในโซนกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก**

แบบสัมภาษณ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของวิชา วิทยานิพนธ์ ในระดับปริญญาโท หลักสูตรการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลกับองค์กรหรือผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิทยานิพนธ์ เพื่อประกอบการศึกษาและกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

แบบสัมภาษณ์ผู้รับเหมาหรือผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการปรับปรุง "บ้านมือสอง"

วันที่สัมภาษณ์.....เวลาที่สัมภาษณ์.....

ผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....

บริษัท.....สถานที่ตั้ง.....

(สำหรับนักวิชาการ คณาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านบ้านมือสอง)

1. ประสบการณ์ทำงานของผู้รับเหมาและผู้เชี่ยวชาญ
 - ประสบการณ์เรื่องการทำงานเป็นระยะเวลาเท่าไร เคยซ่อมแซมบ้านมาแล้วกี่หลัง
 - คิดอย่างไรกับการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าน
 - การปฏิบัติงานก่อนจะปรับปรุงมีวิธีการดำเนินงานอย่างไร
 - การปรับปรุงบ้านมือสองจำเป็นต้องมีผู้ชำนาญ วิศวกร สถาปนิก ในการควบคุมงานหรือไม่
 2. ขั้นตอนวิธีการดำเนินการในการปรับปรุงซ่อมแซม
 - มีขั้นตอนการทำงาน กี่ขั้นตอน อย่างไรบ้าง
 - การบริหารจัดการงาน การจัดซื้อ การเลือกใช้วัสดุ มีวิธีการอย่างไร
 - วิธีการคิดราคา หรือ ประมาณราคา ในการซ่อมแซมปรับปรุง
 - มีเทคนิคในการปรับปรุงหรือตกแต่งบ้านมือสองหรือไม่
 - การปรับปรุงบ้านมือสองจำเป็นต้องมีผู้ชำนาญ วิศวกร สถาปนิก ในการควบคุมงานหรือไม่
 3. ปัญหาและอุปสรรคในการปรับปรุงและซ่อมแซมบ้านมือสอง
 - ปัญหาที่พบในการทำงานมีอะไรบ้าง และมีวิธีการแก้ปัญหาอย่างไร
 - มีการรับประกันคุณภาพงานหลังการปรับปรุงหรือไม่
 4. ข้อเสนอแนะอื่นๆ.....
-
-
-



**แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท
หัวข้อ การปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา: บ้านมือสอง ราคา 1-3 ล้านบาท
ประเภทบ้านเดี่ยว ในโซนกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก**

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชา วิทยานิพนธ์ ในระดับปริญญาโท หลักสูตรการพัฒนาศาสตร์บริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลกับองค์กรหรือผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิทยานิพนธ์ เพื่อประกอบการศึกษาและกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

แบบสัมภาษณ์ผู้รับเหมาหรือผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการปรับปรุง "บ้านมือสอง"

วันที่สัมภาษณ์.....เวลาที่สัมภาษณ์.....

ผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....

บริษัท.....สถานที่ตั้ง.....

(สำหรับนักวิชาการ คณาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการรับเหมา)

1. ประสบการณ์ทำงานของผู้รับเหมาและผู้เชี่ยวชาญ
 - ประสบการณ์เรื่องการทำงานเป็นระยะเวลาเท่าไร เคยซ่อมแซมบ้านมาแล้วกี่หลัง
 - คิดอย่างไรกับการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าน
 - การปฏิบัติงานก่อนจะปรับปรุงมีวิธีการดำเนินงานอย่างไร
 - การปรับปรุงบ้านมือสองจำเป็นต้องมีผู้ชำนาญ วิศวกร สถาปนิก ในการควบคุมงานหรือไม่
2. ขั้นตอนวิธีการดำเนินการในการปรับปรุงซ่อมแซม
 - มีขั้นตอนการทำงาน ก็ขั้นตอน อย่างไรบ้าง
 - การบริหารจัดการงาน การจัดซื้อ การเลือกใช้วัสดุ มีวิธีการอย่างไร
 - วิธีการคิดราคา หรือ ประมาณราคา ในการซ่อมแซมปรับปรุง
 - มีเทคนิคในการปรับปรุงหรือตกแต่งบ้านมือสองหรือไม่
 - การปรับปรุงบ้านมือสองจำเป็นต้องมีผู้ชำนาญ วิศวกร สถาปนิก ในการควบคุมงานหรือไม่
3. ปัญหาและอุปสรรคในการปรับปรุงและซ่อมแซมบ้านมือสอง
 - ปัญหาที่พบในการทำงานมีอะไรบ้าง และมีวิธีการแก้ปัญหาอย่างไร
 - มีการรับประกันคุณภาพงานหลังการปรับปรุงหรือไม่
4. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

.....
.....



**แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท
หัวข้อ การปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา: บ้านมือสอง ราคา 1-3 ล้านบาท
ประเภทบ้านเดี่ยว ในโซนกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก**

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชา วิทยานิพนธ์ ในระดับปริญญาโท หลักสูตรการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลกับองค์กรหรือผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิทยานิพนธ์ เพื่อประกอบการศึกษาและกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

แบบสัมภาษณ์ผู้รับเหมาหรือผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการปรับปรุง "บ้านมือสอง"

วันที่สัมภาษณ์.....เวลาที่สัมภาษณ์.....
ผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....
บริษัท.....สถานที่ตั้ง.....

(สำหรับนักวิชาการ คณาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคา)

1. ประสบการณ์ทำงานของผู้เชี่ยวชาญ
 - ประสบการณ์เรื่องการทำงานเป็นระยะเวลาเท่าไร
 - ขอบเขตและหน้าที่การปฏิบัติงานมีอะไรบ้าง
 - หลักทรัพย์ที่ประเมินมีแหล่งที่มาจากไหน
2. ขั้นตอนวิธีการดำเนินการในการประเมินราคา "บ้านมือสอง" อย่างไร
 - มีขั้นตอนการทำงานอย่างไรบ้าง
 - การประเมินราคาบ้านมือสองอ้างอิงจากอะไร
 - หลักการประเมินบ้านใหม่กับบ้านมือสองต่างกันอย่างไร
 - มีปัจจัยในการประเมินอย่างไร เช่น อายุของตัวบ้าน ทำเล ขนาดพื้นที่ วัสดุที่ใช้
3. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

.....
.....
.....
.....

-----กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง-----

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายกฤษฎา อัมมาสุทธิคุณ

เกิดวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2530

จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

E-mail:Tros2009@hotmail.com