รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

การค้าสังหาริมทรัพย์, สมาคม. บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ฯลฯ จดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่, รายงานการสัมมนา. กรุงเทพฯ: สมาคมการค้าสังหาริมทรัพย์, 2535.

การเคหะแห่งชาติ. มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด ขั้นการประเมินผล. กรุงเทพฯ: สวท., 2522.

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535. ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 89. (19 สิงหาคม 2535)

เดชา บุญค้ำ. แนวความคิดภูมิสถาปัตยกรรมต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์, เอกสารในการอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้จัดการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532. (อัดสำเนา)

ที่ดิน, กรม. ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ: บจก.สิ่งพิมพ์ไทย, 2531.

บริสุทธิ์ กาสินพิลา. สกายเลาจ์น. ประชาชาติธุรกิจ(29 มีนาคม - 1 เมษายน 2535): 22.

บรรณาธิการประชาชาติธุรกิจฉบับพิเศษ. ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'91. กรุงเทพฯ: บจก.มติชน, 2534.

____. ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'91(เล่ม 2). กรุงเทพฯ: บจก.มติชน, 2534.

บรรณาธิการผู้จัดการฉบับพิเศษ. ยุคทองคอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ: บจก.ตะวันออก, 2532.

ประทีป ตั้งมติธรรม. เรื่องน่ารู้อาคารชุด. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: บจก.ศุภาลัย, ม.ป.ป.

พงษ์ศักดิ์ พลายเวช. พลิกโฉมดเปิดกฎหมาย. ประชาชาติธุรกิจ(30 เมษายน - 2 พฤษภาคม 2535): 26.

มานพ พงศทัต. กลยุทธธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: บจก.สยามเจอนัล, ม.ป.ป.

_____. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

วีระเดช พะเยาศิริพงศ์. รวมกฎหมายก่อสร้าง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์พัฒนาศึกษา, 2535.

สุขุม ถิรวัฒน์. รายงาน. ประชาชาติธุรกิจ.(29 มีนาคม - 1 เมษายน 2535): 22.

เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเทท แอฟแฟรส์. รายงานวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยและการคอบสนองในกทม.และปริมณฑล, เอกสารในการสัมมนาวิชาการทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2536. กรุงเทพฯ: Agency For Real Estate Affairs Property Consultants, 2535. (อัดสำเนา)

ภาษาอังกฤษ

Andrew Baum, Stuart Valing. Architecture & Social Behavior, Psychological Studies of Social Density. New Jersey: Lawrence Erlbuam Associates Publishers, 1977.

K.J.Button. Urban Economics. London: Mac Millan Press, 1976.

Murphy, Raymond E. The America City: An Urban Geography. New York: Mc Grew-Hill, 1974.

Richard F.Muth. Cities and Housing, Chicago: University of Chicago Press, 1974.

ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เลขที่แบบสอบถาม.....

แบบสอบถาม

โครงการศึกษาวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาคารชุดพักอาศัยแนวราบในกรุงเทพมหานคร

1. ปัจจุบันที่อยู่อาศัยของท่านเป็นแบบ (เลือกเพียง 1 ข้อ)

....1. บ้านเดี่ยว ....4. อาคารชุด

....2. ทาวน์เฮ้าส์ ....5. อพาร์ตเมนต์

....3. อาคารพาณิชย์(ตึกแถว) ....6. อื่น ๆ (ระบุ).....

2. ท่านมีโครงการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลา 1-2 ปีนี้หรือไม่

....1. มี ....2. ไม่มี

3. ท่านรู้จักที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (Condominium) หรือไม่

....1. รู้จัก ....2. ไม่รู้จัก

4. ท่านทราบหรือไม่ว่าการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

....1. ทราบ ....2. ไม่ทราบ

5. ท่านทราบสาระสำคัญของพรบ.อาคารชุดหรือไม่

....1. ทราบดี

....2. พอทราบบ้าง

....3. ไม่ทราบเลย

6. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีความเหมาะสมกับสังคมคนกรุงเทพฯ หรือไม่

....1. เหมาะสม ....2. ไม่เหมาะสม

7. ท่านรู้จักที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแนวราบ เช่น โครงการ โนเบิล ปาร์ค หรือไม่

....1. รู้จัก ....2. ไม่รู้จัก

8. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดแนวราบ มีความเหมาะสมกับสังคมคนกรุงเทพฯ มากกว่าอาคารชุดแนวสูง

....1. เห็นด้วย ....2. ไม่เห็นด้วย

9. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ มีข้อดี ประการใดเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารชุดแนวสูง และทาวน์เฮ้าส์ (เรียงลำดับ 1-4)

ข้อดีเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารชุดแนวสูง	ข้อดีเมื่อเปรียบเทียบกับทาวน์เฮ้าส์
....1. ความแออัดน้อยกว่าแนวสูง	....1. มีสิทธิ์ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง
....2. ความปลอดภัยจากอัคคีภัยมากกว่าแนวสูง	....2. มีนิติบุคคลอาคารชุดคอยดูแลพื้นที่ และทรัพย์สินส่วนกลาง
....3. ความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าแนวสูง	....3. มีโอกาสได้สังคมกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเดียวกัน
....4. ความเป็นอยู่เหมือนบ้านมากกว่าแนวสูง	....4. อยู่ร่วมกันอย่างเป็นระเบียบภายใต้ข้อบังคับเดียวกัน
....5. ความเป็นส่วนตัวมากกว่าแนวสูง	
....6. การก่อสร้างง่ายกว่าแนวสูง	

10. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยแนวราบมีข้อเสียประการใดเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารชุดแนวสูง และทาวน์เฮ้าส์ (เรียงลำดับ 1-4)

ข้อเสียเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารชุดแนวสูง	ข้อเสียเมื่อเปรียบเทียบกับทาวน์เฮ้าส์
....1. ใช้ที่ดินมากกว่าแนวสูง	....1. ไม่สามารถต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงตัวอาคารที่เป็นการกระทบโครงสร้าง
....2. รักษาความสะอาดปลอดภัยยากกว่าแนวสูง	....2. ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ได้เพียงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
....3. ความทันสมัยน้อยกว่าแนวสูง	....3. ต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่สูงกว่า
....4. ไม่ได้วิวทิวทัศน์อย่างแนวสูง	....4. ต้องอยู่ภายใต้กฎระเบียบมากมายของนิติบุคคลอาคารชุด

11.ท่านจะเลือกที่อยู่อาศัยประเภทใดเมื่อเทียบระหว่างอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ กับอาคารชุดในแนวสูง และกับทาวน์เฮ้าส์

เปรียบเทียบกับอาคารชุดแนวสูง	เปรียบเทียบกับทาวน์เฮ้าส์
....1. เลือกอาคารชุดแนวราบ	.....1. เลือกอาคารชุดแนวราบ
....2. เลือกอาคารชุดแนวสูง	.....2. เลือกทาวน์เฮ้าส์

12.ท่านเลือกซื้อที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาจากข้อใด (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

....1. ประเภทของที่อยู่ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด

....2. รูปแบบสถาปัตยกรรมและพื้นที่ใช้สอยภายในดี

....3. มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการดี

....4. ความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการ

....5. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

....6. สภาพแวดล้อมที่ดี

....7. การจัดวางผังบริเวณโครงการดี

....8. ทำเลที่ตั้งการเดินทางสะดวก

....9. ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน

....10.อื่น ๆ (ระบุ).....

13.อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ 1 หน่วย ท่านคิดว่าควรมีขนาดเท่าใด

....1. 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ 32 ตารางเมตร

....2. 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ 48 ตารางเมตร

....3. 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ 60 ตารางเมตร

....4. 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ 90 ตารางเมตร

14.ภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญ (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

14.1 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

....1. สระว่ายน้ำ
....2. สวนสาธารณะ
....3. สวนสนุก
....4. สนามนักกอล์ฟ
....5. สนุกเกอร์คลับ
....6. ห้องกีฬาในร่ม
....7. ห้องเช่าน่า
....8. อื่น ๆ (ระบุ).....

14.2 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

....1. บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด
....2. บริการซัก อบ รีด
....3. บริการจัดเก็บขยะ
....4. บริการห้องจัดเลี้ยง,รับรองแขก
....5. บริการห้องโถงและห้องพักผ่อนรวม
....6. อื่น ๆ (ระบุ).....

14.3 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

....1. ศูนย์สุขภาพ
....2. สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน
....3. สถานพยาบาล
....4. ร้านค้าย่อย ซุปเปอร์มาร์เก็ต
....5. ร้านอาหาร
....6. สถานเสริมความงาม
....7. อื่น ๆ (ระบุ).....

15.ราคาของอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่ท่านต้องการซื้อ ควรจะอยู่ในระดับใด

....1. ต่ำกว่า 15,000 บาท/ตารางเมตร
....2. 15,000-17,500 บาท/ตารางเมตร
....3. 17,501-20,000 บาท/ตารางเมตร
....4. 20,000-22,500 บาท/ตารางเมตร
....5. สูงกว่า 25,000 บาท/ตารางเมตร

16.ท่านคิดว่าการส่งเสริมการตลาดใดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

....1. การโฆษณา
....2. การลดราคา แจก แถม
....3. การจัดรายการแนะนำโครงการตามสถานที่ เช่น โรงแรม ศูนย์ประชุม
....4. แผ่นพับโฆษณา (Direct Mail) ที่จัดส่งไปให้ท่าน
....5. อื่น ๆ (ระบุ).....

17.ท่านเคยเห็นโฆษณาอาคารชุดพักอาศัยแนวราบหรือไม่, จากสื่อใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

....1. เคย ....2. ไม่เคย

ถ้าเคยเห็นจากสื่อใด

....1. โทรทัศน์

....2. หนังสือพิมพ์

....3. วิทยุ

....4. นิตยสาร และวารสาร

....5. แผ่นป้ายโฆษณา

....6. อื่น ๆ (ระบุ).....

18.ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในปัจจุบัน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ
   1. หญิง
   2. ชาย

2. อายุ
   1. 20-24 ปี
   2. 26-29 ปี
   3. 30-34 ปี
   4. 35-39 ปี
   5. 40-44 ปี
   6. 45-49 ปี
   7. 50-54 ปี
   8. 55-60 ปี

3. สถานภาพสมรส
   1. โสด
   2. สมรส จำนวนบุตร....คน

4. ระดับการศึกษา
   1. ต่ำกว่าประถมศึกษา
   2. มัธยมศึกษา
   3. อาชีวะศึกษา
   4. ปริญญาตรี
   5. ปริญญาโทขึ้นไป
   6. อื่น ๆ

5. อาชีพ
   1. รับราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ
   2. พนักงานบริษัทเอกชน
   3. เจ้าของกิจการ
   4. ผู้ประกอบอาชีพอิสระ

6. ระดับรายได้ส่วนตัวต่อเดือน
   1. 20,000-30,000 บาท
   2. 30,001-40,000 บาท
   3. 40,001-60,000 บาท
   4. 60,001-80,000 บาท
   5. 80,001-100,000 บาท
   6. 100,001-120,000 บาท
   7. 120,000 บาทขึ้นไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ส่วนกลางแบบอาคารชุด

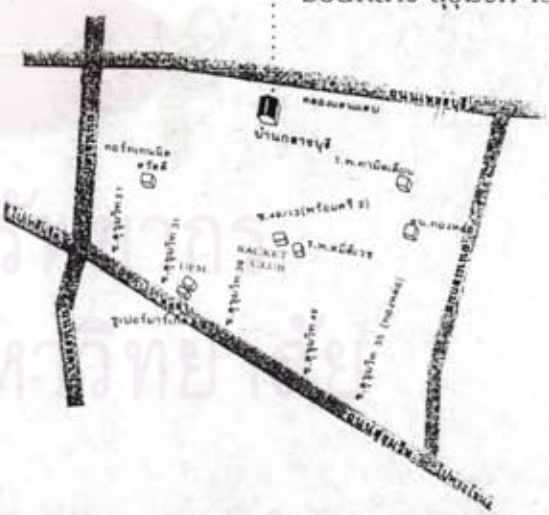
โครงการ " บ้านกลางบุรี "

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ซอยกลาง สุขุมวิท 49

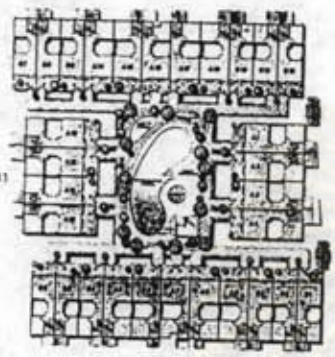
โอกาสสุดท้ายกลางใจเมือง ซอยกลาง สุขุมวิท 49

บนเนื้อที่ถึง 3 ไร่
จากโรงพยาบาลสมิติเวช
ไปเพียง 800 เมตร
ท่ามกลางศูนย์รวมของ
สปอร์ตคลับต่างๆ กลางกรุง
โครงการ "บ้านกลางบุรี"
ซอยกลาง สุขุมวิท 49
เพียงหนึ่งเดียวบนถนน
สายสำคัญกลางกรุงเทพฯ
ที่สามารถให้กรรมสิทธิ์
ในโฉนดที่ดินพร้อมหลุมหาดน์
ระดับเอ็กซ์คลูซีฟ



แนวความคิด การออกแบบ

โครงการ "บ้านกลางบุรี"
ขอบกลาง สุขุมวิท 49
ในรูปแบบของสถาปัตยกรรม
ไทยประยุกต์ ร่มรื่น
กว้างขวาง ไร่ร่มสบาย
จากมุมมองของทั้ง 30 บูนิต
จะพบสวนกว้างที่เชื่อมต่อ
กับสระว่ายน้ำที่ยาวถึง 20 เมตร
และมีระยะห่าง
ระหว่างอาคารกว่า 30 เมตร
พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก
ครบครันเกินบรรยาย
คอนโดมิเนียมชั้นเยี่ยม

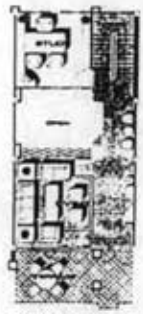


สิ่งอำนวย ความสะดวกส่วนกลาง

ที่ "บ้านกลางบุรี"
มีการเตรียมพร้อมให้ท่าน
ครบครัน เสมือน
คอนโดมิเนียมชั้นเยี่ยม
ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก
ส่วนกลาง อาทิ สระว่ายน้ำ
ห้องซาวน่า อ่างน้ำวน
สนามเด็กเล่น ตู้ไปรษณีย์
เสาอากาศโทรทัศน์รวม
ที่จอดรถ ห้องรับรอง
ห้องน้ำส่วนกลาง
ระบบต้นเหตุ ระบบรักษา
ความปลอดภัย พร้อมระบบ
อินเตอร์คอมจากทุกหลังสู่
นานาภัณฑารักษ์

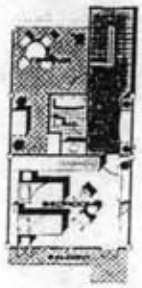
รายละเอียดของบ้าน

1st FLOOR PLAN



2nd FLOOR PLAN

3rd FLOOR PLAN



4th FLOOR PLAN

TYPE A

แบบ A	แบบ B
ขนาดที่ดิน	ขนาดที่ดิน
20-31 ตร.ว.	22-47 ตร.ว.
ตัวบ้านกว้าง 8 ม.	ตัวบ้านกว้าง 5 ม.
ยาว 12 ม.	ยาว 12 ม.
สูง 4 ชั้น	สูง 4 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยโดยรวม	พื้นที่ใช้สอยโดยรวม
363.25 ตร.ม.	312.05 ตร.ม.

ทั้งสองแบบ พร้อมด้วยมาตรฐาน 3 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน ห้องรับประทานอาหาร ห้องครัว ห้องเก็บของ ห้องรับแขก ห้องสมุด โถงกลาง เฉลียง และดาดฟ้าอเนกประสงค์ โดยเฉพาะห้องนอนสามารถดัดแปลงได้เป็น 4 ห้องนอนอีก 3 แบบ

ทีมงานมืออาชีพ

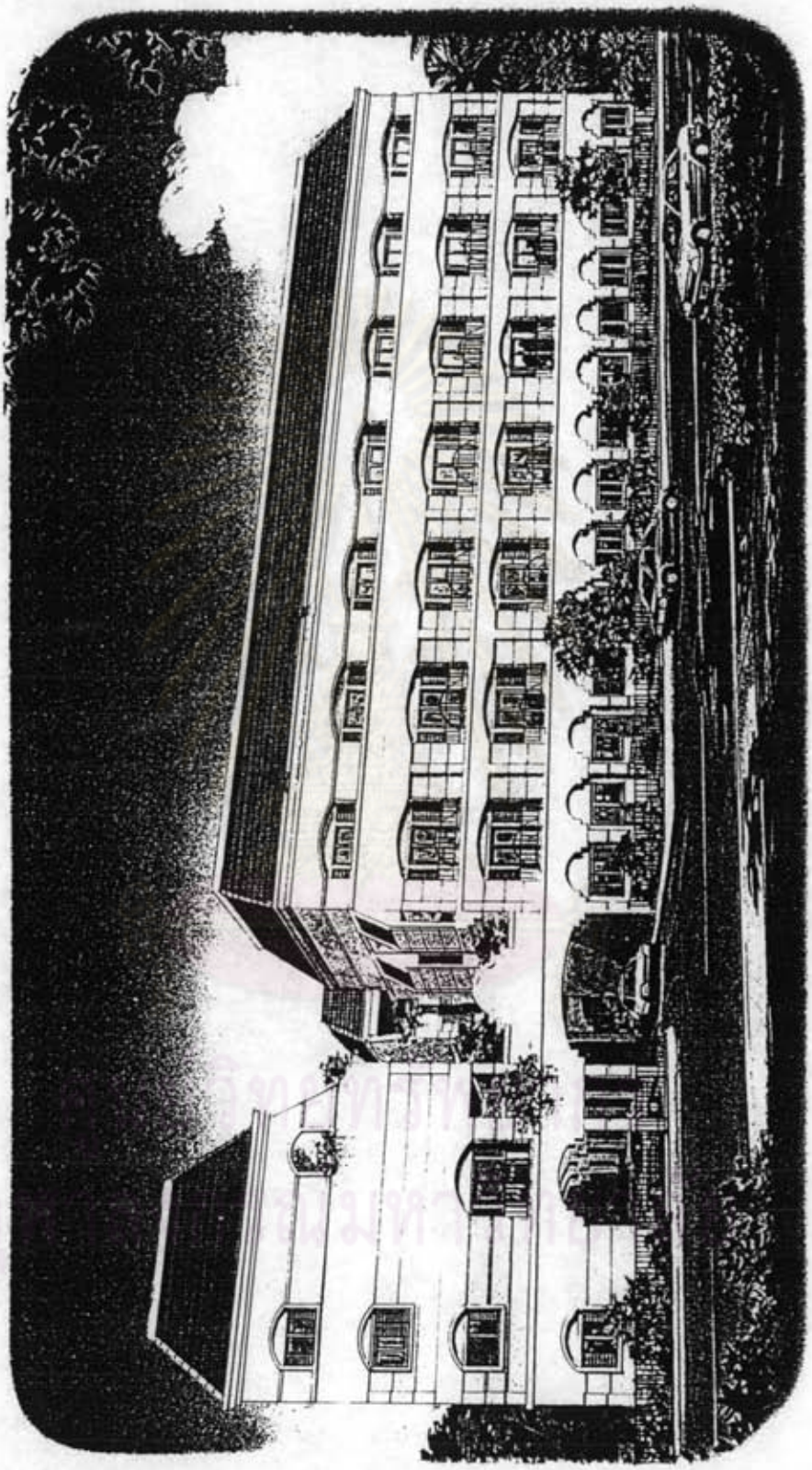
โมเดลชั้น

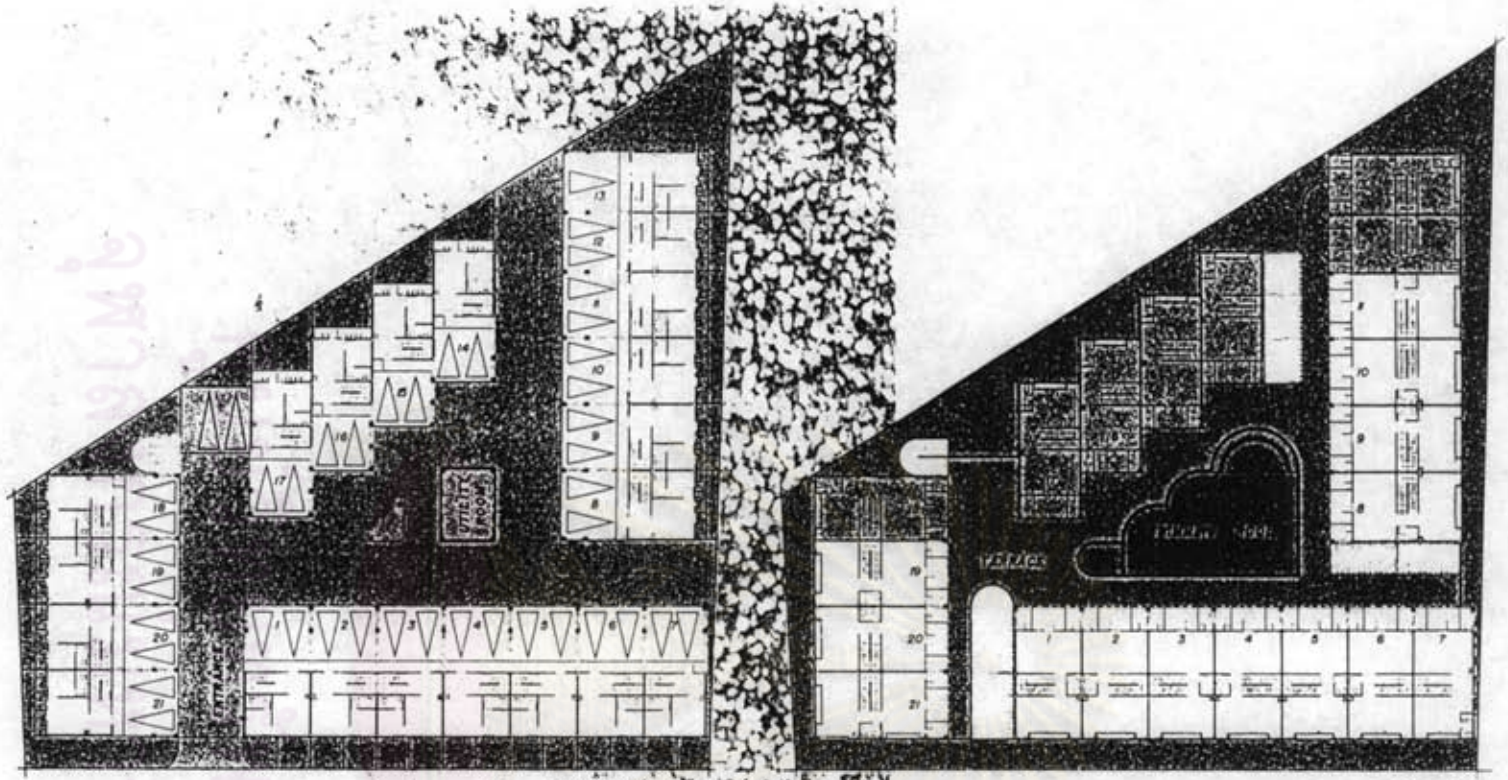
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ส่วนกลางแบบอาคารชุด

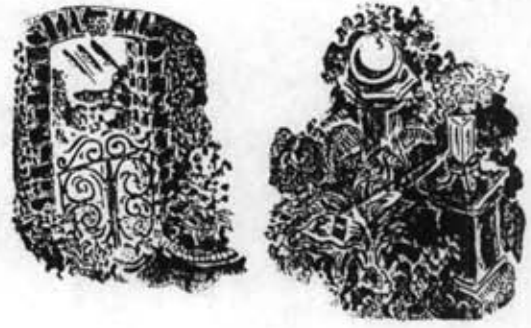
โครงการ " บ้านพัชร "

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





อย่างสะดวก ตลอดจนที่จอดรถของแขกผู้มาเยือน ได้อีกหลายสิบคัน นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถ 2 คัน ต่อบ้านหนึ่งหลัง และระบบถ่ายเทอากาศอย่างดี ความมั่นใจที่ "บ้านพัชร" มีมอบให้อีกคือ ระบบความปลอดภัยโดยมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ทุกจุดที่จะคอยดูแลทรัพย์สินของท่านและบุตร ธิดา ในครอบครัว รวมทั้งแขกผู้มาเยือน ตลอด 24 ชั่วโมง และ การบริการห้องซักรีด ส่วนกลางที่จะมีเครื่องซักผ้า อบผ้า ซึ่งถือเป็นสิ่งพิเศษอีกอย่างที่จะมอบให้ อีกทั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยที่สมบูรณ์แบบ ระบบสื่อสาร ด้วยโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อกับยามรักษาการณ์ และ สายนอก ได้ตลอดเวลา รวมทั้งสายเคเบิลทีวี ในทุกหลัง ทั้งหมดนี้คือ ความละเอียดที่แสนคุ้มค่าที่ "บ้านพัชร" มอบให้คุณอย่างสมบูรณ์แบบ เพียงพร้อมที่คุณจะประทับใจไม่รู้ลืม



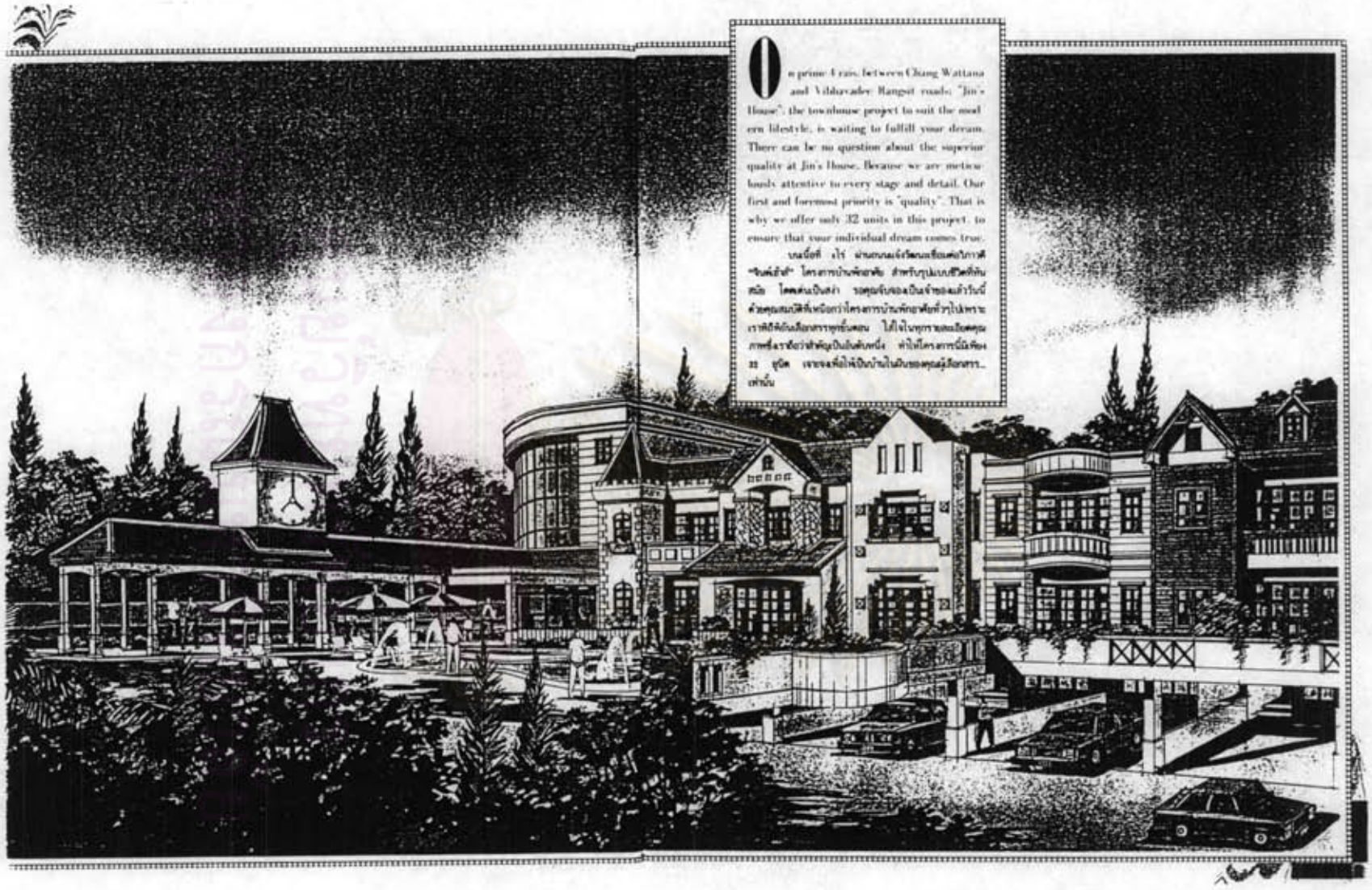
รูปตัด

แผนที่ทางเข้าโครงการ

ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ส่วนกลางแบบอาคารชุด

โครงการ " JIN'S HOUSE "

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


On prime 4 rais, between Chang Wattana and Vibhavadee Rangsit roads, "Jin's House", the townhouse project to suit the modern lifestyle, is waiting to fulfill your dream. There can be no question about the superior quality at Jin's House. Because we are meticulously attentive to every stage and detail. Our first and foremost priority is "quality". That is why we offer only 32 units in this project, to ensure that your individual dream comes true.
บนเนื้อที่ 4ไร่ ผ่านถนนแจ้งวัฒนะเชื่อมต่อวิภาวดี "จินส์เฮ้าส์" โครงการบ้านพักอาศัย สำหรับรูปแบบชีวิตที่ทันสมัย โดดเด่นเป็นสง่า รอคุณจับจองเป็นเจ้าของแล้ววันนี้ ด้วยคุณสมบัติที่เหนือกว่าโครงการบ้านพักอาศัยทั่วๆไปเพราะเราพิถีพิถันเลือกสรรทุกขั้นตอน ใส่ใจในทุกรายละเอียดคุณภาพซึ่งเราถือว่าสำคัญเป็นอันดับหนึ่ง ทำให้โครงการนี้มีเพียง 32 ยูนิต เจาะจงเพื่อให้เป็นบ้านในฝันของคุณผู้เลือกสรร...เท่านั้น

โครงการ " บ้านทรงอิสระ "

เป็นโครงการที่มีปัญหาในเรื่องรูปแบบที่กรมที่ดินไม่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุด
จึงต้องเปลี่ยนรูปแบบจากบ้านทรงอิสระบนเนื้อที่ 16 ตารางวา เป็น ทาวน์เฮ้าส์ 24 ตารางวา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MUANG THONG TOWN HOUSE

ฉีกแนวการออกแบบ "ทาวน์เฮาส์" อย่างล้ำยุค

ชั้นที่ 3

ประกอบไปด้วยห้องนอนแยก 2 ห้อง สำหรับสมาชิกที่จะเพิ่มขึ้นพร้อมด้วยห้องน้ำทันสมัยให้ใช้ร่วมกันอย่างสะดวกสบาย ห้องนอนทั้งสองห้องเปิดออกสู่ระเบียงด้านหน้า ให้เพลิดเพลินกับสายลมและทิวทัศน์ได้เต็มที่..ห้องนอนทั้งสองนี้แยกตัวเป็นเอกเทศจาก ห้องชั้นล่างจึงเงียบสงบ เก็บความเป็นส่วนตัวไว้ได้เต็มที่

ชั้นที่ 2

เป็นที่ตั้งของห้องนอนใหญ่และห้องน้ำกว้างขวางที่ให้พื้นที่ใช้สอยได้เต็มทั้งชั้น นอกจากห้องนอนนี้จะมีหน้าต่างรับลมและทิวทัศน์จากทางด้านหน้าแล้ว ด้านข้างของห้องยังเปิดออกสู่ระเบียงกว้าง เหมาะสำหรับจัดเป็นสวนไม้ดอกไม้ประดับ หรือมุมพักผ่อนส่วนตัวท่ามกลางบรรยากาศสดชื่น

ชั้นล่าง

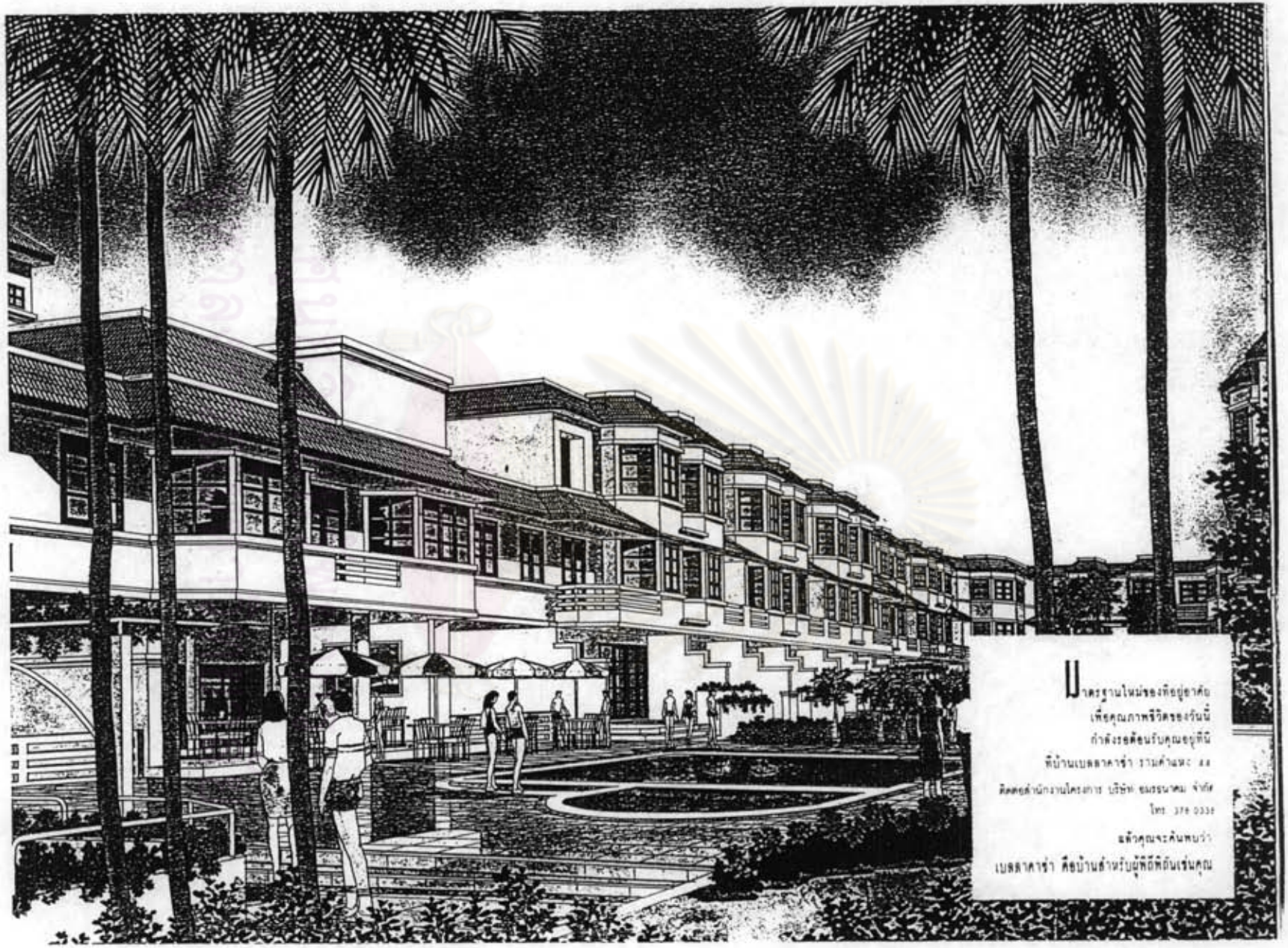
พื้นที่ในชั้นล่างของบ้านเปิดกว้างให้ความรู้สึกโปร่งสบายแม้งไว้ซึ่งความโอโถงทั้งยังให้อิสระในการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ได้อย่างเต็มที่ ด้านในจัดแบ่งพื้นที่เป็นห้องครัวและห้องอาหาร ห้องน้ำสำหรับรับแขก และห้องพักคนรับใช้พร้อมห้องน้ำแยกเป็นสัดส่วน ทั้งนี้ ห้องด้านหลังนี้ยังเปิดออกไปสู่ลานซักล้างเพื่อความสะดวกอีกด้วย ด้านข้างของบ้าน ยังจัดให้มีโรงรถไว้ปกป้องรถคันงามจากแดดและฝน ถัดจากโรงรถคือลานอเนกประสงค์ที่จะดัดแปลงสำหรับพันธุ์ไม้ที่คุณโปรดปราน หรือสวนครัวย่อมๆ ของคุณแม่บ้าน หรือจะใช้เป็นลานตากผ้าก็ได้

* บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปรับเปลี่ยนขนาดของพื้นที่เล็กน้อยตามการก่อสร้างภายหลัง

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบระดับราคาสูง

โครงการ " BELLA CASA "

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

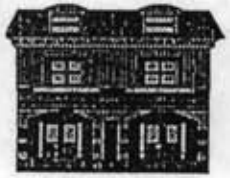

มาตรฐานใหม่ของที่อยู่อาศัย
เพื่อคุณภาพชีวิตของวันนี้
กำลังรอต้อนรับคุณอยู่ที่นี่
ที่บ้านเบลลาคาซ่า รามคำแหง ๔๔
ติดต่อสำนักงานโครงการ บริษัท ยมรชนาคม จำกัด
โทร 378 0330
แล้วคุณจะค้นพบว่า
เบลลาคาซ่า คือบ้านสำหรับผู้ที่มีหัวใจเช่นคุณ

ลองมาทำความรู้จักกับ " BELLA CASA CONDO-HOUSE "

ความสะดวกในการอยู่ร่วมกันใน "คอนโดมิเนียม"

ความอบอุ่นและสุขสำราญของครอบครัวใน "บ้าน"

หล่อหลอมรวมเป็น "เบลล่า คาซ่า คอนโด-เฮ้าส์"



ปัญหาที่เราเคยได้ยินมาแล้วใน "บ้าน"

- โจรเข้าบ้านในขณะที่เจ้าของบ้านไม่อยู่
- คนส่วนหนึ่งในหมู่บ้านไม่ยอมจ่าย
- ไปรษณีย์หรือคนส่งของนำของมาส่งแต่ไม่เจอ
- เคยโดนขี้ตอนกลับบ้านดึก ๆ
- ลูกต้องออกไปเล่นไกลบ้านไกลตา

วิธีที่เราแก้ปัญหาด้วยหลักการ "คอนโดมิเนียม"

- ทางเข้าออกทางเดียวและมียามรักษาความปลอดภัย
- พรบ.อาคารชุดเป็นเครื่องช่วยป้องกันปัญหานี้ได้
- เจ้าหน้าที่ของอาคารจะดูแลเรื่องนี้ให้คุณตลอดเวลา
- คุณจะไม่ประสบปัญหานี้เมื่ออยู่คอนโดมิเนียม
- ลูกของคุณวิ่งเล่นได้หรือไปกลับเข้าสู่ได้โดยไม่ต้องห่วงคุณ

ปัญหาที่เราเคยได้ยินมาแล้วใน "คอนโดมิเนียม"

- ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุน
- กลัวว่าถ้าอยู่คอนโดมิเนียมสูง ๆ
- ไปจ่ายตลาดกลับมาขนของเกือบตาย
- กลับมาดึก ไม่รู้ว่าใครมาแอบที่จอดรถประจำของคุณ และเมื่อจะออกจากบ้านไปทำงานพบว่ารถมีรอย แต่ไม่รู้ว่าใครเฉี่ยว

วิธีที่เราแก้ปัญหาด้วยหลักการ "บ้าน"

- เราให้เงินทุนเบื้องต้นและออกแบบการใช้สอยให้มีค่าใช้จ่ายต่ำ
- บ้านเราสูงเพียง 3 ชั้นและมีระบบคุ้มครองในโครงการด้วย
- เมื่อลงรถก็ถึงประตูบ้าน ซึ่งเข้าไปก็เป็นห้องครัวแล้ว
- ที่จอดรถอยู่ชั้นใต้ดินในบ้านของคุณ มีหนึ่งแปลงกันและเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ใครจะเข้ามาล่วงล้ำมิได้

"คอนโด-เฮ้าส์" ความสมบูรณ์แบบในหลักการ

- เรานำเอาข้อดีของคอนโดมิเนียมมาใช้
  - การอยู่ร่วมกันหลายครอบครัวในสังคมหนึ่งเดียว
  - ความสะดวกสบายของการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันนี้ ฯ
- เรานำเอาข้อดีของบ้านมาใช้
  - ความเป็นร่มรื่นและมีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอสำหรับครอบครัว

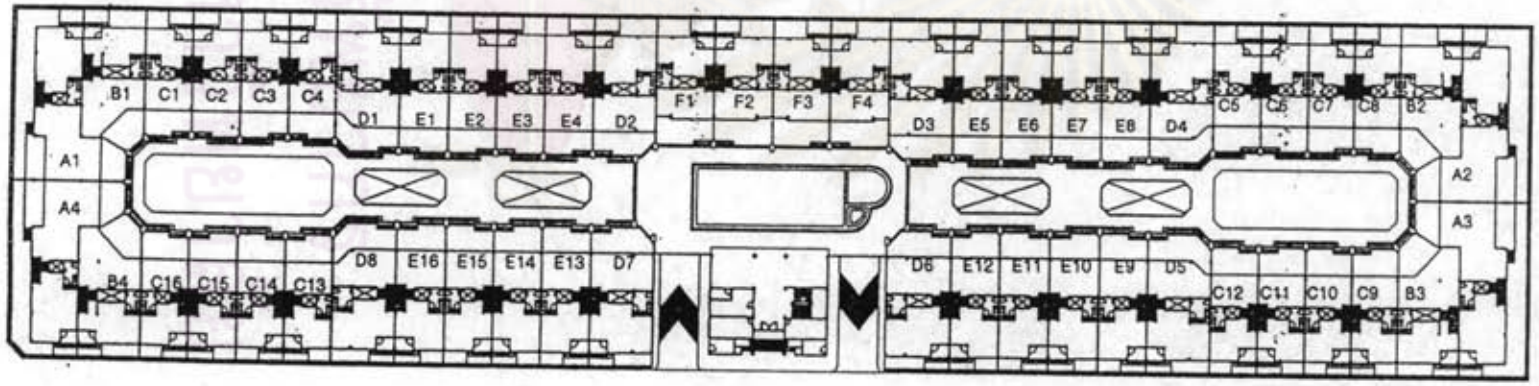
"เบลล่า คาซ่า" ความละเอียดอ่อนในการออกแบบ

เราออกแบบโครงการด้วยความละเอียดเพื่อ "คุณภาพแห่งชีวิต" โดยมีรูปแบบเป็นอาคารสูง 3 ชั้น และมีห้องใต้ดิน 1 ชั้นสำหรับจอดรถและเป็นห้องครัว, ห้องเครื่องและห้องเก็บของ ชั้นล่างเป็นห้องอาหารและรับแขก มีระเบียงด้านหน้าและระเบียงส่วนกลางเพื่อเป็นที่พักผ่อน ชั้น 2,3 เป็นห้องนอน และมีชั้นดาดฟ้าเพื่อออเนกประสงค์

ยูนิต	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาปกติ (บาท)	ชำระเงินจอง (บาท)	ชำระวันทำสัญญา (บาท)	ผ่อนดาวน์ (บาท)	เวลาผ่อนดาวน์ (เดือน)	เดือนละ (บาท)	รวมชำระเงินดาวน์และ และเงินทำสัญญา(บาท)	ชำระส่วนที่เหลือ (บาท)
A3,A4	660	15,347,951	153,480	767,398	5,218,303	10	521,830	6,139,180	9,208,771
A1,A2	660	14,876,411	148,764	743,821	5,057,980	10	505,798	5,950,564	8,925,847
D5-D8	477	11,437,770	114,378	571,889	3,888,842	10	388,884	4,575,108	6,862,662
D1-D4	477	10,942,543	109,425	547,127	3,720,464	10	372,046	4,377,017	6,565,526
B3,B4	468	10,994,690	109,947	549,735	3,738,195	10	373,819	4,397,876	6,596,814
B1,B2	468	10,556,177	105,562	527,809	3,589,100	10	358,910	4,222,471	6,333,706
F2,F3	406	9,831,605	98,316	491,580	3,342,746	10	334,275	3,932,642	5,898,963
F1,F4	406	9,591,813	95,918	479,591	3,261,217	10	326,122	3,836,725	5,755,088
E9-E16	361	9,040,060	90,401	452,003	3,073,620	10	307,362	3,616,024	5,424,036
E1-E8	361	8,544,815	85,448	427,241	2,905,237	10	290,524	3,417,926	5,126,889
C9-C16	325	8,264,670	82,647	413,234	2,809,988	10	280,999	3,305,868	4,958,802
C1-C8	325	7,765,438	77,654	388,272	2,640,249	10	264,025	3,106,175	4,659,263

- ราคาที่แสดงเป็นราคาต่อห้องชุด บริษัทฯ สงวนสิทธิไม่คิดราคาเป็นราคาต่อพื้นที่ขาย
- บริษัทฯ สงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงราคาโดยมิต้องแจ้งล่วงหน้า

- สอบถามรายละเอียด ณ สำนักงานโครงการ ซอยรามคำแหง 44 โทร. 378-0338, 375-1956
- ชมบ้านตัวอย่าง ณ สำนักงานโครงการ ซอยรามคำแหง 44 ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2536 เป็นต้นไป



ตัวอย่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบระดับราคาปานกลาง

โครงการ " NOBLE PARK "

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โนเบิล พาร์ค บ้านที่ถูกดีไซน์เพื่อคุณภาพชีวิต จาก

โนเบิล โฮลดิ้ง ที่นี่.... ทุกตารางนิ้ว

ของโครงการมีการวางดีไซน์อย่างละเอียด เพื่อให้

สอดคล้อง กับชีวิตคนรุ่นใหม่อย่างคุณ

ระบบคอนโดเฮาส์ถูกนำมาใช้เพื่อลดความแออัด ถนน

ถูกแยกออกจากบริเวณบ้านเพื่อลด มลภาวะ

ทางเดินอันร่มรื่นด้วยแมกไม้ถูกนำมาแทนที่ และ

สีเขียวของ ธรรมชาติถูกดีไซน์ให้คุณพบ

เห็นตลอดโครงการ ที่สำคัญ โนเบิล พาร์ค เน้นดีไซน์

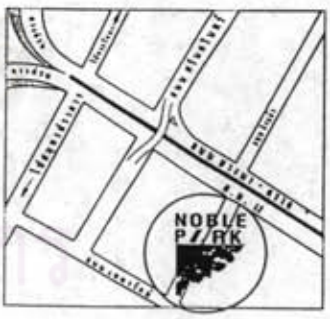
ให้บ้านมีความรู้สึกของบ้าน อย่างแท้จริง

ดีไซน์ที่บ้านในเมือง พาร์ค ทุกส่วนกลมกลืนและลงตัว

- บริเวณบ้าน ล้อมรอบด้วยธรรมชาติ สวนหย่อม จุ้มไม้ประดับ เรือนต้นไม้ ปราศจากเสาไฟฟ้า เสาอากาศทีวี เพราะวางแผนเดินสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์และระบบเสาอากาศทีวีรวม เป็นอย่างดี
- ทางเดิน เชื่อมต่อระหว่างตัวบ้าน ร่มรื่นด้วยเงาไม้ใหญ่ ตลอด 2 ข้างทาง
- หน้าบ้าน เพิ่มมุมมองที่สวยงาม จัดไม้ประดับตามแนวรั้วให้ทุกหลัง
- ตัวบ้าน เด่นที่ดีไซน์ มีเอกลักษณ์ในแบบเฉพาะตัว
- ถนน แยกเด็ดขาดจากบริเวณบ้าน ปลอดภัย ปราศจากมลพิษใด ๆ
- ที่จอดรถ มีประจำให้ทุกยูนิต ในพื้นที่บริเวณส่วนกลาง ปลอดภัย เพราะมียามรักษาการณ์ตลอดเวลา จัดไว้เป็นพิเศษ มีบริเวณที่ล้างรถและที่จอดรถสำหรับแขกผู้มาเยือน
- ทะเลสาบขนาดใหญ่ สวนไม้ร่มรื่น ดีไซน์เป็นธรรมชาติ สำหรับพักผ่อนหย่อนใจใกล้ ๆ บริเวณบ้าน

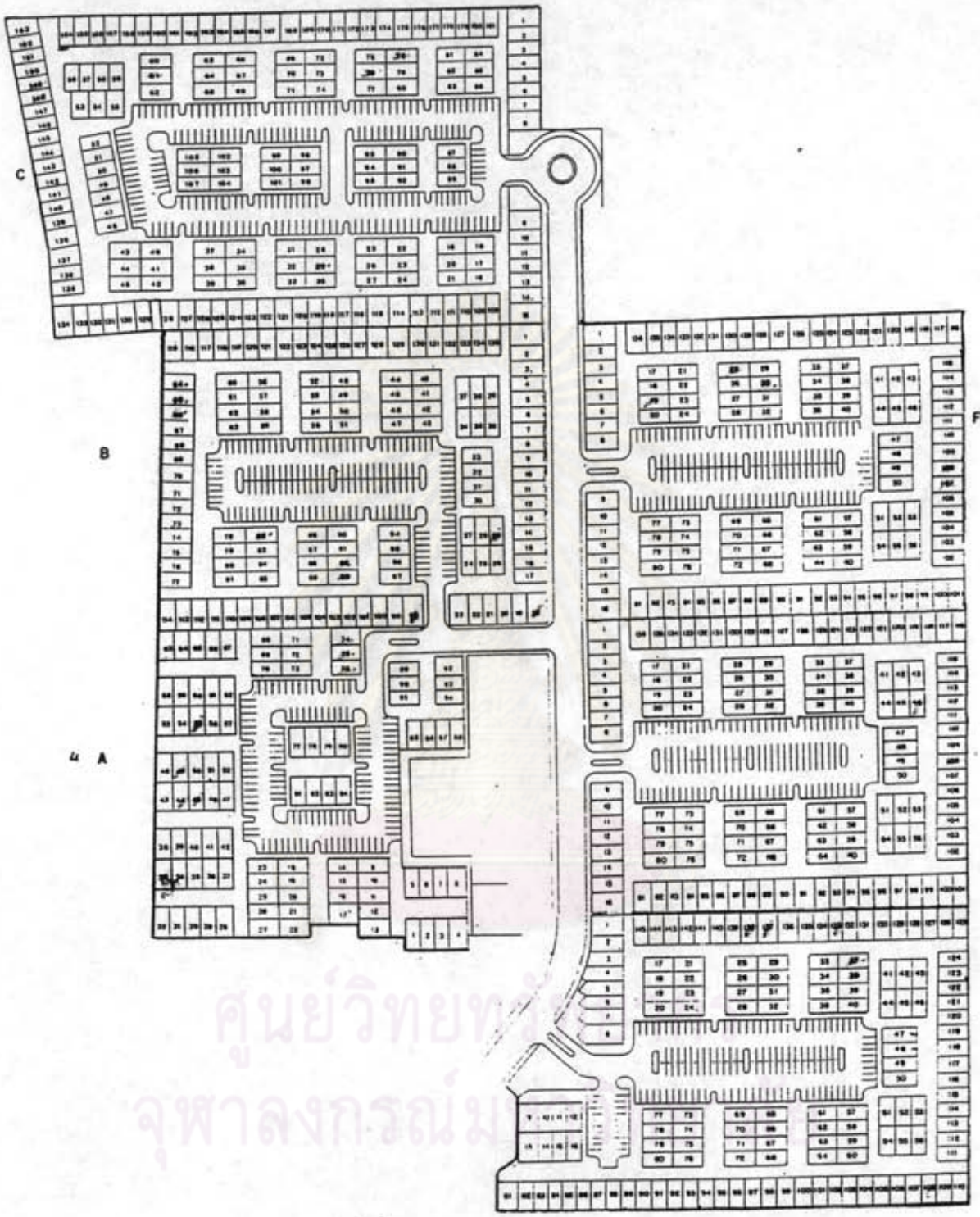
บนความพร้อมที่พันสมัย ก.ม.ที่ 12 บนถนนบางนา-ตราด กับการเริ่มต้นของบ้าน ในเมือง พาร์ค บนพิศทางทำเลที่ดี กับโครงการพัฒนาเส้นทางคมนาคมอย่างต่อเนื่องในอนาคต

- เส้นทางตัดใหม่ เริ่มจากจุดตัดถนนพระรามที่ 9 กับถนนรามคำแหงถึงถนนศรีนครินทร์
- กำหนดการก่อสร้างถนนวงแหวนรอบนอก ตั้งตะวันออกช่วงบางปะอิน-บางพลี
- โครงการทางด่วนยกระดับสายใหม่ ระหว่างสนามบินดอนเมือง-สนามบินหนองงูเห่า
- โครงการขยายเส้นทางก่อสร้างรถไฟฟ้า จากบริเวณพระโขนงถึงสนามบินหนองงูเห่า
- โครงการขยายเส้นทางรถไฟและทางด่วนยกระดับ โดยกลุ่มไสย์เวย จากบริเวณหัวหมากจนถึงอาคตระบัง และสนามบินหนองงูเห่า
- โครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 3 จากสมุทรปราการตัดตรงถึงบางนา

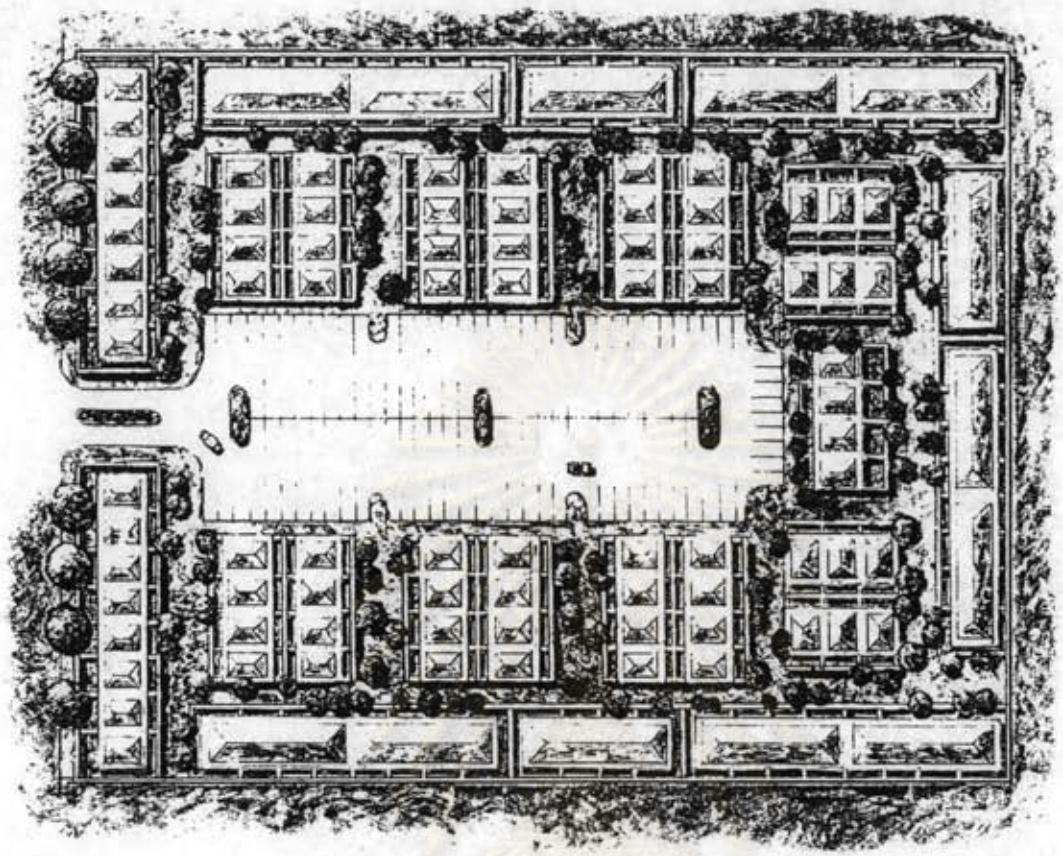


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

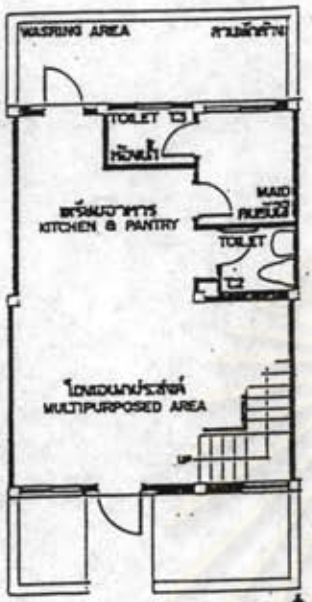


ระบบคอนโดเสาร์ รวมส่วนดีของบ้านและคอนโดมิเนียมไว้ด้วยกัน สมบูรณ์แบบในระบบความเป็นอยู่ใหม่ นำส่วนดีของความเป็นบ้าน ในการจัดวางพื้นอยู่อาศัยอย่างมีแบบแผน เป็นระเบียบ ไม่แออัด มีการวางผังที่ดี จัดแบ่งบ้านเป็นกลุ่ม ๆ สร้างสังคมที่มีความพร้อม เป็นส่วนตัว ให้ความรู้สึกถึงความเป็น "บ้าน" อย่างแท้จริง ผนวกกับความพร้อมพันสมัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม มีการประสานผลประโยชน์และเสริมสร้างคุณภาพชีวิตร่วมกันด้วยระบบสาธารณูปโภคที่ดี และการให้บริการอำนวยความสะดวกครบทุกด้าน จัดทางเข้า ออก ที่จอดรถ พร้อมยามรักษาความปลอดภัยเป็นของตัวเองในแต่ละกลุ่ม ออกถนนออกนอกบริเวณ ใช้ทางเดินที่ร่มรื่นเป็นทางเชื่อมต่อแทน จัดบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ สวนหย่อม ร่มไม้ประดับ

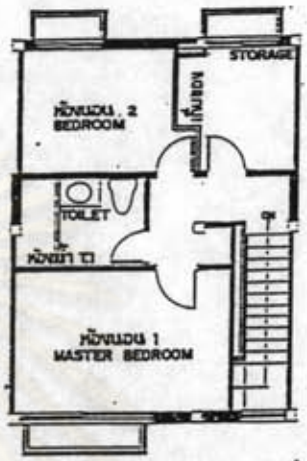
ระบบคอนโด เสาร์ ในโนเบิล พาร์ค เป็นอีกดีไซน์ที่ให้ความรู้สึกของบ้าน ในรูปแบบที่พันสมัยของคอนโดมิเนียม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โนเบิลพาร์ค คอนโดเฮ้าส์
แบบมาตราฐาน 10/20



แบบมาตรฐานห้องสุดสั้นล่าง 10

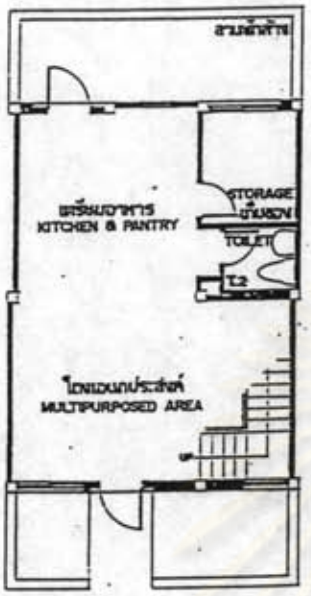


แบบมาตรฐานห้องสุดสั้นบน 20
STANDARD UPPER FLOOR PLAN

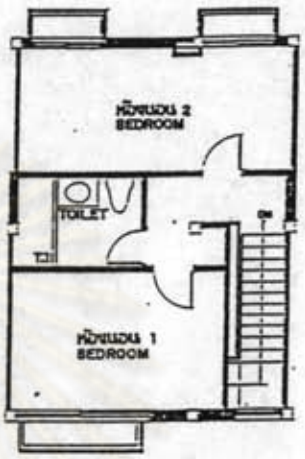
รายการ	มาตราฐาน รุ่น	สี
- รายการตกแต่งพื้นและผนัง		
พื้นชั้นล่าง	CERAMIC 8" x 8" KARAT	เทาเหลือบ
พื้นชั้นบน	AMOCO CARPET	ฟ้าเทา
พื้นห้องน้ำ	CERAMIC 8" x 8" KARAT	เทาเหลือบ
ผนังห้องน้ำ	"	งา
พื้นห้องน้ำคนใช้	"	ขาว
ผนังห้องน้ำคนใช้	"	งา
- รายการสุขภัณฑ์		
สุขภัณฑ์ชักโครก	CITRIN ELONGATE	ขาว
อ่างล้างหน้าชั้นบน	CAT'S EYE WITH COUNTERTOP	"
" ชั้นล่าง	RAINBOW	"
อุปกรณ์อื่น ๆ	ตามมาตรฐาน	
สุขภัณฑ์คนรับใช้	SQUAT	ขาว
- มิเตอร์ไฟฟ้า	15 แอมป์	
- รายการเพิ่มเติมพิเศษ	-	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โนเบิลพาร์ค คอนโดเฮ้าส์
แบบมาตรฐาน 11/21



แบบมาตรฐาน 11

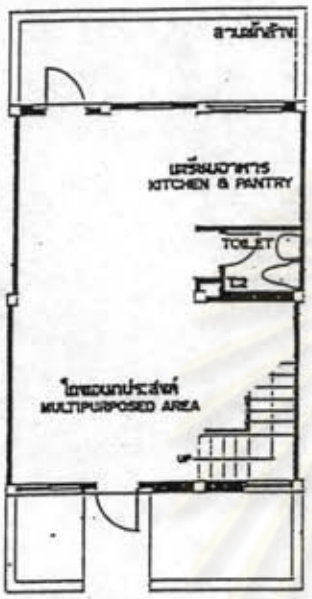


แบบมาตรฐาน 21

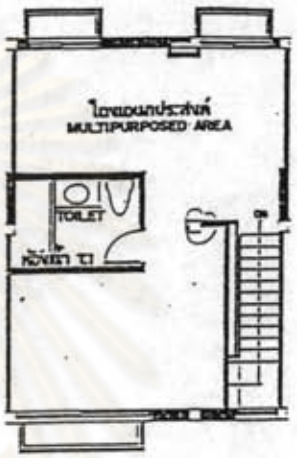
รายการ	มาตรฐาน รุ่น	สี
- รายการตกแต่งพื้นและผนัง		
พื้นชั้นล่าง	CERAMIC 8" x 8" KARAT	เทา เหลือบ
พื้นชั้นบน	AMOCO CARPET	เทา
พื้นห้องน้ำ	CERAMIC 8" x 8" KARAT	ดำ
ผนังห้องน้ำ	"	งา
พื้นห้องน้ำคนใช้	-	-
ผนังห้องน้ำคนใช้	-	-
- รายการสุขภัณฑ์		
สุขภัณฑ์ชักโครก	CITRIN ELONGATE	ขาว
อ่างล้างหน้า ชั้นบน	CAT'S EYE WITH COUNTERTOP	"
" ชั้นล่าง	RAINBOW	"
อุปกรณ์อื่น ๆ	ตามมาตรฐาน	
สุขภัณฑ์คนรับใช้	-	-
- มิเตอร์ไฟฟ้า	15 แอมป์	
- รายการเพิ่มเติมพิเศษ	เสาอากาศทีวีรวม	

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โนเบิลพาร์ค คอนโดเฮ้าส์
แบบมาตราฐาน 12/23



แบบมาตรฐาน 12



แบบมาตรฐาน 23

รายการ	มาตรฐาน
- รายการตกแต่งพื้นและผนัง	
พื้นชั้นล่าง	คอนกรีตขัดมัน
พื้นชั้นบน	"
พื้นห้องน้ำ	คอนกรีตขัดหยาบ
ผนังห้องน้ำ	"
- รายการสุขภัณฑ์	
สุขภัณฑ์ชักโครก	-
อ่างล้างหน้า ชั้นบน	-
" ชั้นล่าง	-
อุปกรณ์อื่น ๆ	-
- มิเตอร์ไฟฟ้า	30 แอมป์
- รายการเพิ่มเติมพิเศษ	SAFETY SWITCH
	เสาอากาศทีวีรวม
	หลังคาที่จอดรถ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Noble Park Price List

Cluster A - F

Unit no.	FL Plan	Standard Price	Land surplus	Corner	Total Price	Total Area (Sqm.)	Down peyment			Total 20%	Final pmt. 80%	Interest Installment (months) 120	12% 180
							Booking	Contract	6 mth.				
44A	10/20	1,500,000	-	-	1,500,000	124.4	10,000	50,000	40,000	300,000	1,200,000	17,217	14,402
45A	11/21	1,500,000	-	-	1,500,000	124.4	10,000	50,000	40,000	300,000	1,200,000	17,217	14,402
49A	12/23	1,500,000	-	-	1,500,000	124.4	10,000	50,000	40,000	300,000	1,200,000	17,217	14,402
55A	10/20	1,500,000	-	-	1,500,000	124.4	10,000	50,000	40,000	300,000	1,200,000	17,217	14,402
74A	11/21	1,500,000	60,000	50,000	1,610,000	136.4	10,000	50,000	43,667	322,000	1,288,000	18,479	15,458
75A	10/20	1,500,000	-	-	1,500,000	124.4	10,000	50,000	40,000	300,000	1,200,000	17,217	14,402
76A	12/23	1,500,000	-	50,000	1,550,000	124.4	10,000	50,000	41,667	310,000	1,240,000	17,790	14,882
18B	10/20	1,470,000	120,000	50,000	1,640,000	148.4	10,000	50,000	44,667	328,000	1,312,000	18,823	15,746
29B	11/21	1,470,000	-	50,000	1,520,000	124.4	10,000	50,000	40,667	304,000	1,216,000	17,446	14,594
64B	10/20	1,470,000	-	50,000	1,520,000	124.4	10,000	50,000	40,667	304,000	1,216,000	17,446	14,594
65B	11/21	1,470,000	-	-	1,470,000	124.4	10,000	50,000	39,000	294,000	1,176,000	16,872	14,114
66B	10/20	1,470,000	-	-	1,470,000	124.4	10,000	50,000	39,000	294,000	1,176,000	16,872	14,114
82B	12/23	1,470,000	30,000	50,000	1,550,000	130.4	10,000	50,000	41,667	310,000	1,240,000	17,790	14,882
92B	12/23	1,470,000	-	-	1,470,000	124.4	10,000	50,000	39,000	294,000	1,176,000	16,872	14,114
93B	12/23	1,470,000	-	50,000	1,520,000	124.4	10,000	50,000	40,667	304,000	1,216,000	17,446	14,594
98B	11/21	1,460,000	60,000	50,000	1,570,000	136.4	10,000	50,000	42,333	314,000	1,256,000	18,020	15,074
*29C	711/721	1,604,000	60,000	-	1,664,000	144.4	10,000	50,000	45,467	332,800	1,331,200	19,099	15,977
51C	10/20	1,460,000	-	-	1,460,000	124.4	10,000	50,000	38,667	292,000	1,168,000	16,757	14,018
*61C	710/720	1,604,000	60,000	-	1,664,000	144.4	10,000	50,000	45,467	332,800	1,331,200	19,099	15,977
*76C	711/721	1,604,000	60,000	-	1,664,000	144.4	10,000	50,000	45,467	332,800	1,331,200	19,099	15,977
78C	10/20	1,460,000	-	50,000	1,510,000	124.4	10,000	50,000	40,333	302,000	1,208,000	17,331	14,498
148C	10/20	1,450,000	-	-	1,450,000	124.4	10,000	50,000	38,333	290,000	1,160,000	16,643	13,922
149C	10/20	1,450,000	-	-	1,450,000	124.4	10,000	50,000	38,333	290,000	1,160,000	16,643	13,922
37D	12/23	1,490,000	-	50,000	1,540,000	124.4	10,000	50,000	41,333	308,000	1,232,000	17,676	14,786
38D	12/23	1,490,000	-	-	1,490,000	124.4	10,000	50,000	39,667	298,000	1,192,000	17,102	14,306
108D	10/20	1,480,000	-	-	1,480,000	124.4	10,000	50,000	39,333	296,000	1,184,000	16,987	14,210
133D	11/21	1,480,000	-	-	1,480,000	124.4	10,000	50,000	39,333	296,000	1,184,000	16,987	14,210
137D	10/20	1,480,000	120,000	-	1,600,000	148.4	10,000	50,000	43,333	320,000	1,280,000	18,364	15,362
138D	10/20	1,480,000	-	-	1,480,000	124.4	10,000	50,000	39,333	296,000	1,184,000	16,987	14,210
46E	12/23	1,480,000	-	50,000	1,530,000	124.4	10,000	50,000	41,000	306,000	1,224,000	17,561	14,690
48E	12/23	1,480,000	30,000	-	1,510,000	130.4	10,000	50,000	40,333	302,000	1,208,000	17,331	14,498
*108E	710/720	1,614,000	60,000	50,000	1,724,000	144.4	10,000	50,000	47,467	344,800	1,379,200	19,788	16,553
19F	10/20	1,470,000	-	-	1,470,000	124.4	10,000	50,000	39,000	294,000	1,176,000	16,872	14,114
25F	12/23	1,470,000	-	50,000	1,520,000	124.4	10,000	50,000	40,667	304,000	1,216,000	17,446	14,594
30F	11/21	1,470,000	-	-	1,470,000	124.4	10,000	50,000	39,000	294,000	1,176,000	16,872	14,114
107F	10/20	1,460,000	-	-	1,460,000	124.4	10,000	50,000	38,667	292,000	1,168,000	16,757	14,018
*108F	711/721	1,604,000	60,000	50,000	1,714,000	144.4	10,000	50,000	47,133	342,800	1,371,200	19,673	16,457

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CONDO HOUSE —> NOBLE PARK

Interest Rate 12%

Unit No.	Fl.Plan	Standard Price	Corner	Total Price	Total Area (m.²)	Down Payment			Total 20%	Final Price 80%	Installment(months)	
						Booking	Contract	10 mth			120	180
42P	11/21	1,350,000	–	1,350,000	124.40	10,000	50,000	21,000	270,000	1,080,000	15,495	12,962
53P	10/20	1,354,000	–	1,354,000	124.40	10,000	50,000	21,080	270,800	1,083,200	15,541	13,000
117P	10/20	1,354,000	–	1,354,000	124.40	10,000	50,000	21,080	270,800	1,083,200	15,541	13,000
131P	11/21	1,350,000	50,000	1,400,000	124.40	10,000	50,000	22,000	280,000	1,120,000	16,069	13,442
138P	11/21	1,350,000	–	1,350,000	124.40	10,000	50,000	21,000	270,000	1,080,000	15,495	12,962
145P	10/20	1,354,000	–	1,354,000	124.40	10,000	50,000	21,080	270,800	1,083,200	15,541	13,000
146P	10/20	1,354,000	–	1,354,000	124.40	10,000	50,000	21,080	270,800	1,083,200	15,541	13,000
147P	11/21	1,350,000	–	1,350,000	124.40	10,000	50,000	21,000	270,000	1,080,000	15,495	12,962

หนังสือชี้แจงของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท 0606/ว. 16977

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพัธ กท 10200

29 มิถุนายน 2535

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า ได้มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบหลายลักษณะ ซึ่งบางรายเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ซึ่งหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ขอไปแล้ว อาจจะขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายและอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

1. ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ที่ว่า "โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น"

2. จากเหตุผลตามข้อ 1 จะเห็นได้ว่าการที่จะนำอาคารใดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่า อาคารเดียวกันนั้น สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนของ

/ อาคาร

อาคารออกได้เป็นส่วน ๆ โดยผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของคนได้ตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้นั้น อีกทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และจะต้องเป็นอาคารเดียวกัน ถ้าจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาขอจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้

3. สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด หากว่าเมื่อพิจารณาแผนผังอาคารที่ผู้ประกอบการนำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเห็นว่าควรยกเว้นประกอบของความหมายของคำว่า "อาคารชุด" และได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องด้วยวิธีการในการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้ว ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ส่วนการที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด โดยมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกันเพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายในแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งนั้นมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะอยู่ในข่ายการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือไม่ นั้น กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ 25/2535 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน2535 มีมติว่า "ตามบทบัญญัติ ข้อ 1. ของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ให้ความหมายของ "การจัดสรรที่ดิน" ว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน ดังนั้น การแบ่งแยกที่ดิน เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายจึงเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ด้วย"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร.2223271

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด่วนมาก

ที่ มท 0606/ว. 16978

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท 10200

21 มิถุนายน 2535

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว.10710 ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2522

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 434/2522 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2522 เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบว่า กระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้มีอำนาจดำเนินการรับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุดออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งการออกใบแทน รับคำขอและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด รับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด นั้น

เนื่องจากขณะนี้ปรากฏว่า การรับจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายยังดำเนินการไม่ถูกต้อง ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เช่น การนำเอาอาคารหลาย ๆ อาคารมาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด หรือผู้ประกอบการบางรายมีความประสงค์ที่จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไปซึ่งอาจจะเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตรงหรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น และหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดไปตามคำขอแล้ว อาจจะทำให้เป็นการเสาเปรียบผู้บริโภคหรือมีผลกระทบต่อสภาพสิ่งแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภคของผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดหรือชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง ดังนั้น เพื่อป้องกันการผิดพลาดในการจดทะเบียน

/อาคารชุด

อาคารชุด ซึ่งอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอาคารที่ผู้ขอนำมาขอจดทะเบียนรายใดไม่อยู่ในรูปแบบและลักษณะของอาคารชุดโดยทั่ว ๆไป ก็ให้ส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สำเนาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.1)

2. สำเนาโฉนดที่ดิน

3. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้าง

4. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

5. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

6. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

7. สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

8. ภาพถ่ายอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนนั้น

ส่วนการนัดตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องออกไปร่วมกับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 ข้อ 6 และหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0714/ว.22758 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2532 นั้น ให้ดำเนินการไปได้ตามปกติ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร.2223271

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียน

นายทวี ธรรมกุลกระจ่าง เกิดวันที่ 8 มิถุนายน 2503 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2526 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2530 ได้เข้าทำงานทางด้านที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดินใน บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด และบริษัทในเครือยูนิเวสท์กรุ๊ป ปัจจุบันประกอบวิชาชีพสถาปนิก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย