

บทที่ 5

สภาพทางกายภาพของโครงการที่นำมาศึกษา

เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นถึงลักษณะทางกายภาพระหว่างอาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จึงดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลของแต่ละโครงการ เป็น 2 กลุ่มด้วยกัน ตามขนาดของโครงการ คือ กลุ่มที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วยขึ้นไป และกลุ่มที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วยขึ้นไป ตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการที่นำมาศึกษาในบทที่ 3 ว่าด้วยเรื่องวิธีการดำเนินการวิจัย โดยจะได้นำเสนอรายละเอียดจากการออกสำรวจภาคสนาม ดังนี้

กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

1. อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

- 1.1 ชื่อโครงการ ไพรม์ เรียดตี้ รามคำแหง
- 1.2 เจ้าของโครงการ บริษัท ไพรม์ เรียดตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 1.3 ที่ตั้งโครงการ ซอยรามคำแหง 24 แยกซอยรื่นรมย์ ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร.
- 1.4 การเข้าถึงโครงการสามารถเข้า-ออกได้หลายเส้นทาง คือ
 - ซอยรื่นรมย์ เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร ระยะทางจากซอยรามคำแหง 24 ถึงที่ตั้งโครงการประมาณ 400 เมตร
 - ซอยรามคำแหง 24 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16 เมตร ระยะทางจากถนนรามคำแหงถึงบริเวณซอยรื่นรมย์ ประมาณ 900 เมตร
 - ถนนเสรี 2 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร ระยะทางจากถนนพระราม 9 ตัดใหม่ผ่านซอยรามคำแหง 24 ถึงบริเวณซอยรื่นรมย์ ประมาณ 1.7 กิโลเมตร

1.5 การคมนาคม

- ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ใกล้กับถนนรามคำแหง ซึ่งเป็นย่านการค้าและเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยเปิดที่มีความสำคัญของประเทศ คือมหาวิทยาลัยรามคำแหง โดยจากบริเวณชอยรามคำแหง 24 สามารถที่จะเดินทางเพื่อเข้าไปยังศูนย์กลางธุรกิจภายในซึ่งหมายถึงแหล่งงานมากมายด้วย เช่น แยกคลองตัน, ชอยเอกมัย, ชอยทองหล่อ, ถนนเพชรบุรี, ถนนอโศก, เป็นต้น ด้วยเส้นทางหลักคือถนนรามคำแหง, ถนนเพชรบุรี, ถนนพระราม 9 หรือการใช้บริการของทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์ หรือทางด่วนเฉลิมมหานคร (ชั้นที่ 1) รวมถึงการเดินทางออกเขตชั้นนอกโดยจากถนนรามคำแหง ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนศรีนครินทร์ ถนนนวมินทร์ (สุขาภิบาล 1), ถนนเสรีไทย (สุขาภิบาล 2) หรือถนนลาดพร้าว และเส้นทางลัดต่าง ๆ บนถนนรามคำแหงที่มีอยู่หลายเส้นทาง

- มีรถโดยสารประจำทางที่ผ่านบนถนนรามคำแหงหลายสายประกอบด้วย

สาย 58	ประตูน้ำ-มีนบุรี	ปอ.1	ปากคลองตลาด-มีนบุรี
สาย 60	ปากคลองตลาด-สวนสยาม	ปอ.12	ปากคลองตลาด-จตุจักร
สาย 71	วัดธาตุทอง-สวนสยาม	ปอ.14	อนุสาวรีย์ชัยฯ-มีนบุรี
สาย 92	อนุสาวรีย์ชัยฯ-คลองตัน	ปอ.21	รังสิต-ม.รามฯ
สาย 93	สี่พระยา-หมู่บ้านนักกีฬา	ปอ.92	อนุสาวรีย์ชัยฯ-พัฒนาการ
สาย 95	รามคำแหง-รังสิต	ปอ.126	นนทบุรี-สำโรง
สาย 113	หัวลำโพง-มีนบุรี	ปอ.137	วงกลมรามฯ-พระรามเก้า
สาย 115	สีลม-คลองจั่น	ปอ.พ.3	มีนบุรี-ทำน้ำสี่พระยา
สาย 122	รามคำแหง-จตุจักร	ปอ.พ.4	สายใต้ใหม่-ร่วมเกล้า
		ปอ.พ.10	หมู่บ้านนักกีฬา-ท่าพระ
		ปอ.พ.15	วัดศรีเยี่ยม-ทำนันทน์
		ปอ.พ.17	สวนสยาม-สีลม

- การเข้าถึงโครงการจากถนนรามคำแหง มีรถสองแถวที่วิ่งเข้าไปถึงด้านหน้าที่ตั้งโครงการจากบริเวณต้นชอยรามคำแหง 24 หรือโดยบริการรถจักรยานยนต์รับจ้าง รถรับจ้างอื่น ๆ หรือรถส่วนตัว

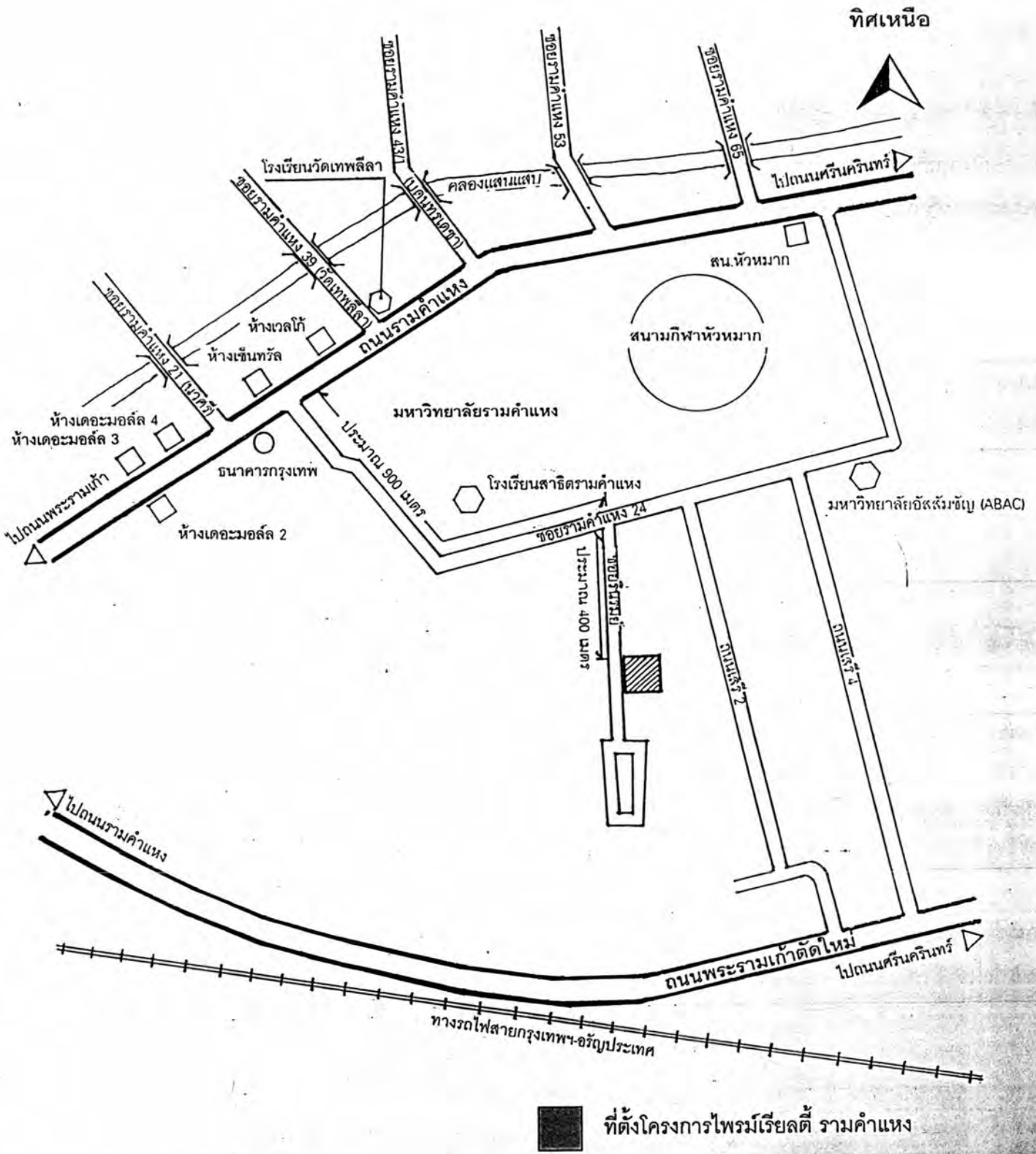
1.6 สาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการประกอบด้วย

- สถานศึกษาที่มีชื่อเสียง เช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง, โรงเรียนสาธิตรามคำแหง, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญบริหารธุรกิจ (ABAC), โรงเรียนวัดเทพศิลา เป็นต้น

- โรงพยาบาล เช่น โรงพยาบาลรามคำแหง, โรงพยาบาลแพทย์ปัญญา เป็นต้น
- สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่น สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก, ที่ทำการไปรษณีย์ โทรเลขรามคำแหง, สนามกีฬาหัวหมาก เป็นต้น
- บริการและร้านค้าต่าง ๆ ของภาคเอกชน เช่น สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ คือ ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงเทพ, ตลาดได้รุ่งบริเวณต้นซอยรื่นรมย์, ห้างสรรพสินค้า เดอะมอลล์-รามคำแหง, เซ็นทรัล, เวลโก้, คลินิกและร้านค้าประเภทต่าง ๆ ภายในซอยรื่นรมย์ และ บริเวณซอยรามคำแหง 24

ระดับราคาขาย (ช่วงปี พ.ศ.2540)

ชั้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร/หน่วย)	ราคาขาย (บาท/หน่วย)
1	32.00	600,000
2, 3	32.00	585,000
4, 5	32.00	590,000
6, 7, 8	32.00	595,000



ภาพที่ 5.1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโพรมวีลดี รามคำแหง

รายละเอียดภายในโครงการ

ที่ดินโครงการ - เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 4 ตารางวา

จำนวนอาคาร - ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รูปแบบอาคารเป็นแบบ Single Loaded Corridor และกลางอาคารเปิดโล่ง

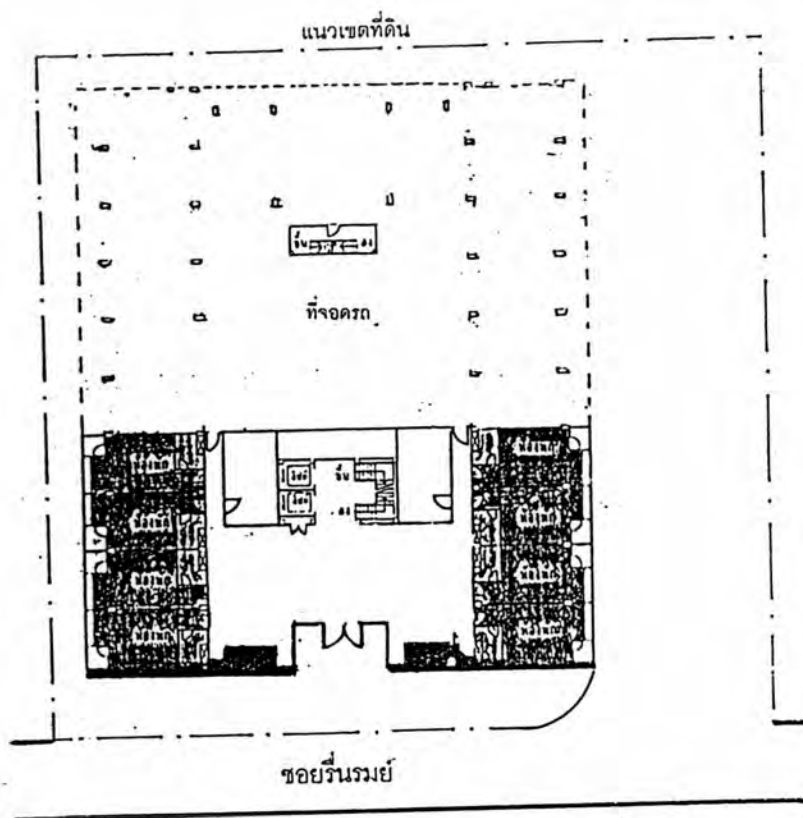
ตารางที่ 5.1 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุด

ขนาดห้องชุด (เมตร x เมตร)	พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร/หน่วย)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)
4.00 x 8.00	32.00	204

ตารางที่ 5.2 แสดงการวางผังโครงการ

ขนาดที่ตั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนห้อง ชุดทั้งหมด (หน่วย)	พื้นที่ใช้สอย รวมทั้งหมด ของอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่างใน โครงการ (Open Space) (%)	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ พื้นที่โครงการ (F.A.R.)	ความหนาแน่น ของโครงการ (Density) (หน่วย/ไร่)
1 - 0 - 99	204	9,425.00	40.98	4.72 : 1	164

ทิศเหนือ



ภาพที่ 5.2 แสดงการวางผังโครงการไฟรรม์เรียลตี้ รามคำแหง

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม และที่จอดรถ

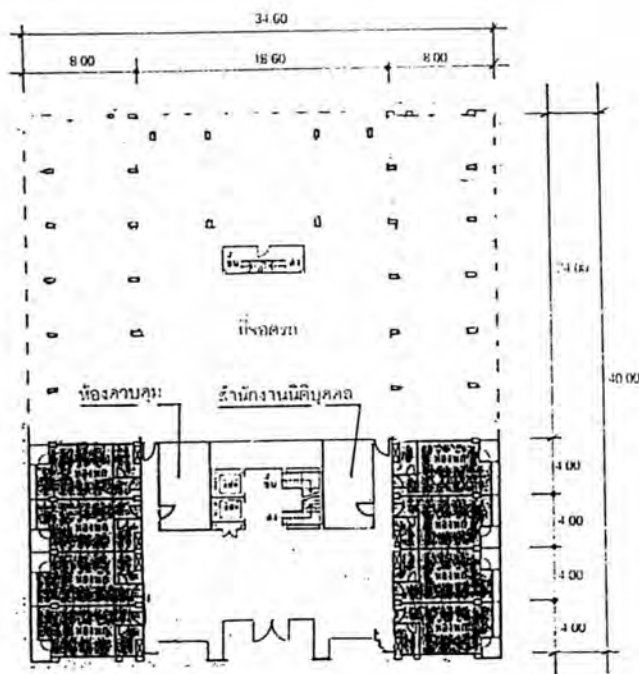
ชั้นที่ 2-8 ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยทั้งหมด

ตารางที่ 5.3 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

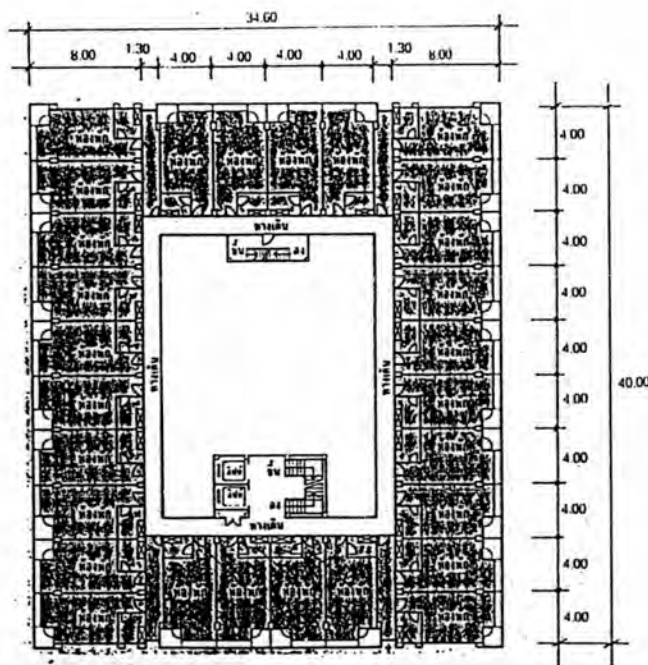
ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด (%)
- พื้นที่พักอาศัย	6,272.00	66.55
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	256.00	2.71
- พื้นที่ส่วนกลาง (ทางเดินร่วม/บันได/โถงลิฟท์)	2,897.00	30.74
รวม	9,425.00	100.00

รายละเอียดโครงสร้างอาคาร

- โครงสร้างหลักของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างดาดฟ้าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป
- ผนังก่ออิฐมวลเบา 1/2 แผ่น ฉาบปูนเรียบ



ภาพที่ 5.3 ผังพื้นอาคารชุดโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง ชั้นที่ 1



ภาพที่ 5.4 ผังพื้นอาคารชุดโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง ชั้นที่ 2-8

รายละเอียดภายในห้องชุด

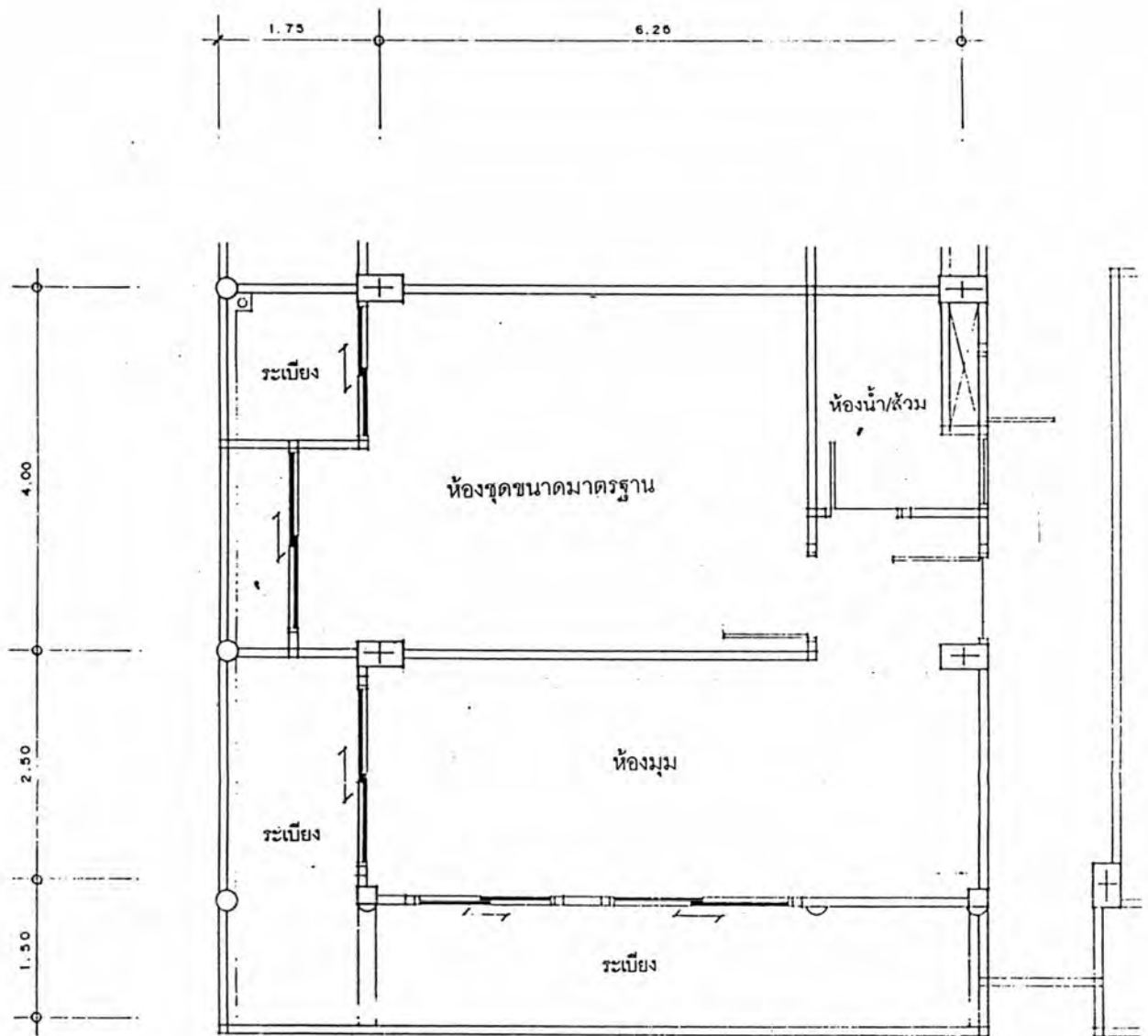
ภายในโครงการมีห้องชุดเพียงแบบเดียว คือ ขนาด 32.00 ตารางเมตร แต่สัดส่วนพื้นที่การใช้สอยจะแตกต่างกันระหว่างห้องชุดพักอาศัยทั่วไปกับห้องชุดบริเวณมุมอาคารทั้งสิ้น โดยแบ่งสัดส่วนการใช้ประโยชน์ โดยประมาณได้ดังนี้

- ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (พื้นที่ 32.00 ตารางเมตร)

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่อเนกประสงค์	4.35 x 4.00	24.19
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	1.90 x 2.50	4.75
- พื้นที่ระเบียง	1.70 x 1.80	3.06
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		32.00

- ห้องชุด แบบห้องมุม (พื้นที่ 32.00 ตารางเมตร)

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่อเนกประสงค์	2.50 x 6.25	15.62
- พื้นที่ระเบียง (ด้านหลัง)	1.75 x 4.00	7.00
- พื้นที่ระเบียง (ด้านข้าง)	1.50 x 6.25	9.38
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		32.00



ภาพที่ 5.5 ผังพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐานและห้องน้ำ พื้นที่ 32.00 ตารางเมตร

รายละเอียดวัสดุผิวและการตกแต่ง

- พื้น โถงลิฟท์ ปูหินอ่อนขนาด 30 x 30 cm.
ทางเดินร่วม เป็นพื้นหินอ่อน ขนาด 15 x 30 cm.
บันไดระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟโครงเหล็กพื้นปูกระเบื้องยาง
ภายในห้องชุด พื้นที่อเนกประสงค์ ปูหินอ่อนขนาด 15x30 cm.
ห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ผนัง บริเวณทั่วไปทั้งภายนอกและภายใน ฉาบปูนเรียบ ทาสี
ห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ฝ้าเพดาน ไม่มี
- ประตู-หน้าต่างต่าง ประตูห้องชุดโดยทั่วไปเป็นประตูบานเปิดไม้อัด
ประตู-หน้าต่างส่วนของระเบียงเป็นบานเลื่อนกระจกกรอบ
บานอลูมิเนียม
ประตูห้องน้ำ/ส้วมเป็นประตูไม้อัดยางกันน้ำ
ประตูทางเข้าอาคารเป็นประตูบานเปิดกระจกกรอบบานอลูมิเนียม
พร้อมระบบการเปิด-ปิดด้วยบัตรแถบแม่เหล็ก (Magnetic
Key Card)
- สุขภัณฑ์ ภายในห้องชุดประกอบด้วยส้วมชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้า,
ฝักบัวพร้อมสุขภัณฑ์ประกอบอื่น ๆ

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฉุกเฉิน (Automatic Emergency Light)
- ไฟบริเวณทางเดินและห้องโถง
- โทรศัพท์สาธารณะ จำนวน 1 เครื่อง
- ระบบเสาทีวีรวม และจานรับสัญญาณดาวเทียม
- ระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์ควบคุม
- ลิฟท์โดยสาร Thyman ขนาดบรรทุก 750 กิโลกรัม จำนวนผู้โดยสาร 11 คน จำนวน 2

ชุด ต่อ 1 อาคาร

- ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า

- ดึงเก็บน้ำใต้ดิน
- ที่ตั้งขยะรวม บริเวณชั้นล่าง
- ทางเดินร่วมกว้าง 1.30 เมตร แบบ Single Loaded Corridor
- บันไดระหว่างชั้นจำนวน 1 ชุด
- ที่จอดรถ ซึ่งอยู่ใต้อาคารและรอบ ๆ อาคาร จำนวนรวมประมาณ 40 คัน เฉลี่ยประมาณ 1 คัน ต่อ 5 หน่วยห้องชุด
- ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ

รายละเอียดระบบรักษาความปลอดภัย

- ระบบเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm System) ประกอบด้วยปุ่มกดแจ้งเหตุอัคคีภัย และกระดิ่งเตือนภัย
- ระบบการเข้า-ออกประตูโดยใช้ บัตรแถบแม่เหล็ก (Magnetic Key Card)
- ตู้ดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet), ถังเคมีดับเพลิง
- บันไดหนีไฟฉุกเฉิน ก่อสร้างภายในอาคารลงถึงชั้นที่ 1 บริเวณที่จอดรถ จำนวน 1 ชุด
- ยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

การบริหารอาคารชุด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง มีการจดทะเบียนอาคารชุด และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของโครงการ ใช้ชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง”

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดูแลและบำรุงรักษาอาคารชุด แยกออกเป็น

1. เงินกองทุนในการบริหาร ในอัตรา ตารางเมตรละ 100.00 บาท กำหนดชำระในวันจดทะเบียน
2. เงินกองทุนในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการบริการทั่วไป ในอัตรา ตารางเมตรละ 15.00 บาท ต่อ 1 เดือน โดยเรียกเก็บทุก 6 เดือน

2. อาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

2.1 ชื่อโครงการ อิศรา คอนโด

2.2 เจ้าของโครงการ บริษัท อิศรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2.3 ที่ตั้งโครงการ ซอยรามคำแหง 42 ถนนรามคำแหง แขวงวังทองหลาง
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

2.4 การเข้าถึงโครงการ

- ซอยรามคำแหง 42 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร ระยะทางจากถนนรามคำแหงถึงที่ตั้งโครงการประมาณ 400 เมตร

2.5 การคมนาคม

- ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ใกล้กับถนนรามคำแหงห่างจากแยกลำสาละประมาณ 600 เมตร โดยจากบริเวณนี้ สามารถที่จะเดินทางไปยังถนนศรีนครินทร์, ถนนลาดพร้าว, ถนนนวมินทร์ (สุขาภิบาล 1), ถนนเสรีไทย (สุขาภิบาล 2), ถนนพระรามเก้าซึ่งเชื่อมต่อกับถนนรามคำแหงทั้งสิ้น

- รถโดยสารประจำทางที่ผ่านบนถนนรามคำแหงประกอบด้วย

สาย 58 ประตูน้ํา-มีนบุรี	ปอ.1 ปากคลองตลาด-มีนบุรี
สาย 60 ปากคลองตลาด-สวนสยาม	ปอ.12 ปากคลองตลาด-จตุจักร
สาย 71 วัดธาตุทอง-สวนสยาม	ปอ.14 อนุสาวรีย์ชัยฯ-มีนบุรี
สาย 92 อนุสาวรีย์ชัยฯ-คลองตัน	ปอ.21 รังสิต-ม.รามฯ
สาย 93 สีพระยา-หมู่บ้านนักกีฬา	ปอ.92 อนุสาวรีย์ชัยฯ-พัฒนาการ
สาย 95 รามคำแหง-รังสิต	ปอ.126 นนทบุรี-ลำโรง
สาย 113 หัวลำโพง-มีนบุรี	ปอ.137 วงกลมรามฯ-พระรามเก้า
สาย 115 สีลม-คลองจั่น	ปอ.พ.3 มีนบุรี-ท่าน้ำสีพระยา
สาย 122 รามคำแหง-จตุจักร	ปอ.พ.4 สายใต้ใหม่-ร่มเกล้า
	ปอ.พ.10 หมู่บ้านนักกีฬา-ท่าพระ
	ปอ.พ.15 วัดศรีเอี่ยม-ท่าน้ำนนท์ฯ
	ปอ.พ.17 สวนสยาม-สีลม

- การเข้าถึงโครงการจากถนนรามคำแหง มีรถจักรยานยนต์รับจ้าง, รถรับจ้างอื่น ๆ, รถส่วนบุคคล หรือโดยการเดินก็ได้เนื่องจากระยะทางระหว่างป้ายรถประจำทางที่ใกล้ที่ตั้งโครงการที่สุดทั้ง 2 ฝากของถนนลาดพร้าวถึงที่ตั้งโครงการมีระยะทางประมาณ 400-500 เมตร

2.6 สาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการประกอบด้วย

- สถานศึกษา เช่น โรงเรียนช่างอุตสาหกรรมกรุงเทพ, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) เป็นต้น

- โรงพยาบาล เช่น โรงพยาบาลรามคำแหง เป็นต้น

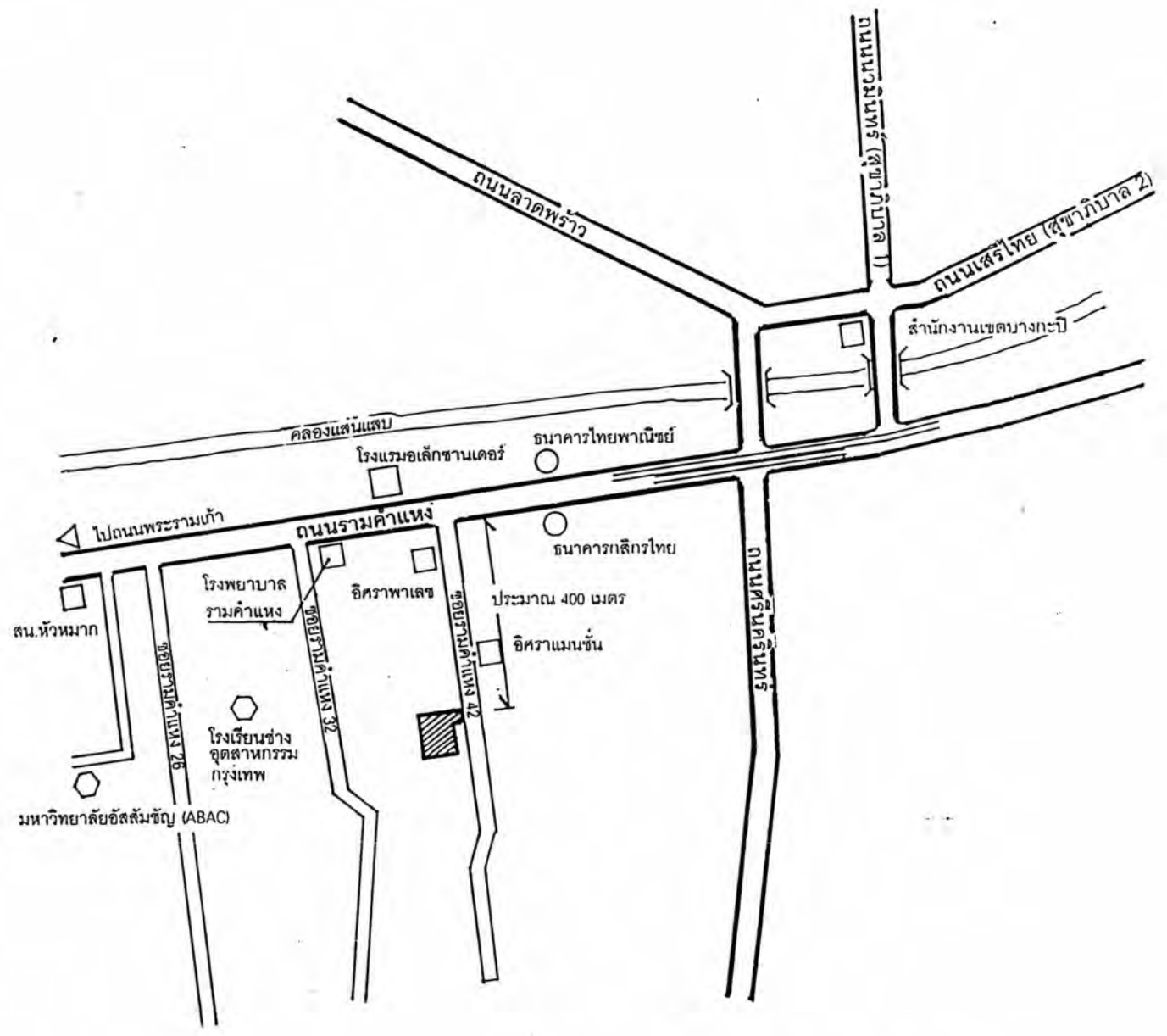
- สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่น ที่ว่าการเขตบางกะปิ, สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก, สนามกีฬาหัวหมาก เป็นต้น

- บริการและร้านค้าต่าง ๆ ของภาคเอกชน เช่น สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ คือ ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกสิกรไทย, ธนาคารสหธนาคาร, ร้านค้าประเภทต่าง ๆ แหล่งการค้าที่ใกล้ที่สุดอยู่บริเวณโรงพยาบาลรามคำแหงและบริเวณเชิงสะพานลอยลำสาละ

ระดับราคาขาย (ช่วงปี พ.ศ.2540)

ชั้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร/หน่วย)	ราคาขาย (บาท/หน่วย)
2-3	25.40	585,000
4	25.40	595,000
5	25.40	605,000
6	25.40	615,000
7	25.40	630,000
8	25.40	635,000

ทิศเหนือ



ที่ตั้งโครงการอิสรา คอนโด

ภาพที่ 5.6 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการอิสรา คอนโด

รายละเอียดภายในโครงการ

ที่ดินโครงการ - เนื้อที่ 0 ไร่ 2 งาน 45 ตารางวา

จำนวนอาคาร - ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

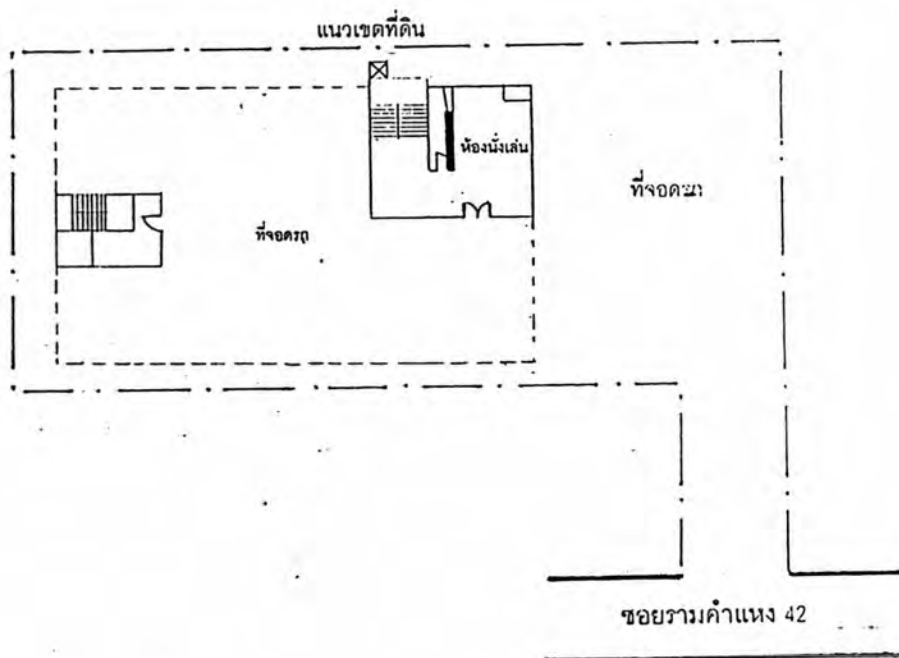
ตารางที่ 5.4 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุด

ขนาดห้องชุด (เมตร x เมตร)	พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร/หน่วย)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)
3.25 x 7.80	25.40	91
6.10 x 7.80	46.00	14
รวมห้องชุดทั้งโครงการ		105

ตารางที่ 5.5 แสดงการวางผังโครงการ

ขนาดที่ตั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนห้อง ชุดทั้งหมด (หน่วย)	พื้นที่ใช้สอย รวมทั้งอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่างใน โครงการ (Open Space) (%)	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ พื้นที่โครงการ (F.A.R.)	ความหนาแน่น ของโครงการ (Density) (หน่วย / ไร่)
0-2-45	105	4,176	46.73	4.26 : 1	171

ทิศเหนือ



ภาพที่ 5.7 แสดงการวางผังโครงการอสิรา คอนโด

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นที่ 1 ที่จอดรถ

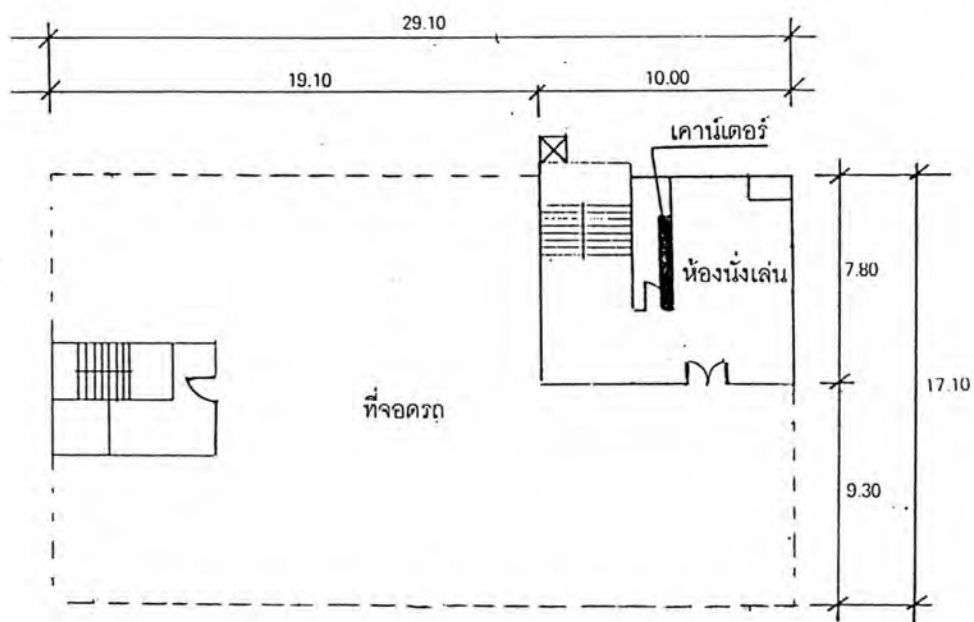
ชั้นที่ 2 - 8 ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย

ตารางที่ 5.6 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

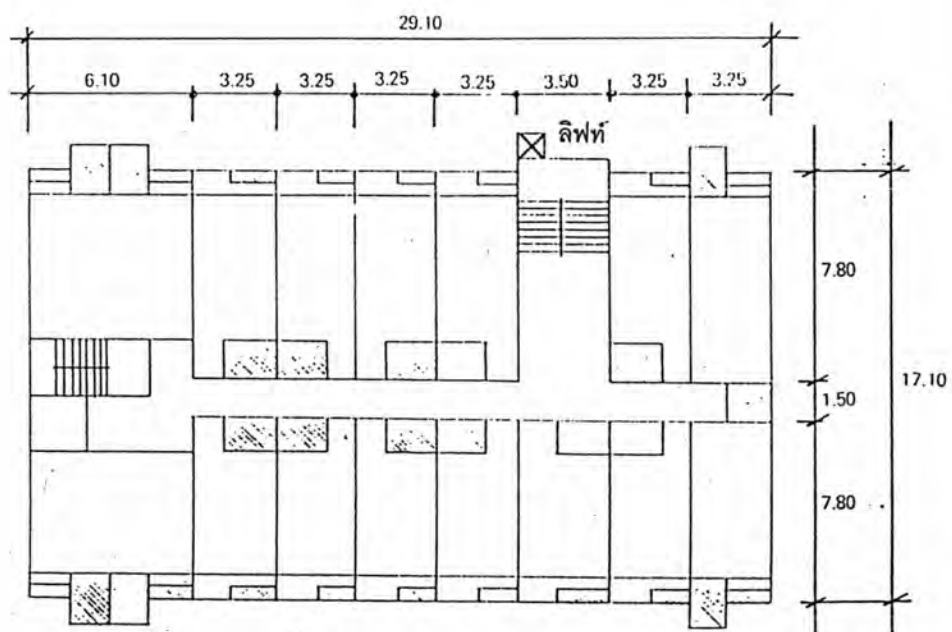
ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด (%)
- พื้นที่พักอาศัย	2,955.00	70.76
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	-	-
- พื้นที่ส่วนกลาง (ทางเดินร่วม/บันได/โถงลิฟท์)	1,221.00	29.24
รวม	4,176.00	100.00

รายละเอียดโครงสร้างอาคาร

- โครงสร้างหลักของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างดาดฟ้าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก หล่อกับที่
- ผนัง ก่ออิฐมวลเบา 1/2 แผ่น ฉาบปูนเรียบ ทาสี



ภาพที่ 5.8 ผังพื้นอาคารชุดโครงการอิศรา คอนโด ชั้นที่ 1



ภาพที่ 5.9 ผังพื้นอาคารชุดโครงการอิศรา คอนโด ชั้นที่ 2-8

รายละเอียดภายในห้องชุด

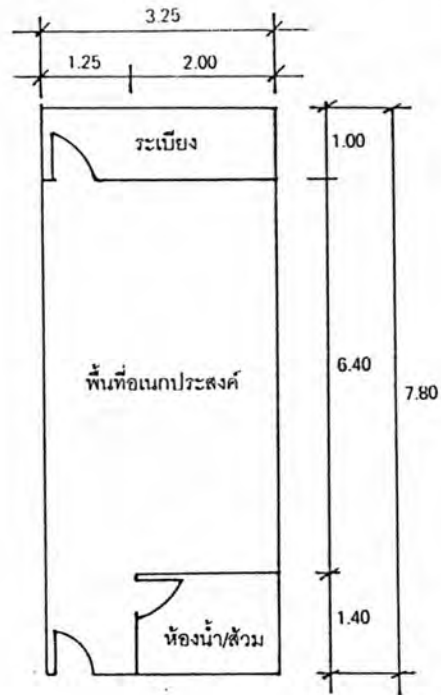
ภายในโครงการประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาดมาตรฐาน คือ ขนาด 25.40 ตารางเมตร และบริเวณห้องมุมของอาคารด้านบันไดหนีไฟเป็นห้องสูง ขนาด 46.00 ตารางเมตร โดยมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในห้องชุดแต่ละแบบ ดังนี้

- ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (พื้นที่ 25.40 ตารางเมตร)

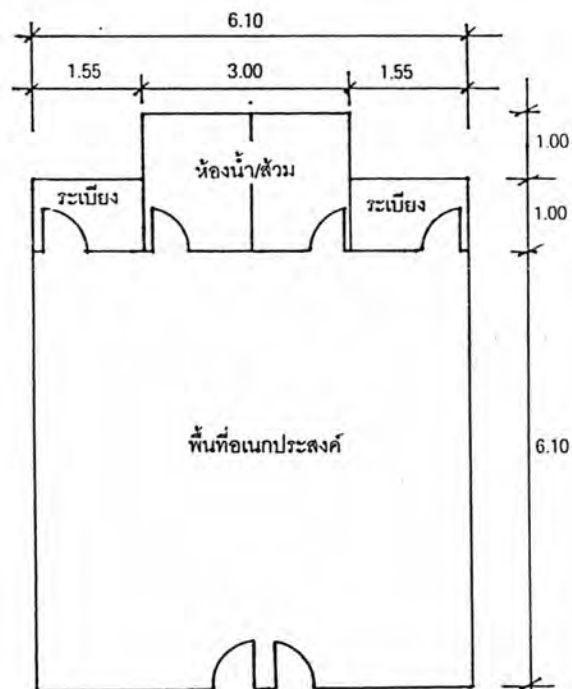
ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่อเนกประสงค์	3.25 x 6.80	19.35
- พื้นที่ห้องน้ำ / ส้วม	1.40 x 2.00	2.80
- พื้นที่ระเบียง	1.00 x 3.25	3.25
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		25.40

- ห้องชุดแบบห้องสูง (พื้นที่ 46.00 ตารางเมตร)

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่อเนกประสงค์	6.10 x 6.10	36.90
- พื้นที่ห้องน้ำ / ส้วม	2.00 x 3.00	6.00
- พื้นที่ระเบียง	1.00 x 3.10	3.10
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		46.00



ภาพที่ 5.10 ผังพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นที่ 25.40 ตารางเมตร



ภาพที่ 5.11 ผังพื้นที่ห้องชุดแบบห้องสูง พื้นที่ 46.00 ตารางเมตร

รายละเอียดวัสดุผิวและการตกแต่ง

- พื้น โถงลิฟท์/บันได/ทางเดินร่วม ปูกระเบื้องเคลือบขนาด 8" x 8" บันไดหนีไฟ/ดาดฟ้า เป็นพื้นคอนกรีต ภายในห้องชุด ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8" ระเบียงเป็นพื้นคอนกรีตขัดมัน ห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ผนัง บริเวณทั่วไปทั้งภายนอกและภายใน ฉาบปูนเรียบ ทาสี ห้องน้ำ / ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ฝ้าเพดาน ไม่มี
- ประตู ประตูด้านหน้าห้องชุดและประตูระเบียงเป็นประตูบานเปิดไม้เนื้อแข็ง ประตูห้องน้ำ / ส้วมเป็นประตูไม้อัดยางกันน้ำ ประตูทางเข้าอาคารเป็นประตูบานเปิดกระจก กรอบบานอลูมิเนียม
- สุขภัณฑ์ ภายในห้องชุดประกอบด้วย ส้วมชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้า, ฝักบัวพร้อมสุขภัณฑ์ประกอบอื่น ๆ

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง และระบบไฟฉุกเฉิน (Automatic Emergency Light)
- ไฟบริเวณทางเดินและห้องโถง
- โทรศัพท์ผ่านศูนย์ จำนวน 5 หมายเลข
- เสาทีวีรวม และจานรับสัญญาณดาวเทียม จำนวน 1 ชุด ต่อ 1 อาคาร
- ลิฟท์โดยสาร OTIS ขนาดบรรทุก 550 กิโลกรัม จำนวนผู้โดยสาร 8 คน จำนวน 1 ชุด
- ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน
- ทางเดินร่วมกว้าง 1.50 เมตร
- บันไดระหว่างชั้น
- ที่จอดรถ ซึ่งอยู่ชั้นที่ 1 และด้านนอกอาคาร จำนวนรวมประมาณ 32 คัน เฉลี่ย ประมาณ 1 คัน ต่อ 3 หน่วยห้องชุด

- ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 5.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ

รายละเอียดระบบรักษาความปลอดภัย

- ถังเคมีดับเพลิง
- บ้านโดหนีไฟฉุกเฉิน ก่อสร้างภายในอาคารลงถึงชั้นเมซที่ 1 บริเวณที่จอดรถ จำนวน 1 ชุด
- ยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

การบริหารอาคารชุด

โครงการอิสรา คอนโด มีการจดทะเบียนอาคารชุด และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด โดยใช้ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดนี้ว่า “ นิติบุคคลอาคารชุด อิสรา คอนโด ”

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินการโดยเจ้าของโครงการเอง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดูแลและบำรุงรักษาอาคารชุด แยกออกเป็น

1. เงินกองทุนในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริการทั่วไป ในอัตรา 500.00 บาท ต่อ 1 ห้องชุด ต่อ 1 เดือน โดยจัดเก็บ 6 เดือน/ครั้ง
2. ค่ามิเตอร์น้ำ 20 บาท/เดือน และค่าโทรศัพท์ 50 บาท/เดือน

การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในกลุ่มที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

ตารางที่ 5.7 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

องค์ประกอบ ที่เปรียบเทียบ	โครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน
ชื่อโครงการ	ไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	อิสรา คอนโด
ราคาขายของห้องชุดขนาดมาตรฐาน	585,000-600,000 บาท/หน่วย	585,000-635,000 บาท/หน่วย
พื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน	32.00 ตารางเมตร/หน่วย	25.40 ตารางเมตร/หน่วย
1. ทำเลที่ตั้ง		
1.1 การเข้าถึงโครงการ	- ห่างจากถนนรามคำแหง 1.3 กม. - ห่างจากถนนพระรามเก้าตัดใหม่ 2.1 กม. - จากซอยรื่นรมย์ออกสู่ถนนหลักได้ 4 เส้นทาง	- ห่างจากถนนรามคำแหง 400 ม.
1.2 การคมนาคม	- ใช้ถนนรามคำแหงและถนนพระราม เก้าตัดใหม่เป็นเส้นทางหลัก - มีรถสองแถวจากบริเวณปากซอยราม คำแหง 24 ถึงด้านหน้าโครงการ	- ใช้ถนนรามคำแหงเป็นเส้นทางหลัก - มีรถจักรยานยนต์รับจ้างบริเวณปาก ซอยรามคำแหง 42
1.3 สาธารณูปการบริเวณใกล้เคียง	- ร้านค้าย่อยและบริการประเภทต่าง ๆ ภายในซอยรื่นรมย์ช่วงต้นซอย และ บริเวณริมซอยรามคำแหง 24 - มหาวิทยาลัยรามคำแหง มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ (ABAC) - ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์-รามคำแหง เซ็นทรัล เวิลด์	- โรงเรียนช่างอุตสาหกรรมกรุงเทพ, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - โรงพยาบาลรามคำแหง - สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก - แหล่งการค้าตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหง บริเวณเชิงสะพานลอยลำสาละ และ บริเวณโรงพยาบาลรามคำแหง
2. รูปแบบโครงการ		
2.1 ที่ดินโครงการ	1-0-99 ไร่	0-2-45 ไร่
2.2 จำนวนอาคาร	1 อาคาร	1 อาคาร
2.3 จำนวนชั้น	8 ชั้น	8 ชั้น
2.4 จำนวนห้องชุด	อาคารแบบ Single Loaded Corridor - 28 หน่วย/ชั้น ยกเว้นชั้นที่ 1 มี 8 หน่วย - รวม 204 หน่วย	อาคารรูปทรงสี่เหลี่ยม - 16 หน่วย/ชั้น ยกเว้นชั้นที่ 1 (ที่จอดรถ) - รวม 105 หน่วย







ตารางที่ 5.7(ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

องค์ประกอบ ที่เปรียบเทียบ	โครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน
3. การวางผังโครงการ		
3.1 พื้นที่ว่างในโครงการ	40.98 %	46.73 %
3.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ	4.72 : 1	4.26 : 1
3.3 ความหนาแน่นในโครงการ	164 หน่วย/ไร่	171 หน่วย/ไร่
3.4 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด	30.74 %	29.24 %
4. ห้องชุดมาตรฐาน		
4.1 พื้นที่อเนกประสงค์	24.19 ตารางเมตร	19.35 ตารางเมตร
4.2 พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	4.75 ตารางเมตร	2.80 ตารางเมตร
4.3 พื้นที่ระเบียง	3.06 ตารางเมตร	3.25 ตารางเมตร
4.4 รวมพื้นที่ห้องชุด	32.00 ตารางเมตร	25.40 ตารางเมตร
4.5 วัสดุพื้นภายในห้องชุด	- พื้นห้อง ปูหินอ่อนขนาด 15x30 cm. - พื้นห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x 8"	- พื้นห้อง ปูกระเบื้องเซรามิกขนาด 8"x 8" - พื้นห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x 8"
5. ระบบสาธารณูปโภค		
5.1 ที่จอดรถ	- อยู่ใต้อาคารและรอบ ๆ อาคาร เฉลี่ยประมาณ 1 คัน/ 5 หน่วยห้องชุด	- อยู่ใต้อาคารและด้านนอกอาคาร เฉลี่ยประมาณ 1 คัน/ 3 หน่วยห้องชุด
5.2 ลิฟท์	- ยี่ห้อ Thyman ขนาดบรรทุก 750 kg. หรือ 11 คน จำนวน 2 ชุด	- ยี่ห้อ Otis ขนาดบรรทุก 550 kg. หรือ 8 คน จำนวน 1 ชุด
5.3 ระบบโทรศัพท์	- เดินสายโทรศัพท์สายตรงให้ทุกห้องชุด แต่ต้องยื่นขอหมายเลขเอง - โทรศัพท์สาธารณะ 1 เครื่อง	- โทรศัพท์ผ่านศูนย์ จำนวน 5 หมายเลข - โทรศัพท์สาธารณะ 1 เครื่อง
5.4 ระบบไฟฟ้าสำรอง	ไม่มี	ไม่มี
5.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย	มี	มี
5.6 เสาอากาศรวม จานดาวเทียม	1 ชุด	1 ชุด
5.7 ถนนภายในโครงการ	- ถนนคอนกรีต กว้าง 6 เมตร	- ถนนคอนกรีตกว้าง 5 เมตร
5.8 ทางเดินร่วมระหว่างห้องชุด	- กว้าง 1.30 เมตร (Single Loaded Corridor)	- กว้าง 1.50 เมตร

ตารางที่ 5.7(ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

องค์ประกอบ ที่เปรียบเทียบ	โครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน
6. ระบบรักษาความปลอดภัย		
6.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย		
- ระบบเตือนอัคคีภัย	- ปุ่มกดแจ้งเหตุและกระดิ่งเตือนภัย	ไม่มี
- ระบบดับเพลิง	- ตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ - ถังเคมีดับเพลิง	- ถังเคมีดับเพลิง
- ระบบหนีไฟ	- บันไดหนีไฟ 1 ชุด ภายในอาคาร ลงถึงที่จอดรถชั้น 1	- บันไดหนีไฟ 1 ชุด ภายในอาคาร ลงถึงที่จอดรถชั้น 1
6.2 ระบบรักษาความปลอดภัย ทั่วไป	- ยามรักษาความปลอดภัย - การเข้า - ออก ด้วย Key Card	- ยามรักษาความปลอดภัย
7. สิ่งอำนวยความสะดวก		
7.1 ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	- สนามเด็กเล่น บนชั้นที่ 2	ไม่มี
7.2 ประเภทบริการ	- ทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง	- ทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง - จัดเก็บขยะจากแต่ละชั้น
7.3 ประเภทสาธารณูปการ	ไม่มี	ไม่มี
8. การบริหารอาคารชุด		
8.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	- บุคคลธรรมดา ซึ่งแต่งตั้งโดยเจ้าของ โครงการ	- เจ้าของโครงการ ดำเนินการเอง
8.2 เงินกองทุนที่เรียกเก็บ	3,200 บาท/1 ห้องชุด	ไม่มี
8.3 ค่าใช้จ่ายในกิจการ ส่วนกลางที่เรียกเก็บ	5,760 บาท/ปี/ 1 ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (15 บาท/ 1 ตารางเมตร/เดือน)	6,000 บาท/ปี/ 1 ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (ประมาณ 20 บาท/ 1 ตารางเมตร/เดือน)





ภาพที่ 5.12 ภาพชุดแสดงสภาพเส้นทางการเข้าถึง เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอสิรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอสิรา คอนโด
 <p data-bbox="247 965 768 1009">ซอยรามคำแหง 24 บริเวณซอยрінรมย์ ทางเข้าโครงการ</p>	 <p data-bbox="808 965 1353 1009">ถนนรามคำแหง บริเวณซอยรามคำแหง 42 ทางเข้าโครงการ</p>
 <p data-bbox="355 1455 672 1498">สภาพซอยрінรมย์ บริเวณต้นซอย</p>	 <p data-bbox="889 1455 1277 1498">สภาพซอยรามคำแหง 42 บริเวณต้นซอย</p>
 <p data-bbox="294 1929 748 2015">สภาพซอยрінรมย์ บริเวณด้านหน้าโครงการ เป็นถนนคอนกรีต กว้าง 6 เมตร เขตทาง 8 เมตร</p>	 <p data-bbox="854 1929 1323 2015">สภาพซอยรามคำแหง 42 บริเวณด้านหน้าโครงการ เป็นถนนคอนกรีต กว้าง 6 เมตร เขตทาง 8 เมตร</p>







ภาพที่ 5.13 ภาพชุดแสดงรูปแบบอาคารและห้องชุด เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอิศรา คอนโด
 <p data-bbox="247 821 768 864">รูปแบบของอาคาร เป็นอาคารทรงสี่เหลี่ยมเปิดโล่งกลาง</p>	 <p data-bbox="867 814 1280 858">รูปแบบของอาคาร เป็นอาคารรูปทรงสี่เหลี่ยม</p>
 <p data-bbox="238 1203 783 1246">บริเวณโถงทางเข้าอาคาร พื้นปูหินอ่อน ขนาด 30 x 30 cm.</p>	 <p data-bbox="813 1203 1357 1246">บริเวณโถงทางเข้าและใช้เป็นบริเวณนั่งเล่น พื้นปูกระเบื้อง</p>
 <p data-bbox="266 1597 772 1640">ทางเดินร่วมแบบ Single Loaded Corridor พื้นปูหินอ่อน</p>	 <p data-bbox="822 1597 1351 1640">ทางเดินร่วม พื้นปูกระเบื้อง และดึงเคมีดับเพลิงบนทุกชั้น</p>
 <p data-bbox="254 1979 790 2022">สภาพภายในห้องชุด แบบห้องมุม พื้นปูหินอ่อน 15x30cm.</p>	 <p data-bbox="828 1979 1357 2022">สภาพห้องชุด แบบห้องสูง พื้นปูกระเบื้อง ขนาด 8" x 8"</p>

ภาพที่ 5.13 (ต่อ) ภาพชุดแสดงรูปแบบอาคารและห้องชุด เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอิศรา คอนโด
 <p data-bbox="340 1213 681 1300">สภาพภายในห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นปูหินอ่อน ขนาด 15 x 30 cm.</p>	 <p data-bbox="908 1209 1250 1295">สภาพภายในห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นปูกระเบื้อง ขนาด 8" x 8"</p>
 <p data-bbox="397 1931 636 1974">สภาพภายในห้องน้ำ/ส้วม</p>	 <p data-bbox="969 1927 1208 1970">สภาพภายในห้องน้ำ/ส้วม</p>





ภาพที่ 5.14 ภาพชุดแสดงสาธารณูปโภค เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง
กับโครงการอิศรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอิศรา คอนโด
 <p data-bbox="323 821 658 858">ถนนทางเข้าที่จอดรถภายในโครงการ</p>	 <p data-bbox="817 821 1288 858">ถนนทางเข้าที่จอดรถและลานจอดรถด้านนอกอาคาร</p>
 <p data-bbox="357 1203 629 1239">สภาพที่จอดรถ บริเวณชั้นที่ 1</p>	 <p data-bbox="917 1203 1188 1239">สภาพที่จอดรถ บริเวณชั้นที่ 1</p>
 <p data-bbox="283 1892 718 1929">ลิฟท์โดยสาร ขนาดบรรจุทุก 11 คน จำนวน 2 ชุด</p>	 <p data-bbox="847 1892 1282 1929">ลิฟท์โดยสาร ขนาดบรรจุทุก 8 คน จำนวน 1 ชุด</p>

ภาพที่ 5.14 (ต่อ) ภาพชุดแสดงสาธารณูปโภค เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอิศรา คอนโด
 <p data-bbox="349 814 632 858">สภาพบันไดขึ้น-ลง ระหว่างชั้น</p>	 <p data-bbox="923 814 1206 858">สภาพบันไดขึ้น-ลง ระหว่างชั้น</p>
 <p data-bbox="238 1203 752 1246">ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า และจานรับสัญญาณดาวเทียม</p>	 <p data-bbox="961 1203 1176 1246">ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า</p>
 <p data-bbox="247 1871 765 1914">ที่ทิ้งขยะรวม บริเวณชั้นใต้ดินทุกห้องชุดต้องนำมาทิ้งที่นี่</p>	 <p data-bbox="817 1871 1335 1914">ถังขยะที่วางไว้บนทุก ๆ ชั้น โดยจะมีแม่บ้านมาเก็บไปทิ้ง</p>







ภาพที่ 5.15 ภาพชุดแสดงระบบรักษาความปลอดภัย เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอสิรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอสิรา คอนโด
	
<p>ตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และถังเคมีดับเพลิง ประจำทุกชั้น</p>	
	
<p>อุปกรณ์เตือนเพลิงไหม้ และไฟฉุกเฉิน ประจำทุกชั้น</p>	
	<p>บันไดหนีไฟ ลงสู่บริเวณที่จอดรถ ชั้นที่ 1 รวมถึงมีถังเคมีดับเพลิง ประจำทุกชั้น</p>
<p>บันไดหนีไฟ ลงสู่บริเวณที่จอดรถ ชั้นที่ 1</p>	

ภาพที่ 5.16 ภาพชุดแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เปรียบเทียบระหว่างโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอิศรา คอนโด
 <p data-bbox="253 1155 736 1194">สนามเด็กเล่น และที่นั่งพักผ่อน บริเวณเฉลียงชั้นที่ 2</p>  <p data-bbox="335 1839 669 1877">ช่องรับจดหมายของห้องชุดทุกหน่วย</p>	 <p data-bbox="877 1591 1255 1677">สำนักงานของพนักงานรับโทรศัพท์ และช่องรับจดหมายของห้องชุดทุกหน่วย</p>

ภาพที่ 5.17 ภาพชุดแสดงสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการ เปรียบเทียบระหว่าง
โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง กับโครงการอิศรา คอนโด

โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	โครงการอิศรา คอนโด
	
<p>ตลาดได้รุ่ง บริเวณต้นซอยรามมัย</p>	
	
<p>ร้านค้าและบริการต่าง ๆ บริเวณริมซอยรามคำแหง 24</p>	<p>โรงพยาบาลรามคำแหง</p>
	
<p>มหาวิทยาลัยรามคำแหง</p>	
	
<p>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</p>	<p>สถานีดาวจรวดบรมลหัวหมาก</p>

กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

1. อาคารชุดโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

- 1.1 ชื่อโครงการ ชิติวิลล่า
- 1.2 เจ้าของโครงการ บริษัท โรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 1.3 ที่ตั้งโครงการ ซอยลาดพร้าว 130 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

1.4 การเข้าถึงโครงการ สามารถเข้า-ออกได้หลายเส้นทาง

- ซอยลาดพร้าว 130 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร ระยะทางจากถนนลาดพร้าว ประมาณ 100 เมตร และแยกเข้าซอยเอกบัณฑิต ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เช่นเดียวกัน ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร ระยะทางจากซอยลาดพร้าว 130 ประมาณ 200 เมตร รวมระยะทางจากถนนลาดพร้าวถึงที่ตั้งโครงการประมาณ 300 เมตร

- ซอยลาดพร้าว 128/2-4 (ซอยไทรฟอินสแควร์ 1-3) รวม 3 เส้นทาง เป็นทางส่วนบุคคล แต่ตามสภาพปัจจุบันสามารถใช้สัญจรได้โดยไม่มีกีดกัน ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร ระยะทางจากถนนลาดพร้าวถึงที่ตั้งโครงการ ถ้าเข้าทางซอยลาดพร้าว 128/2 (ซอยไทรฟอินสแควร์ 1) ประมาณ 250 เมตร หรือถ้าเข้าทางซอยลาดพร้าว 128/3-4 (ซอยไทรฟอินสแควร์ 2-3) ประมาณ 150 เมตร

1.5 การคมนาคม

- ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ใกล้กับถนนลาดพร้าว ซึ่งเป็นถนนธุรกิจสำคัญอีกสายหนึ่งของ กรุงเทพมหานคร โดยจากถนนลาดพร้าวบริเวณซอยลาดพร้าว 130 สามารถเดินทางไปยังเส้นทางคมนาคมหลัก ๆ ได้หลายเส้นทาง เช่น ถนนรัชดาภิเษก, ถนนนวมินทร์ (สุขาภิบาล 1), ถนนเสรีไทย (สุขาภิบาล 2), ถนนรามคำแหง เป็นต้น รวมถึงทางขึ้น-ลงทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์ซึ่งห่างจากซอยลาดพร้าว 130 ไปตามถนนลาดพร้าวประมาณ 3 กิโลเมตร

- มีรถโดยสารประจำทางที่ผ่านบนถนนลาดพร้าวหลายสายประกอบด้วย

สาย 8	สะพานพุทธฯ-แฮปปี้แลนด์	ปอ.2	มีนบุรี-สีลม
สาย 27	มีนบุรี-อนุสาวรีย์ชัยฯ	ปอ.15	คูบัวขาว-สีลม
สาย 38	สถาบันราชภัฏจันทรเกษม- วิทยาเขตราม ๙ (รามฯ 2)	ปอ.19	มีนบุรี-อนุสาวรีย์ชัยฯ
สาย 44	แฮปปี้แลนด์-ท่าเตียน	ปอ.126	นนทบุรี-สำโรง
สาย 122	รามคำแหง-จตุจักร	ปอ.137	วงกลมรามฯ-พระรามเก้า
สาย 137	วงกลมรามฯ-พระรามเก้า	ปอ.145	จตุจักร-ปากน้ำ
		ปอ.พ.20	ม.นักกีฬา-สวนธนบุรีรมย์

- การเข้าถึงโครงการจากถนนลาดพร้าว มีรถจักรยานยนต์รับจ้าง, รถรับจ้างอื่น ๆ, รถส่วนตัว หรือโดยการเดินก็ได้เนื่องจากระยะทางระหว่างป้ายรถประจำทางที่ใกล้ที่ตั้งโครงการที่สุดทั้ง 2 ฝากของถนนลาดพร้าวถึงที่ตั้งโครงการมีระยะทางประมาณ 200-300 เมตร

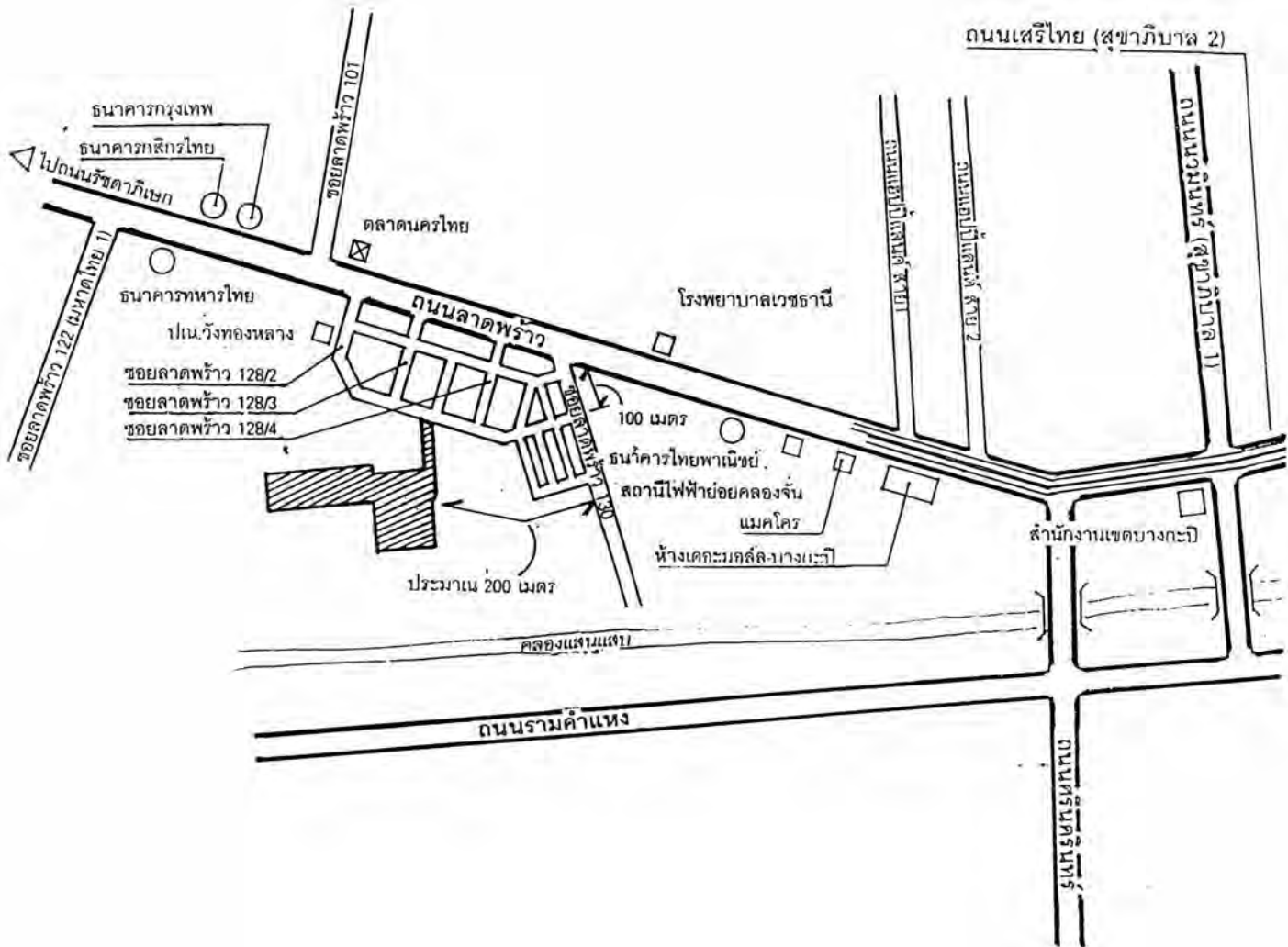
1.6 สาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการประกอบด้วย

- โรงพยาบาล เช่น โรงพยาบาลเวชธานี, โรงพยาบาลลาดพร้าว เป็นต้น
- สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลขวังทองหลาง, สถานีไฟฟ้าย่อยคลองจั่น, ชุมสายโทรศัพท์ลาดพร้าว เป็นต้น
- บริการและร้านค้าต่าง ๆ ของภาคเอกชน เช่น สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ คือ ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกสิกรไทย, ธนาคารทหารไทย, ตลาดสดนครไทย, ห้างสรรพสินค้า เดอะมอลล์-บางกะปิ, แมคโคร, ฟู๊ดแลนด์, อิมพีเรียลเวิลด์, คลินิกและร้านค้าประเภทต่าง ๆ ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในโครงการอินสแควร์และบริเวณริมถนนลาดพร้าว

ระดับราคาขาย (ช่วงปี พ.ศ.2540)

ชั้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร/หน่วย)	ราคาขาย (บาท/หน่วย)
2, 3, 4	34.00	590,000-615,000
5, 6, 7	34.00	595,000-620,000
8,9	34.00	599,000-624,000

ทิศเหนือ



ภาพที่ 5.18 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการซีทีวิลล่า

รายละเอียดภายในโครงการ

- ที่ดินโครงการ - เนื้อที่ 17 ไร่ 0 งาน 23 ตารางวา
- จำนวนอาคาร - ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 9 ชั้น จำนวน 8 อาคาร โดยแบ่งเป็นอาคารรูปตัวแอล (L) คือ อาคาร D1, E1, E2, F1 และ G2 จำนวน 5 อาคาร และอาคารรูปตัวไอ (I) คือ อาคาร D2, F2 และ G1 จำนวน 3 อาคาร ตำแหน่งการวางผังอาคารแบ่งเป็นคู่ ๆ ดังนี้
- คู่ที่ 1 อาคาร D1 และ อาคาร D2
 - คู่ที่ 2 อาคาร E1 และ อาคาร E2
 - คู่ที่ 3 อาคาร F1 และ อาคาร F2
 - คู่ที่ 4 อาคาร G1 และ อาคาร G2

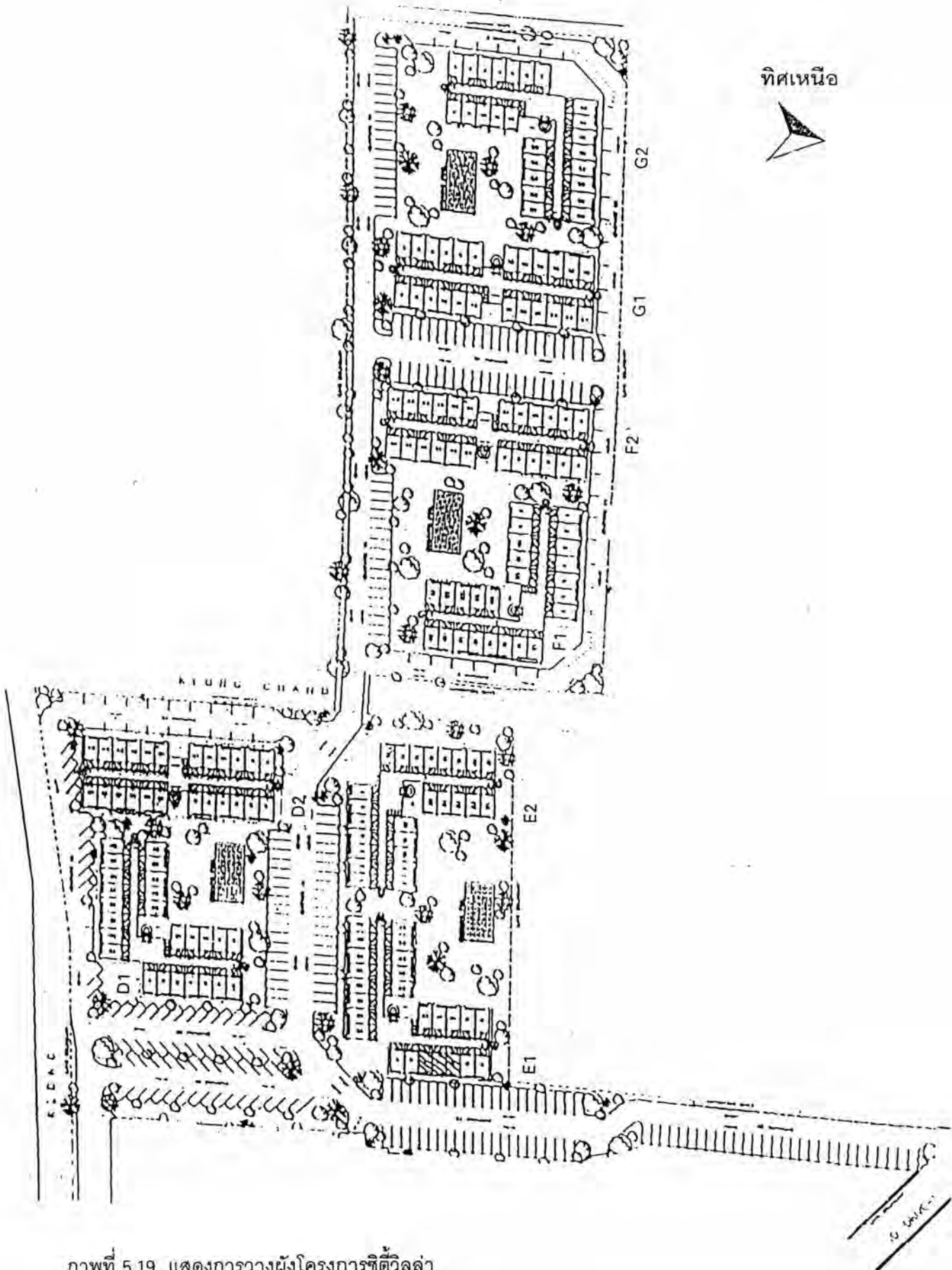
ตารางที่ 5.8 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุด

อาคาร	รูปแบบอาคาร	ขนาดห้องชุด (เมตรxเมตร)	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม./หน่วย)	จำนวนห้องชุด (หน่วย/อาคาร)	รวมห้องชุด (หน่วย)
E1, E2, D1, F1 และ F2	รูปตัวแอล (L)	4.00x8.50	34.00	225	1,125
D1, F2 และ G1	รูปตัวไอ (I)	4.00x8.50	34.00	216	648
รวมห้องชุดทั้งโครงการ					1,773

ตารางที่ 5.9 แสดงการวางผังโครงการ

ขนาดที่ตั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนห้องชุดทั้งหมด (หน่วย)	พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมดของอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่างในโครงการ (Open Space) (%)	สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ (F.A.R.)	ความหนาแน่นของโครงการ (Density) (หน่วย/ไร่)
17 - 0 - 23	1,773	74,196.00	69.79	2.72 : 1	104

ทิศเหนือ



ภาพที่ 5.19 แสดงการวางผังโครงการชิตวีลล่า

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

ชั้นที่ 2-9 ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย

ตารางที่ 5.10 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

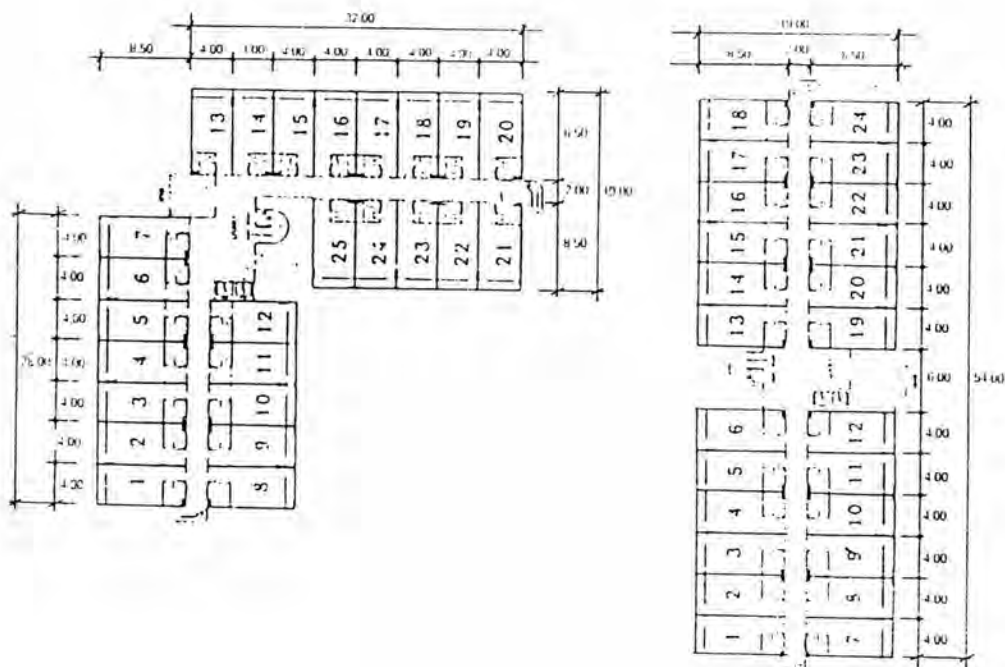
ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด (%)
- พื้นที่พักอาศัย	53,584.00	72.22
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	6,698.00	9.03
- พื้นที่ส่วนกลาง (ทางเดินร่วม-บันได-โถงลิฟท์)	13,914.00	18.75
รวม	74,196.00	100.00

รายละเอียดโครงสร้างอาคาร

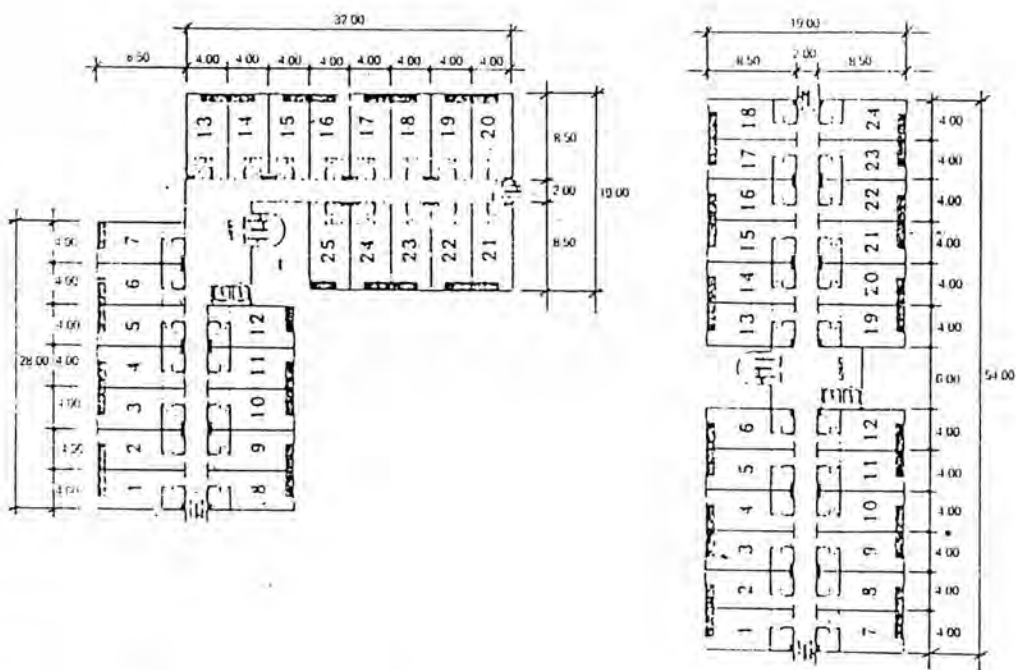
- โครงสร้างหลักของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างดาดฟ้าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก บางส่วนเป็นหลังคาโครงเหล็ก วัสดุมุงเป็น

กระเบื้องโมเนีย

- พื้นสำเร็จรูปคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ผนังสำเร็จรูปคอนกรีตเสริมเหล็ก



ภาพที่ 5.20 ผังพื้นอาคารชุดโครงการซีทีวิลล่า ชั้นที่ 1



ภาพที่ 5.21 ผังพื้นอาคารชุดโครงการซีทีวิลล่า ชั้นที่ 2-9

รายละเอียดภายในห้องชุด

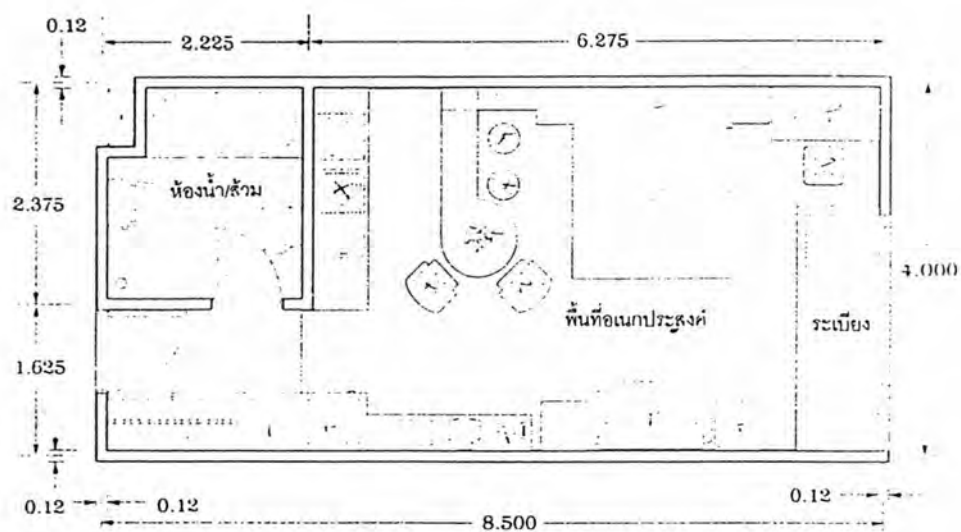
ภายในโครงการมีห้องชุดเพียงแบบเดียว คือ ขนาด 34.00 ตารางเมตร แต่สัดส่วนพื้นที่การใช้สอยจะแตกต่างกันระหว่างห้องชุดพักอาศัยบนชั้นที่ 2-8 กับห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมบนชั้นที่ 1 ในแต่ละอาคาร โดยแบ่งสัดส่วนการใช้ประโยชน์โดยประมาณได้ดังนี้

- ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (พักอาศัย)

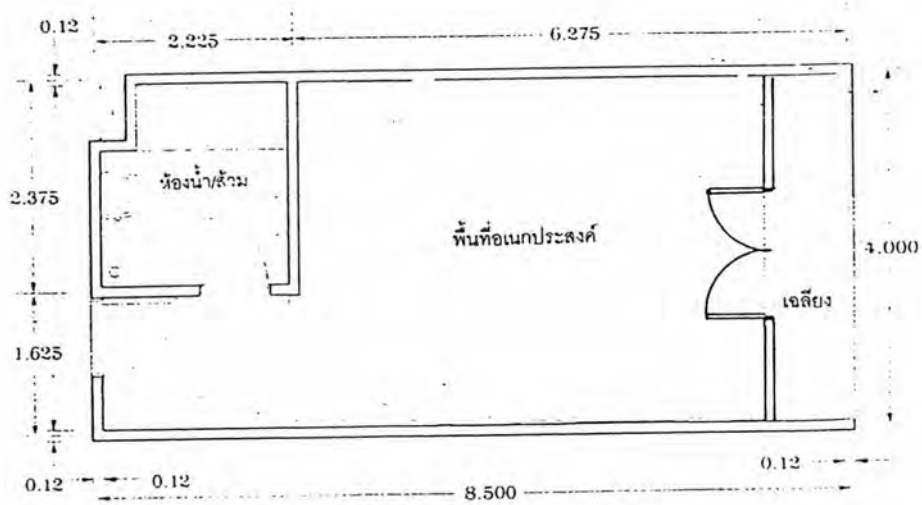
ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่เนกประสงค์	5.30 x 4.00	26.22
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	2.20 x 2.40	5.28
- พื้นที่ระเบียง	1.00 x 2.50	2.50
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		34.00

- ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่เนกประสงค์	5.30 x 4.00	24.72
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	2.20 x 2.40	5.28
- พื้นที่เฉลียง	1.00 x 4.00	4.00
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		34.00



ภาพที่ 5.22 ผังพื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นที่ 34.00 ตารางเมตร



ภาพที่ 5.23 ผังพื้นที่ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม พื้นที่ 34.00 ตารางเมตร

รายละเอียดวัสดุผิวและการตกแต่ง

- พื้น โถงลิฟท์/บันได/ทางเดินร่วม เป็นพื้นหินขัด
โถงลิฟท์ชั้นล่าง ปูกระเบื้องดินเผา
บันไดหนีไฟ/ดาดฟ้า เป็นพื้นคอนกรีต
ภายในห้องชุด บริเวณพื้นที่ที่นอกประสงค์ ปูพรม, บริเวณด้านหน้า
ห้องน้ำ/ส้วม ปูหินอ่อน และส่วนของระเบียง ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8",
ห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ผนัง บริเวณทั่วไปทั้งภายนอกและภายใน ขาบปูนเรียบ ทาสี
ห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ฝ้าเพดาน ยิปซัมบอร์ด โครงเคร่า ที-บาร์ เฉพาะส่วนของห้องน้ำ/ส้วม
- ประตู ประตูห้องชุดโดยทั่วไปเป็นประตูบานเปิดไม้อัด
ประตูระเบียงเป็นบานเลื่อนกระจก กรอบบานอลูมิเนียม
ประตูห้องน้ำ/ส้วมเป็นประตูไม้อัดยกกันน้ำ
ประตูทางเข้าอาคารเป็นประตูลูกกรงเหล็กพร้อมระบบการ
เปิด-ปิดด้วยบัตรแถบแม่เหล็ก (Magnetic Key Card)
- สุขภัณฑ์ ภายในห้องชุดประกอบด้วย ส้วมชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้า,
อ่างอาบน้ำ, ฝักบัวพร้อมสุขภัณฑ์ประกอบอื่น ๆ

รายละเอียดสิ่งระบบสาธารณูปโภคของแต่ละอาคาร

- ระบบไฟฟ้า ประกอบด้วย หม้อแปลงพร้อมอุปกรณ์ป้องกันไฟฟ้าแรงสูง
ห้องไฟฟ้าพร้อมแผงจ่ายไฟหลัก (MDB)
แผงจ่ายไฟส่วนกลาง
- ระบบไฟฉุกเฉิน (Automatic Emergency Light)
- ไฟบริเวณทางเดินและห้องโถง
- โทรศัพท์อัตโนมัติ จำนวน 4 เลขหมาย
- โทรศัพท์สาธารณะ จำนวน 1 เครื่อง
- อุปกรณ์ขยายสัญญาณทีวี ประกอบด้วย จานดาวเทียม และเสาอากาศ 1 ชุด

- ระบบสุขาภิบาล ประกอบด้วย ปั๊มน้ำดื่ม (Cold Water Pump), ปั๊มเพิ่มความดัน (Jockey Pump) พร้อมอุปกรณ์และชุดควบคุม, ระบบท่อส่งน้ำขึ้น,ท่อส่งน้ำลง, ท่อระบายน้ำเสีย, ท่อระบายน้ำฝน

- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ลิฟต์โดยสาร GOLD STAR ขนาดบรรทุก 550 กิโลกรัม จำนวนผู้โดยสาร 8 คน จำนวน 2 ชุด
- ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า ขนาดประมาณ 100 ลูกบาศก์เมตร
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดประมาณ 45 ลูกบาศก์เมตร
- ทางเดินร่วมกว้าง 2 เมตร
- บันไดระหว่างชั้นจำนวน 1 ชุด
- ที่จอดรถ ซึ่งอยู่ด้านนอกอาคารทั้งหมด จำนวนรวมประมาณ 260 คัน เฉลี่ยประมาณ 1 คัน ต่อ 7 หน่วยห้องชุด

- ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.20 เมตร ที่จอดรถริมถนน พร้อมท่อระบายน้ำ และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิง

รายละเอียดระบบรักษาความปลอดภัยของแต่ละอาคาร

- ระบบเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm System) ประกอบด้วยปุ่มกดแจ้งเหตุอัคคีภัย และกระดิ่งเตือนภัย
- อุปกรณ์ควบคุมการเข้า-ออกอาคาร (Card Door) 2 ชุด
- ตู้ดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet), ปั๊มดับเพลิง (Fire Pump), ถังเคมีดับเพลิง
- บันไดหนีไฟฉุกเฉิน ก่อสร้างภายในอาคารลงถึงพื้นดินภายนอกอาคาร จำนวน 2 ชุด
- ยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

รายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ

1. ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

- สวนหย่อม บริเวณที่ว่างระหว่างอาคาร
- สระว่ายน้ำขนาด 10 x 20 เมตร จำนวน 1 สระ ต่อ 2 อาคาร รวมทั้งหมด 4 สระ

2. ประเภทบริการ

- ทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- จัดเก็บขยะจากแต่ละชั้นของทุกอาคาร
- ชำระค่าน้ำ ค่าไฟ
- ดูแลสวน และสระว่ายน้ำ

3. ประเภทสาธารณูปการ

- ร้านอาหาร 6 ร้าน
- ร้านค้า 3 ร้าน
- ร้านซักรีด 5 ร้าน
- ร้านเสริมสวย 3 ร้าน
- ร้านตัดเสื้อผ้า 1 ร้าน

การบริหารอาคารชุด

โครงการซีทีวิลล่า มีการจดทะเบียนอาคารชุด และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด โดย 1 นิติบุคคลอาคารชุด ต่อ 2 อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	อาคารชุดที่ดูแล
- นิติบุคคลอาคารชุดซีทีวิลล่า 1	D1, D2
- นิติบุคคลอาคารชุดซีทีวิลล่า 2	E1, E2
- นิติบุคคลอาคารชุดซีทีวิลล่า 3	G1, G2
- นิติบุคคลอาคารชุดซีทีวิลล่า 4	F1, F2

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของทั้ง 4 นิติบุคคล คือ บริษัท แคร่พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด โดยมีกรรมการในแต่ละนิติบุคคลทั้งหมด 9 ท่าน ต่อ 1 นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดูแลและบำรุงรักษาอาคารชุด แยกออกเป็น

1. เงินกองทุนในการบริหาร ในอัตรา 3,600.00 บาท ต่อ 1 ห้องชุด กำหนดชำระในวัน
จดทะเบียน

2. เงินกองทุนในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการบริการทั่วไป ในอัตรา
3,600.00 บาท ต่อ 1ห้องชุด ต่อ 1 ปี โดยเรียกเก็บเป็น 2 ครั้ง ๆ ละ 1,800.00 บาท ต่อ 6เดือน



แผนภูมิที่ 5.1 แสดงการบริหารอาคารชุดโครงการชิตวิลล่า

2. อาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

2.1 ชื่อโครงการ เทพลีลา คอนโดทาวน์

2.2 เจ้าของโครงการ บริษัท ชิตี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2.3 ที่ตั้งโครงการ ซอยรามคำแหง 43/1 แยกซอยพระยาประเสริฐ ถนนรามคำแหง
แขวงวังทองหลาง เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

2.4 การเข้าถึงโครงการ สามารถเข้า-ออกได้หลายเส้นทาง

- ซอยพระยาประเสริฐ แยกจากซอยรามคำแหง 43/1 เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 4 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ระยะทางจาก
ซอยรามคำแหง 43/1 ถึงที่ตั้งโครงการ ประมาณ 800 เมตร

- ซอยรามคำแหง 43/1 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก
กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร ระยะทางจากถนนรามคำแหงถึงบริเวณ
ซอยพระยาประเสริฐ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร

- ซอยรามคำแหง 39 (ซอยวัดเทพลีลา) เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจร
คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร ระยะทางจาก
ถนนรามคำแหงและผ่านถนนศรีวิภาถึงบริเวณซอยพระยาประเสริฐ ประมาณ 3.2 กิโลเมตร

- ซอยลาดพร้าว 86 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก
กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร ระยะทางจากถนนลาดพร้าวถึง
บริเวณซอยพระยาประเสริฐ ประมาณ 2.0 กิโลเมตร

- ซอยลาดพร้าว 94 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก
กว้างประมาณ 3.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร ระยะทางจากถนนลาดพร้าวถึง
บริเวณซอยพระยาประเสริฐ ประมาณ 1.8 กิโลเมตร

- ซอยลาดพร้าว 112 เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก
กว้างประมาณ 5.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร ระยะทางจากถนนลาดพร้าวถึง
บริเวณซอยพระยาประเสริฐ ประมาณ 1.8 กิโลเมตร

2.5 การคมนาคม

- ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ภายในซอยพระยาประเสริฐ ห่างจากซอยรามคำแหง 43/1
ประมาณ 800 เมตร ซึ่งจากบริเวณปากซอยพระยาประเสริฐนี้สามารถเดินทางออกสู่ถนนสายหลัก
ได้หลายสายด้วยกัน เช่น ถนนรามคำแหง โดยผ่านซอยรามคำแหง 43/1 หรือ ซอยรามคำแหง
39 (ซอยวัดเทพลีลา), ถนนลาดพร้าว โดยผ่าน ซอยลาดพร้าว 86 หรือ ซอยลาดพร้าว 94 หรือ

ซอยลาดพร้าว 112, ถนนเลียบทางด่วนสายเอกมัย-รามอินทรา ซึ่งใกล้กับจุดขึ้น-ลง ทางด่วนสายเอกมัย-รามอินทรา ด้วยเช่นกัน

- การเข้าถึงโครงการสามารถเดินทางโดยรถจักรยานยนต์รับจ้าง, รถรับจ้างอื่น ๆ, รถส่วนตัว หรือจะใช้บริการรถสองแถวจากถนนรามคำแหงหรือถนนลาดพร้าว ซึ่งผ่านบริเวณปากซอยพระยาประเสริฐเท่านั้น ไม่เข้าถึงที่ตั้งโครงการ

2.6 สาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการประกอบด้วย

- สถานศึกษา เช่น โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี), โรงเรียนอุดมศึกษา, โรงเรียนอุดมเกษมบริหารธุรกิจ, เป็นต้น

- โรงพยาบาล เช่น โรงพยาบาลลาดพร้าว เป็นต้น

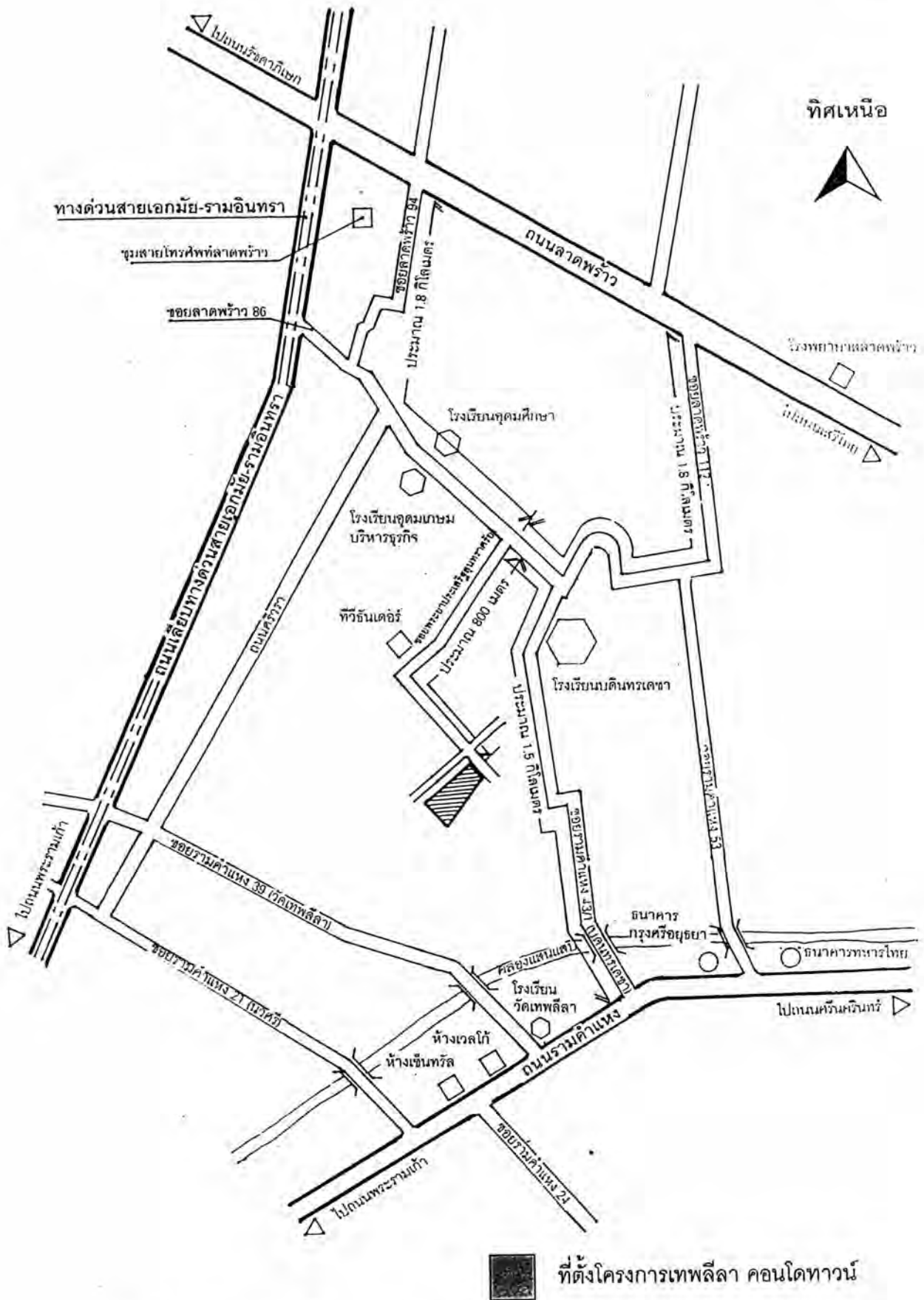
- สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหง เช่น ที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลขลาดพร้าว, ชุมสายโทรศัพท์ลาดพร้าว, เป็นต้น

- บริการและร้านค้าต่าง ๆ ของภาคเอกชน เช่น สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ใกล้ที่สุดตั้งอยู่บนถนนศรีวิภา คือ ธนาคารเอเชีย, ห้างสรรพสินค้า ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหงเป็นส่วนใหญ่ เช่น ห้างเวลโก้, ห้างเซ็นทรัล, เป็นต้น, แหล่งการค้าบริเวณใกล้เคียง ได้แก่บริเวณสามแยกถนนศรีวิภา, บริเวณต้นซอยรามคำแหง 43/1 (บดินทรเดชา), บริเวณกลางซอยลาดพร้าว 112, เป็นต้น

ระดับราคาขาย (ช่วงปี พ.ศ.2540)

ชั้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร/หน่วย)	ราคาขาย (บาท/หน่วย)
2	24.50	539,000
3	24.50	551,250
4	24.50	563,500
5	24.50	575,750
6	24.50	588,000
7	24.50	600,250
8	24.50	612,500

ทิศเหนือ



ที่ตั้งโครงการเทพธิดา คอนโดทาวน์

ภาพที่ 5.24 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเทพธิดาคอนโดทาวน์

รายละเอียดภายในโครงการ

ที่ดินโครงการ - เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 8 ตารางวา

จำนวนอาคาร - ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร ลักษณะอาคารเป็นรูปตัวยู (U) ทั้ง 5 อาคาร แตกต่างที่ขนาดความยาวของอาคารแต่ละอาคาร โดยแบ่งเป็นอาคาร A, B, C, D และ E

ตารางที่ 5.11 แสดงขนาดและจำนวนห้องชุด

อาคาร	ชั้นที่	ขนาดห้องชุด (เมตร x เมตร)	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม./หน่วย)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)
A	1	7.00 x 6.00	42.00	18
		7.00 x 4.00	34.80	1
		7.00 x 8.00	56.00	1
	2 - 8	3.50 x 7.00	24.50	238
		5.15 x 7.00	32.75	14
		3.60 x 7.00	25.20	14
B	1	7.00 x 6.00	42.00	14
		7.00 x 4.00	34.80	1
		7.00 x 8.00	56.00	1
		3.50 x 6.00	21.00	4
	2 - 8	3.50 x 7.00	24.50	224
		5.30 x 7.00	33.50	14
C	1	7.00 x 6.00	42.00	14
		7.00 x 4.00	34.80	1
		7.00 x 8.00	56.00	1
		3.50 x 6.00	21.00	4
	2 - 8	3.50 x 7.00	24.50	224
		5.30 x 7.00	33.50	14

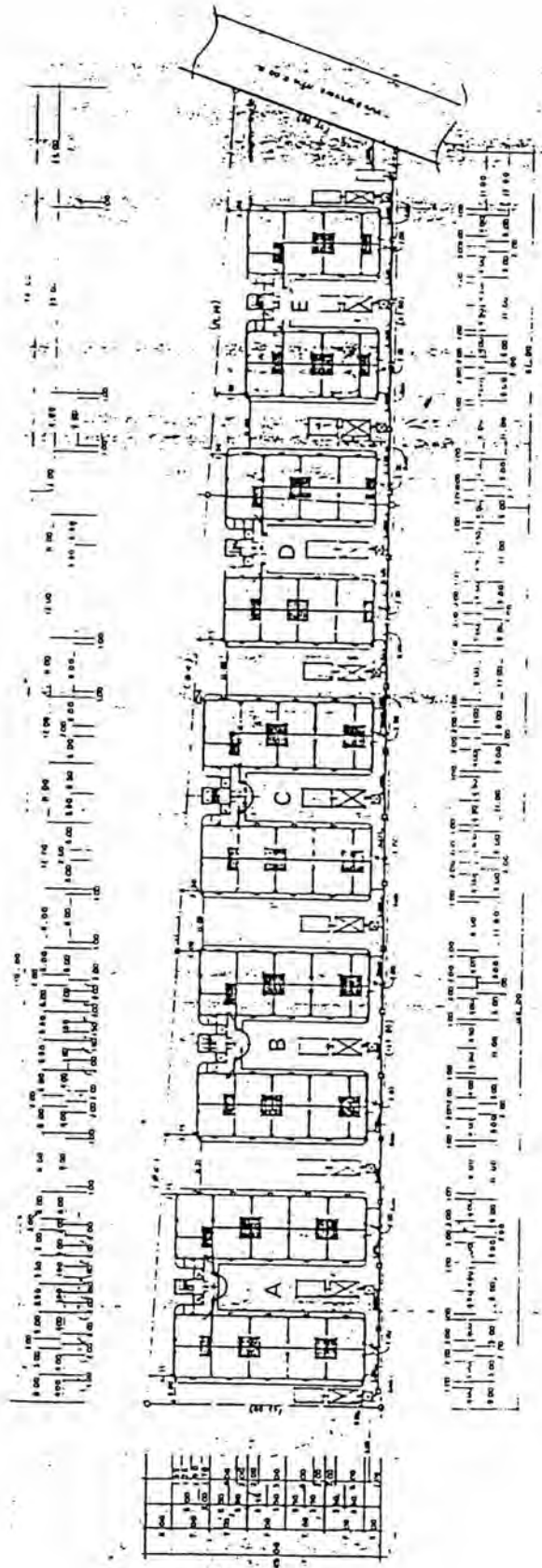
ตารางที่ 5.11 (ต่อ) แสดงขนาดและจำนวนห้องชุด

อาคาร	ชั้นที่	ขนาดห้องชุด (เมตร x เมตร)	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม./หน่วย)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)
D	1	7.00 x 6.00	42.00	8
		7.00 x 4.00	34.80	1
		7.00 x 8.00	56.00	1
	2 - 8	3.50 x 7.00	24.50	196
		5.30 x 7.00	33.50	14
E	1	7.00 x 6.00	42.00	10
		7.00 x 4.00	34.80	1
		7.00 x 8.00	56.00	1
		3.50 x 6.00	21.00	4
	2 - 8	3.50 x 7.00	24.50	168
		5.30 x 7.00	33.50	14
รวมห้องชุดทั้งโครงการ				1,220

ตารางที่ 5.12 แสดงการวางผังโครงการ

ขนาดที่ตั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนห้อง ชุดทั้งหมด (หน่วย)	พื้นที่ใช้สอย รวมทั้งอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่างใน โครงการ (Open Space) (%)	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ พื้นที่โครงการ (F.A.R.)	ความหนาแน่น ของโครงการ (Density) (หน่วย/ไร่)
5 - 3 - 08	1,220	39,779.00	53.87	4.31 : 1	211

ทิศเหนือ



ภาพที่ 5.25 แสดงการวางผังโครงการเทพลีสลา คอนโดทาวน์

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

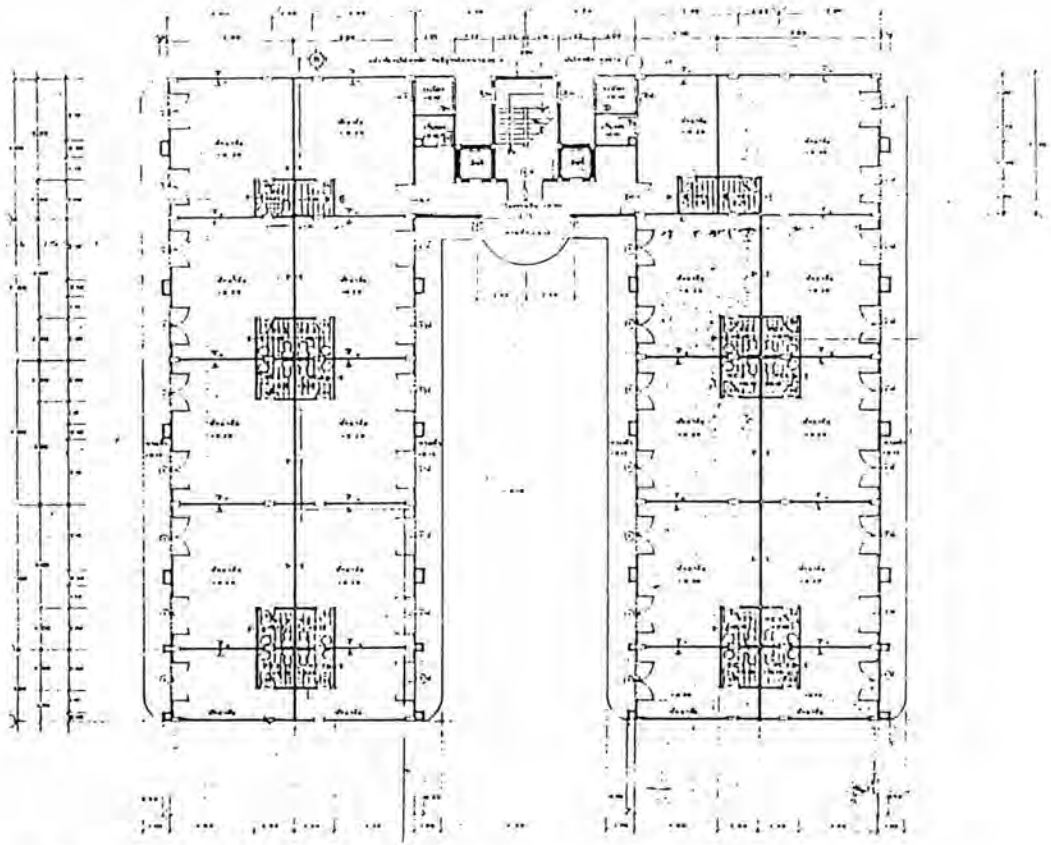
ชั้นที่ 2-8 ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย

ตารางที่ 5.13 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

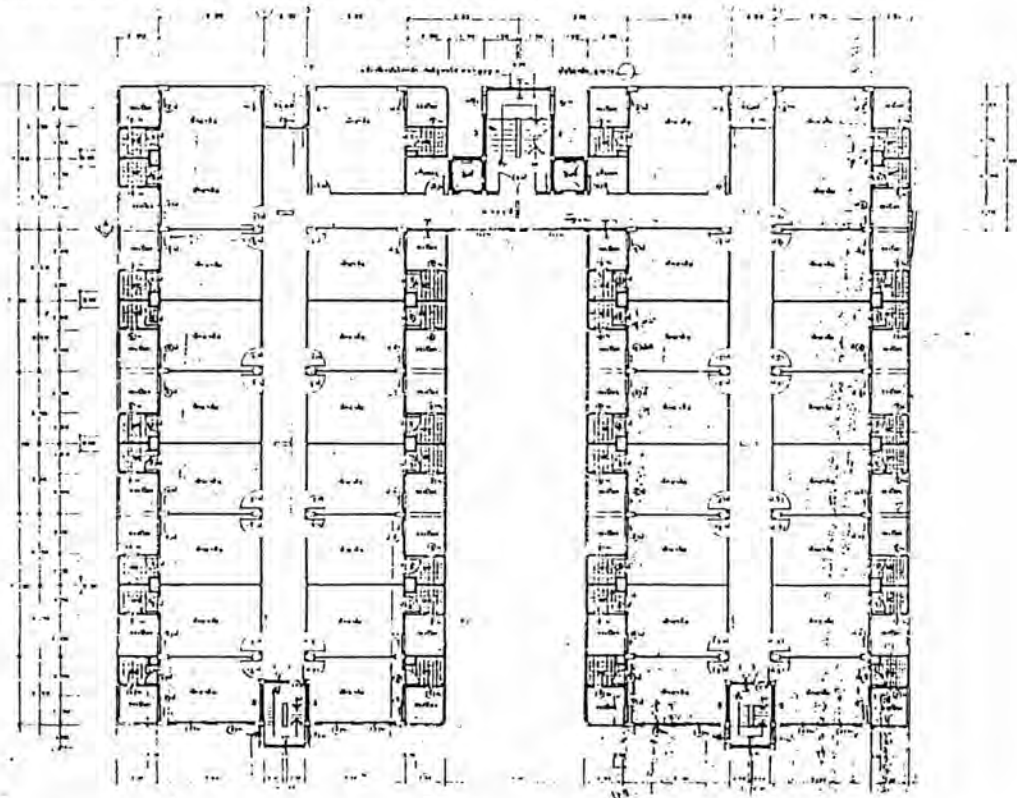
ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด (%)
- พื้นที่พักอาศัย	28,412.00	71.42
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	3,394.00	8.54
- พื้นที่ส่วนกลาง (ทางเดินร่วม-บันได-โถงลิฟท์)	7,973.00	20.04
รวม	39,779.00	100.00

รายละเอียดโครงสร้างอาคาร

- โครงสร้างหลักของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างดาดฟ้าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก หล่อกับที่
- ผนัง ก่ออิฐมวลเบา 1/2 แผ่น ฉาบปูนเรียบ ทาสี



ภาพที่ 5.26 ผังพื้นอาคารชุดโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ ชั้นที่ 1



ภาพที่ 5.27 ผังพื้นอาคารชุดโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ ชั้นที่ 2-8

รายละเอียดภายในห้องชุด

ภายในโครงการประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยขนาดมาตรฐาน คือ ขนาด 24.50 ตารางเมตร และบริเวณห้องมุมซึ่งมีหลายขนาดด้วยกัน คือ ขนาด 32.75 ตารางเมตร ขนาด 25.20 ตารางเมตร ขนาด 33.50 ตารางเมตร และห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรมบนชั้นที่ 1 โดยมีขนาดห้องชุดมาตรฐาน คือ ขนาด 42.00 ตารางเมตร และบริเวณห้องมุม ขนาด 34.80 ตารางเมตร ขนาด 56.00 ตารางเมตร โดยมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในห้องชุดแต่ละแบบ ดังนี้

- ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (พื้นที่ 24.50 ตารางเมตร)

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่อเนกประสงค์	3.50 x 5.00	17.50
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	1.50 x 2.00	3.00
- พื้นที่ระเบียง	2.00 x 2.00	4.00
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		24.50

- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 32.75 ตารางเมตร

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่อเนกประสงค์	5.15 x 5.00	25.75
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	1.50 x 2.00	3.00
- พื้นที่ระเบียง	2.00 x 2.00	4.00
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		32.75

- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 25.20 ตารางเมตร

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่เนกประสงค์	3.60 x 5.00	18.20
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	1.50 x 2.00	3.00
- พื้นที่ระเบียง	2.00 x 2.00	4.00
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		25.20

- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 33.50 ตารางเมตร

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่เนกประสงค์	5.30 x 5.00	26.50
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	1.50 x 2.00	3.00
- พื้นที่ระเบียง	2.00 x 2.00	4.00
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		33.50

- ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม ขนาด 42.00 ตารางเมตร

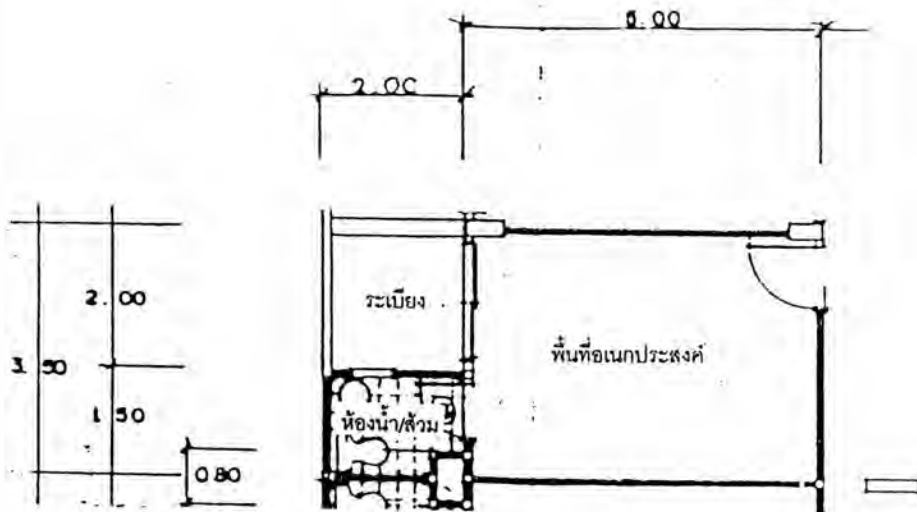
ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่เนกประสงค์	6.00 x 7.00	38.00
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	2.00 x 2.00	4.00
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		42.00

- ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม ขนาด 34.80 ตารางเมตร

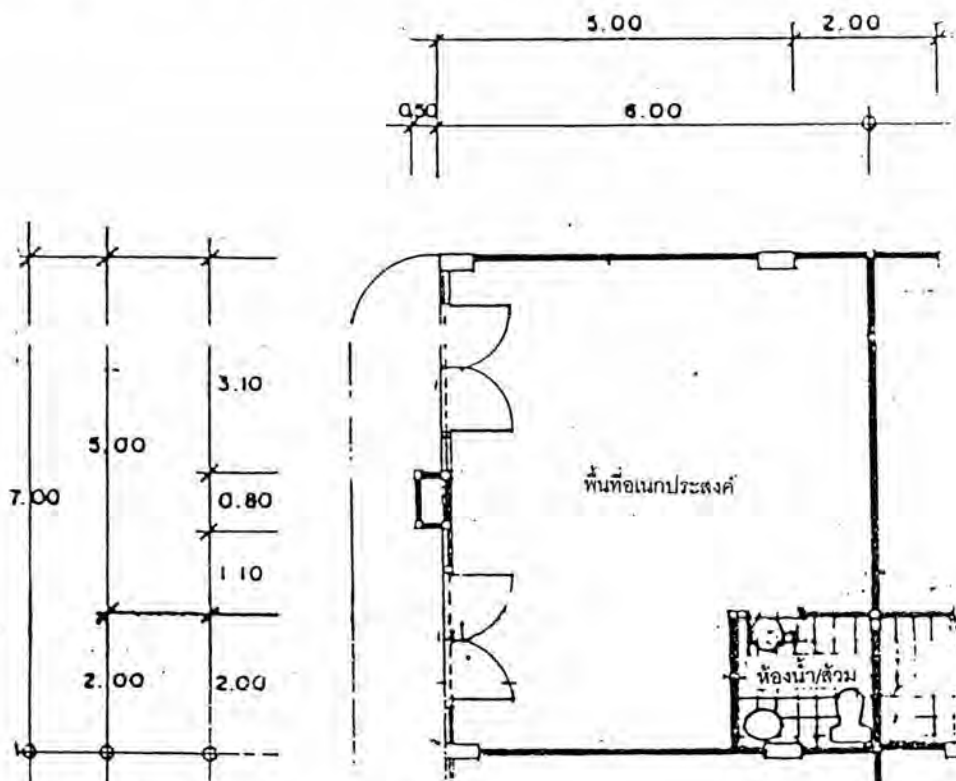
ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่เนกประสงค์	4.00 x 7.00	23.30
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	2.00 x 2.00	4.00
- พื้นที่เฉลียง	2.00 x 2.00	4.00
- พื้นที่ห้องเก็บของ	1.75 x 2.00	3.50
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		34.80

- ห้องชุดเพื่อพาณิชย์กรรม ขนาด 56.00 ตารางเมตร

ลักษณะการใช้สอย	ขนาดโดยประมาณ (เมตร x เมตร)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
- พื้นที่เนกประสงค์	8.00 x 7.00	52.00
- พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	2.00 x 2.00	4.00
รวมพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 ห้องชุด		56.00



ภาพที่ 5.28 ผังพื้นห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นที่ 24.50 ตารางเมตร



ภาพที่ 5.29 ผังพื้นห้องชุด เพื่อพาณิชยกรรม

รายละเอียดวัสดุผิวและการตกแต่ง

- พื้น โถงลิฟท์/บันได/ทางเดินร่วม ปูกระเบื้องเคลือบขนาด 8" x 8" บันไดหนีไฟ/ดาดฟ้า เป็นพื้นคอนกรีต ภายในห้องชุด ปูพรม และส่วนของระเบียง ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8" ห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ผนัง บริเวณทั่วไปทั้งภายนอกและภายใน ฉาบปูนเรียบ ทาสี ห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องขนาด 8" x 8"
- ฝ้าเพดาน ยิปซัมบอร์ด โครงเคร่า ที-บาร์
- ประตู ประตูห้องชุดโดยทั่วไปเป็นประตูบานเปิดไม้อัด ประตูระเบียงเป็นบานเลื่อนกระจก กรอบบานอลูมิเนียม ประตูห้องน้ำ/ส้วมเป็นประตูไม้อัดยกกันน้ำ ประตูทางเข้าอาคารเป็นประตูบานเปิดกระจก กรอบบานอลูมิเนียม พร้อมระบบเปิด-ปิดด้วยบัตรแถบแม่เหล็ก (Magnetic Key Card) ภายในห้องชุดประกอบด้วย ส้วมชักโครกแบบนั่งราบ, อ่างล้างหน้า, ฝักบัวพร้อมสุขภัณฑ์ประกอบอื่น ๆ

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของแต่ละอาคาร

- ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง ห้องเครื่องไฟฟ้า และไฟฟ้าสำรองพร้อมอุปกรณ์
- ไฟบริเวณทางเดินและห้องโถง
- เสาทีวีรวม และจานรับสัญญาณดาวเทียม จำนวน 1 ชุด
- ระบบสุขาภิบาล ประกอบด้วย ห้องเครื่องปั้มน้ำ, ระบบท่อส่งน้ำขึ้น, ท่อส่งน้ำลง, ท่อระบายน้ำเสีย, ท่อระบายน้ำฝน
- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ลิฟท์โดยสาร VERTECH ขนาดบรรทุก 550 กิโลกรัม จำนวนผู้โดยสาร 8 คน จำนวน 2 ชุด ต่อ 1 อาคาร
- ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน

- ทางเดินร่วมกว้าง 1.80 เมตร
- บันไดระหว่างชั้น
- ที่จอดรถ ซึ่งอยู่ด้านนอกอาคารทั้งหมด จำนวนรวมประมาณ 110 คัน เฉลี่ยประมาณ 1 คัน ต่อ 11 หน่วยห้องชุด
- ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 5.00 เมตร ทางเท้ากว้าง 1.00 เมตร พร้อมทั้งระบายน้ำ

รายละเอียดระบบรักษาความปลอดภัยของแต่ละอาคาร

- อุปกรณ์ควบคุมการเข้า-ออกอาคาร (Card Door) 1 ชุด
- ดับเพลิง
- บันไดหนีไฟฉุกเฉิน ก่อสร้างภายในอาคารลงถึงชั้นที่ 2 ด้านในอาคาร จำนวน 2 ชุด
- ยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

รายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ

1. ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ
 - สวนหย่อม บริเวณด้านหน้าอาคาร
 - สโมสร สระว่ายน้ำ ซึ่ง ณ ช่วงเวลาที่ดำเนินการวิจัยยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
2. ประเภทบริการ
 - ทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
 - ชำระค่าน้ำ
3. ประเภทสาธารณูปการ
 - ร้านอาหาร 2 ร้าน
 - ร้านค้า 2 ร้าน (มินิมาร์ท)
 - ร้านซักรีด 3 ร้าน
 - ร้านหนังสือเช่าและร้านเกมส์ 1 ร้าน

การบริหารอาคารชุด

โครงการเทพลีลาคอนโดทาวน์ มีการจดทะเบียนอาคารชุด และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพียง 1 นิติบุคคล โดยดูแลอาคารทั้งหมด 5 อาคาร โดยใช้ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดนี้ว่า “นิติบุคคลอาคารชุด เทพลีลา คอนโดทาวน์ อาคารเอ, บี, ซี, ดี, อี”

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ บริษัท ที ไอ เอ็ม อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดูแลและบำรุงรักษาอาคารชุด แยกออกเป็น

1. เงินกองทุนในการบริหาร ในอัตรา 5,000.00 บาท ต่อ 1 ห้องชุด กำหนดชำระในวันจดทะเบียน
2. เงินกองทุนในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการบริการทั่วไป ในอัตรา 15.00 บาท ต่อ 1 ตารางเมตร ต่อ 1 เดือน



แผนภูมิที่ 5.2 แสดงการบริหารอาคารชุดโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในกลุ่มที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

ตารางที่ 5.14 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

องค์ประกอบ ที่เปรียบเทียบ	โครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน
ชื่อโครงการ	ซีดีวิลล่า	เทพลีลา คอนโดทาวน์
ราคาขายของห้องชุดขนาดมาตรฐาน	585,000-624,000 บาท/หน่วย	539,000-612,500 บาท/หน่วย
พื้นที่ห้องชุดขนาดมาตรฐาน	34.00 ตารางเมตร/หน่วย	24.50 ตารางเมตร/หน่วย
1. ทำเลที่ตั้ง		
1.1 การเข้าถึงโครงการ	- ห่างจากถนนลาดพร้าว 250 ม. - เข้าออกจากถนนลาดพร้าว ได้ 4 เส้นทาง	- ห่างจากถนนรามคำแหง 2.3 กม. - ห่างจากถนนลาดพร้าว 2.6 กม. - ห่างจากถนนเลียบทางด่วนสายเอกมัย-รามอินทรา 2.2 กม.
1.2 การคมนาคม	- ใช้ถนนลาดพร้าวเป็นเส้นทางหลัก - จากถนนลาดพร้าวมีรถจักรยานยนต์รับจ้าง หรือสามารถเดินเข้าไปได้เนื่องจากระยะทางไม่ไกล	- ใช้ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าวหรือถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทราเป็นเส้นทางหลัก - มีรถสองแถวผ่านบริเวณปากซอยพระยาประเสริฐ การเข้าถึงโครงการนอกเหนือจากรถส่วนตัวแล้ว ต้องใช้รถจักรยานยนต์รับจ้างหรือการเดิน ซึ่งมีระยะทางประมาณ 800 เมตร
1.3 สาธารณูปโภคบริเวณใกล้เคียง	- ร้านค้าย่อยและบริการประเภทต่าง ๆ - โรงพยาบาลเวชธานี, โรงพยาบาลลาดพร้าว - ที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลขวังทองหลาง	- โรงเรียนบดินทรเดชา, โรงเรียนอุดมเกษมบริหารธุรกิจ, โรงเรียนอุดมศึกษา

ตารางที่ 5.14(ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

องค์ประกอบ ที่เปรียบเทียบ	โครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน
2. รูปแบบโครงการ		
2.1 ที่ดินโครงการ	17-0-23 ไร่	5-3-8 ไร่
2.2 จำนวนอาคาร	8 อาคาร	5 อาคาร
2.3 จำนวนชั้น	9 ชั้น/อาคาร	8 ชั้น/อาคาร
2.4 จำนวนห้องชุด	อาคารรูปตัวแอล (L) - 25 หน่วย/ชั้น - 225 หน่วย/อาคาร - รวม 5 อาคาร จำนวน 1,125 หน่วย อาคารรูปตัวไอ (I) - 24 หน่วย/ชั้น - 216 หน่วย/อาคาร - รวม 3 อาคาร จำนวน 648 หน่วย รวมห้องชุดทั้งโครงการ 1,773 หน่วย	อาคารรูปตัวยู (U) อาคาร A - 38 หน่วย/ชั้น - 286 หน่วย/อาคาร อาคาร B และ C - 34 หน่วย/ชั้น - 258 หน่วย/อาคาร อาคาร D - 30 หน่วย/ชั้น - 220 หน่วย/อาคาร อาคาร E - 26 หน่วย/ชั้น - 198 หน่วย/อาคาร รวมห้องชุดทั้งโครงการ 1,220 หน่วย
3. การวางผังโครงการ		
3.1 พื้นที่ว่างในโครงการ	69.79 %	53.87 %
3.2 สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ	2.72 : 1	4.31 : 1
3.3 ความหนาแน่นในโครงการ	104 หน่วย/ไร่	211 หน่วย/ไร่
3.4 สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด	18.75 %	20.04 %








ตารางที่ 5.14(ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

องค์ประกอบ ที่เปรียบเทียบ	โครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน
4. ห้องชุดมาตรฐาน		
4.1 พื้นที่อเนกประสงค์	26.22 ตารางเมตร	17.50 ตารางเมตร
4.2 พื้นที่ห้องน้ำ/ส้วม	5.28 ตารางเมตร	3.00 ตารางเมตร
4.3 พื้นที่ระเบียง	2.50 ตารางเมตร	4.00 ตารางเมตร
4.4 รวมพื้นที่ห้องชุด	34.00 ตารางเมตร	24.50 ตารางเมตร
4.5 วัสดุพื้นภายในห้องชุด	- พื้นห้องชุด ปูหินอ่อนและปูพรม - พื้นห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องเซรามิค ขนาด 8"x 8"	- พื้นห้องชุด ปูพรม - พื้นห้องน้ำ/ส้วม ปูกระเบื้องเซรามิค ขนาด 8"x 8"
5. ระบบสาธารณูปโภค		
5.1 ที่จอดรถ	- อยู่ด้านนอกอาคารทั้งหมด เฉลี่ย ประมาณ 1 คัน/ 7 หน่วยห้องชุด	- อยู่ด้านนอกอาคารทั้งหมด เฉลี่ย ประมาณ 1 คัน/ 11 หน่วยห้องชุด
5.2 ลิฟท์	- ยี่ห้อ Gold Star ขนาดบรรทุก 550 kg. หรือ 8 คน จำนวน 2 ชุด/ 1 อาคาร	- ยี่ห้อ Vertech ขนาดบรรทุก 550 kg. หรือ 8 คน จำนวน 2 ชุด/ 1 อาคาร
5.3 ระบบโทรศัพท์	- โทรศัพท์อัตโนมัติ 4 หมายเลข/อาคาร - โทรศัพท์สาธารณะ 1 เครื่อง/อาคาร	- เดินสายโทรศัพท์สายตรงให้ทุกห้องชุด แต่ต้องยื่นขอหมายเลขเอง
5.4 ระบบไฟฟ้าสำรอง	ไม่มี	ไม่มี
5.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย	มี	มี
5.6 เสาทีวีรวม จานดาวเทียม	2 ชุด/อาคาร	1 ชุด/อาคาร
5.7 ถนนภายในโครงการ	- ถนนคอนกรีต กว้าง 6 เมตร	- ถนนคอนกรีตกว้าง 5 เมตร
5.8 ทางเดินร่วมระหว่างห้องชุด	- กว้าง 2.00 เมตร	- กว้าง 1.80 เมตร
6. ระบบรักษาความปลอดภัย		
6.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย		
- ระบบเตือนอัคคีภัย	- ปุ่มกดแจ้งเหตุและกระดิ่งเตือนภัย	ไม่มี
- ระบบดับเพลิง	- ตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ - ถังเคมีดับเพลิง - หัวจ่ายน้ำดับเพลิงด้านนอกอาคาร	- ถังเคมีดับเพลิง
- ระบบหนีไฟ	- บันไดหนีไฟ 2 ชุด/อาคาร ลงถึงพื้นดิน ภายนอกอาคาร	- บันไดหนีไฟ 2 ชุด/อาคาร ลงถึงชั้นที่ 2 ภายในอาคาร
6.2 ระบบรักษาความปลอดภัย ทั่วไป	- ยามรักษาความปลอดภัย - การเข้า - ออก ด้วย Key Card	- ยามรักษาความปลอดภัย - การเข้า - ออก ด้วย Key Card








ตารางที่ 5.14(ต่อ) แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
กับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

องค์ประกอบ ที่เปรียบเทียบ	โครงการที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน
7. สิ่งอำนวยความสะดวก		
7.1 ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	- สวนหย่อมบริเวณที่ว่างระหว่างอาคาร - สระว่ายน้ำ 4 สระ	- สวนหย่อมด้านหน้าอาคาร - สโมสร สระว่ายน้ำ (ยังก่อสร้างไม่เสร็จ)
7.2 ประเภทบริการ	- ทำความสะอาดบริเวณส่วนกลาง - จัดเก็บขยะแต่ละชั้น	- ทำความสะอาดบริเวณส่วนกลาง
7.3 ประเภทสาธารณูปการ	- ร้านอาหาร 6 ร้าน - ร้านค้า 3 ร้าน - ร้านซักรีด 5 ร้าน - ร้านตัดผม เสริมสวย 3 ร้าน - ร้านตัดเสื้อผ้า 1 ร้าน	- ร้านอาหาร 2 ร้าน - ร้านมินิมาร์ท 2 ร้าน - ร้านซักรีด 3 ร้าน - ร้านหนังสือเช่าและร้านทีวีเกมส์ 1 ร้าน
8. การบริหารอาคารชุด		
8.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	บริษัท แคร่พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท ที ไอ เอ็ม อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
8.2 จำนวนนิติบุคคลอาคารชุด ต่ออาคารที่ดูแล	1 นิติบุคคล/ 2 อาคาร	1 นิติบุคคล/ 5 อาคาร
8.3 เงินกองทุนที่เรียกเก็บ	3,600 บาท/ 1 ห้องชุด	5,000 บาท/ 1 ห้องชุด
8.4 ค่าใช้จ่ายในกิจการ ส่วนกลางที่เรียกเก็บ	3,600 บาท/ปี/ 1 ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (ประมาณ 9 บาท/ 1 ตารางเมตร/เดือน)	4,410 บาท/ปี/ 1 ห้องชุดขนาดมาตรฐาน (15 บาท/1 ตารางเมตร/เดือน)

ภาพที่ 5.30 ภาพชุดแสดงสภาพเส้นทางการเข้าถึง เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีทีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการซีทีวิลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
	
<p>ถนนลาดพร้าว บริเวณซอยลาดพร้าว 130 ทางเข้าโครงการ</p>	<p>ซอยรามคำแหง 43/1 บริเวณซอยพระยาประเสริฐ ทางเข้าโครงการ</p>
	
<p>สภาพซอยลาดพร้าว 130</p>	<p>สภาพซอยพระยาประเสริฐ</p>
	
<p>สภาพซอยด้านหน้าโครงการ เป็นถนนคอนกรีตผิวจราจร กว้าง 6 เมตร เขตทางกว้าง 12 เมตร</p>	<p>สภาพซอยด้านหน้าโครงการ เป็นถนนคอนกรีตผิวจราจร กว้าง 5 เมตร เขตทางกว้าง 6 เมตร</p>
	
<p>ซอยลาดพร้าว 128/3 อีกเส้นทางหนึ่งจากถนนลาดพร้าว</p>	

ภาพที่ 5.31 ภาพชุดแสดงรูปแบบอาคารและห้องชุด เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีดีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการซีดีวิลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
 <p data-bbox="219 836 746 875">รูปแบบอาคาร และการวางผังอาคารเป็นคู่ รวม 8 อาคาร</p>	 <p data-bbox="783 832 1317 871">รูปแบบอาคาร และการวางผังอาคารเป็นแนวเดียว 5 อาคาร</p>
 <p data-bbox="286 1229 697 1268">อาคารแบบรูปตัวแอล (L) จำนวน 5 อาคาร</p>	 <p data-bbox="862 1513 1258 1552">อาคารแบบรูปตัวยู (U) ทั้งหมด 5 อาคาร</p>
 <p data-bbox="301 1622 694 1662">อาคารแบบรูปตัวไอ (I) จำนวน 3 อาคาร</p>	 <p data-bbox="820 1993 1317 2033">บริเวณโถงทางเข้าและโถงลิฟท์ชั้นที่ 1 พื้นปูกระเบื้อง</p>
 <p data-bbox="293 2004 709 2044">บริเวณโถงลิฟท์ ชั้นที่ 1 พื้นปูกระเบื้องดินเผา</p>	

ภาพที่ 5.31 (ต่อ) ภาพชุดแสดงรูปแบบอาคารและห้องชุด เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีดีวิลล่า กับ
โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการซีดีวิลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
 <p data-bbox="223 880 757 969">สภาพภายในห้องชุด บริเวณพื้นที่นั่งพักผ่อน พื้นปูพรม และพื้นกระเบื้องปูกระเบื้อง ขนาด 8" x 8"</p>	 <p data-bbox="828 1164 1312 1253">สภาพภายในห้องชุดขนาดมาตรฐาน พื้นห้องปูพรม พื้นกระเบื้องปูกระเบื้อง ขนาด 8" x 8"</p>
 <p data-bbox="323 1371 677 1415">พื้นที่บริเวณหน้าห้องน้ำ/ส้วม ปูหินอ่อน</p>	 <p data-bbox="954 1945 1195 1989">สภาพภายในห้องน้ำ/ส้วม</p>
 <p data-bbox="390 1945 632 1989">สภาพภายในห้องน้ำ/ส้วม</p>	 <p data-bbox="954 1945 1195 1989">สภาพภายในห้องน้ำ/ส้วม</p>






ภาพที่ 5.32 ภาพชุดแสดงสาธารณูปโภค เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีดีวิลล่า กับโครงการ
เทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการซีดีวิลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
 <p data-bbox="212 1028 746 1065">สภาพถนนภายในโครงการ ถนนคอนกรีตผิวจราจร 6 เมตร</p>	 <p data-bbox="795 1022 1302 1059">ถนนภายในโครงการเป็นทางการจ่ายอม กว้าง 5 เมตร</p>
 <p data-bbox="301 1415 672 1452">ที่จอดรถ บริเวณริมถนนภายในโครงการ</p>	 <p data-bbox="884 1408 1225 1445">ที่จอดรถ บริเวณที่ว่างระหว่างอาคาร</p>
 <p data-bbox="234 2000 758 2037">ลิฟท์โดยสาร ขนาดบรรจุ 8 คน จำนวน 2 ชุด/ 1 อาคาร</p>	 <p data-bbox="802 1993 1326 2031">ลิฟท์โดยสาร ขนาดบรรจุ 8 คน จำนวน 2 ชุด/ 1 อาคาร</p>





ภาพที่ 5.32 (ต่อ) ภาพชุดแสดงสาธารณูปโภค เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีทีวีลล่า กับโครงการ
เทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการซีทีวีลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
	
<p>สภาพบันไดขึ้น-ลง ระหว่างชั้น และถังขยะประจำทุกชั้น</p>	<p>สภาพบันไดขึ้น-ลง ระหว่างชั้น</p>
	
<p>ทางเดินร่วม พื้นหินขัด</p>	<p>ถังขยะซึ่งจัดไว้บริเวณมุมอาคาร อาคารละ 2 จุด</p>
	
<p>งานรับสัญญาณดาวเทียม 2 ชุด/ 1 อาคาร และถังเก็บน้ำ</p>	<p>ทางเดินร่วม พื้นปูกระเบื้อง ขนาด 8" x 8"</p>
	
<p>งานรับสัญญาณดาวเทียม 1 ชุด/ 1 อาคาร และถังเก็บน้ำ</p>	<p>งานรับสัญญาณดาวเทียม 1 ชุด/ 1 อาคาร และถังเก็บน้ำ</p>







ภาพที่ 5.33 ภาพชุดแสดงระบบรักษาความปลอดภัย เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีทีวิลล่ากับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการซีทีวิลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
	
<p>อุปกรณ์เตือนเพลิงไหม้ และไฟฉุกเฉิน ประจำทุกชั้น</p>	<p>ไฟฉุกเฉิน ประจำทุกชั้น</p>
	
<p>ตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และถังเคมีดับเพลิง ประจำทุกชั้น</p>	<p>บันไดหนีไฟ ลงสู่ชั้นที่ 2 ภายในอาคาร รวมถึงมีถังเคมีดับเพลิง ประจำทุกชั้น</p>
	<p>บันไดหนีไฟ ลงสู่พื้นดินภายนอกอาคาร</p>

ภาพที่ 5.34 ภาพชุดแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เปรียบเทียบระหว่างโครงการซีดีวิลล่า
กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการซีดีวิลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
	
<p>ร้านอาหาร ร้านค้าย่อย ร้านบริการอื่น ๆ และบริษัทต่าง ๆ</p>	
	
<p>สระว่ายน้ำ อยู่ระหว่างอาคาร 1 สระ/ 2 อาคาร</p>	<p>ร้านค้าย่อย</p>
	
<p>สวนหย่อมบริเวณสระว่ายน้ำ และที่ว่างระหว่างอาคาร</p>	

ภาพที่ 5.35 ภาพชุดแสดงสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการ เปรียบเทียบระหว่างโครงการ
ชิตีวิลล่า กับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

โครงการชิตีวิลล่า	โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์
 <p data-bbox="243 836 713 875">ร้านค้า และบริการต่าง ๆ บริเวณริมถนนลาดพร้าว</p>	 <p data-bbox="877 829 1210 869">โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี)</p>
 <p data-bbox="368 1225 602 1264">ห้างเดอะมอลล์ บางกะปิ</p>	 <p data-bbox="958 1218 1139 1257">โรงเรียนอุดมศึกษา</p>
 <p data-bbox="313 1858 673 1897">ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข วังทองหลาง</p>	 <p data-bbox="951 1854 1163 1893">โรงพยาบาลลาดพร้าว</p>