



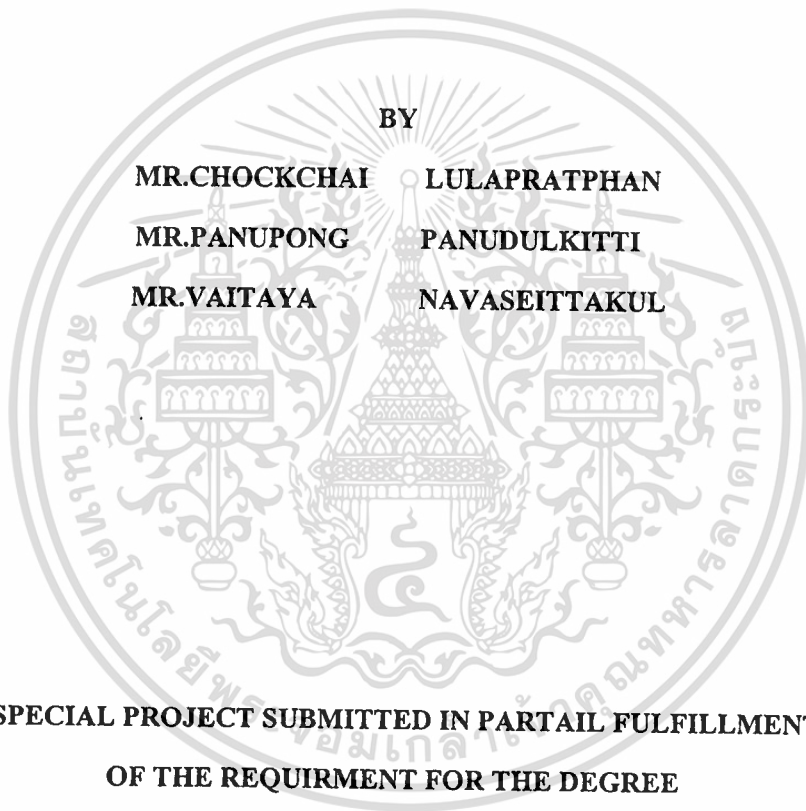
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดสรรที่ดินขนาด 400 ไร่
ณ ถนนระยอง-บ้านค่าย กม. 5 อ.บ้านค่าย จ.ระยอง



โครงการพิเศษนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิศวกรรมการก่อสร้าง
ภาควิชาวิศวกรรมโยธา
คณะวิศวกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา 2539

- เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้ง 038439

**PROJECT FEASIBILITY STUDY OF ALLOCATION REAL-ESTATE 400 RAI PROJECT
AT RAYONG-BAANKHAI km.5,
AMPHUR BAANKHAI ,RAYONG PROVINCE**



**BY
MR.CHOCKCHAI LULAPRATPHAN
MR.PANUPONG PANUDULKITTI
MR.VAITAYA NAVASEITTAKUL**

**A SPECIAL PROJECT SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIRMENT FOR THE DEGREE
BACHELOR OF CONSTRUCTION ENGINEERING
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
KING MONGKUT'SINSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

1996

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองโครงการพิเศษ

หัวข้อโครงการพิเศษ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดสรรที่ดินขนาด 400 ไร่

นักศึกษา

1. นายโชคชัย ลีลาภัทรพันธุ์ รหัสประจำตัว 36014127

2. นายภาณุพงศ์ ภาณุคุณกิตติ รหัสประจำตัว 36014317

3. นายไวทยา นรเศรษฐกุล รหัสประจำตัว 36014429

หลักสูตร

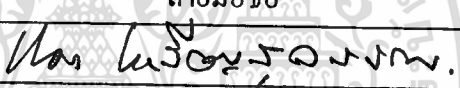
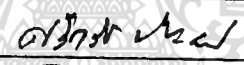


วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมการก่อสร้าง

ภาควิชา

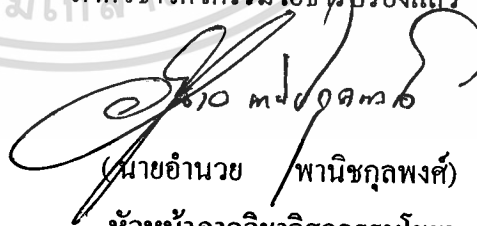
วิศวกรรมโยธา

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ.วิบูลย์ วุฒิญาณ

คณะกรรมการสอบโครงการพิเศษ	ลายมือชื่อ
ผศ.ดร.แดง เจริญสุวรรณ	
อ.ดร.ศรีกริช หิรัญมาศ	
อ.สมชาย สำลีรงค์กุล	
อ.วิบูลย์ วุฒิญาณ	

ภาควิชาวิศวกรรมโยธารับรองแล้ว


(นายอำนวยการ / ภาณุคุณกิตติ)
หัวหน้าภาควิชาวิศวกรรมโยธา

วันที่ เดือน พ.ศ.2540

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
จัดสรรที่ดิน ณ ถนนบ้านค่าย ก.ม.5 อ.เมือง จ.ระยอง

PROJECT FEASIBILITY STUDY

โดย นายโชคชัย ลีลาภัทรพันธุ์

นายภาณุพงศ์ ภาณุคุณกิตติ

นายไวยทยา นวเศรษฐกุล

อาจารย์ที่ปรึกษา อ.วิบูลย์ วุฒินุญ

บทคัดย่อ

ในการจัดทำโครงการพิเศษฉบับนี้ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดสรรที่ดิน ณ.ถนน ระยอง-บ้านค่าย ก.ม.5 อ.เมือง จ.ระยอง ขนาดเนื้อที่ของโครงการประมาณ 400 ไร่ ซึ่งในตัวโครงการจะประกอบด้วยบ้านจัดสรรและที่พักอาศัยพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภค

การศึกษารูปแบบโครงการศึกษาถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมต่อการลงทุน การศึกษาด้านกฎหมายเป็นการศึกษาถึงข้อกำหนดทางกฎหมายที่มีต่อโครงการ การศึกษาด้านการตลาด กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา คือกลุ่มประชากรใน อ.เมือง อ.บ้านค่าย และประชากรที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม ข้อมูลเกี่ยวกับประชากรมีทั้งข้อมูลแบบปฐมภูมิและทุติยภูมิ ซึ่งบอกถึงความต้องการและพฤติกรรมการบริโภคของประชากร การศึกษาทางด้านเทคนิค ศึกษาถึงสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ การจัดผังโครงการ ฯลฯ การศึกษาทางด้านการบริหารจะศึกษาถึงรูปแบบและการเลือกทีมงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับขนาดของโครงการ การศึกษาทางด้านการเงินจะไม่แสดงผลตอบแทนในรูปของ IRR, NPV, B/C RATIO ซึ่งเป็นตัวชี้สุดท้ายที่ทำการศึกษาว่าสมควรลงทุนหรือไม่ สุดท้ายการศึกษาขั้นต้นสิ่งแวดล้อม ศึกษาถึงผลกระทบที่โครงการมีต่อสิ่งแวดล้อมและวิธีการแก้ไข

ABSTRACT

This special project report is The Feasibility Study of The Real-Estate Project at Rayong-Baankain Road km.5 Amphur Baankain Rayong province. The project area is about 400 rai which is composed of housing projects and residences including the facilities and the consumer republic.

The studied form of project will study what kind of immovable property should invest in this region. The legislation study will ponder the condition that influences the project. The studied population group was the population working in Industrial Estate. The population data have both primary data and secondary data. The technical study consists of the environment around the site place, the lay-out plan etc. The administrative study will study the type and selecting the teamworks that agree with project size. The financing study will perform the returns in type of IRR, NPV, B/C and Pay Back Period that is the final process indicating that should invest or not. Finally, the environment study will ponder the effect of project to environment and solution.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิติกรรมประกาศ

โครงการพิเศษฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดีตามวัตถุประสงค์ เพราะได้รับความช่วยเหลือ แนะนำ และได้รับความอนุเคราะห์จากบุคคลต่างๆดังนี้

อาจารย์ วิบูลย์ วุฒินาม อาจารย์ที่ปรึกษา
 คุณ สุเชษฐ์ ศศิรัตนนิกุล เจ้าของโครงการ
 คุณ พรศิริ วุฒินาม ช่วยเหลือที่พักอาศัย คำแนะนำ รวมทั้งข้อมูลต่าง ๆ
 คุณ อรรถสิทธิ์ วัฒนกิจพิศาล ช่วยในการวาง Lay out และคำแนะนำที่มีประโยชน์
 คุณ สตีปกร รัตนพันธ์ บริษัท HMC. โปลิเมอส์ จำกัด ช่วยเหลือในการสำรวจข้อมูล
 คุณ ชัยวัฒน์ วิเชียร เอื้อเฟื้อสถานที่และเครื่องคอมพิวเตอร์
 คุณ ไพลิน เดชวรภัทร บริษัท KC Group ให้คำแนะนำด้านการตลาดและการเงิน

บริษัท Agency For Real Estate Affair Ltd.

คุณ ไพรัช โตสวัสดิ์ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน
 ที่วิศวกร บริษัท HEXON จำกัด ให้ความช่วยเหลือด้านราคาค่าก่อสร้าง
 เจ้าหน้าที่และหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจต่างๆที่เอื้อเฟื้อคำแนะนำและข้อมูลทุกข้อมูดังนี้

- สำนักงานสถิติ จังหวัดระยอง
- สำนักงานผังเมือง จังหวัดระยอง
- กรมพาณิชย์ จังหวัดระยอง
- แผนกอุตสาหกรรม จังหวัดระยอง
- กรมที่ดิน อำเภอบ้านค่าย และอำเภอเมือง จังหวัดระยอง
- แขวงการทาง จังหวัดระยอง
- การเคหะแห่งชาติ

โดยเฉพาะอย่างยิ่งกำลังใจจาก บิดา มารดา ที่ นื่อง และเพื่อน ๆ ผู้ให้คำแนะนำและช่วยเหลือในด้านต่างๆ (โดยเฉพาะ คุณ ก้อง , คุณ โป้ , คุณ ยู , คุณ บอนด์ ช่วยเตรียม Present) จึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

คณะผู้จัดทำ

นาย โชคชัย ลีลาภัทรพันธุ์
 นาย ภาณุพงศ์ ภาณุคุณกิติ
 นาย ไวทยา นวเศรษฐกุล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บทคัดย่อ	I
กิตติกรรมประกาศ	II
สารบัญ	III
สารบัญตาราง	VII
สารบัญภาพ	IX

บทนำ

1.	ความเป็นมา	1
2.	วัตถุประสงค์ของโครงการพิเศษ	1
3.	ขอบเขตการศึกษา	1
4.	วิธีการศึกษา	3
5.	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5

บทที่ 1

1.	กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการศึกษา	6
2.	กำหนดขอบเขตรูปแบบของโครงการเพื่อนำไปลงในพื้นที่ทำการศึกษา	6
3.	การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ	7
4.	การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ	7
5.	ประมวผลและวิเคราะห์ข้อมูล	8
6.	การทำนายการเลือกตลาดและความต้องการของตลาดในอนาคต	32
7.	การเลือกและวิเคราะห์โครงการต่างๆ	33
8.	สรุปรูปแบบโครงการที่ทำการศึกษา	36

บทที่ 2

1.	กฎหมายที่ผลกระทบต่อการค้าเงิน โครงการ	37
2.	การวิเคราะห์รายละเอียดกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการค้าเงิน โครงการ	41
3.	สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านกฎหมายที่มีต่อ โครงการ	43

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

เรื่อง	หน้า
บทที่ 3 การวิเคราะห์ด้านการตลาด	
1. การเก็บข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ด้านการตลาด	48
1.1 ข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการ	48
1.2 ข้อมูลอย่างเป็นทางการ	49
1.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ	49
1.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ	85
2. การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาด	86
2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการ	86
2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ	86
2.3 การวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิ	87
3. การวิเคราะห์คุณลักษณะภายในโครงการ	114
3.1 ส่วนที่พิทกอาศัย	115
3.2 บริการส่วนกลาง	122
4. การพัฒนาแผนการขาย	126
4.1 กำหนดเป้าหมายของการขาย	126
4.2 จุดขายของโครงการ	145
4.3 การวางตำแหน่งสินค้า	145
4.4 กลยุทธ์ด้านการตลาด	146
4.5 ผลิตกัณฑ์ของโครงการ	147
4.6 เงื่อนไขการขาย	147
4.7 แผนการโฆษณาและส่งเสริมการขาย	148
5. สรุปการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด	150
บทที่ 4 การวิเคราะห์ด้านเทคนิค	
1. ทำการศึกษาด้านที่ตั้งของโครงการ	151
1.1 แผนผังรวมเมืองระยอง	152
1.2 ศึกษาสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ	153
1.3 ศึกษาอาณาเขตของที่ตั้งโครงการ	153
1.4 ศึกษาสภาพสาธารณูปโภคของที่ตั้งโครงการ	153
1.5 ศึกษาส่วนบริการต่างๆ รอบที่ตั้งโครงการ	156
1.6 ศึกษาการจราจรในการเข้าถึงที่ตั้งของโครงการ	156
1.7 ทำการวิเคราะห์โอกาสและอุปสรรคของที่ตั้งโครงการ	157
1.8 แสดงราคาที่ดินประเมินและราคาที่ใช้ของจริง	158

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

เรื่อง	หน้า
2. ทำการศึกษาด้านเทคนิค	159
2.1 กำหนดผัง LAY - OUT ของโครงการ	159
- เกณฑ์ในการวาง LAY-OUT	159
- แนวคิดในการวาง LAY-OUT	160
2.2 กำหนดลักษณะของโครงการ	161
2.3 แสดงการใช้ที่ดินของโครงการ	161
2.4 ศึกษาปัญหาในด้านการก่อสร้าง	163
2.5 ทำการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง	164
บทที่ 5 การวิเคราะห์ด้านการบริหาร	
1.การวิเคราะห์รูปแบบองค์กรทางธุรกิจ	166
1.1 รูปแบบองค์กรทางธุรกิจ	166
1.2 การเลือกรูปแบบองค์กรทางธุรกิจ	168
2. การวิเคราะห์หน้าที่และการจัดองค์กรภายในโครงการ	169
2.1 หน้าที่ความรับผิดชอบภายในโครงการ	169
2.1.1 ฝ่ายบริหารงานส่วนกลางและองค์กรอิสระ	169
2.1.2 ฝ่ายก่อสร้าง	170
2.1.3 ฝ่ายขาย	171
2.1.4 ฝ่ายบริการ	172
2.2 รูปแบบการจัดองค์กร	173
3. สรุปการวิเคราะห์ด้านการบริหาร	174
บทที่ 6 การวิเคราะห์ด้านการเงิน	
1. ค่าใช้จ่ายด้านการขาย	179
2. ค่าใช้จ่ายทางด้านการก่อสร้างต่างๆ	179
3. ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	179
4. ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ	179
5. แหล่งเงินทุน	201
6. รายรับ	205
7. CASH FLOW	213
7.1 PHASE 1	213
7.2 PHASE 2	214
7.3 PHASE 3	215

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

เรื่อง	หน้า
7.4 PHASE 4	216
8. งบดุล	217
9. การหาอัตราผลตอบแทนในรูปของ IRR, NPV ,B/C และ PB	221
9.1 IRR	223
9.2 NPV & B/C	247
9.3 PAYBACK PERIOD	273
10.สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงิน	289
บทที่ 7 การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	
1. การวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ	291
2. การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมในปัจจุบันของโครงการ	293
3. การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ	294
4. การวิเคราะห์มาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น	296
5. การวิเคราะห์มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	297
6. สรุปการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	306
ภาคผนวก	
ก. แบบสอบถามทางด้านการเสาะหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดระยอง	
ข. แบบสอบถามทางด้านสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนบนพื้นที่โครงการ 400 ไร่	
ค. ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม	
ง. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	
จ. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535	
บรรณานุกรม	

สารบัญตาราง

เรื่อง	หน้า
ตารางที่	
1.แสดงการประมาณการประชากรระดับจังหวัดจำแนกตาม กลุ่มอายุและเพศ(กค) จังหวัดระยอง	9
2.แสดงข้อมูลปฐมภูมิ(ที่พักอาศัย)	12
3.จำนวนโรงเรียนจำแนกตามชั้นเรียนเป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2538	14
4.จำนวนนักเรียนจำแนกตามชั้นเรียนเป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2538	15
5.อัตราส่วนนักเรียนต่อห้องเรียนและนักเรียนต่อครูจำแนกตามระดับ การศึกษาเป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2538	16
6.จำนวนโรงเรียน ห้องเรียน ครู และนักเรียน จำแนกตามสังกัด ปีการศึกษา 2538	17
7.แสดงข้อมูลปฐมภูมิ(โรงเรียนอนุบาล,โรงเรียนประถม,โรงเรียนมัธยม)	18
8.จำนวนโรงพยาบาลและสถานพยาบาลจำแนกเป็นรายอำเภอ ปีงบประมาณ 2537	21
9.แสดงข้อมูลปฐมภูมิ(โรงพยาบาล)	22
10.ตลาดสด ศูนย์การค้าต่างๆในท้องที่แต่ละอำเภอ	23
11.แสดงข้อมูลปฐมภูมิ(ตลาด)	24
12.แสดงข้อมูลปฐมภูมิ(ศูนย์ออกกำลังกายและกีฬา)	27
13.จำนวนโรงแรม ผู้เยี่ยมชม นักท่องเที่ยว และจำนวนนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2535-2538	28
14.แสดงข้อมูลปฐมภูมิ(โรงแรม)	29
15.แสดงข้อมูลปฐมภูมิ(สถานบันเทิง)	31
16.สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ	43
17.แสดงพื้นที่เขตการปกครอง ประชากรและความหนาแน่น จ.ระยอง ปี 2538	52
18.แสดงจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้างในกิจการอุตสาหกรรม พาณิชย์กรรม ขนส่งและบริการ จ.ระยอง ปี 2538	53
19.สถิติแสดงจำนวนโรงงาน เงินทุน และคนงาน ปี 2531-2538	55
20.แสดงสถิติจำนวนโรงงาน เงินทุน และคนงานแยกรายอำเภอ ปี 2538	56
21.แสดงผลการจัดเก็บภาษีอากรในปีงบประมาณ 2538 ตั้งแต่เดือน ต.ค. 2537 ถึง ต.ค. 2538	56
22.แสดงการจัดการศึกษาแยกตามสังกัดและระดับการศึกษา จ.ระยอง ปี 2538	58
23.แสดงจำนวนโรงเรียน ครู นักเรียน แยกตามสังกัด และอำเภอ ปีการศึกษา 2538	59

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญัตราง (ต่อ)

เรื่อง	หน้า
24.สถานีไฟฟ้าในเขตพื้นที่รับผิดชอบ ,จำนวนและประเภทผู้ใช้ไฟ(ราย) สถานะการจ่ายไฟในหมู่บ้าน	63
25.สรุป ข้อมูลสำคัญการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง	64
26.แสดงโครงสร้างอัตราค่าน้ำของประปาส่วนภูมิภาค(1 มี.ค. 2536)	66
27.แสดงการแบ่งเขตการปกครองจังหวัดระยอง ปี 2538	68
28.แสดงจำนวนประชากรจังหวัดระยอง รายอำเภอ	68
29.แสดงการประมาณประชากรระดับจังหวัด จำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ (กค) จ.ระยอง	69
30.จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในจังหวัดระยอง	72
31.จำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการใน จ.ระยอง	73
32.โครงสร้างเศรษฐกิจของ จ.ระยอง	76
33.ราคาและเงื่อนไขของ อสังหาริมทรัพย์ของคู่แข่งในการตลาด	82
34.นิคมอุตสาหกรรมเขตประกอบการอุตสาหกรรมและกิจการที่มีลักษณะ คล้ายกับนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว	83
35.นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม และกิจการที่มีลักษณะ คล้ายกับนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุญาต	84
36.โครงการฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ปีงบประมาณ 2540 ในพื้นที่ จ.ระยอง ในความรับผิดชอบของสำนักทางหลวงที่ 12(ชลบุรี)	85
37.สรุปภาพรวมที่อยู่อาศัย จ.ระยอง	117
38.รายการแสดงกำลังคนและองค์กรภายใน โครงการ	177
39.แสดงกระแสรายรับของ โครงการ	209
40.วิธีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร	297
41.เกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งชุมชน	298
42.ประเภทมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคาร	300
43.ประเภท ขนาด และมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร	301
44.มาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดินที่มีใช้ทะเล	302
45.มาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศ(พ.ศ. 2524)	304

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่	เรื่อง	หน้า
	1.แสดงผังขั้นตอนการขออนุญาตคณะกรรมการผู้ชำนาญการด้านสิ่งแวดล้อม	46
	2.แสดงผังขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	47
	3.แสดงผังประมาณการประชากรและกำลังแรงงานจ.ระยอง ปี 2538	53
	4.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามเพศ,ตามการศึกษา	98
	5.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามอายุ	99
	6.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามระดับรายได้	100
	7.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามอาชีพ	101
	8.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามถิ่นที่อยู่อาศัย,ตามสถานะการแต่งงาน	102
	9.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามจำนวนสมาชิกที่รับผิดชอบ ในครอบครัว,ตามจำนวนผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	103
	10.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามระยะเวลาการผ่อนชำระ	104
	11.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามแหล่งเงินทุน,ตามความต้องการของโครงการ	105
	12.แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามอัตราดอกเบี้ยผ่อนชำระ	106
	13.แผนภูมิแสดงการเลือกสถานศึกษา	107
	14.แผนภูมิแสดงความต้องการศึกษาในสถานศึกษา	108
	15.แผนภูมิแสดงความสามารถในการชำระค่าบำรุงการศึกษาในระดับอนุบาล	109
	16.แผนภูมิแสดงการจ่ายตลาดสด	109
	17.แผนภูมิแสดงความคิดเห็นในการก่อสร้างตลาดภายในโครงการ	110
	18.แผนภูมิแสดงความสนใจในการเช่าพื้นที่ตลาดสดในระดับราคาต่างๆ	111
	19.แผนภูมิแสดงความสนใจของโครงการที่ตั้งอยู่บน ถนนบ้านค่าย	111
	20.แผนภูมิแสดงการเลือกชนิดของอสังหาริมทรัพย์	112
	21.แผนภูมิแสดงเวลาที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม	113
	22.แสดงภาพถนนหน้าที่ตั้งโครงการ	154
	23.แสดงภาพด้านหน้าที่ตั้งโครงการ	154
	24.แสดงภาพด้านในที่ตั้งโครงการ	155
	25.แผนภูมิแสดงปริมาณน้ำฝนและจำนวนวันที่ฝนตกปี 2533-2537	163
	26.แสดงภาพตัวอย่างแบบที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ	165
	27.แผนผังการจัดองค์กรภายนอกโครงการ	175
	28.แผนผังการจัดองค์กรภายในโครงการ	176
	29.แผนภูมิกำลังคนที่สัมพันธ์กับช่วงเวลาต่างๆ	178

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บทนำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทนำ

ความเป็นมา

ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบกับภาวะตกต่ำ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครขนาดเดียวกัน รัฐบาลได้กำหนดมาตรการต่างๆ ขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อช่วยฟื้นฟูและแก้ปัญหาดังกล่าวซึ่งนับว่าเป็นปัญหาที่น่า สนใจเป็นอย่างยิ่ง ในทางกลับกันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในจังหวัดระยองก็ยังมีภาวะที่มีการเจริญเติบโตอย่าง เรื่อยๆ และคาดว่าจะมีความต้องการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

โดยเหตุผลข้างต้น โครงการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดระยองจึงเป็นที่น่าทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ ในการดำเนินโครงการ ซึ่งจะช่วยให้ทราบถึงรูปแบบและลักษณะของการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินหรือธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์นั่นเอง

วัตถุประสงค์ของโครงการพิเศษ

1. เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนการดำเนินงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดสรรที่ดินขนาด ๔๐๐ ไร่
2. เพื่อทราบถึงข้อมูลในการตัดสินใจในตัวโครงการว่ามีความเป็นไปได้ควรค่าแก่การลงทุนหรือไม่
3. เพื่อทราบถึงขั้นตอนในการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่
4. เพื่อทราบปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่

ขอบเขตของการศึกษา

1. ด้านการศึกษารูปแบบของ โครงการ
 - 1.1 รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานเพื่อเลือกประเภทของอสังหาริมทรัพย์
 - 1.2 ศึกษาถึงประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมภายในโครงการ
2. ด้านกฎหมาย
 - 2.1 ศึกษาข้อกำหนดและระเบียบวิธีการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย
3. ด้านการตลาด
 - 3.1 กำหนดเป้าหมายของการศึกษา
 - 3.2 เก็บข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการและข้อมูลอย่างเป็นทางการพร้อม
 - 3.3 วิเคราะห์ข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการและข้อมูลอย่างเป็นทางการ
 - 3.4 กำหนดรูปแบบของโครงการ
 - 3.5 ทำการทำนายความต้องการทางการตลาด
 - 3.6 ทำการวางแผนการขายและการตลาด
 - 3.7 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายทางการขาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ด้านเทคนิค

- 4.1 ทำการศึกษาข้อกำหนดและอุปสรรคด้านที่ตั้งของโครงการ
- 4.2 ทำการประเมินราคาที่ดินที่ทำการซื้อขาย
- 4.3 ทำการศึกษาระบบสาธารณูปโภคของโครงการ
- 4.4 ทำการศึกษาส่วนบริการของรัฐรอบที่ตั้งของโครงการ
- 4.5 ทำการศึกษาสิ่งแวดล้อมอื่นๆรอบโครงการ
- 4.6 ทำการศึกษาปัญหาในการก่อสร้าง
- 4.7 กำหนดลักษณะและการใช้ที่ดิน
- 4.8 กำหนดผังโครงการ (Lay Out)
- 4.9 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้าง

5. ด้านการบริหาร

- 5.1 วิเคราะห์รูปแบบองค์กร
- 5.2 วิเคราะห์อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบภายในโครงการ
- 5.3 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายทางการบริหาร

6. ด้านการเงิน

- 6.1 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายด้านการขาย
- 6.2 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้าง
- 6.3 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร
- 6.4 วิเคราะห์รายรับของโครงการ
- 6.5 วิเคราะห์แหล่งเงินทุนของโครงการ
- 6.6 วิเคราะห์ Cash Flow
- 6.7 วิเคราะห์งบดุลของโครงการ
- 6.8 วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของโครงการในรูปของ IRR ,NPV , B/C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิธีการศึกษา

1. ด้านการศึกษารูปแบบโครงการ

- 1.1 กำหนดวัตถุประสงค์ของการศึกษา
- 1.2 กำหนดเป้าหมายของการศึกษา
- 1.3 กำหนดขอบเขตรูปแบบของสังหาริมทรัพย์ของโครงการ
- 1.4 ทำการรวบรวมข้อมูลเพื่อการเลือกรูปแบบของโครงการ
- 1.5 วิเคราะห์ข้อมูลที่เก็บรวบรวมและดูทางการลงทุน
- 1.6 สรุปรูปแบบของโครงการที่เหมาะสม

2. ด้านกฎหมาย

- 2.1 ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ
- 2.2 วิเคราะห์รายละเอียดกฎหมายที่มีผลต่อกำดำเนินโครงการ
- 2.3 สรุปข้อกำหนดและระเบียบวิธีปฏิบัติที่มีผลกระทบต่อการทำงานโครงการ

3. ด้านการตลาด

- 3.1 กำหนดเป้าหมายของการศึกษา
- 3.2 เก็บรวบรวมข้อมูลทางการตลาด ทั้งอย่างเป็นทางการและไม่เป็นทางการ
- 3.3 วิเคราะห์และสรุปผลของข้อมูลที่ได้เก็บรวบรวม
- 3.4 กำหนดรูปแบบของโครงการ
- 3.5 ประเมินปัจจัยที่มีผลทางการตลาด
- 3.6 วางแผนการตลาด
- 3.7 วางแผนพัฒนาแผนการขาย
- 3.8 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการขาย
- 3.9 สรุปความเป็นไปได้ทางการตลาด

4. ด้านเทคนิค

- 4.1 ทำการศึกษาด้านที่ตั้งของโครงการ
 - 4.1.1 ผังเมืองของจังหวัด
 - 4.1.2 ศึกษาสภาพแวดล้อมของโครงการ
 - 4.1.3 ศึกษาอาณาเขตของที่ตั้งโครงการ
 - 4.1.4 ศึกษาสภาพสาธารณูปโภคของที่ตั้งโครงการ
 - 4.1.5 ศึกษาส่วนบริการต่างๆรอบที่ตั้งโครงการ
 - 4.1.6 ศึกษาการจราจรในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 4.1.7 ทำการวิเคราะห์โอกาสและอุปสรรคของที่ตั้งโครงการ
- 4.1.8 แสดงราคาค่าที่ดินและราคาประเมินที่ดิน
- 4.2 ทำการศึกษาด้านเทคนิค
 - 4.2.1 กำหนดผัง Lay-out ของโครงการ
 - 4.2.2 กำหนดลักษณะของโครงการ
 - 4.2.3 แสดงการใช้ที่ดินของโครงการ
 - 4.2.4 ศึกษาปัญหาในด้านการก่อสร้าง
 - 4.2.5 ทำการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
- 4.3 สรุปความเป็นไปได้ทางเทคนิค
- 5. ด้านการบริหาร
 - 5.1 ศึกษารูปแบบขององค์กรทางธุรกิจ
 - 5.2 วิเคราะห์หน้าที่และการจัดองค์กรภายในโครงการ
 - 5.3 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร
 - 5.4 สรุปลักษณะทางการบริหารและความเป็นไปได้ทางการบริหาร
- 6. ด้านการเงิน
 - 6.1 ค่าใช้จ่ายด้านการขาย
 - 6.2 ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างต่างๆ
 - 6.3 ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร
 - 6.4 ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ
 - 6.5 แหล่งเงินทุน
 - 6.6 รายรับ
 - 6.7 CASH FLOW
 - 6.8 งบดุล
 - 6.9 การหาอัตราผลตอบแทนในรูปของ IRR , NPV , B/C และ PB
 - 6.10 สรุปความเป็นไปได้ทางการเงิน
- 7. ด้านสิ่งแวดล้อม
 - 7.1 วิเคราะห์รายละเอียดโครงการ
 - 7.2 สรุปผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความเป็นไปได้ทางสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.1 ทราบถึงขั้นตอนของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและขั้นตอนของการจัดสรรที่ดินที่มีขนาดใหญ่
- 1.2 ทราบถึงข้อมูลในการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดิน
- 1.3 ทราบถึงวิธีการในการวางแผนการดำเนินงานจัดสรรที่ดิน
- 1.4 ทราบถึงความเหมาะสมในการลงทุนโครงการจัดสรรที่ดินขนาด 400 ไร่ ณ จังหวัดระยอง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

การศึกษาหารูปแบบของโครงการ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาคัดเลือกลักษณะรูปแบบของโครงการ ที่มีความเหมาะสมต่อพื้นที่ที่จะทำการศึกษา
2. เพื่อทราบถึงข้อมูลเบื้องต้นในการตัดสินใจคัดเลือกรูปแบบของโครงการที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน
3. เพื่อทราบถึงลักษณะของรูปแบบโครงการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ว่ามีความเหมาะสมต่อพื้นที่หรือไม่

กำหนดเป้าหมายของการศึกษา

1. กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนี้ เป็นประชากรที่อาศัยหรือทำงานภายในจังหวัดระยอง
2. ขนาดของโครงการ
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการตั้งอยู่บนถนนระยอง-บ้านค่าย กม.ที่ 5 มีขนาดพื้นที่ 407 ไร่
3. รูปแบบของโครงการ
ทำการถั่นกรรรูปแบบของโครงการต่าง ๆ เพื่อศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าในจังหวัดระยอง

กำหนดขอบเขตรูปแบบของโครงการในพื้นที่ทำการศึกษา

ได้ทำการคัดเลือกรูปแบบของโครงการจากข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดระยองและสภาพโดยทั่วไปของจังหวัดระยอง (จากข้อมูลการตลาดปี พ.ศ. 2538) ทำให้เราสามารถคัดเลือกรูปแบบที่เหมาะสมแก่การลงทุนบนพื้นที่ที่จะทำการศึกษาได้ดังนี้

1. ที่พักอาศัย
2. สถานศึกษา
 - 2.1 โรงเรียนอนุบาล
 - 2.2 โรงเรียนประถมศึกษา
 - 2.3 โรงเรียนมัธยมศึกษา
3. โรงพยาบาล
4. ตลาด
5. ศูนย์กีฬาและออกกำลังกาย
6. โรงแรม
7. สถานบริการบันเทิง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ

โดยแหล่งข้อมูลที่ได้ไปทำการจัดเก็บ คือ

1. กรมพาณิชย์จังหวัด
2. กรมอุตสาหกรรมจังหวัด
3. สำนักงานสถิติจังหวัด
4. สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย

การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ

การสำรวจเบื้องต้นนี้ใช้วิธี Simple Random Sampling ซึ่งเป็นวิธีสุ่มตัวอย่างเพื่อเก็บข้อมูลโดยการเก็บตัวอย่างจะกระทำโดยไปที่ศาลาว่าการจังหวัด โดยที่ในการศึกษาหารูปแบบของ โครงการจะเก็บข้อมูลจากอำเภอเมือง จากนั้นก็เลือกถนนที่จะทำการสำรวจโดยถนนที่เราเลือก คือ ถนนสุขุมวิท, ถนนรองเมือง, ถนนริมน้ำ จากนั้นก็นำบ้านเลขที่ที่อยู่บนถนนทั้ง 3 นั้นมาทั้งหมดเขียนใส่เศษกระดาษแต่ละแผ่น จากนั้นทำการเลือกโดยวิธีจับสลากมาทีละแผ่นให้ได้จนครบ 200 แผ่น ซึ่งทั้ง 200 แผ่นนี้ก็จะเป็บ้านเลขที่ที่เราจะต้องไปทำการสำรวจข้อมูล

แบบสอบถามรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

แบ่งออกเป็น

1. ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม เพื่อทราบข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นของบุคคลนั้น ๆ
2. ข้อมูลที่มีต่อโครงการต่าง ๆ เพื่อทราบความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับลักษณะความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อโครงการต่าง ๆ (รูปแบบของแบบสอบถามสามารถอ่านได้ในภาคผนวก)

การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ

ที่พักอาศัย

ผลิตภัณฑ์ สามารถแบ่งออกเป็น 5 ลักษณะ คือ

1. บ้านเดี่ยว 1 ชั้นและ 2 ชั้น
2. ทาวน์เฮ้าส์
3. อาคารพาณิชย์
4. Condominium
5. Service Apartment

- ข้อมูลทุติยภูมิ

- ข้อมูลการตลาดจังหวัดระยอง ปีพ.ศ. 2538
- โครงการศึกษาพื้นที่เพื่อกำหนดเขตประกอบการอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงการประมาณการประชากรระดับจังหวัด จำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ (กค.)
จังหวัดระยอง

กลุ่มอายุ	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543
รวม	434	445	458	469	481	493	506	519	532	545	557
หญิง	214	219	225	231	236	242	248	254	261	267	273
0-4	21	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22
5-9	23	23	23	23	23	23	23	22	23	23	23
10-1	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24
15-1	22	23	23	23	24	24	25	25	25	25	25
20-2	23	24	24	24	24	24	24	25	25	26	26
25-2	20	21	23	24	24	25	25	25	26	26	26
30-3	17	18	19	20	21	21	23	24	25	26	27
35-3	14	15	16	17	17	18	19	20	21	22	23
40-4	11	11	12	13	14	15	16	16	17	18	19
45-4	9	9	10	10	10	11	12	12	13	14	15
50-5	8	8	8	9	9	9	9	10	10	10	11
55-5	7	7	7	8	8	8	8	8	9	9	9
60-6	5	5	6	6	6	6	7	7	7	8	8
65-6	4	4	4	5	5	5	5	5	6	6	6
70-7	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
75+	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	5

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงการประมาณการประชากรระดับจังหวัด จำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ (กค.)

จังหวัดระยอง

กลุ่มอายุ	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543
ชาย	220	226	233	238	245	251	258	265	271	278	284
0-4	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23
5-9	23	23	24	23	24	24	24	24	24	24	04
10-1	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25
15-1	23	24	24	24	25	25	25	26	26	26	26
20-2	24	25	25	25	25	25	25	26	26	26	27
25-2	21	23	24	25	26	26	27	27	27	27	27
30-3	19	20	21	21	22	23	24	26	27	27	28
35-3	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
40-4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
45-4	9	10	10	11	11	12	13	13	14	15	16
50-5	8	8	9	9	9	10	10	10	11	11	12
55-5	6	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9
60-6	5	5	5	6	6	6	6	7	7	7	8
65-6	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6
70-7	2	2	3	3	3	3	3	3	3	4	4
75+	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	4

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายชื่อนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง

1. นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	ตำบลมาบตาพุด	อำเภอเมืองระยอง	8,000 ไร่
2. นิคมอุตสาหกรรมตะวันออก	ตำบลมาบตาพุด	อำเภอเมืองระยอง	2,430 ไร่
3. นิคมอุตสาหกรรมผาแดง	ตำบลมาบตาพุด	อำเภอเมืองระยอง	516 ไร่
4. ระยองอินดัสเตรียลปาร์ค	ตำบลมาบตาพุด	อำเภอบ้านค่าย	1,400 ไร่
5. สวนอุตสาหกรรมเครือเจริญโภคภัณฑ์	ตำบลมาบตาพุด	อำเภอบ้านค่าย	3,000 ไร่
6. เขตประกอบการอุตสาหกรรม ทีพีไอ	ตำบลเชิงเนิน	อำเภอเมืองระยอง	3,200 ไร่
7. เขตประกอบการอุตสาหกรรมสยามอีสเทิร์นอินดัสเตรียลปาร์ค	ตำบลมาบตาพุด	อำเภอปลวกแดง	1,341 ไร่

และอยู่ระหว่างการขออนุญาตเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมต่าง ๆ
จำนวน 8 แห่ง

1. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	อำเภอบ้านค่าย	ประมาณ	2,100 ไร่
2. เขตประกอบการอุตสาหกรรม จี.เค.แลนด์	อำเภอบ้านค่าย	ประมาณ	971 ไร่
3. เขตประกอบการอุตสาหกรรม นครินทร์อินดัสเตรียลปาร์ค	อำเภอบ้านค่าย		465 ไร่
4. เขตประกอบการอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	อำเภอปลวกแดง	ประมาณ	3,500 ไร่
5. นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	อำเภอปลวกแดง	ประมาณ	2,400 ไร่
6. เขตประกอบการอุตสาหกรรมเมืองตะวันออกอุตสาหกรรม	อำเภอปลวกแดง		1,500 ไร่
7. เขตประกอบการอุตสาหกรรม บริษัท ระยองทีดินอุตสาหกรรม จำกัด			3,427 ไร่
8. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกลุ่มเหมราชพัฒนาที่ดิน	อำเภอปลวกแดง		3,500 ไร่

ที่มา : โครงการศึกษาพื้นที่เพื่อกำหนดเขตประกอบการอุตสาหกรรม จังหวัดระยอง

- ข้อมูลปฐมภูมิ

ที่พักอาศัย

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียง พอ	%	ขาด แคลน	%	ประทับใจ	%	พอ ใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	57	57.6	42	42.4	4	4.04	39	39.4	44	44.4	9	9.09
หญิง	51	51.5	48	48.5	4	4.04	31	31.3	50	50.5	13	13.1
อายุ												
20-25 ปี	23	51.1	22	48.9	3	6.67	16	35.6	20	44.4	6	13.3
26-30 ปี	31	56.4	24	43.6	2	3.64	21	38.2	27	49.1	6	10.9
31-35 ปี	12	57.1	9	42.9	1	4.76	10	47.6	12	57.1	0	0
36-40 ปี	19	52.8	17	47.2	1	2.78	10	27.8	12	33.3	6	16.7
มากกว่า 40 ปี	17	48.6	18	51.4	1	2.86	18	51.4	18	51.4	4	11.4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงเรียน

ผลิตภัณฑ์ สามารถแบ่งย่อยได้ 3 ลักษณะ

1. ระดับอนุบาล
2. ระดับประถมศึกษา
3. ระดับมัธยมศึกษา

- ข้อมูลทศนิยม

- ข้อมูลสถิติจังหวัดระยอง ปี พ.ศ. 2538



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนโรงเรียน จำนวนตามชั้นเรียน เป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2538

NUMBER OF SCHOOLS BY GRADE AND AMPHOE : ACADEMIC YEAR : 1995

อำเภอ / กิ่งอำเภอ	ชั้นเรียน Grade										Amphoe / King Amphoe			
	รวม Total	อนุบาล Kinder gation	อนุบาล ประถมศึกษา Kinder gation Elementary	อนุบาล มัธยมศึกษา ตอนต้น Kinder gation Lower Secondary	อนุบาล มัธยมศึกษา ตอนปลาย Kinder gation Upper Secondary	เด็กเล็ก ประถมศึกษา Primary Elementary	เด็กเล็ก มัธยมศึกษา ตอนต้น Primary lower secondary	ประถม ศึกษา Elementary	ประถม ศึกษา Elementary lower Secondary	มัธยมศึกษา ตอนต้น Elementary Upper Secondary		มัธยมศึกษา ตอนต้น Lower Upper Secondary		
รวมยอด เมือง	275	8	133	25	1	68	1	21	2	0	0	3	18	Total
แก่ง	77	5	29	1	1	16	0	10	1	0	0	2	6	Muang Rayong
บ้านค่าย	72	1	25	4	0	33	1	3	0	0	0	0	5	Kleang
บ้านนาง	47	1	31	4	0	6	0	3	0	0	0	0	2	Ban Khat
ปลวกแดง	21	1	9	3	0	5	0	1	0	0	0	0	2	Ban Chang
วังจันทร์	26	0	14	3	0	3	0	4	1	0	0	0	1	Pluak Daeng
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	16	0	13	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	Wang Chan
	16	0	12	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1	Khao Cha Mao

ที่มา : สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดระยอง (Source : Rayong Provincial Education Office)

จำนวนนักเรียน จำแนกตามระดับการศึกษา และเพศ เป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2538

NUMBER OF STUDENTS BY LEVEL OF EDUCATION, SEX AND AMPHOE : ACADEMIC YEAR 1995

อำเภอ / กิ่งอำเภอ	ระดับการศึกษา Level of education												Amphoe / King Amphoe
	รวม			ก่อนประถมศึกษา			ประถมศึกษา			มัธยมศึกษา			
	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	
รวมยอด	96,539	49,584	46,955	18,413	9,396	9,017	51,990	27,235	24,755	26,136	12,953	13,183	Total
เมือง	39,339	20,198	19,141	7,734	3,991	3,743	20,226	10,530	9,690	11,379	5,671	5,708	Muang Rayong
แตง	21,067	10,663	10,404	3,702	1,882	1,829	11,578	5,017	5,661	5,787	2,864	2,923	Kleang
บ้านค้อ	12,817	6,487	6,339	2,510	1,267	1,243	7,056	3,640	3,414	3,253	1,589	1,673	Ban Khat
บ้านดง	8,135	4,157	3,978	2,085	1,067	1,018	4,084	2,075	2,009	1,960	1,015	951	Ban Chang
ปลวกแดง	6,403	3,690	2,713	1,007	495	512	4,237	2,632	1,605	1,159	563	596	Phuak Daeng
วังจันทร์	4,828	2,434	2,394	675	332	343	2,457	1,279	1,178	1,696	823	873	Wang Chan
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	3,950	1,955	1,995	700	362	338	2,354	1,156	1,198	896	437	459	Khao Cha Mao

ที่มา : สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดระยอง

Source : Rayong Province Education Office

อัตราส่วนนักเรียนต่อห้องเรียนและอัตราส่วนนักเรียนต่อครู จำนวนตามระดับการศึกษาเป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2538

RATIO OF STUDENTS / CLASSROOM AND STUDENTS / TEACHER BY LEVEL OF EDUCATION AND AMPHOE : ACADEMIC YEAR 1995

อำเภอ / กิ่งอำเภอ	ระดับการศึกษา Level of education												Amphoe / King Amphoe
	รวม Total			ก่อนประถมศึกษา Pre-Primary			ประถมศึกษา Elementary			มัธยมศึกษา Secondary			
	อัตราส่วนนักเรียนต่อห้องเรียน Ratio of students / classroom	อัตราส่วนนักเรียนต่อครู Ratio of students / teacher	อัตราส่วนนักเรียนต่อห้องเรียน Ratio of students / classroom	อัตราส่วนนักเรียนต่อครู Ratio of students / teacher	อัตราส่วนนักเรียนต่อห้องเรียน Ratio of students / classroom	อัตราส่วนนักเรียนต่อครู Ratio of students / teacher	อัตราส่วนนักเรียนต่อห้องเรียน Ratio of students / classroom	อัตราส่วนนักเรียนต่อครู Ratio of students / teacher	อัตราส่วนนักเรียนต่อห้องเรียน Ratio of students / classroom	อัตราส่วนนักเรียนต่อครู Ratio of students / teacher			
รวมยอด	29	21	28	30	26	20	40	22	40	22	Total		
เมืองระยอง	34	22	32	27	31	22	43	23	43	23	Muang Rayong		
แก่ง	26	19	25	32	22	17	39	21	39	21	Klaeng		
บ้านค่าย	25	19	25	31	22	16	37	21	37	21	Ban Khay		
บ้านตาง	30	21	31	32	27	20	38	19	38	19	Ban Chang		
ปลวกแดง	28	22	23	28	27	23	35	23	35	23	Pluak Daeng		
วังจันทร์	26	21	22	36	22	18	37	26	37	26	Wang Chan		
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	25	22	21	39	24	23	34	21	34	21	King Amphoe Kho Cha Mao		

ที่มา : สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดระยอง

Source : Rayong Provincial Education Office

จำนวนโรงเรียน ห้องเรียน ครูและนักเรียน จำนวนตามสังกัด ปีการศึกษา 2538

NUMBER OF SCHOOLS, CLASSROOMS, TEACHERS AND STUDENTS BY JURISDICTION : ACADEMIC YEAR : 1995

สังกัด	จำนวนโรงเรียน Number of schools	จำนวนห้องเรียน Number of classrooms	จำนวนครู Number of teacher			จำนวนนักเรียน Number of students	Jurisdiction
			รวม Teacher	ไม่ได้อำนาจ Non teaching	ทำการสอน		
รวมยอด	275	3,358	4,620	154	4,466	96,539	Total
กรมสามัญศึกษา	19	518	935	40	895	21,535	Department of General Education
สนง.การประถมศึกษาแห่งชาติ (สพช.)	225	2,333	2,926	73	2,853	56,589	Office of the National Primary Education Commission
สนง.คณะกรรมการการศึกษาเอกชน (ทช.)	22	393	575	40	535	14,292	Office of Private Education Commission
สนง.การศึกษาท้องถิ่น (ทศบถ)	5	97	141	0	141	3,541	Office of Local Education
กรมการศาสนา	3	13	39	1	38	514	Department of Religion
อื่น ๆ	1	4	4	0	4	68	Others

ที่มา : สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดระยอง

Source : Rayong Provincial Education Office

๘

- ข้อมูลปฐมภูมิ

โรงเรียนอนุบาล

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียง พอ	%	ขาด แคลน	%	ประทับใจ	%	พอ ใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	31	33	63	67	5	5.32	40	42.6	41	43.6	7	7.45
หญิง	32	32.7	66	67.3	2	2.04	35	35.7	47	48	6	6.12
อายุ												
20-25 ปี	20	46.5	23	53.5	3	6.98	12	27.9	14	32.6	4	9.3
26-30 ปี	24	42.9	32	57.1	1	1.79	24	42.9	26	46.4	2	3.57
31-35 ปี	4	19	17	81	0	0	9	42.9	9	42.9	2	9.52
36-40 ปี	8	22.9	27	77.1	2	5.71	6	17.1	21	60	4	11.4
มากกว่า 40 ปี	6	19.4	25	80.6	1	3.23	12	38.7	15	48.4	1	3.23

โรงเรียนประถม

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียง พอ	%	ขาด แคลน	%	ประทับใจ	%	พอ ใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	39	47	44	53	3	3.61	47	56.6	36	43.4	5	6.02
หญิง	53	57.6	39	42.4	1	1.09	39	42.4	47	51.1	4	4.35
อายุ												
20-25 ปี	30	69.8	13	30.2	1	2.33	25	58.1	14	32.6	2	4.65
26-30 ปี	36	67.9	17	32.1	1	1.89	27	50.9	24	45.3	0	0
31-35 ปี	11	52.4	10	47.6	0	0	9	42.9	10	47.6	1	4.76
36-40 ปี	18	52.9	16	47.1	0	0	13	38.2	17	50	3	8.82
มากกว่า 40 ปี	5	16.1	26	83.9	1	3.23	10	32.3	16	51.6	3	9.68

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



โรงเรียนมัธยม

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียง พอ	%	ขาด แคลน	%	ประทับใจ	%	พอ ใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	36	42.4	49	57.6	2	2.35	33	38.8	38	44.7	8	9.41
หญิง	38	38.8	60	61.2	4	4.08	35	35.7	49	50	4	4.08
อายุ												
20-25 ปี	24	53.3	21	46.7	3	6.67	21	46.7	18	40	2	4.44
26-30 ปี	24	42.1	33	57.9	0	0	10	17.5	31	54.4	3	5.26
31-35 ปี	8	38.1	13	61.9	0	0	12	57.1	7	33.3	1	4.76
36-40 ปี	13	39.4	20	60.6	1	3.03	11	33.3	19	57.6	0	0
มากกว่า 40 ปี	10	31.3	22	68.8	2	6.25	9	28.1	15	46.9	4	12.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้ง **038439**

โรงพยาบาล

ผลิตภัณฑ์ แบ่งได้เป็น 2 ประเภท

1. โรงพยาบาลรัฐบาล
2. โรงพยาบาลเอกชน

- ข้อมูลทุติยภูมิ

- ข้อมูลสถิติจังหวัดระยอง ปี พ.ศ. 2537



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนโรงพยาบาลและสถานพยาบาล จำแนกเป็นรายอำเภอปีงบประมาณ 2537
 NUMBER OF HOSPITALS AND MEDICAL ESTABLISHMENTS BY AMPHOL : YEAR 1994

อำเภอ / กิ่งอำเภอ	จำนวน ร.พ. ทั่วไปของรัฐ Number of Government hospital	จำนวน ร.พ. ทั่วไปของเอกชน Number of Private hospital	จำนวนสถานอนามัย Number of Health Cental	จำนวนคลินิกทุกประเภท Number of Clinic	Amphoe / King Amphoe
รวมยอด	7	8	90	81	Total
เมืองระยอง	1	6	19	53	Muang Rayong
แก่ง	1	1	22	16	Klaeng
บ้านค่าย	1	0	18	3	Ban Khai
บ้านฉาง	1	1	8	7	Ban Chang
ปลวกแดง	1	0	10	1	Plual Daeng
วังจันทร์	1	0	7	1	Wang Chan
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	1	0	6	0	King Amphoe Khao Cha Mao

- ข้อมูลปฐมภูมิ

โรงพยาบาล

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียงพอ	%	ขาดแคลน	%	ประทับใจ	%	พอใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	33	42.3	45	57.7	0	0	24	30.8	35	44.9	31	39.7
หญิง	26	29.9	61	70.1	2	2.3	16	18.4	47	54	29	33.3
อายุ												
20-25 ปี	15	40.5	22	59.5	0	0	12	32.4	17	45.9	13	35.1
26-30 ปี	16	32.7	33	67.3	0	0	9	18.4	24	49	21	42.9
31-35 ปี	2	11.1	16	88.9	0	0	4	22.2	13	72.2	1	5.56
36-40 ปี	8	34.8	15	65.2	0	0	5	21.7	14	60.9	15	65.2
มากกว่า 40 ปี	13	38.2	21	61.8	1	2.94	7	20.6	14	41.2	8	23.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตลาด

ผลิตภัณฑ์ เป็นสถานที่ประกอบการค้าซึ่งทำให้เกิดการซื้อขายทั้งในรูปของสินค้าและบริการต่าง ๆ จากผู้ผลิตและผู้บริโภค โดยผ่านสถานที่ที่เป็นสื่อกลางการค้า

- ข้อมูลทฤษฎี

- ข้อมูลการตลาดจังหวัดระยอง ปี พ.ศ. 2538

โครงสร้างของตลาดและศูนย์กลางตลาดที่สำคัญ

ตลาดสดศูนย์การค้าต่างๆ ในท้องที่แต่ละอำเภอ มีดังนี้

ชื่อตลาด	สถานที่ตั้ง
<p>อำเภอเมือง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตลาดสดเทศบาล 1 (ตลาดเก่า) 2. ตลาดสดเทศบาล 2 (วัดลุ่ม) ตลาดเย็น 3. ตลาดสดเทศบาล 4 (ตลาดแม่แดงตลาดชัยพร) 4. ตลาดสดศูนย์การค้าระยอง 1-4 5. ตลาดสดศรีบัวทอง (ตลาดมาบตาพุด) 6. ตลาดสดกะเจด 7. ตลาดสุขาภิบาลเพ 8. ตลาดสดศูนย์การค้าเพ 9. ตลาดนัดมาบตาพุด (ทุกวันเสาร์) 10. ตลาดนัดศูนย์การค้าระยอง (ทุกวันจันทร์และพฤหัสบดี) 11. ตลาดนัดกะเจด (ทุกวันจันทร์) 12. ตลาดกลางสินค้าเพื่อการเกษตรระยอง 	<p>ถนนชุมพล อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ถนนชุมพล อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ถนนจันทอุดม อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ตำบลกะเจด อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ตำบลเพ อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ตำบลเพ อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ตำบลกะเจด อำเภอเมือง ระยอง</p> <p>ถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง ระยอง</p>
<p>อำเภอแกลง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตลาดสดสุขาภิบาล 1 (ตลาดเย็น) 2. ตลาดสดกึ่งสวนิช (ตลาดเช้า) 3. ตลาดสดสุขาภิบาลทุ่งควายกิน 4. ตลาดสดปากน้ำประแสร์ 5. ตลาดสดวังหิน 6. ตลาดนัดวัดกลางกร้า (ทุกวันพุธ) 7. ตลาดนัดสุขาภิบาล 3 (ทุกวันอาทิตย์) หน้าโรงพยาบาลนครสามย่านรามา 	<p>ถ.สุนทรโวหาร ต.ทางเกวียน อ.แกลง ระยอง</p> <p>ถ.เทศบาล 2 ต.ทางเกวียน อ.แกลง ระยอง</p> <p>ต.ทุ่งควายกิน อ.แกลง ระยอง</p> <p>ต.ปากน้ำประแสร์ อ.แกลง ระยอง</p> <p>ต.กร้า อ.แกลง ระยอง</p> <p>ต.กร้า อ.แกลง ระยอง</p> <p>ต.ทางเกวียน อ.แกลง ระยอง</p>
<p>อำเภอบ้านค่าย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตลาดนัดสุขาภิบาลบ้านค่าย (ทุกวันอังคาร) 2. ตลาดแสนสุข-ชุมเกษตร 	<p>ตำบลบ้านค่าย อำเภอบ้านค่าย ระยอง</p> <p>ตำบลบ้านค่าย อำเภอบ้านค่าย ระยอง</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ตลาดนัดนิคมมาบข่า (ทุกวันเสาร์)	อำเภอบ้านค่าย ระยอง
อำเภอบ้านฉาง	
1. ตลาดสดเทพจินดา	ถนนสุขุมวิท อำเภอบ้านฉาง ระยอง
2. ตลาดสดศูนย์การค้า	ถนนสุขุมวิท อำเภอบ้านฉาง ระยอง
อำเภอปลวกแดง	
1. ตลาดสดสุขาภิบาลปลวกแดง	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง ระยอง
2. ตลาดนัดปลวกแดง (ทุกวันอาทิตย์)	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง ระยอง
3. ตลาดนัดบ้านปากแพรก	ตำบลละหาร อำเภอปลวกแดง ระยอง
4. ตลาดบ้านบึงคาค้า (ตลาดเช้า)	อำเภอปลวกแดง ระยอง
5. ตลาดนัดตำบลตาสิทธิ์ (ตลาดเช้า)	หน้าโรงน้ำตาตาสสิทธิ์ อ. ปลวกแดง ระยอง
อำเภอแกลง	
1. ตลาดใหม่เสรีวังจันทร์	หมู่ 3 ตำบลวังจันทร์ อำเภอวังจันทร์ ระยอง
2. ตลาดนัดหน้าสหกรณ์นิคมชะแวง (ทุกวันพุธ)	ตรงข้ามสหกรณ์นิคมชะแวง ตำบลวังจันทร์ อำเภอวังจันทร์ ระยอง
3. ตลาดนัดวังจันทร์ (ทุกวันเสาร์)	หมู่ 3 ตำบลวังจันทร์ อำเภอวังจันทร์ ระยอง
4. ตลาดนัดชุมแสง (ทุกวันศุกร์)	หมู่ 1 ตำบลชุมแสง อำเภอวังจันทร์ ระยอง
5. ตลาดนัดป่าขุบใน (ทุกวันอาทิตย์)	หมู่ 2 ตำบลป่าขุบใน อำเภอวังจันทร์ ระยอง

- ข้อมูลปฐมภูมิ

ตลาด

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียงพอ	%	ขาดแคลน	%	ประทับใจ	%	พอใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	62	66.7	31	33.3	1	1.08	30	32.3	41	44.4	19	20.4
หญิง	58	59.2	40	40.8	2	2.04	20	20.4	57	58.5	17	17.3
อายุ												
20-25 ปี	33	75	11	25	1	2.27	14	31.8	20	45.5	8	18.2
26-30 ปี	37	69.8	16	30.2	2	3.77	12	22.6	29	54.7	11	20.8
31-35 ปี	13	65	7	35	0	0	5	25	10	50	4	20
36-40 ปี	20	57.1	15	42.9	0	0	6	17.1	15	42.9	11	31.4
มากกว่า 40 ปี	14	42.4	19	57.6	0	0	10	30.3	19	57.6	3	9.09

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศูนย์กีฬาและออกกำลังกาย

ผลิตภัณฑ์ เป็นแหล่งพักผ่อนและออกกำลังกายไม่ว่าเป็นตัวบุคคล และทั้งครอบครัวที่มีความพร้อมทั้งตัว อุปกรณ์และสถานที่ มีประสิทธิภาพต่อผู้ใช้บริการในรูปแบบที่ครบวงจร

- ข้อมูลทุกขณภูมิ

- ข้อมูลการตลาด จังหวัดระยอง ปี พ.ศ. 2538

กีฬา

โบว์ลิ่ง

สตาร์โบว์ล

ศูนย์การค้าระยอง ถนนสุขุมวิท โทร. 615901

สนามกอล์ฟ

ระยองกรีนวัลเลย์คันทรีคลับ (18 หลุม)

23 หมู่ 7 ถ.บ้านฉาง-ชายร้า ต.สำนักท้อน อ.บ้านฉาง ระยอง 21130 โทร. (038) 603000-5

ค่าบริการ : วันธรรมดา 650 บาท วันหยุด 1,000 บาท

อีสเทิร์นสตาร์คันทรีคลับ (18 หลุม)

241/5 หมู่ 3 ถ.บ้านฉาง-หาดพลา ต.พลา อ.บ้านฉาง ระยอง 21130

โทร. 630410-7, (02) 285-6480, 285-6478 แฟกซ์ 630418

ค่าบริการ : วันธรรมดา 500 บาท วันหยุด 850 บาท

หินสวนน้ำไฮกอล์ฟ (36 หลุม)

ถ. สุขุมวิท อ. แกลง (อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง)

เกรทเลคกอล์ฟแอนด์คันทรีคลับ (18 หลุม)

ต.มาบข่างพร อ.ปลวกแดง (ใกล้อ่างเก็บน้ำคอกกราย อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง)

สนามซ้อมกอล์ฟ

ศรีเมืองกอล์ฟ

ใกล้สวนศรีเมือง ถนนอดุลยธรรมประภาส อำเภอเมือง

โปสติกอล์ฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารใกล้ภัคตาคารเพลินตา ถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง ท่านนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปฏิคม

ใกล้สี่แยกเกาะกลอย ถนนเลียขงเมือง อำเภอมือง

พรทรรพ์

196 หมู่ 1 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง โทร. (038) 601436

โลตัสกออล์ฟ

29/23 หมู่ 4 ถนนเนินพยอม ตำบลมาบตาพุด อำเภอมือง โทร. (038) 681773

สนามฝึกซ้อม-แข่งรถโกคาร์ท

สนามโปรคาร์ท

68/5 หมู่ 3 ตำบลเชิงเนิน อำเภอมือง (ใกล้สี่แยกเกาะกลอย)

สนามระยองอินเตอร์เนชันแนล คาร์ท เรซซิ่ง แทรค

กม.ที่ 253.5 ถนนสุขุมวิท ตำบลชากพง อำเภอกเลง โทร. (01) 3270056, (01) 9195734

บริการค้ำน้ำ

เกาะนอกรีสอร์ท

เกาะมันนอก อำเภอกเลง โทร. (038) 661136

สำนักงานกรุงเทพฯ บริษัท เกาะนอกรีสอร์ท จำกัด 262/2 สยามสแควร์ซอย 3 ปทุมวัน

โทร. (02) 2550836-7 แฟกซ์ 2550836

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ข้อมูลปฐมภูมิ

ศูนย์ออกกำลังกายและกีฬา

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียงพอ	%	ขาดแคลน	%	ประทับใจ	%	พอใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	11	17.2	53	82.8	1	1.56	23	35.9	38	59.4	14	21.9
หญิง	24	27.3	64	72.7	2	2.27	21	23.9	45	51.1	24	27.3
อายุ												
20-25 ปี	14	40	21	60	0	0	15	42.9	20	57.1	10	28.6
26-30 ปี	7	15.6	38	84.4	2	4.44	13	28.9	23	51.1	16	35.6
31-35 ปี	2	11.8	15	88.2	0	0	3	17.6	9	52.9	7	41.2
36-40 ปี	4	17.4	19	82.6	1	4.35	2	8.7	16	69.6	14	60.9
มากกว่า 40 ปี	6	21.4	22	78.8	1	3.57	7	25	14	50	5	17.9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงแรม

ผลิตภัณฑ์ แบ่งได้เป็น 3 ลักษณะ คือ

1. โรงแรมระดับชั้นหนึ่ง
2. โรงแรมระดับชั้นสอง
3. โรงแรมระดับชั้นสาม

- ข้อมูลสถิติ

- ข้อมูลสถิติจังหวัดระยอง ปี พ.ศ. 2538

จำนวนโรงแรม ผู้เยี่ยมชม นักท่องเที่ยว และจำนวนนักท่องเที่ยว พ.ศ. 2535-2538
NUMBER OF HOTELS, TOURISTS AND TRAVELLORS VISITORS : 1992-1995

รายการ	2535 (1992)	2536 (1993)	2537 (1994)	2538 (1995)	Item
จำนวนโรงแรม	184	194	203	182	Number of hotels
จำนวนนักท่องเที่ยว	-	918,500	1,039,951	1,199,012	Number of tourists
ชาวไทย	-	803,687	835,962	973,334	Thai
ชาวต่างประเทศ	-	114,813	203,989	225,678	Foregner
จำนวนนักท่องเที่ยว	-	545,246	549,477	641,862	Number of travellers
ชาวไทย	-	506,366	458,325	541,793	Thai
ชาวต่างประเทศ	-	38,880	91,152	100,069	Foregner
จำนวนผู้มาเยี่ยมชม	11,412,475	1,463,746	1,589,428	1,840,874	Number of visitors
ชาวไทย	11,281,944	1,310,053	1,294,287	1,515,127	Thai
ชาวต่างประเทศ	130,531	153,693	295,141	325,747	Foregner
จำนวนห้องพัก	6,091	7,313	7,488	7,230	Number of rooms in hotel

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ข้อมูลปฐมภูมิ

โรงแรม

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียงพอ	%	ขาดแคลน	%	ประทับใจ	%	พอใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	76	82.6	16	17.4	3	3.26	51	55.4	29	31.5	4	4.35
หญิง	68	70.1	29	29.9	7	7.22	46	47.4	33	34	6	6.19
อายุ												
20-25 ปี	37	88.1	5	11.9	3	7.14	25	59.5	10	23.8	2	4.76
26-30 ปี	35	66	18	34	4	7.55	30	56.6	17	32.1	3	5.66
31-35 ปี	17	81	4	19	1	4.76	11	52.4	6	28.6	1	4.76
36-40 ปี	24	70.6	10	29.4	1	2.94	11	32.4	17	50	2	5.88
มากกว่า 40 ปี	24	75	8	25	1	3.13	16	50	9	28.1	2	6.25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานบริการบันเทิง

ผลิตภัณฑ์ เป็นสถานประกอบการที่ให้ความบันเทิงในรูปแบบของสถานบริการบันเทิงที่ครบวงจรในสถานที่เดียว

- ข้อมูลผลิตภัณฑ์

- ข้อมูลการตลาดจังหวัดระยอง ปี พ.ศ. 2538

สถานบริการบันเทิง

เกียร์ ร็อค ผับ	ชั้นใต้ดิน โรงแรมระยองออคิต โทร. 614340-9
คิวทอง	ถนนราษฎร์บำรุง
โซปราโน	45/8 ถนนเทศบาล 3 ตำบลทางเกวียน อำเภอแกลง
คันทรี่ ฮัท	364/1 ถนนสุขุมวิท โทร. 612739
ครัวพิมาน	ถนนราษฎร์บำรุง
โคมซูเปอร์ผับ	ชั้น 3 โรงแรมระยองออคิต โทร. 614340-9
โคเค็กลาเฟ้	142/2 ถนนเทศบาล 2 ตำบลทางเกวียน อำเภอแกลง
ทองคอฟฟี่ช้อป	001 ศูนย์การค้าสาย 3 โทร. 612597
นิวสตาร์ อาบอบนวด	โรงแรมระยองออคิต โทร. 614340-9
บิกซัน	ถนนราษฎร์บำรุง
ปาล์มคาเฟ่	ถนนศูนย์การค้าสาย 4 โทร. 613920
มณเฑียร	ถนนราษฎร์บำรุง โทร. 615597
มโนราห์ อาบอบนวด	55 ถนนราษฎร์บำรุง โทร. 614040, 614030, 613559
ยูธ เลเซอร์ คาราโอเกะ คลับ	056/16-17 ถนนจันทอุดม โทร. 612174, 01-9132488
ฟ็อกซ์ผับ	ถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง โทร. 615224
ละเวงวัลลาผับ	โรงแรมสตาร์ โทร. 614901-9
วาเลน ไทน์ ค็อกเทลเลาจน์	ถนนศูนย์การค้าสาย 4 โทร. 611249
สตาร์เชค	โรงแรมสตาร์ โทร. 614901-7
สตาร์คาราโอเกะ	โรงแรมสตาร์ โทร. 614901-7
ตุคตากร คอฟฟี่ช้อป	โรงแรมสตาร์ โทร. 614901-7
อัมรินทร์ ค็อกเทลเลาจน์	326 ถนนสุขุมวิท โทร. 613078
อีสเทอร์นสตาร์	63/1 ถนนราษฎร์บำรุง โทร. 611892

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ข้อมูลปฐมภูมิ

สถานบันเทิง

รายการวิเคราะห์	ความต้องการปัจจุบัน				ลักษณะกิจการปัจจุบัน							
	เพียง พอ	%	ขาด แคลน	%	ประทับใจ	%	พอ ใจ	%	ธรรมดา	%	แย่	%
เพศ												
ชาย	72	87.8	10	12.2	5	6.1	37	45.1	35	42.7	11	13.4
หญิง	68	73.9	24	26.1	2	2.17	40	43.5	49	53.3	4	4.35
อายุ												
20-25 ปี	29	78.4	8	21.6	2	5.41	20	54.1	15	40.5	5	13.5
26-30 ปี	41	77.4	12	22.6	1	1.89	27	50.9	23	43.4	3	5.66
31-35 ปี	13	65	7	35	0	0	7	35	11	55	0	0
36-40 ปี	28	77.8	8	22.2	2	5.56	9	25	12	33.3	8	22.2
มากกว่า 40 ปี	30	90.9	3	9.09	2	6.06	9	27.3	18	54.5	1	3.03

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำนายการเลือกตลาด

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิและปฐมภูมิแล้วนั้น ทำให้เราทราบกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของเรา คือ

1. กลุ่มลูกค้าสำหรับที่พักอาศัยถาวร มุ่งไปที่ผู้มีรายได้ขนาดปานกลาง-สูง โดยมีรายได้ต่อเดือนประมาณ 15,000-30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งตรงกับรายได้ต่อเดือนส่วนใหญ่ของข้อมูลปฐมภูมิ
2. กลุ่มลูกค้าสำหรับที่พักอาศัยชั่วคราว (Apartment) มุ่งไปที่ผู้ที่ทำงานในเขตนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน รวมถึงผู้ที่ทำงานในตัวอำเภอเมืองด้วย
3. ลูกค้าบางส่วนเป็นเข้าของธุรกิจขนาดย่อมบริเวณใกล้เคียง เพื่อซื้อแยกออกมาเป็นที่พักอาศัยต่างหาก
4. กลุ่มบุคคลที่มองหาที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อขยายแตกครอบครัวออกมา
5. กลุ่มบุคคลที่ให้ความสำคัญต่อความพร้อมทางสาธารณูปโภค สาธารณูปการของโครงการ
6. กลุ่มลูกค้าที่มองหาทำเลในการประกอบกิจการค้าและที่พักอาศัยไปด้วยพร้อมกัน
7. กลุ่มลูกค้าที่มองหาทำเลในการประกอบกิจการการค้าเพียงอย่างเดียว
8. กลุ่มบุคคลที่ต้องการหาสถานที่ออกกำลังกายและพักผ่อนซึ่งมุ่งไปยังผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง

ทำนายความต้องการตลาดในอนาคต

จากข้อมูลที่เราเก็บได้ว่า

1. จากข้อมูลสถิติประชากร จำนวนประชากรจะเพิ่มขึ้น ทุก ๆ ปี ถ้าเป็นเช่นนี้ไปเรื่อย ๆ แล้วจะทำให้จำนวนประชากรที่ต้องการที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นทุกปี
2. จากข้อมูลจำนวนครัวเรือน จังหวัดระยอง จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี จากข้อมูลนี้แสดงว่าจำนวนที่อยู่อาศัยและความต้องการทางด้านสันทนาการเพิ่มขึ้นด้วย
3. จากข้อมูลสถิติลักษณะของครัวเรือนครอบครัวส่วนใหญ่ จะเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว ประชากรในตัวจังหวัด ในนิคมที่จะอยู่อาศัยแบบครอบครัวขยาย
4. จากข้อมูลสถิติรายได้ต่อหัว มีแนวโน้มที่สูงขึ้นทุกปี จึงทำนายว่าการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจและสังคม จะทำให้ความต้องการ ในด้านที่อยู่อาศัย และสันทนาการมีมากขึ้นทุก ๆ ปี
5. จากข้อมูลสถิติของทำเนียบโรงงานอุตสาหกรรม ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น ทำให้มีประชากรย้ายเข้ามาทำงานในจังหวัดระยองอย่างชั่วคราว มีมากขึ้นทุก ๆ ปี
6. จากสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่กำลังฟื้นตัวอย่างช้า ๆ และมีทิศทางแนวโน้มที่ดีขึ้นในอนาคต ซึ่งถ้าเศรษฐกิจของประเทศไทยเป็นไปตามบทวิเคราะห์นี้ จะมีผลทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัย จะขยายตัวขึ้นจากที่เป็นอยู่มากขึ้นด้วย

จากข้อมูลดังกล่าวมาทั้งหมดนี้ ถ้าเป็นไปตามข้อมูลทางสถิติ จะทำให้ในอนาคต จำนวนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีโอกาสเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ดังนั้น โครงการนี้จึงยังคงมีโอกาสในการขายและสภาพพจน์ของโครงการเฟสที่ 1 อยู่ในแง่ที่ดีกับลูกค้าในโครงการ และแผนการก่อสร้างต่าง ๆ เป็นไปตามที่กำหนดจะให้มีขึ้นในโครงการ จะส่งผลไปยังเฟสต่อๆ ไปในอนาคตอีกด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเลือกและวิเคราะห์โครงการต่าง ๆ

1. ที่พักอาศัย&อาคารพาณิชย์

จากการประมวลและวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ จะเห็นได้ว่าจำนวนประชากรในจังหวัดระยอง มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี และมีช่วงอายุในวัยทำงาน ที่มีลักษณะความพร้อมของครอบครัวเด็วมากกว่าครอบครัวชรา และการขยายตัวโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งจังหวัดระยองเป็นหนึ่งในจังหวัดของโครงการ Eastern Seaboard ทำให้ความต้องการทางด้านที่พักอาศัยซึ่งรวมถึงอาคารพาณิชย์ด้วยนั้น มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างแน่นอน

ช่องทางการลงทุน

- ยังมีโอกาสลงทุนอย่างมาก เนื่องจากยังมีกลุ่มเป้าหมายทางการตลาดที่เริ่มมีความคิดขยายครอบครัว และกลุ่มที่ยังไม่มีผู้ค้ารายใดเจาะกลุ่มเป้าหมายได้ตรงตามความต้องการของตลาดส่วนนี้
- จากเขตส่งเสริมการลงทุน Zone2 และโครงการ Eastern Seaboard ทำให้การขยายตัวทางอุตสาหกรรมและการย้ายถิ่นฐานของประชากรทั้งชั่วคราวและถาวร มีแนวโน้มทำให้ความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

2. โรงเรียน

ตามข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ ในการเสาะหาโครงการเบื้องต้น ทำให้เราทราบถึงข้อมูลที่ใช้ในการนำมาคัดเลือกโครงการในส่วนของโรงเรียน เนื่องจากอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของประชากรค่อนข้างสูง ส่งผลให้จำนวนเด็กที่ต้องเข้ารับการศึกษาก่อนวัยบังคับ มีสูงขึ้นตามมา อีกทั้งการขยายตัวของชุมชนก็จะเป็นส่วนช่วยให้อาคารศึกษามีช่องทางในการดำเนินการมากขึ้น

ช่องทางการลงทุน

- โรงเรียนระดับอนุบาลและประถมยังมีความเป็นไปได้ในการแข่งขัน สำหรับชุมชนที่กำลังจะเกิดขึ้นใหม่จากการขยายตัวทางสังคมซึ่งจะมีผล อิทธิพลในการกำหนดความน่าสนใจการลงทุนในธุรกิจการศึกษานี้
- เนื่องจาก พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กำหนดถึงการจัดสรรที่ดินเพื่อกันไว้เป็นส่วนของโรงเรียนอีกด้วย

ด้านตลาด

จากการศึกษาตลาดในรูปของโรงเรียน จากข้อมูลทุติยภูมิและปฐมภูมิเห็นว่าโรงเรียนยังคงไม่เพียงพอต่อความต้องการ และลักษณะของการประกอบธุรกิจโรงเรียนนี้ ยังไม่มีแรงจูงใจที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการรายใดโดดเด่นขึ้นมา นอกเหนือจากโรงเรียนของเอกชน จึงทำให้ยังมีช่องทางในการเจาะกลุ่มเป้าหมายได้

ด้านเทคนิค

เนื่องจากพื้นที่ที่มีอยู่ ห่างจากตัวจังหวัด 5 กิโลเมตร เป็นถนนจากอำเภอเมืองไปยังอำเภอบ้านค่าย ตั้งอยู่ริมถนนทางหลวงหมายเลข 3138 ซึ่งจะเป็นชุมชนแห่งใหม่ที่จะมี Demand ที่โรงเรียนมัธยมสามารถรองรับได้ในอนาคต อีกทั้งจังหวัดระยองยังมีศักยภาพในการก่อสร้างต่างๆ อย่างเพียงพอ

ด้านบริหาร

การบริหารโรงเรียนนี้ ทางเจ้าของพื้นที่ไม่มีบุคลากรที่สามารถบริหารงานลักษณะนี้ได้ อีกทั้งถึงแม้ว่าจะกันพื้นที่เพื่อให้เป็นโรงเรียนแล้วเสนอให้รัฐหรือเอกชนเข้ามาดำเนินงาน เช่นเดียวกับโรงเรียนอนุบาลและประถม แต่ไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมายที่ระบุว่าต้องสร้างโรงเรียนมัธยม จึงสามารถใช้ที่ดินในส่วนนี้ในการหากำไรจากธุรกิจโครงการอื่น ๆ ได้

เห็นได้ว่าจะมีปัญหาทางด้านบริหารที่ขาดบุคลากรที่มีความสามารถและขาดความต้องการในการเข้ามาดำเนินการธุรกิจนี้อย่างจริงจัง จึงสรุปได้ว่าไม่มีความเหมาะสมในโครงการโรงเรียนนี้ ต่อพื้นที่ที่ทำการศึกษา

3. โรงพยาบาล

จากข้อมูลสถิติภูมิและปฐมภูมิทำให้เราทราบถึงความขาดแคลนทางด้านสาธารณสุขกับประชากรของจังหวัดระยอง อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของประชากร กับสัดส่วนการเพิ่มขึ้นโรงพยาบาลที่มีความพร้อมทางด้าน การแพทย์ เป็นสัดส่วนที่ไม่สัมพันธ์กัน ในแง่ของการพัฒนาคุณภาพชีวิต

สู่ทางการลงทุน

- มีสู่ทางการลงทุนอยู่มาก เนื่องจากการขาดแคลนด้านบุคลากรและสถานที่ที่มีอยู่จำนวนมาก
- อัตราประชากรจังหวัดระยองเพิ่มขึ้น เร็วกว่า จำนวนบุคลากรที่รองรับได้

ด้านการตลาด

จากข้อมูลสู่ทางการลงทุนเบื้องต้นนี้ ทำให้ตลาดยังเปิดกว้างเพื่อรองรับผู้ประกอบการรายใหม่ได้

ด้านเทคนิค

วิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง

- จุดคือย

การคมนาคม เนื่องจากสถานพยาบาลควรอยู่ใกล้กับชุมชน ควรมีการสัญจรคมนาคมที่มีความพร้อมเพื่อรองรับผู้ป่วยได้ ในกรณีผู้ป่วยที่อยู่นอกชุมชน

- จุดเด่น

สามารถรองรับประชากรในชุมชนได้ในระดับหนึ่ง

ด้านบริหาร

- ข้อเสีย

1. ยังขาดแคลนบุคลากร ในด้านการสาธารณสุขอีกเป็นจำนวนมาก เมื่อดูจากอัตราส่วนบุคลากรกับประชากร ที่บุคลากรไม่สามารถถูกพัฒนาขึ้นมาได้ทันกับจำนวนประชากร
2. เจ้าของพื้นที่ ขาดความรู้และความชำนาญในการบริหารงาน และทำการลงทุนในโครงการลักษณะเช่นนี้

จึงสรุปได้ว่า โรงพยาบาลเป็นธุรกิจอีกประเภทหนึ่งที่ยังมีปัจจัยที่ควบคุมการดำเนินงานไม่เหมาะสมในหลายด้านที่พิจารณา ทำให้โรงพยาบาลไม่เหมาะแก่การลงทุนในพื้นที่นี้

4. ตลาด

เป็นการประกอบกิจการที่ใช้ดึงดูดประชากรให้เข้ามายังพื้นที่นี้ ก่อให้เกิดการสร้างงานและรายได้ จะเห็นว่าข้อมูลที่ได้รับและประมวลมา ยังมีพื้นที่ซึ่งขาดแคลนอีกทั้งการเกิดชุมชนใหม่นั้น ตลาดยังเป็นแรงจูงใจในการเข้ามาอีกด้วย

สู่ทางการลงทุน

- การลงทุนทำโครงการตลาดในเขตชุมชนใหม่ยังมีโอกาสที่น่าลงทุนอย่างมาก เนื่องจากตลาดจะเกิดเป็นผลสืบเนื่องตามปริมาณความหนาแน่นของชุมชน
- อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดระยอง ส่งผลให้จะมีการเพิ่มของจำนวนแหล่งการค้าใหม่ ๆ ตามชุมชนที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร

5. ศูนย์กีฬา&ออกกำลังกาย

ในส่วนนี้จังหวัดระยองยังขาดศูนย์กีฬาที่มีกีฬาให้ออกกำลังกายที่หลากหลายในสถานที่แห่งเดียวกันจากการสำรวจทางปฐมภูมิ จะบ่งชี้ถึงความต้องการในส่วนนี้เห็นได้ชัด ทั้งนี้ยังสามารถรองรับผู้ใช้บริการจากในชุมชนและนอกชุมชนได้อีกด้วย

สู่ทางการลงทุน

- โอกาสที่น่าสนใจมีอยู่มาก เนื่องจากยังไม่มีศูนย์กีฬาเพื่อออกกำลังกายสำหรับชุมชนที่ได้มาตรฐานและครบครัน
- ยังมีความขาดแคลนในส่วนของสันทนาการพักผ่อนนี้อีกมาก เนื่องจากชุมชนส่วนใหญ่ได้ละเลยในความสำคัญของจุดนี้ไป

6. โรงแรม

จากข้อมูลที่ได้รับและวิเคราะห์มา การเพิ่มขึ้นของธุรกิจเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัด ซึ่งชี้ให้เห็นว่าการขยายตัวทางธุรกิจชนิดนี้ มีช่องทางที่น้อยและแคบเมื่อเทียบกับผู้แข่งขัน ซึ่งตัวข้อมูลปฐมภูมิเป็นตัวชี้ถึงความเพียงพอในธุรกิจโรงแรมต่อตัวจังหวัด

สู่ทางการลงทุน

1. จากข้อมูลทุติยภูมิแสดงให้เห็นว่า สัดส่วนของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับจำนวนห้องที่ใช้พักค้างคืนมีสัดส่วนที่สูง ซึ่งชี้ได้ว่าลูกค้ามีโอกาสเลือกพักได้หลากหลายอยู่แล้ว
2. โรงแรมจำเป็นต้องอยู่ในแถบกลางเมืองหรือสถานที่ท่องเที่ยวไม่เหมาะสำหรับพื้นที่บนถนนบ้านค่าย กิโลเมตรที่ 5
3. ลักษณะของที่ตั้งโครงการ โรงแรมจำเป็นต้องติดถนน ซึ่งเป็นไปได้ยากสำหรับการลง Lay Out โครงการบนที่ดินขนาด 400 ไร่ ที่เป็นเขตชุมชนลงไปอยู่ สรุปได้ว่าธุรกิจโรงแรมไม่มีความเหมาะสมแก่การทำโครงการบนพื้นที่ที่ทำการศึกษ

7. สถานบันเทิง

ข้อมูลทางปฐมภูมิบ่งชี้ถึงความเพียงพอของสถานบันเทิงต่อความต้องการ อีกทั้งข้อมูลทางทุติยภูมิก็มีจำนวนสถานบริการบันเทิงที่หลากหลาย ที่พร้อมสนองความต้องการอยู่แล้ว

สู่ทางการลงทุน

1. สถานบันเทิงเป็นโครงการที่จำเป็นต้องตั้งอยู่ในย่านธุรกิจการค้าในตัวเมือง หรือสถานที่ท่องเที่ยวไม่เหมาะสำหรับเขตพื้นที่ชุมชนที่อยู่อาศัย
2. ในเขตชุมชนที่เป็นที่พักอาศัยรวมอยู่ด้วย มักต้องการความเป็นส่วนตัว
3. จากในแง่ของข้อมูลทำให้มองในแง่การลงทุนมีน้อยมาก เมื่อเทียบกับข้อมูลทางปฐมภูมิและทุติยภูมิ

สรุปรูปแบบโครงการที่นำมาศึกษา มีดังนี้

1. ที่พักอาศัย
2. ตลาด
3. ศูนย์กีฬาและออกกำลังกาย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านกฎหมาย

จากสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ในปัจจุบันธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ได้ทวีจำนวนมากขึ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องได้เพิ่มปริมาณขึ้นอย่างรวดเร็วเพื่อความสงบเรียบร้อยและป้องกันปัญหาการเอาเปรียบของผู้ประกอบการต่อผู้บริโภคตลอดจนป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นและเพื่อส่งเสริมการค้าเงินธุรกิจ จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติเพื่อควบคุมกิจกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งทำให้การจัดสรรที่ดินมีข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องมากมาย ดังนั้นโครงการจึงต้องทำการวิเคราะห์ถึงผลกระทบด้านกฎหมายที่มีต่อโครงการ

ขั้นตอนในการวิเคราะห์

1. กฎหมายที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินโครงการ
2. วิเคราะห์รายละเอียดกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินโครงการ
3. สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านกฎหมายที่มีต่อโครงการ

1. กฎหมายที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินโครงการ

กฎหมายที่ผลกระทบต่อโครงการและต้องทำการศึกษาสามารถจำแนกได้เป็น 4 หมวดหมู่มีดังนี้

● หมวดที่มีผลกระทบต่อการจัดสรรที่ดินโครงการ ได้แก่

1. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 มีประเด็นที่สรุปได้ดังนี้

- กำหนดนิยามการจัดสรรที่ดิน
- กำหนดคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินและอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการจัดสรร
- วางข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- หลักฐานและรายละเอียดในการจัดสรรที่ดิน
- สิทธิหน้าที่ของผู้จัดสรร
- ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- ระเบียบวิธีในการจัดการกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
- กำหนดข้อปฏิบัติระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้บริโภค
- ภาระในการจัดสรรที่ดิน
- บทลงโทษ
- อัตราค่าธรรมเนียม

2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน อาศัยความตาม ปว.ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจึงได้ออกข้อกำหนดนี้ซึ่งมีข้อสรุปที่สำคัญดังนี้

- หมวด 1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีในการจัดสรรที่ดิน
- หมวด 2 ขนาดเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร
- หมวด 3 ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า
- หมวด 4 ระบบการระบายน้ำ
- หมวด 5 ระบบไฟฟ้า
- หมวด 6 ระบบประปา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- หมวด 7 ระบบโทรศัพท์
- หมวด 8 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น

3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 1 พ.ศ.2516 ออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ได้กำหนดเรื่องหลักฐานและรายละเอียดในการขออนุญาตจัดสรร

4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 1 พ.ศ.2516 ออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ได้กำหนดเรื่องค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติงานของหน่วยราชการ

5. กฎกระทรวง ฉบับที่ 1 พ.ศ.2516 ออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ได้กำหนดเรื่องการเปลี่ยนแปลงหลักฐานและรายละเอียดในการจัดสรรที่ดินเพิ่มเติม

6. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต มีข้อสรุปที่สำคัญดังนี้

- ระเบียบการรับคำขออนุญาต
- ระเบียบการเสนอมูลค่าขออนุญาตต่อคณะกรรมการ
- การบันทึกจดแจ้งในโฉนดที่ดินที่จัดสรรและการออกใบอนุญาต
- แบบฟอร์มหนังสือที่เกี่ยวข้องต่างๆ

7. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร มีข้อสรุปที่สำคัญดังนี้

- การจดทะเบียนและยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
- การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรม
- การจดทะเบียนการชำระราคาที่ดิน
- การขอแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยก
- แบบฟอร์มหนังสือที่เกี่ยวข้องต่างๆ

8. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน มีข้อสรุปที่สำคัญดังนี้

- ระเบียบวิธีในการจัดสรรเพิ่มเติม
- แบบฟอร์มหนังสือที่เกี่ยวข้องต่างๆ

9. หนังสือกรมที่ดินฉบับต่างๆ ซึ่งจะกล่าวถึงระเบียบวิธีและเงื่อนไขต่างๆในการจัดสรรที่ดินซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย

10. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีข้อสรุปที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินหลายประการดังนี้

- ขอบเขตพื้นที่ที่ถูกควบคุมตามผังเมือง
- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง

11. ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดนิยามของการค้าที่ดิน การขออนุญาตและบทลงโทษในการค้าที่ดิน

12. กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดระเบียบและวิธีการขออนุญาตค้าที่ดิน

13. กฎกระทรวง ฉบับที่ 32 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดค่าธรรมเนียมในการขอให้ได้ที่ดินเพื่อการค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

● หมวดที่มีผลกระทบต่อภารกิจก่อสร้างอาคารและที่อยู่อาศัยและบริการสาธารณะภายในโครงการ ได้แก่

1. พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีสรุปที่สำคัญดังต่อไปนี้

- หมวด 1 บททั่วไป เป็นบทที่เกี่ยวกับเรื่องทั่วไป เช่น การออกกฎกระทรวงตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฉบับนี้

- หมวด 2 เกี่ยวคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- หมวด 3 การก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

- หมวด 4 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- หมวด 5 การอุทธรณ์

- หมวด 6 นายช่างและนายตรวจ

- หมวด 7 เขตเพลิงไหม้

- หมวด 8 บทเบ็ดเตล็ด

- หมวด 9 บทกำหนดโทษ

- บทเฉพาะกาลอัตราค่าธรรมเนียมและอื่นๆ

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ได้กำหนดความหมายของสิ่งปลูกสร้าง เงื่อนไขและระเบียบในการก่อสร้างอาคาร โดยมีข้อสรุป

- หมวด 1 การก่อสร้างอาคาร

- หมวด 3 การตัดแปลงอาคาร

- หมวด 4 การรื้อถอนอาคาร

- หมวด 5 การเคลื่อนย้ายอาคาร

- หมวด 6 การใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

3. กฎกระทรวงฉบับที่ 10 พ.ศ. 2528 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ได้กำหนดระเบียบวิธีในการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร

4. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ได้กำหนดเงื่อนไขและระเบียบในการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยมีข้อสรุป

- หมวด 1 ลักษณะอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

- หมวด 2 ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้

- หมวด 3 ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

- หมวด 4 ระบบประปา

- หมวด 5 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย

- หมวด 6 ระบบลิฟต์

5. กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ได้กำหนดเงื่อนไขและระเบียบในการควบคุมห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝดและอาคารอยู่

อาศัยร่วมกัน มีข้อสรุปดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- หมวด 1 แบบวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย
- หมวด 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำห้องส้วม
- หมวด 3 ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ
- หมวด 4 เบ็ดเตล็ด เกี่ยวกับการยื่นคำขออนุญาต

● หมวดที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่

1. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีข้อสรุปที่สำคัญดังต่อไปนี้
 - หมวด 1 เกี่ยวกับคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม
 - หมวด 2 กองทุนสิ่งแวดล้อม
 - หมวด 3 การคุ้มครองสิ่งแวดล้อม เป็นหมวดที่กำหนดมาตรฐานคุณภาพ การวางแผนจัดการเขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองและการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
 - หมวด 4 การควบคุมมลพิษ เป็นหมวดที่กำหนดคณะกรรมการควบคุมมลพิษและมาตรฐานมลพิษต่างๆ
 - หมวด 5 มาตรการส่งเสริม เป็นการกำหนดมาตรการส่งเสริมการอนุรักษ์และพัฒนาสิ่งแวดล้อม
 - หมวด 6 ความรับผิดชอบทางแพ่ง
 - หมวด 7 บทกำหนดโทษ

● หมวดที่มีผลกระทบต่อการลงทุนและผู้บริโภค ได้แก่

1. พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ได้กำหนดหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการส่งเสริมการลงทุน อำนวยหน้าที่รับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานและอื่นที่เกี่ยวข้องในการส่งเสริมให้เอกชนลงทุน
2. ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 1 พ.ศ. 2536 เรื่องนโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน มีข้อสรุปดังนี้
 - ข้อ 1. กฎหมายที่ให้อำนาจในการส่งเสริมการลงทุน
 - ข้อ 2. นโยบายในการส่งเสริมการลงทุน
 - ข้อ 3. หลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ
 - ข้อ 4. หลักเกณฑ์การร่วมทุนกับนักลงทุนต่างประเทศ
 - ข้อ 5. เขตส่งเสริมการลงทุน
 - ข้อ 6. หลักเกณฑ์ให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร
 - ข้อ 7. กิจการที่ให้ความสำคัญเป็นพิเศษ
 - ข้อ 8. หลักเกณฑ์การส่งเสริมการโยกย้ายสถานประกอบการ
 - ข้อ 9. หลักเกณฑ์การส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา
 - ข้อ 10. ข้อยกเว้น

3. ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 2 พ.ศ. 2536 เรื่องประเภทขนาดและเงื่อนไขของกิจการที่จะส่งเสริมการลงทุน มีข้อสรุปดังนี้

แสดงถึงบัญชีประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุน สำหรับโครงการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการจัดสรรอยู่ในหมวด 7 บริการและสาธารณูปโภค

4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2528 ออกตามความพ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2528

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. วิเคราะห์รายละเอียดกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ

● หมวดที่มีผลกระทบต่อการจัดสรรที่ดินโครงการ

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ได้ให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการอนุญาตการจัดสรรที่ดินโดยกำหนดให้การกระทำที่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้คือ

1. มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใดๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

2. การวัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ ไม่ว่าจะตอบแทนเป็นทางตรงหรืออ้อม และ

3. ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือการอุตสาหกรรม

ดังนั้นโครงการดังกล่าวจึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่มีผลกระทบในการจัดสรรที่ดินสำหรับรายละเอียดการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติรายละเอียดในข้อกำหนดข้างต้น

สำหรับขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินแสดง ได้ผังแผนผังการขออนุญาตดังรูป

● หมวดที่มีผลกระทบต่ออาคารก่อสร้างอาคาร ที่อยู่อาศัยและบริการสาธารณะภายในโครงการ

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ออกกฎระเบียบวิธีการและอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้างอาคารและที่พักอาศัยและให้ผู้ที่ต้องการก่อสร้างต้องปฏิบัติตามและขออนุญาตเจ้าพนักงานในการดำเนินการก่อสร้าง สำหรับรายละเอียดกฎหมายกำหนดและระเบียบทางกฎหมายส่งผลกระทบต่ออาคารก่อสร้างข้างต้น

สำหรับขั้นตอนการขออนุญาตนั้นให้ดำเนินการตามแผนผังแสดงการขออนุญาตในการก่อสร้างดังรูปในหน้าถัดไป

***หมายเหตุ พนักงานท้องถิ่น หมายความว่านายกเทศมนตรี หรือประธานกรรมการสุขาภิบาล หรือผู้ว่าราชการจังหวัด หรือหัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองท้องถิ่น

● หมวดที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

จากพ.ร.บ.สิ่งแวดล้อมนี้รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้ออกประกาศให้โครงการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวน 500 แปลง หรือ 100 ไร่ ต้องทำรายงานผลกระทบของโครงการที่มีต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอรายงานต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติผ่านทางสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม จากนั้นโครงการต้องรอผลการพิจารณาของสำนักนโยบายฯ หากเอกสารไม่ครบทางสำนักนโยบายฯ จะแจ้งโครงการภายใน 15 วัน ในกรณีที่เอกสารครบจะส่งเรื่องต่อ “คณะกรรมการผู้ชำนาญการ” พิจารณาใน 30 วัน โดยคณะกรรมการฯ จะพิจารณาต่อให้เสร็จภายใน 45 วัน หากเลขกว่านี้ให้ถือว่าคณะกรรมการฯ ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ซึ่งหากคณะกรรมการฯ ต้องการให้แก้ไขหรือจัดทำใหม่หมดต้องระบุแนวทางและรายละเอียดที่ต้องการไปด้วยเมื่อผู้ขอ(โครงการ)ได้ปรับปรุงหรือจัดทำใหม่เสนอมาแล้วคณะกรรมการฯ ต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน

สำหรับรายงานผลกระทบของโครงการที่มีต่อสิ่งแวดล้อมต้องมีรูปแบบและเนื้อหาตามที่กำหนดดังประกาศกระทรวงวิทย์ฯ (รายละเอียดภาคผนวก)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับขั้นตอนการขอใบอนุญาตนั้นให้ดำเนินการตามแผนผังแสดงการขออนุญาตในการก่อสร้างดังรูป
ในหน้าถัดไป

● **หมวดที่มีผลกระทบต่อการส่งเสริมการลงทุนและโฆษณา**

- พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน ได้ให้อำนาจแก่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนซึ่งมีนายกรัฐมนตรีเป็น
ประธานให้การส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ประกอบการที่เข้าข่ายกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนดังประกาศคณะกร
รรมการฯ ที่ 1 และ 2 ประจำปีพ.ศ.2536 สำหรับโครงการนี้เข้าข่ายในหมวด 7 ประเภทบริการและสาธารณูปโภค
ข้อที่ 7.17 ประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (83101) และมีพื้นที่โครงการอยู่ใน
Zone 3 (สำหรับการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริม) โดยให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 ออกตามความใน พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2528 ได้กำหนดให้ผู้ประกอบการ
ต้องแจ้งรายละเอียดของโครงการต่างๆให้ผู้บริโภคทราบเมื่อมีการโฆษณา



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านกฎหมายที่มีต่อโครงการ

ตารางสรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ

กฎหมาย	ความเกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ
● หมวดที่มีผลกระทบต่อการจัดสรรที่ดินโครงการ	
1. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	เป็นกฎหมายที่กำหนดระเบียบวิธีการ
2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535	อำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ บทลงโทษ
3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 1 พ.ศ.2516 ตามความใน ปว.286 "เรื่องหลักฐานและรายละเอียดในการขออนุญาตจัดสรร"	พื้นที่โครงการและอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับ
4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 พ.ศ.2516 ตามความใน ปว.286 "เรื่องค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติงานของหน่วยราชการ"	ผู้ประกอบการ ผู้บริโภคและหน่วยงาน
5. กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 พ.ศ.2516 ตามความใน ปว.286 "เรื่องการเปลี่ยนแปลงหลักฐานและรายละเอียดในการจัดสรรที่ดินเพิ่มเติม"	ราชการในการจัดสรรที่ดิน
6. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย "การรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกไปอนุญาต"	
7. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย "การจดทะเบียนโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร"	
8. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย "การขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน"	
9. หนังสือกรมที่ดินฉบับต่างๆ	
10. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	
11. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497	
12. กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 พ.ศ.2497 ตามความในพ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497	
13. กฎกระทรวง ฉบับที่ 32 พ.ศ.2522 ตามความในพ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497	

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางสรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ

กฎหมาย	ความเกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ
<ul style="list-style-type: none"> ● หมวดที่มีผลกระทบต่ออาคารก่อสร้างอาคารและที่อยู่อาศัยและบริการสาธารณะภายในโครงการ 	
1. พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	เป็นกฎหมายที่กำหนด ระเบียบ วิธีการ
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 10 พ.ศ. 2528 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	บทลงโทษและอื่นๆของผู้ประกอบการ
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ. 2528 ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	และหน่วยราชการในการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยและบริการสาธารณะ
<ul style="list-style-type: none"> ● หมวดที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม 	
1. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	เป็นกฎหมายที่กำหนด ระเบียบวิธีการอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบบทลงโทษและอื่นๆของผู้ประกอบการและหน่วยราชการในกิจกรรมที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
<ul style="list-style-type: none"> ● หมวดที่มีผลกระทบต่อส่งเสริมการลงทุนและโฆษณา 	
2. ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 1 พ.ศ. 2536 “เรื่องนโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน”	
3. ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 2 พ.ศ. 2536 “เรื่องประเภทขนาดและเงื่อนไขของกิจการที่จะส่งเสริมการลงทุน”	
4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528 ออกตามความพ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2528	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านกฎหมายทำให้ทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินกฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถจำแนกได้เป็น 4 หมวด คือ

หมวด 1 กฎหมายที่มีผลกระทบต่อการจัดสรรที่ดิน

หมวด 2 กฎหมายที่มีผลกระทบต่อการก่อสร้างอาคารและที่พักอาศัย

หมวด 3 กฎหมายที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

หมวด 4 กฎหมายที่มีผลส่งเสริมการลงทุนของโครงการและการโฆษณาของโครงการ

จากข้อกำหนดของกฎหมายโครงการสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎหมายยังเกี่ยวกับการลงทุน ทำให้สรุปได้ว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน



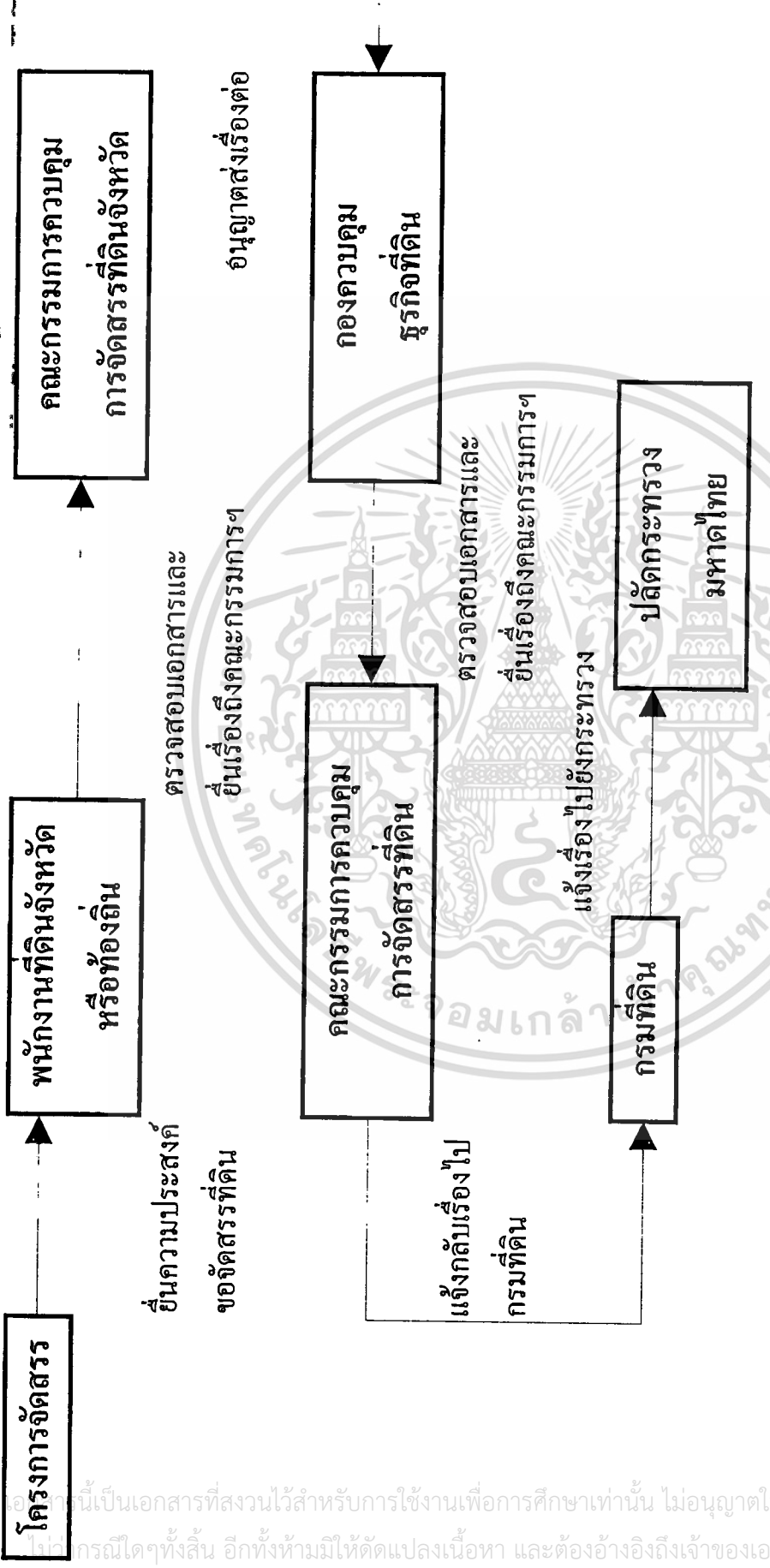
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขั้นตอนการขออนุญาตคณะกรรมการ
ผู้ชำนาญการด้านสิ่งแวดล้อม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
การขออนุญาตด้านสิ่งแวดล้อม

ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน



โครงการนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไปทำกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

หลังจากได้ทำการศึกษารูปแบบของโครงการแล้วนั้นจำเป็นต้องทำการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านการตลาดเพิ่มเติมเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดของโครงการดังนี้

ขั้นตอนในการวิเคราะห์

1. การเก็บข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ด้านการตลาด
2. การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาด
3. การวิเคราะห์คุณลักษณะภายในโครงการ
4. การพัฒนาแผนการขาย
5. สรุปการวิเคราะห์ทางด้านการตลาด

1. การเก็บข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ด้านการตลาด

ประกอบไปด้วยการเก็บข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการและข้อมูลอย่างเป็นทางการดังต่อไปนี้

- ข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการ เป็นข้อมูลที่ไม่ได้มีการจัดเก็บหรือแสดงเป็นลายลักษณ์อักษรแต่เป็นข้อมูลที่ได้จากคำพูดของผู้รู้หรือผู้มีประสบการณ์ในเรื่องนั้นๆซึ่งจะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการวิเคราะห์เปรียบเทียบสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันว่าโครงการมีความเป็นไปได้แค่ไหน
- ข้อมูลอย่างเป็นทางการ เป็นข้อมูลที่มีการจัดเก็บหรือแสดงเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบด้วย
 - ข้อมูลทุติยภูมิ
 - ข้อมูลปฐมภูมิ

1.1 ข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการ

จากการสอบถามบุคคลต่างๆ ได้ข้อมูลดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้จัดการหมู่บ้านระยองรอยัลวิลล์ ได้ความดังนี้

- โครงการมีกำลังซื้ออย่างไม่ขาดระยะและคาดว่าหากดำเนินโครงการบนถนนบ้านค่ายดังกล่าวคาดว่าจะสามารถขายได้อย่างแน่นอน
- ถนนหน้าโครงการจะมีการขยายช่องจราจรเป็น 4 ช่องจราจรชนิดพิเศษ
- รอบๆโครงการประมาณ 20 กิโลเมตรมีโครงการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมโรจนะซึ่งทำให้คาดคะเนได้ว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

1.2 พนักงานขายโครงการต่างๆ ได้ความว่าที่อยู่อาศัยภายในโครงการมีความต้องการซื้ออย่างต่อเนื่องไม่ขาดตอนและในบางโครงการได้ขายหมดและทำการเปิดโครงการใหม่ด้วย

1.3 ประชาชนทั่วไป ได้ความว่ามีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก

1.4 ผู้จัดการนิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ได้ความว่าโครงการจัดเปิดใช้อีกประมาณ 1 ปีข้างหน้า

1.5 บุคคลทำงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ได้ความว่าความต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากนิคมอยู่พอประมาณเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหามลพิษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ข้อมูลอย่างเป็นทางการ

สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นข้อมูลที่มีอยู่แล้ว เช่นเอกสารจากทางราชการ ได้แก่ สำนักงานสถิติ

จังหวัดระยอง สำนักงานส่วนกลางของจังหวัดหรือข้อมูลจากห้องสมุด

แหล่งข้อมูลที่ได้ทำการจัดเก็บมีดังนี้

1. สำนักงานศาลากลางจังหวัดระยอง
2. สำนักงานสถิติจังหวัดระยอง
3. สำนักงานพาณิชย์จังหวัดระยอง
4. สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง
5. สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง
6. สำนักงานที่ดิน อ.บ้านค่าย
7. สำนักงานผังเมืองจังหวัดระยอง
8. สำนักงานการประปาจังหวัดระยอง
9. สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดระยอง
10. สำนักงานองค์การโทรศัพท์จังหวัดระยอง
11. สาธารณะสุขจังหวัดระยอง
12. คู่แข่งขันทางการตลาด
13. บริษัท Property Information Service
14. แขวงทางจังหวัดระยอง
15. หน่วยงานอื่นๆ

จากข้อมูลทุติยภูมิที่ได้รับยังคงไม่เพียงพอในการวิเคราะห์ด้านการตลาดจึงต้องทำการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ

ต่อไป สำหรับข้อมูลทุติยภูมิที่ได้ทำการศึกษาและรวบรวมมีดังต่อไปนี้

* ข้อมูลทุติยภูมิพื้นฐานของจังหวัดระยอง

● ประวัติความเป็นมาพอสังเขป

ระยองเริ่มมีชื่อปรากฏในพงศาวดารเมื่อปี พ.ศ. 2113 ในรัชสมัยของสมเด็จพระมหาธรรมราชา แห่งกรุงศรีอยุธยา ส่วนประวัติดั้งเดิมเป็นเพียงข้อมูลสันนิษฐานว่าระยองน่าจะเป็นเมืองที่ก่อสร้างขึ้นในสมัยขอม ภูมิภาคนี้มีเมืองจันทบุรีในปัจจุบันเป็นเมืองหน้าด่านเมืองแรกที่ขอมสร้าง และนำเอาอารยธรรมของขอมเข้ามาสู่แคว้น ทวาราวดี นักโบราณคดีได้สันนิษฐานที่ค้นพบคือ ซากหินสลักรูปต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ที่บ้านคอน บ้านหนองเต่า ตำบลเชิงเนิน อุดค่าย และซากศิลาแลงบ้านคลองยายล้ำ ตำบลบ้านค่าย อำเภอบ้านค่าย ซึ่งเป็นศิลปการก่อสร้าง แบบขอม ทำให้สันนิษฐานว่า ระยองน่าจะเป็นเมืองที่ก่อสร้างขึ้นในสมัยขอมแน่นอน

● ข้อมูลสภาพทั่วไป

1. ลักษณะภูมิประเทศ ภูมิอากาศและทรัพยากรธรรมชาติ

(1) ภูมิประเทศ

ก. ที่ตั้งและอาณาเขต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จังหวัดระยองตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของประเทศไทยระหว่างเส้นรุ้งที่ 12-13 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 101-102 องศาตะวันออก เนื้อที่รวมประมาณ 3,552 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 2,220,000 ไร่ อยู่ห่างจากกรุงเทพฯ ไปทางทิศตะวันออกตามทางหลวงแผ่นดินสายบางนา-ตราด (สายใหม่) ระยะทาง 182 กม. มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง คือ

ทิศเหนือ ติดต่อเขตอำเภอหนองใหญ่ อำเภอบ่อทอง อำเภอบ้านบึง และอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ทิศใต้ จดอ่าวไทย (มีชายฝั่งทะเลยาวประมาณ 100 กิโลเมตร)

ทิศตะวันออก ติดต่อเขต อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่ออำเภอดัตตพิสัย อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ข. สภาพภูมิประเทศ

ประกอบด้วยภูเขาเตี้ย ๆ เป็นลูกคลื่น ลอนเตี้ย ด้านเหนือและด้านตะวันออกเป็นภูเขาสูง และป่าไม้เบญจพรรณ ลาดลงสู่อ่าวไทย ทางทิศใต้ดินร่วนปนทรายระบายน้ำได้ดี ความอุดมสมบูรณ์ในดินค่อนข้างต่ำ มีแม่น้ำ 2 สาย คือ

(1) แม่น้ำระยอง ชาวบ้านทั่วไปเรียกว่า คลองใหญ่ มีความยาวประมาณ 50 กิโลเมตร ไหลผ่านพื้นที่อำเภอปลวกแดง อำเภอบ้านค่าย ผ่านตำบลท่าประดู่ ลงสู่ทะเลที่ตำบลปากน้ำอำเภอเมืองระยอง

(2) แม่น้ำประแสร์ มีต้นกำเนิดจากทิวเขาจันทบุรี ยาวประมาณ 26 กิโลเมตร ไหลผ่านตำบลต่าง ๆ ในเขตอำเภอแกลงลงสู่ทะเลที่ตำบลปากน้ำประแสร์ อำเภอแกลง

ลักษณะดิน เป็นดินร่วนและดินปนทราย ระบายน้ำได้ดี แต่มีความอุดมสมบูรณ์อยู่ในระดับต่ำ และมีภูเขาเตี้ย ๆ เป็นจำนวนมากที่สำคัญ ได้แก่ เขาชะเมาในเขตอำเภอแกลง สูงประมาณ 1,035 เมตร เขาขุนอิน เขาจอมเห เขาวังช้าง ในเขตอำเภอบ้านค่าย และเขาท่ามุด เขายายดา เขาตะเภาคว่า ในเขตอำเภอเมืองระยอง

(2) ลักษณะภูมิอากาศ

มีลักษณะภูมิอากาศแบบมรสุมร้อน ลมทะเลพัดผ่านตลอดปี อากาศอบอุ่นไม่ร้อนจัดบริเวณชายฝั่งทะเลเย็นสบายแบ่งได้ 3 ฤดูกาล คือ

ฤดูร้อนเริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนเมษายน

ฤดูฝนตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม

และฤดูหนาวตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนถึงเดือนมกราคม

อุณหภูมิอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ย 28.20 องศาเซลเซียส ความชื้นสัมพัทธ์ 76.7% ปริมาณน้ำฝนอยู่ในเกณฑ์ 1,360 มิลลิเมตรต่อปี

(3) ทรัพยากรธรรมชาติ

ก. ทรัพยากรดิน : จังหวัดระยองมีพื้นที่ทั้งหมด 2,220,000 ไร่ ในปี 2534 พื้นที่ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 35.30 ถูกใช้ประโยชน์ในการปลูกไม้ผลและไม้ยืนต้น อีกร้อยละ 24.91 เป็นพื้นที่ปลูกพืชไร่และ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อึกร้อยละ 24.51 เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้จำแนก สำหรับพื้นที่ป่าไม่มีเพียงร้อยละ 6.23 และอึกร้อยละ 5.13 เป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ในการทำนา ส่วนที่เหลืออึกร้อยละ 3.92 ใช้ประโยชน์ในด้านอื่น ๆ

ข. ทรัพยากรน้ำ : มีทั้งแหล่งน้ำธรรมชาติและแหล่งน้ำจากการชลประทาน ซึ่งแหล่งน้ำธรรมชาติที่สำคัญได้แก่ แม่น้ำระยอง มีความยาว 50 กิโลเมตร พื้นที่ลุ่มน้ำ 2,300 ตารางกิโลเมตร ไหลลงทะเลที่ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระยอง และแม่น้ำประแสร์มีความยาวประมาณ 126 กิโลเมตร พื้นที่ลุ่มแม่น้ำประมาณ 2,975 กิโลเมตร ไหลลงทะเลที่บ้านปากน้ำ ตำบลประแสร์ อำเภอแกลง นอกจากนี้ยังมีคลองต่าง ๆ ที่มีน้ำใช้ตลอดปีจำนวน 170 คลอง ที่สำคัญ คือ คลองคอกทราย ความยาว 45 กิโลเมตร คลองหนองปลาไหล ความยาว 42 กิโลเมตร คลองโพลี ความยาว 38 กิโลเมตร คลองทับมา ความยาว 12 กิโลเมตร และคลองละลอก ความยาว 10 กิโลเมตร รวมทั้งมีแหล่งน้ำใต้ดินคุณภาพปานกลาง ถึงคุณภาพดี ครอบคลุมพื้นที่ อำเภอเมืองระยอง อำเภอแกลง อำเภอบ้านค่าย อำเภอปลวกแดง อำเภอบ้านฉาง และอำเภอวังจันทร์

สำหรับแหล่งน้ำชลประทานในปี 2535 มีโครงการชลประทานหลายโครงการโดยเฉพาะโครงการชลประทานขนาดใหญ่มี 3 โครงการ คือ โครงการอ่างเก็บน้ำหนองปลาไหล โครงการอ่างเก็บน้ำคอกทราย และโครงการอ่างเก็บน้ำคลองสโกล มีความจุรวม 255.2 ล้านลูกบาศก์เมตร และเมื่อโครงการอ่างเก็บน้ำประแสร์ดำเนินการเสร็จสมบูรณ์ ก็จะมีพื้นที่เก็บน้ำเพิ่มอีก 203.3 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการชลประทานที่มีอยู่ในปัจจุบัน สามารถสนับสนุนน้ำใช้เพื่อการเกษตรได้ 143,870 ไร่ สนับสนุนน้ำเพื่อการประปา ปีละ 10.8 ล้านลูกบาศก์เมตร สนับสนุนน้ำเพื่อการผลิตในภาคอุตสาหกรรม ปีละ 33.6 ล้านลูกบาศก์เมตร และช่วยป้องกันน้ำท่วมรวมทั้งอุทกภัยต่างๆ ครอบคลุมพื้นที่ 48,000 ไร่

ค. ป่าไม้ : พื้นที่ป่าส่วนใหญ่ของจังหวัดเป็นป่าดิบแล้ง นอกจากนี้ยังมีป่าชายเลน ป่าเบญจพรรณ และป่าละเมาะ ซึ่งในปี 2536 มีการจำแนกประเภทที่ดินให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรจำนวน 665,668 ไร่ แต่ปรากฏว่ามีพื้นที่ไม้จริง ๆ เพียง 131,500 ไร่ แสดงว่าพื้นที่ป่าไม้ของจังหวัดถูกทำลายมากต้องเร่งอนุรักษ์และฟื้นฟูโดยกำหนดเขตป่าที่ชัดเจน มีแนวกันชนป้องกันการบุกรุกทำลายเพิ่มเติมและรณรงค์การปลูกป่าชดเชยอย่างต่อเนื่อง

ง. แร่ธาตุ : มีการสำรวจพบแร่หลายชนิด แต่ปริมาณการผลิตแร่แต่ละชนิดมีปริมาณลดน้อยลง เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ เช่น แร่พลวงในปัจจุบันได้หยุดทำการผลิต เนื่องจากเปอร์เซ็นต์แร่ต่ำ ส่วนแร่ดีบุกปรากฏว่ามีแหล่งใหญ่อยู่ในเขตของโรงแยกก๊าซที่ตำบลมาตาพุด ซึ่งอยู่ในเขตรับผิดชอบของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย ทำให้ต้องยกเลิกประทานบัตรแหล่งแร่ดีบุกดังกล่าว สำหรับแร่สำคัญที่มีการผลิตอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน คือ ก๊าซธรรมชาติ และแร่ทรายแก้ว โดยในปี 2536 มีการขุดเจาะก๊าซธรรมชาติ จำนวน 298,827 ล้านลูกบาศก์ฟุต และมีการผลิตแร่ทรายแก้ว จำนวน 417,495 ตัน คาดว่ามีแหล่งแร่ทรายแก้วสำรองอยู่ในจังหวัดนี้อีกประมาณ 5-8 ล้านตัน

จ. ทรัพยากรทางทะเล : จังหวัดระยองมีชายฝั่งทะเลยาวประมาณ 100 กิโลเมตร พื้นที่ทำการประมงประมาณ 6,225,000 ไร่ พื้นที่ทำการประมงน้ำจืดประมาณ 179,105 ไร่ ผู้ประกอบอาชีพประมง 41,569 ราย จำนวนครีวเรือประมง 7,276 ครีวเรือ มีเรือประมง 1,684 ลำ และมีพื้นที่เลี้ยงกุ้งกุลาดำ 9,472 ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. โครงสร้างประชากรและการจ้างงาน

(1) โครงสร้างประชากร

จังหวัดระยองในปี พ.ศ. 2538 มีประชากรทั้งสิ้น จำนวน 514,331 คน เป็นชาย 255,546 คน เป็นหญิง 258,785 คน อัตราความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ 144.80 คนต่อตารางกิโลเมตร อำเภอที่มีประชากรมากที่สุด คือ อำเภอเมืองระยอง มีจำนวนประชากร 187,945 คน อำเภอที่มีประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอวังจันทร์ มีจำนวนประชากร 21,210 คน และอำเภอที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ อำเภอเมืองระยอง 365.26 คนต่อตารางกิโลเมตร อำเภอที่มีความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอปลวกแดง 46.68 คนต่อตารางกิโลเมตร

ตาราง : แสดงพื้นที่เขตการปกครอง ประชากร และความหนาแน่น จังหวัดระยองปี 2538

อำเภอ / กิ่งอำเภอ	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน / ตร.กม.)
อำเภอเมืองระยอง	514,547	187,945	365.26
อำเภอแกลง	788,463	115,031	145.89
อำเภอบ้านค่าย	727,075	79,051	108.72
อำเภอปลวกแดง	618,341	28,869	64.68
อำเภอบ้านฉาง	238,372	46,716	195.97
อำเภอวังจันทร์	395,249	21,210	53.66
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	269,950	18,569	68.78
รวม	3,551,997	514,331	144.80

ที่มา : ที่ทำการปกครองจังหวัดระยอง

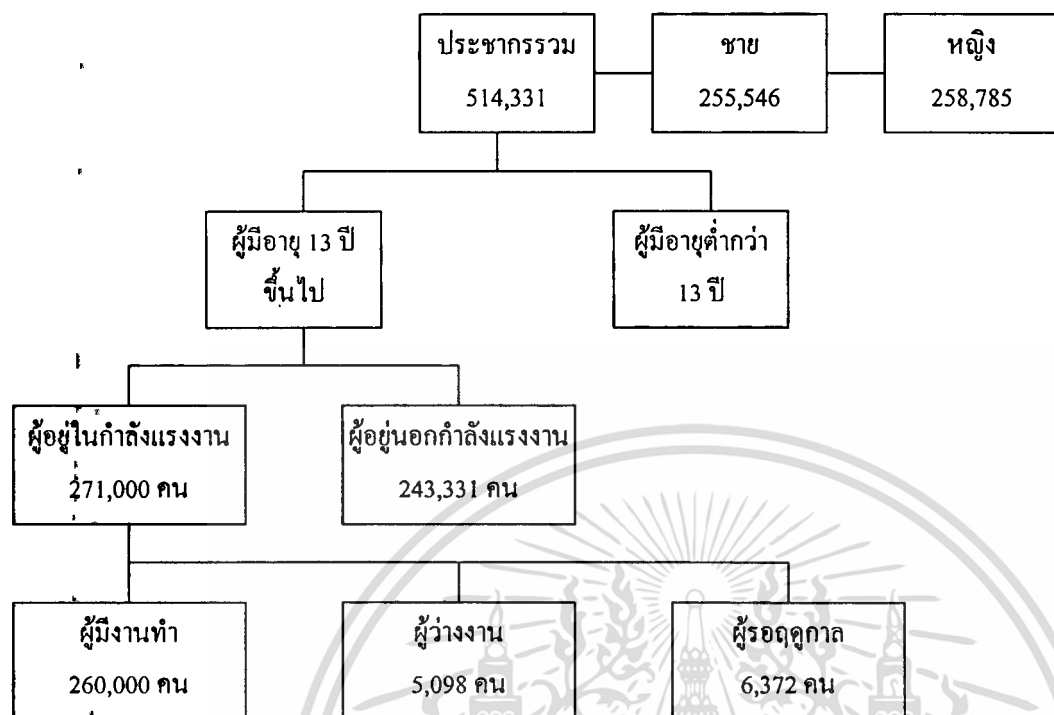
การกระจายตัวของประชากรจะสังเกตได้ว่าพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงส่วนมากจะเป็นพื้นที่เลียบชายฝั่งทะเลโดยกระจายอยู่ในพื้นที่ของอำเภอเมืองระยอง อำเภอบ้านฉาง และอำเภอแกลง พื้นที่ที่มีความหนาแน่นปานกลางจะอยู่ในเขต อำเภอบ้านค่าย และกิ่งอำเภอเขาชะเมา ส่วนพื้นที่ทางตอนบนของจังหวัดได้แก่ อำเภอปลวกแดง และอำเภอวังจันทร์ ประชากรอาศัยอยู่ค่อนข้างเบาบาง

(2) การจ้างงาน

จังหวัดระยองเป็นจังหวัดที่มีการผลิตที่สำคัญ 5 สาขา คือ กสิกรรม ประมง การค้าส่ง และค้าปลีก การท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม จำนวนแรงงานจึงกระจายไปยังการผลิตสาขาต่าง ๆ คือ แรงงานในภาคเกษตรกรรม แรงงานในภาคอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ขนส่งและบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประมาณการประชากรและกำลังแรงงานจังหวัดระยองปี 2538



ที่มา : สำนักงานสถิติการและคุ้มครองแรงงานจังหวัดระยอง

ตาราง : แสดงจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้างในกิจการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ขนส่ง
และบริการ จังหวัดระยอง ปี 2538

สถานประกอบการที่มีลูกจ้าง (คน)	จำนวน (แห่ง)	ลูกจ้างรวม
1 - 9	2,554	11,794
10 - 19	288	4,248
20 - 99	260	17,866
100 - 499	73	21,906
500 - 999	16	11,552
1,000 - ขึ้นไป	9	34,627
รวม	3,200	101,993

ที่มา : สำนักงานสถิติการและการคุ้มครองแรงงานจังหวัดระยอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความต้องการของตลาดแรงงานในจังหวัดระยองปรากฏว่า ตำแหน่งงานที่ตลาดแรงงานจังหวัดระยองต้องการสามารถสรุปได้ดังนี้

- เพศ ตลาดแรงงานระยองต้องการเพศชาย มากกว่าหญิง
- อายุ ระหว่าง 18 - 24 ปี
- วุฒิการศึกษา ต้องการผู้จบการศึกษาระดับ ม.1 - ม.3 มากที่สุด รองลงมาคือระดับ ปวช. ส่วนระดับการศึกษาที่ต่ำกว่าป.4 ปวท ครู ตลาดแรงงานระยองไม่ต้องการ
- อาชีพ ตลาดแรงงานระยองต้องการแรงงานประเภทคนงานหรือกรรมกรมากที่สุด

รองลงมาคือผู้ควบคุมการผลิต และหัวหน้าคนงานทั่วไป อาชีพที่ตลาดแรงงานระยองไม่ต้องการเลย หรือต้องการน้อย คือ ผู้จัดการบริการขายอาหารและที่พัก

3. การอุตสาหกรรมและเหมืองแร่

(1) การอุตสาหกรรม

นับจากปี 2524 จังหวัดระยองได้รับการกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ให้ชายฝั่งทะเลตะวันออกเป็นประตูทางออกให้กับภาคตะวันออกเฉียงเหนือในการส่งสินค้าออกไปจำหน่ายต่างประเทศโดยไม่ต้องผ่านกรุงเทพฯ โดยกำหนดให้พื้นที่บริเวณมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยองเป็นเมืองอุตสาหกรรมใหม่ของประเทศมีเนื้อที่ทั้งหมด 6,000 ไร่ มีที่เรือ่น้ำลึกขนส่งสินค้าที่สามารถรับเรือขนาด 20,000 ตัน 1 ท่า และท่าขนส่งวัสดุเหลวที่สามารถรับเรือขนาด 8,000 ตัน 2 ท่า เป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมที่สำคัญ ๆ คือ โรงแยกก๊าซธรรมชาติ กลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี และอุตสาหกรรมปิ๋ยเคมี ซึ่งตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมมาบตาพุด มีท่าเรือ่น้ำลึกขนส่งสินค้าทั่วไป จากสิ่งทีกล่าวมานี้จึงเป็นผลให้อุตสาหกรรมขึ้นต่อเนื่องเกิดขึ้นตามมา เช่น ขณะนี้ได้เกิดนิคมอุตสาหกรรมทีดำเนินการโดยเอกชน อันประกอบด้วยนิคมอุตสาหกรรมตะวันออก นิคมอุตสาหกรรมมาบตา ส่วนอุตสาหกรรมระยอง และเขตอุตสาหกรรมเครือเจริญโภคภัณฑ์ นอกเหนือจากนี้ยังเป็นแหล่งของการประมงอันก่อให้เกิดอุตสาหกรรมแล้ว จังหวัดระยองยังเป็นแหล่งเพาะปลูกพืชชนิดที่เป็นวัตถุดิบของภาคอุตสาหกรรมหลายประเภท เช่น มันสำปะหลัง อ้อย ยางพารา กล้วย และอื่น ๆ นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งของการประมงอันก่อให้เกิดอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียงของจังหวัด เช่น กะปิ น้ำปลา ตลอดจนเกิดอุตสาหกรรมห้องเย็นเพื่อการส่งออกจำหน่ายต่างประเทศของสัตว์น้ำทะเล และผลไม้ต่าง ๆ นอกจากนี้แล้วจังหวัดระยองยังเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงแห่งหนึ่งของประเทศ

จากทีกล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่าจังหวัดระยองมีศักยภาพในการพัฒนาอยู่มาก และในปัจจุบันจังหวัดระยองมีความเจริญทางด้านต่าง ๆ สูงพอสมควร จากข้อมูลจังหวัดพบว่า จังหวัดระยองมีโรงแรมและที่พักแรกถึง 192 แห่งมีโรงงานอุตสาหกรรมทีตั้งอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจำนวน 689 โรงงาน โดยแยกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 11 ประเภท คือ โรงงานแป้งมันสำปะหลัง โรงงานผลิตเม็ดแข็ง โรงงานน้ำตาลทราย โรงงานน้ำปลา โรงงานน้ำแข็ง โรงงานปลาป่น โรงงานผลิตเครื่องดื่ม และเฟอร์นิเจอร์ โรงงานปิโตรเคมี โรงงานผลิตกัมมันต์ยางพารา โรงงานแยกก๊าซธรรมชาติ และโรงงานอุตสาหกรรมห้องเย็น และโรงงานเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ อีกเป็นจำนวนมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารทีสงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในปี พ.ศ. 2538 จังหวัดระยองมีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการรวม 775 โรงงาน มีเงินลงทุนทั้งสิ้น 113,189.86 ล้านบาท แยกเป็นโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จำนวน 32 โรงงาน เงินลงทุน 81,180.69 ล้านบาท ในนิคมอุตสาหกรรมตะวันออก 1 โรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมผาแดงอีก 1 โรงงาน เงินลงทุน 2,000 ล้านบาท ส่วนโรงงานที่เหลืออีก 721 โรงงาน กระจายอยู่นอกนิคมฯ มีเงินลงทุน 30,609 ล้านบาท และมีคนงานรวมทั้งสิ้น 26,288 คน โรงงานที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานส่งเสริมการลงทุนในเขตจังหวัดระยอง จนถึงปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 223 โรงงาน โดยเป็นโรงงานที่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมมาบตาพุดจำนวน 18 โรงงาน สำหรับในอนาคตจังหวัดระยองจะเป็นศูนย์ปิโตรเคมีที่สำคัญของชาติ โดยใช้ก๊าซธรรมชาติจากอ่าวไทยเป็นวัตถุดิบที่สำคัญ

ตาราง : สถิติแสดงจำนวนโรงงาน เงินทุน และคนงาน ปี 2531 - 2538

ปี	โรงงาน	เงินทุน (ล้านบาท)	คนงาน
2531	763	14,599.72	11,654
2532	737	14,738.41	11,832
2533	772	16,899.06	12,981
2534	725	23,908.09	16,385
2535	805	39,617.29	19,561
2536	884	42,373.02	21,288
2537	665	21,219.65	18,854
2538	741	30,609.17	26,268

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง

หมายเหตุ !!! ไม่รวมจำนวนโรงงาน เงินลงทุน คนงานในนิคม / เขตประกอบการอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมที่สำคัญของจังหวัดระยองนอกจากผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีแล้ว อุตสาหกรรมของจังหวัดระยองที่สำคัญ ได้แก่ โรงงานทำปลาหมึกแห้ง โรงสีข้าว โรงวันเส้น โรงงานน้ำปลา โรงงานอาหารสัตว์ และปลาป่น โรงไฟและอบไม้ โรงงานเฟอร์นิเจอร์ โรงงานผลิตยางและยางแท่ง ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และชิ้นส่วนรถยนต์ ฯลฯ การกระจุกตัวของโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่อยู่ในเขต 3 อำเภอ คือ อำเภอเมืองระยอง อำเภอแกลง และอำเภอบ้านค่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงสถิติจำนวนโรงงาน เงินทุน และคนงาน แยกรายอำเภอ ปี 2538

อำเภอ / กิ่งอำเภอ	โรงงาน	เงินทุน (ล้านบาท)	คนงาน
อำเภอเมืองระยอง	352	15,833.46	7,823
อำเภอแกลง	204	1,106.76	6,795
อำเภอบ้านค่าย	115	11,706.55	8,431
อำเภอบ้านฉาง	42	428.09	950
อำเภอปลวกแดง	14	1,270.04	1,946
อำเภอวังจันทร์	8	117.92	76
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	6	96.34	247
รวม	741	30,609.17	26,268
นิคมฯ ตะวันออก	1	-	-
นิคมฯ มาบตาพุด	24	81,180.69	7,301
นิคมฯ ผาแดง	1	2,000.00	115
รวมทั้งหมด	775	113,789.86	33,684

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง

ตาราง : แสดงผลการจัดเก็บภาษีอากรในปีงบประมาณ 2538

ตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2537 - กันยายน 2538

ประเภทภาษี	การจัดเก็บภาษีอากรในปีงบประมาณ 2538 เก็บได้
1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	947,500,768.29 บาท
2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล	963,109,145.21 บาท
3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม	1,370,548,588.94 บาท
4. ภาษีสรรพสามิต	184,484,475.82 บาท
5. ภาษีการค้า	5,608,511.20 บาท
6. อากรแสตมป์	89,155,165.27 บาท
7. รายได้อื่น ๆ	2,529,046.61 บาท
รวม	3,562,935,701.34 บาท

ที่มา : สำนักงานสรรพากรจังหวัดระยอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ข้อมูลด้านสังคม

1. การศึกษา

การจัดการศึกษาของจังหวัดระยองมีการจัดการศึกษาระดับอนุบาล ก่อนประถมศึกษา ประถมศึกษา มัธยมศึกษา อาชีวศึกษา โดยเปิดดำเนินการจัดการศึกษาทั้งระบบ โรงเรียนและนอกระบบ โรงเรียนหน่วยที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการศึกษา การศาสนา และการวัฒนธรรม ในจังหวัดระยอง ได้แก่

(1) สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดระยอง ทำหน้าที่เป็นผู้แทนกระทรวงศึกษาธิการและเป็นองค์กรกลางทางการศึกษา การศาสนา และการวัฒนธรรมในจังหวัด เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบปฏิบัติงานแทนกรมต่างๆ ที่ไม่มีหน่วยงานส่วนภูมิภาค คือ กรมวิชาการ กรมศิลปากร สำนักงานวัฒนธรรมแห่งชาติกรมการฝึกหัดครู และสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน ซึ่งมีสำนักงานศึกษาธิการอำเภอ เป็นหน่วยงานรองรับในระดับอำเภอ

(2) สำนักงานการประถมศึกษาจังหวัดระยอง รับผิดชอบจัดการศึกษาระดับก่อนประถมศึกษา ระดับประถมศึกษา และมัธยมศึกษาเป็นบางส่วน บริหารโรงเรียนสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาติและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการประถมศึกษาจังหวัดและอำเภอ

(3) สำนักงานสามัญศึกษาจังหวัดระยอง รับผิดชอบปฏิบัติงานตามบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการสามัญศึกษาจังหวัด ทำหน้าที่เป็นผู้แทนกรมสามัญศึกษาในจังหวัด มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการดำเนินงานของโรงเรียนมัธยมศึกษา ตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย

(4) วิทยาลัยเทคนิคระยอง รับผิดชอบจัดการศึกษาระดับอาชีวศึกษา ระดับ ปวช. ปวท. และปวส. โดยมีผู้อำนวยการวิทยาลัยเทคนิคระยองทำหน้าที่เป็นผู้แทนกรมอาชีวศึกษาในจังหวัด

(5) ศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนจังหวัดระยองรับผิดชอบการศึกษานอกระบบโรงเรียนทุกประเภทเพื่อเสริมโอกาสทางการศึกษา ยกระดับความรู้ เสริมทักษะอาชีพและการบริการข่าวสารความรู้เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต

(6) ศูนย์วัฒนธรรมจังหวัดระยอง ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานปฏิบัติการด้านวัฒนธรรมจังหวัด ส่งเสริมและเผยแพร่วัฒนธรรม จัดประชุมคณะกรรมการวัฒนธรรมจังหวัดในเขตเทศบาล

(7) เทศบาล รับผิดชอบการจัดการศึกษาระดับก่อนประถมศึกษา และระดับประถมศึกษา ในเขตเทศบาล

(8) สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน มีหน้าที่ดูแลจัดการศึกษาของโรงเรียนเอกชนรัฐมีส่วนสนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดการศึกษาระดับก่อนประถมศึกษา ประถมศึกษา มัธยมศึกษา และอาชีวศึกษา โดยมีสำนักงานศึกษาธิการจังหวัด และสำนักงานศึกษาธิการอำเภอ ปฏิบัติหน้าที่แทน

(9) กรมพลศึกษา มีหน่วยงานประจำจังหวัดระยอง ดังนี้

- หน่วยงานศึกษานิเทศน์มีหน้าที่นิเทศ ติดตาม ประเมินผล งานด้านกีฬา ลูกเสือ เนตรนารี ยุวกาชาด และงานอื่น ๆ ที่กรมพลศึกษามอบหมาย

- ศูนย์พัฒนาความประพฤตินักเรียน นักศึกษา จังหวัดระยอง มีหน้าที่ตรวจตราคุ้มครองป้องกัน และแก้ไขปัญหาคความประพฤติของนักเรียน นักศึกษา ในจังหวัดระยอง

นอกจากหน่วยงานข้างต้นแล้ว การบริการการศึกษายังมีหน่วยงานอื่น ๆ เข้ามาดำเนินการเสริมโอกาสทางการศึกษา เช่น กรมการศาสนา กรมประชาสงเคราะห์ กรมการพัฒนาชุมชน เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงการจัดการศึกษาแยกตามสังกัด และระดับการศึกษาจังหวัดระยองปีการศึกษา 2538

สังกัด / ระดับ	ครู	นักเรียน	ห้องเรียน	นักเรียน : ห้อง	นักเรียน : ครู
ก่อนประถมศึกษา	369	3,617	122	30 : 1	10 : 1
สปช. ประถมศึกษา	2,287	12,987	448	29 : 1	6 : 1
มัธยมศึกษา	197	1,144	30	38 : 1	6 : 1
เทศบาล ก่อนประถมศึกษา	19	670	20	33 : 1	35 : 1
ประถมศึกษา	122	2,871	82	35 : 1	24 : 1
ก่อนประถมศึกษา	235	6,697	167	40 : 1	28 : 1
ประถมศึกษา	247	6,339	140	45 : 1	26 : 1
สช. มัธยมต้น	48	847	19	44 : 1	18 : 1
มัธยมปลาย	5	139	4	35 : 1	28 : 1
ปวช. ปวท. ปวส.	83	2,569	65	40 : 1	31 : 1
ลศ. มัธยมต้น	628	16,158	403	40 : 1	26 : 1
มัธยมปลาย	261	5,290	132	40 : 1	20 : 1
อศ. ปวช. ปวท. ปวส.	123	5,541	138	40 : 1	45 : 1
กรมประชาสงเคราะห์ ประถมศึกษา	7	68	6	11 : 1	10 : 1
รวม	4,631	64,937	1,776	36 : 1	14 : 1

ที่มา : รายงานการศึกษาส่วนภูมิภาค ภาคสถิติ จังหวัดระยอง ปีการศึกษา 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงจำนวนโรงเรียน ครู และนักเรียน แยกตามสังกัด และอำเภอ ปีการศึกษา 2538

อำเภอ	สพข.	สศจ.	สช.	อส.	เทศบาล	คน/อื่น ๗	รวม	นร : ครู
เมืองระยอง	รร. 48 ครู 819 นร. 17,748	6 437 8,957	16 454 9,219	3 136 5,541	5 141 3,972	11 22 1,320	89 2,009 46,757	23 : 1
แกลง	รร. 66 ครู 780 นร. 14,482	5 301 5,442	2 72 1,945	- - -	- - -	7 18 360	80 1,171 22,229	19 : 1
บ้านค่าย	รร. 44 ครู 545 นร. 10,235	2 157 2,897	1 6 158	- - -	- - -	16 35 363	63 743 13,653	18 : 1
ปลวกแดง	รร. 23 ครู 235 นร. 4,250	1 32 824	1 18 475	- - -	- - -	3 6 91	28 291 5,640	19 : 1
บ้านฉาง	รร. 15 ครู 224 นร. 4,195	1 63 1,567	6 127 2,926	- - -	- - -	1 4 66	23 418 8,754	21 : 1
วังจันทร์	รร. 15 ครู 172 นร. 3,491	1 65 1,499	- - -	- - -	- - -	3 4 85	19 241 5,075	21 : 1
กิ่งเขาชะเมา	รร. 15 ครู 154 นร. 3,157	2 47 750	- - -	- - -	- - -	1 - -	18 201 3,907	19 : 1
รวม	รร. 226 ครู 2,929 นร. 57,558	18 1,102 21,936	26 677 14,723	3 136 5,541	5 141 3,972	42 69 2,285	320 5,074 105,975	21 : 11

ที่มา : รายงานการศึกษาส่วนภูมิภาค ปีการศึกษา 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การสาธารณสุข

การสาธารณสุขของจังหวัดระยองแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ การรักษาพยาบาลและการส่งเสริมสุขภาพและป้องกันโรค โดยมีสถานพยาบาลระดับตำบลได้แก่ สถานีอนามัยตำบลครบทุกตำบล จำนวน 92 แห่ง ระดับอำเภอ มีโรงพยาบาลชุมชน จำนวน 5 แห่ง โรงพยาบาลเอกชน จำนวน 9 แห่ง และระดับจังหวัด มีโรงพยาบาลทั่วไป จำนวน 1 แห่ง นอกจากนี้ยังมีคลินิกแพทย์ 59 แห่ง คลินิกทันตกรรม 63 แห่ง สถานผดุงครรภ์ 37 แห่ง ร้านขายยาแผนปัจจุบัน 35 แห่ง

ทางด้านบุคลากรทางการแพทย์ จังหวัดระยองมีแพทย์จำนวน 109 คน หรือคิดเป็นอัตราส่วนต่อประชากรเท่ากับ 1 : 4,507 คน โดยอำเภอเมืองระยองมีอัตราส่วนของแพทย์ต่อประชากรต่ำสุด คือ 1 : 2,141 คน และอำเภอปลวกแดงมีอัตราสูงสุด คือ 1 : 29,039 คน ทันตแพทย์มีจำนวน 34 คน คิดเป็นอัตราส่วนต่อประชากรเท่ากับ 1 : 4,449 คน เภสัชกร 20 คน คิดเป็นสัดส่วนต่อประชากรเท่ากับ 1 : 21,359 คน พยาบาล 328 คน คิดเป็นอัตราส่วนต่อประชากรเท่ากับ 1 : 1,424 คน

ปัญหาด้านการแพทย์และสาธารณสุข ได้แก่ บุคลากรสาธารณสุขมีน้อยไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน โดยเฉพาะแพทย์ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางทุกสาขา บุคลากรทางด้านทันตแพทย์ เภสัชกร พยาบาล ซึ่งบางส่วนมีบุคลากรน้อยกว่าอัตรากำลังที่ส่วนกลางกำหนด ทำให้มีผลกระทบต่อคุณภาพของบริการ

4. ข้อมูลด้านโครงสร้างและบริกำรขั้นพื้นฐาน

1. การคมนาคมขนส่งและการสื่อสาร

(1) การคมนาคมขนส่ง

ก. ทางบก

ระบบถนนเป็นระบบการคมนาคมทางบกที่สำคัญที่สุดของจังหวัด และในพื้นที่อุตสาหกรรมหลัก เพราะเป็นตัวเชื่อมการติดต่อทั้งทางเรือและทางรถไฟ มีการตัดถนนเชื่อมระหว่างจังหวัดเข้าสู่ อำเภอ ตำบล และหมู่บ้าน ซึ่งทำให้การสัญจรและการขนส่งสินค้าสะดวกรวดเร็วมมากขึ้น โดยมีถนนสายหลักซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างจังหวัด เป็นสายหลักที่จะแยกไปยังชุมชนต่าง ๆ ของจังหวัด ได้แก่

- สายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (สุขุมวิท) เชื่อมจังหวัดชลบุรี ระยอง จันทบุรี และตราด เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าและวัตถุดิบจากภาคต่าง ๆ ที่จะมายังจังหวัดระยอง ซึ่งปัจจุบันนี้สภาพการจราจรแออัดมาก และกรมทางหลวงกำลังขยายผิวจราจรถนนเป็น 4 ช่องทางในเส้นทางระหว่าง สัตหีบ-ระยอง
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 (บางละมุง-ระยอง) เริ่มต้นจากแยกทางสายสุขุมวิทที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ถึง จังหวัดระยองเป็นระยะทาง 54 กิโลเมตร เป็นถนนที่ช่วยแบ่งเบาภาระการจราจรบนถนนสุขุมวิท
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 (บ้านบึง-แกลง) เริ่มต้นจากบ้านบึงผ่านอำเภอวังจันทร์ ถึงอำเภอแกลง เป็นระยะทาง 88 กิโลเมตร เป็นถนนสายหลักสายหนึ่งทางตะวันออกของจังหวัดที่ใช้ขนส่งผลิตผลการเกษตร โดยมีแหล่งรวบรวมอยู่ที่ชุมชนทางเกวียน เป็นเส้นทางเชื่อมชลบุรีกับจังหวัดจันทบุรี และตราด โดยไม่ผ่านตัวเมืองระยอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3138 (บ้านค่าย-บ้านบึง) เริ่มต้นจากจังหวัดระยอง อำเภอบ้านค่ายเป็นระยะทาง 11 กม. และจากอำเภอบ้านค่ายถึงอำเภอบ้านบึงเป็นระยะทาง 66 กม. เป็นเส้นทางสายหลักทางฝั่งตะวันตกของจังหวัดระยอง

ทางรถไฟ

จังหวัดระยองมีเส้นทางรถไฟจากจังหวัดฉะเชิงเทรา นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังถึงนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เป็นเส้นทางที่ใช้ขนส่งวัตถุดิบ ผลิตภัณฑ์ และสินค้าของโรงงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

ข. ทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำมีการเดินเรือติดต่อกันระหว่าง จังหวัดระยอง กับเกาะต่างๆ ส่วนทางลำนํ้าจังหวัดระยองมีแม่น้ำสำคัญ 2 สายคือ แม่น้ำระยอง และแม่น้ำประแสร์ ซึ่งปัจจุบันใช้เฉพาะการขนส่งสินค้าเท่านั้น ระยองมีท่าเรือสำหรับการอุตสาหกรรม ใช้ขนส่งสินค้าและวัตถุดิบอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

ค. ทางอากาศ

จังหวัดระยองมีสนามบินอยู่เกาะซึ่งเป็นสนามบินพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง ปัจจุบันมีบริการการบินกรุงเทพฯ จำกัด เพียงบริษัทเดียวทำการบินตามเส้นทาง ดังนี้

กรุงเทพฯ - อยู่ตะเภ๑ ไปและกลับสัปดาห์ละ 9 เที่ยวบิน ด้วยเที่ยวบินแบบ SHORT-36

อยู่ตะเภ๑ - ภูเก็ต ไปและกลับสัปดาห์ละ 3 เที่ยวบิน ด้วยเที่ยวบินแบบ DASH 8

อยู่ตะเภ๑ - เชียงใหม่ ไปและกลับสัปดาห์ละ 3 เที่ยวบิน ด้วยเที่ยวบินแบบ DASH 8

อยู่ตะเภ๑ - สมุข ไปและกลับสัปดาห์ละ 3 เที่ยวบิน ด้วยเครื่องบินแบบ DASH 8

ในอดีตเคยมีสายการบินต่างประเทศทำการบินประจำ และไม่ประจำมายังอยู่ตะเภ๑ แต่ปัจจุบันได้หยุดทำการบินไปแล้วในปี 2536 ได้อนุญาตให้เที่ยวบินเช่าเหมามารับขนส่งสินค้าการบินมายังอยู่ตะเภ๑ เพื่อขนทุเรียนไปฮ่องกง 68 เที่ยวบิน ปริมาณทุเรียนที่รับขนประมาณ 5,200 ตัน จะเห็นได้ว่าสภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์จากสนามบินน้อยมาก

(2) การสื่อสาร

จังหวัดระยองมีข่ายการสื่อสารทางไปรษณีย์โทรเลข สามารถติดต่อได้ทุกอำเภอทุกตำบล โดยมีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขจังหวัด 1 แห่ง ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขระดับอำเภอ 5 แห่ง ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขระดับท้องถิ่น (ตำบล) 6 แห่ง และที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขประเภทรับฝาก 2 แห่ง

(3) การโทรศัพท์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จังหวัดระยองมีชุมสายโทรศัพท์ 17 ชุมสาย จำนวน 25,608 เลขหมาย และได้ติดตั้งใช้งานแล้ว จำนวน 14,249 เลขหมาย คงเหลือเลขหมาย 11,359 เลขหมาย และมีของจองติดตั้งโทรศัพท์จำนวน 49,224 ราย สำหรับในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 มีโครงการขยายโทรศัพท์จำนวน 1 ด้านเลขหมายในส่วนภูมิภาค ซึ่งองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ได้ให้สัมปทานแก่บริษัทเอกชน ให้เป็นผู้ดำเนินการติดตั้ง ซึ่งจังหวัดระยองได้รับเลขหมายเพิ่มทั้งสิ้น 35,840 เลขหมาย นอกจากนั้นองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยยังมีโครงการขยายโทรศัพท์ Teleport ที่ชุมสายมาบตาพุด จำนวน 6,144 เลขหมายและโทรศัพท์ปัจจุบันที่ชุมสายมาบตาพุด 1 จำนวน 2,048 เลขหมาย และชุมสายเมืองมาบตาพุด 2,048 เลขหมาย

สำหรับอัตราส่วนประชากรต่อเลขหมาย ปรากฏว่าจังหวัดระยองมีอัตราส่วน 33 คนต่อ 1 เลขหมาย ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยของภาคตะวันออกเฉียงเหนือซึ่งมีอัตรา 39 คนต่อ 1 เลขหมาย แต่สูงกว่าจังหวัดชลบุรีซึ่งมีอัตราส่วน 19 คนต่อ 1 เลขหมาย

(4) สถานีวิทยุ

จังหวัดระยองมีสถานีวิทยุเพื่อเผยแพร่ข่าวสารและการบันเทิง จำนวน 4 สถานี คือ

- สถานีวิทยุแห่งประเทศไทยจังหวัดระยอง ระบบเอฟ เอ็ม ความถี่ 91.75 เมกกะเฮิร์ต ตั้งอยู่เลขที่ 80/6 หมู่ 2 ถนนระยอง-บ้านค่าย ตำบลน้ำคอก อำเภอเมืองระยอง
- สถานีวิทยุกรมอุตุนิยมวิทยา (สอต.) ระบบเอฟ เอ็ม ความถี่ 105.25 เมกกะเฮิร์ต ตั้งอยู่ที่ตำบลคู่ขง อำเภอเมืองระยอง
- สถานีวิทยุราชดำริสัมพันธ์ ความถี่ 102.75 เมกกะเฮิร์ต
- สถานีวิทยุองค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย (อสมท.) ความถี่ 96.75 เมกกะเฮิร์ต

สถานีถ่ายทอดและรับสัญญาณดาวเทียมมี 5 แห่ง คือ

- 4.1 สถานีถ่ายทอดดาวเทียม ช่อง 7
- 4.2 สถานีถ่ายทอดดาวเทียม ช่อง 9 อสมท.
- 4.3 สถานีถ่ายทอดดาวเทียม ช่อง 5 ททบ.
- 4.4 สถานีถ่ายทอดดาวเทียม ช่อง 3
- 4.5 โทรทัศน์ทางสายจังหวัดระยอง (ซี.ที.วี)

(5) หนังสือพิมพ์ท้องถิ่น

จังหวัดระยองมีหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นที่ออกในจังหวัด 8 ฉบับ ได้แก่

- 5.1 หนังสือพิมพ์ “เมืองเก่า”
- 5.2 หนังสือพิมพ์ “ปิตุภูมิ”
- 5.3 หนังสือพิมพ์ “อาทิตย์ตะวันออก”
- 5.4 หนังสือพิมพ์ “ซานเมือง”
- 5.5 หนังสือพิมพ์ “ชาวเกลง”
- 5.6 หนังสือพิมพ์ “ระยองยุคก้าวหน้า”
- 5.7 หนังสือพิมพ์ “เสียงประชาชนคือเสียงสวรรค์”

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.8 หนังสือพิมพ์ “ตะวันออกธุรกิจเมืองระยอง”

2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(1) การไฟฟ้า

จังหวัดระยองเป็นจังหวัดที่มีไฟฟ้าใช้ทุกตำบลเกือบทุกหมู่บ้านยกเว้นบางหมู่บ้านที่อยู่ห่างไกลและมีประชากรอยู่อาศัยไม่มาก

สถานีไฟฟ้าในพื้นที่รับผิดชอบ

สถานีไฟฟ้า	ระบบไฟฟ้าที่รับ ชื่อจาก กฟผ. (KV)	หม้อแปลง (เครื่อง X MVA)	การจ่ายไฟ		
			Maxload (MW)	MVAR	P.F.
1. สถานีไฟฟ้า ระยอง 1	22	2 x 50	60.5	35.5	84.67
2. สถานีไฟฟ้าแรงสูงระยอง 1 (กฟผ.)	115	-	44.0	23.0	88.62
3. สถานีไฟฟ้า ระยอง 2	22	1 x 50	45.6	29.6	83.87
4. สถานีไฟฟ้าแรงสูงระยอง 2 (กฟผ.)	115	-	253.7	69.6	96.83
5. สถานีไฟฟ้า ระยอง 3	22	2 x 50	35.0	21.4	85.00
6. สถานีไฟฟ้ามาบตาพุด	115	1 x 50	21.5	-	-

จำนวนและประเภทผู้ใช้ไฟ (ราย)

ประเภทผู้ใช้ไฟ	2537	2538	อัตราเพิ่มขึ้น (- ลดลง)	
			จำนวน	%
1. บ้านอยู่อาศัย	58,708	65,005	6,297	10.73
2. กิจการขนาดเล็ก	4,324	4,473	149	3.45
3. กิจการขนาดกลาง	274	357	83	30.29
4. กิจการขนาดใหญ่	13	1	(-2)	(-15.38)
5. กิจการเฉพาะอย่าง	46	8	2	4.35
6. ส่วนราชการและองค์กรไม่แสวงหากำไร	438	56	18	4.11
7. ชูบน้ำเพื่อการเกษตร	2	2	-	-
รวม	63,805	70,352	6,547	10.26

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานะการจ่ายไฟให้หมู่บ้าน

อำเภอ	จำนวนตำบล	สถานะการจ่ายไฟให้หมู่บ้าน			
		จำนวนหมู่บ้านทั้งหมด	มีไฟฟ้าใช้แล้ว		
			จำนวน	คงเหลือ	%
อำเภอเมือง	15	79	78	*1	98.73
อำเภอบ้านค่าย	9	71	71	-	100.00
อำเภอปลวกแดง	6	34	34	-	100.00
อำเภอบ้านฉาง	3	21	21	-	100.00
	33	205	204	1	99.51

หมายเหตุ * หมู่บ้านที่ยังไม่มีไฟฟ้าใช้ คือ บ้านเกาะเสม็ด หมู่ 4 ตำบลเพ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

อำเภอบ้านฉาง จำนวนหมู่บ้านที่ขึ้นกับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดระยองมี 3 หมู่บ้าน ซึ่งมีไฟฟ้าใช้ครบแล้วทั้ง 3 หมู่บ้าน

สรุปข้อมูลสำคัญ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดระยอง

รายการ	2537	2538	อัตราเพิ่มขึ้น (- ลดลง)	
			จำนวน	%
1. จำนวนผู้ใช้ไฟ (ราย)	63,805	70,352	6,547	10.26
2. รายได้ค่ากระแสไฟฟ้า (ล้านบาท)	2,280.678	3,001.709	721.031	31.61
3. หน่วยรับซื้อจาก กฟผ. (ล้านหน่วย)	1,391.107	1,907.229	516.122	37.10
4. หน่วยจำหน่ายโดยคิดเงิน (ล้านหน่วย)	1,375.197	1,876.997	510.800	36.49
5. หน่วยจำหน่ายโดยเฉลี่ย (หน่วย / ราย)	21.553	26,680	5,127	23.79
6. ค่าไฟฟ้าโดยเฉลี่ย (บาท / หน่วย)	1.66	1.60	(-0.06)	(-3.61)
7. หน่วยสูญเสีย (ล้านหน่วย)	24.521	31.041	6.52	26.59
8. ความต้องการพลังไฟฟ้าสูงสุด (เม็กกะวัตต์)	280.10	460.30	180.20	64.33
9. ระบบจำหน่ายแรงสูง (วงจร-กม.)				
- 115 เควี.	41.366	55.026	13.66	33.02
- 22 เควี.	2,281.052	2,418.169	137.117	6.01
10. ระบบจำหน่ายแรงต่ำ (วงจร-กม.)	2,623.117	3,470.141	847.024	32.29
11. หม้อแปลงไฟฟ้า (เอ็มวีเอ.)	466.910	599.085	132.175	28.31
12. จำนวนสำนักงาน (แห่ง)				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การไฟฟ้าจตุรรวมงาน	1	1	-	-
- หน่วยบริการผู้ใช้ไฟหลัก	3	3	-	-
- หน่วยบริการผู้ใช้ไฟย่อย	2	2	-	-
3. จำนวนพนักงาน (คน)	210	203	(-7)	(-3.33)
4. จำนวนหมู่บ้านที่มีไฟใช้แล้ว (หมู่บ้าน)	202	204	2	0.99
%	98.54	99.51	-	-

(2) การประปา : มีปัญหาบางพื้นที่ โดยเฉพาะในฤดูแล้ง

จังหวัดระยองเป็นจังหวัดหนึ่งที่ประชาชนมีปัญหาเรื่องความต้องการน้ำเพื่ออุปโภคและบริโภคในฤดูแล้ง ท้องที่ที่ประปาไปไม่ถึงก็ต้องอาศัยน้ำบ่อ หรือต้องซื้อน้ำเพื่อบริโภค ท้องที่ที่อยู่ริมทะเลบางท้องที่ก็ขาดแคลนน้ำจืด ปัจจุบันประปาจังหวัดระยองอยู่ในความรับผิดชอบ 2 หน่วยงาน คือ อยู่ในความรับผิดชอบของเทศบาล / สุขาภิบาล 2 แห่ง คือ การประปาเทศบาลตำบลทางเกวียน และการประปาสุขาภิบาลปลวกแดง และอยู่ในความรับผิดชอบของการประปาส่วนภูมิภาค 3 แห่ง คือ

1.1 การประปาระยองมีกำลังผลิต 12,000 ลบ.ม./ วัน โดยอาศัยแหล่งน้ำจากฝายน้ำล้นชลประทานบ้านค่ายมีเขตจำหน่ายครอบคลุมเขตเทศบาลเมืองระยอง สุขาภิบาลมาบตาพุด สุขาภิบาลบ้านค่าย บ้านเพ และแหลมแม่พิมพ์

1.2 การประปาปากน้ำประแสร์ มีกำลังการผลิต 2,400 ลบ.ม. / วัน โดยอาศัยแหล่งน้ำจากคลองโพธิ์ มีเขตจำหน่ายครอบคลุมพื้นที่สุขาภิบาลปากน้ำประแสร์

1.3 การประปาบ้านฉาง มีกำลังการผลิต 50 ลบ.ม. / วัน โดยอาศัยแหล่งน้ำจากคลองเก็บน้ำบางไผ่มีเขตการจำหน่ายน้ำครอบคลุมสุขาภิบาลบ้านฉาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงโครงสร้างอัตราค่าน้ำของประปาส่วนภูมิภาค (1 มี.ค. 2536)

ช่วงการใช้น้ำ ลบ.ม. / เดือน	ประเภทผู้ใช้น้ำ				
	ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ	ราชการ รัฐวิสาหกิจ ธุรกิจขนาดเล็ก	อุตสาหกรรมและธุรกิจขนาดใหญ่		
			นอกเขตนิคมฯ	ในเขตนิคมอุตสาหกรรม	
0-10	3.75	5.00	6.00	0-10	5.00
	ไม่ต่ำกว่า 15 บาท	ไม่ต่ำกว่า 30 บาท	ไม่ต่ำกว่า 30 บาท		
11-20	4.50	6.00	7.00	11-20	
21-30	6.50	7.25	9.00	21-30	
31-50	8.50	8.50	12.50	31-40	
51-80	9.00	9.00	13.75	51-60	
81-100	9.50	9.50	14.75	61-80	
101-300	10.00	10.00	16.75	81-100	
301-1,000	10.25	10.25	17.75	101-120	
1,001-2,000	10.50	10.50	16.75	121-160	
2,001-3,000	10.75	10.75	16.50	161-200	
3,001 ขึ้นไป	11.00	11.00	16.50	201-2,000	
				2,001-4,000	
				4,001-6,000	
				6,001-10,000	
				10,001-20,000	
				20,001-30,000	
				30,001-40,000	
				40,001-50,000	
				50,001 ขึ้นไป	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ข้อมูลด้านการปกครอง

1. การบริหารการปกครอง

จังหวัดระยองมีหน่วยงานที่กระทรวง ทบวง กรม ต่าง ๆ จัดตั้งขึ้นภายในจังหวัดแยกได้ 3 ลักษณะ ดังนี้

1. ราชการบริหารส่วนกลาง หน่วยงานที่มีสายการบังคับบัญชาให้ตรงต่อส่วนกลางต้นสังกัด และประสานงานกับราชการส่วนภูมิภาค

2. ราชการบริหารส่วนภูมิภาค หน่วยงานที่มีสายการบังคับบัญชาขึ้นตรงต่อผู้ว่าราชการจังหวัด มีหัวหน้าส่วนราชการ ส่วนภูมิภาคประจำจังหวัด มีหัวหน้าสำนักงานจังหวัดเป็นหน่วยงานกลางในการบริหารราชการและเป็นศูนย์ประสานงาน

3. ราชการบริหารส่วนท้องถิ่น หน่วยงานที่จัดขึ้นตามระเบียบบริหารราชการแผ่นดินและประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 218 มีงบประมาณเป็นของตนเอง มีองค์การบริหารส่วนจังหวัดรับผิดชอบบริหารงาน โดยมีสภาจังหวัดออกข้อบังคับจังหวัด เพื่อควบคุมการบริหารราชการในท้องที่จังหวัดนอกเขตเทศบาลและนอกเขตสุขาภิบาลจำนวนได้เป็น

ก. องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง

ข. เทศบาล จำนวน 3 แห่ง คือ

- เทศบาลเมืองระยอง
- เทศบาลตำบลทางเกวียน
- เทศบาลตำบลมาบตาพุด

ค. สุขาภิบาล จำนวน 13 แห่ง คือ

อำเภอเมืองระยอง - สุขาภิบาลตำบลมาบตาพุด

- สุขาภิบาลเพ
- สุขาภิบาลแกลง - กะเจด

อำเภอแกลง - สุขาภิบาลปากน้ำประแสร์

- สุขาภิบาลทุ่งควายกิน
- สุขาภิบาลสุนทรภู่

อำเภอบ้านค่าย - สุขาภิบาลบ้านค่าย

- สุขาภิบาลมาบข่า

อำเภอบ้านฉาง - สุขาภิบาลบ้านฉาง

อำเภอวังจันทร์ - สุขาภิบาลวังจันทร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การแบ่งเขตการปกครอง

ปี 2537 จังหวัดระยอง แบ่งเขตการปกครองเป็น 6 อำเภอ 1 กิ่งอำเภอ 58 ตำบล 391 หมู่บ้าน

3 เทศบาล 13 สุขาภิบาล

ตาราง : แสดงการแบ่งเขตการปกครองจังหวัดระยอง ปี 2538

อำเภอ / กิ่งอำเภอ	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ตำบล	หมู่บ้าน	เทศบาล	สุขาภิบาล
อำเภอเมืองระยอง	517.547	15	67	2	2
อำเภอแกลง	788.463	15	127	1	4
อำเภอบ้านค่าย	727.075	11	87	-	2
อำเภอปลวกแดง	618.341	6	34	-	2
อำเภอบ้านฉาง	238.372	3	21	-	2
อำเภอวังจันทร์	395.249	4	27	-	1
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	269.950	4	28	-	-
รวม	3,511.997	58	391	3	13

ที่มา : การปกครองจังหวัดระยอง

หมายเหตุ เทศบาลตำบลมาบตาพุดครอบคลุมพื้นที่ในเขตอำเภอเมืองระยอง และอำเภอบ้านค่าย

ตาราง : แสดงจำนวนประชากรจังหวัดระยองรายอำเภอ

	2537			2538		
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
อำเภอเมืองระยอง	52,425	50,111	102,536	52,366	54,178	106,544
อำเภอบ้านฉาง	23,943	22,511	46,454	24,095	22,621	46,716
อำเภอแกลง	47,641	49,257	96,898	56,412	58,619	115,031
อำเภอวังจันทร์	10,326	9,793	20,119	10,599	10,611	21,210
อำเภอบ้านค่าย	38,822	38,809	77,631	39,406	39,645	79,051
อำเภอปลวกแดง	14,451	14,445	28,896	14,659	14,210	28,869
กิ่งอำเภอเขาชะเมา	9,076	9,105	18,181	9,225	9,344	18,569
เทศบาล ตำบลมาบตาพุด	13,460	11,651	25,111	13,962	13,022	26,984
เทศบาล ตำบลทางเกวียน	8,211	8,404	16,615	8,309	8,631	16,940
เทศบาลเมืองระยอง	26,038	27,227	53,265	26,904	26,904	54,417
รวม	244,933	241,313	485,706	255,546	258,785	514,331

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กระทรวงมหาดไทย ปกครองจังหวัดระยอง

หมายเหตุ : ข้อมูลนี้เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2538 และอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงการประมาณการประชากรระดับจังหวัด จำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ (กค.)

จังหวัดระยอง

กลุ่มอายุ	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543
รวม	434	445	458	469	481	493	506	519	532	545	557
หญิง	214	219	225	231	236	242	248	254	261	267	273
0-4	21	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22
5-9	23	23	23	23	23	23	23	22	23	23	23
10-14	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24
15-19	22	23	23	23	24	24	25	25	25	25	25
20-24	23	24	24	24	24	24	24	25	25	26	26
25-29	20	21	23	24	24	25	25	25	26	26	26
30-34	17	18	19	20	21	21	23	24	25	26	27
35-39	14	15	16	17	17	18	19	20	21	22	23
40-44	11	11	12	13	14	15	16	16	17	18	19
45-49	9	9	10	10	10	11	12	12	13	14	15
50-54	8	8	8	9	9	9	9	10	10	10	11
55-59	7	7	7	8	8	8	8	8	9	9	9
60-64	5	5	6	6	6	6	7	7	7	8	8
65-69	4	4	4	5	5	5	5	5	6	6	6
70-74	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
75+	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	5

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง : แสดงการประมาณการประชากรระดับจังหวัด จำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ (กค.)
จังหวัดระยอง

กลุ่มอายุ	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543
ชาย	220	226	233	238	245	251	258	265	271	278	284
0-4	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23
5-9	23	23	24	23	24	24	24	24	24	24	04
10-1	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25
15-1	23	24	24	24	25	25	25	26	26	26	26
20-2	24	25	25	25	25	25	25	26	26	26	27
25-2	21	23	24	25	26	26	27	27	27	27	27
30-3	19	20	21	21	22	23	24	26	27	27	28
35-3	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
40-4	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
45-4	9	10	10	11	11	12	13	13	14	15	16
50-5	8	8	9	9	9	10	10	10	11	11	12
55-5	6	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9
60-6	5	5	5	6	6	6	6	7	7	7	8
65-6	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6
70-7	2	2	3	3	3	3	3	3	3	4	4
75+	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	4

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

๒. ด้านอุตสาหกรรมและเหมืองแร่

1. อุตสาหกรรม

(1) ภาพรวมอุตสาหกรรมของจังหวัดระยอง

นับจากปี 2534 จังหวัดระยองได้รับการกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ให้ชายฝั่งทะเลตะวันออกเป็นประตูทางออกให้กับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในการส่งสินค้าออกไปจำหน่ายต่างประเทศ โดยไม่ต้องผ่านกรุงเทพฯ โดยกำหนดให้พื้นที่บริเวณมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เป็นเมืองอุตสาหกรรมใหม่ของประเทศ มีเนื้อที่ทั้งหมด 6,000 ไร่ มีที่เรื่อน้ำลึกขนส่งสินค้าที่สามารถรับเรือขนาด 20,000 ตัน 1 ท่า และท่าขนส่งวัสดุเหลวที่สามารถรับเรือขนาด 8,000 ตัน 2 ท่า เป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมที่สำคัญ ๆ คือ โรงแยกก๊าซธรรมชาติ กลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี และอุตสาหกรรมปุ๋ยเคมี ซึ่งตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมมาบตาพุดมีท่าเรื่อน้ำลึกขนส่งสินค้าทั่วไป จากสิ่งที่กล่าวมานี้จึงเป็นผลให้อุตสาหกรรมขึ้นต่อเนื่องเกิดขึ้นตามมา เช่น ขณะนี้ได้เกิดนิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการโดยเอกชนอันประกอบด้วยนิคมอุตสาหกรรมตะวันออกนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดนิคมอุตสาหกรรมระยอง และเขตอุตสาหกรรมเครือเจริญโภคภัณฑ์ นอกเหนือจากนี้ยังเป็นแหล่งของการประมงอันก่อให้เกิดอุตสาหกรรมแล้ว จังหวัดระยองยังเป็นแหล่งเพาะปลูกพืชชนิดที่เป็นวัตถุดิบของภาคอุตสาหกรรมหลายประเภท เช่น มันสำปะหลัง อ้อย ยางพารา สับปะรด และอื่น ๆ นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งของการประมง ก่อให้เกิดอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียงของจังหวัด เช่น กะปิ น้ำปลา ตลอดจนเกิดอุตสาหกรรมห้องเย็นเพื่อการส่งออกจำหน่ายต่างประเทศของสัตว์น้ำทะเล และผลไม้ต่าง ๆ นอกจากนี้แล้วจังหวัดระยองยังเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงแห่งหนึ่งของประเทศ

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่าจังหวัดระยองมีศักยภาพในการพัฒนาอย่างมาก และในปัจจุบันจังหวัดระยองมีความเจริญทางด้านต่าง ๆ สูงพอสมควร จากข้อมูลจังหวัดพบว่า จังหวัดระยองมีโรงแรมและที่พักแรมถึง 192 แห่ง มีโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จำนวน 775 โรงงาน โดยแยกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 11 ประเภท คือ โรงงานแปรรูปมันสำปะหลัง โรงงานผลิตเม็ดแข็ง โรงงานน้ำตาลทราย โรงงานน้ำปลา โรงงานน้ำแข็ง โรงงานปลาป่น โรงงานผลิตเครื่องคัม และเฟอร์นิเจอร์ โรงงานปิโตรเคมี โรงงานผลิตภัณฑ์ยางพารา โรงงานแยกก๊าซธรรมชาติและโรงงานอุตสาหกรรมห้องเย็น และโรงงานเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ อีกเป็นจำนวนมาก

ในปี พ.ศ. 2538 จังหวัดระยองมีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการรวม 775 โรงงานมีเงินลงทุนทั้งสิ้น 113,789.86 ล้านบาท แยกเป็นโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จำนวน 32 โรงงาน เงินลงทุน 81,180.69 ล้านบาท ในนิคมอุตสาหกรรมตะวันออก 1 โรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมผาแดง จำนวน 1 โรงงาน เงินลงทุน 2,000 ล้านบาท ส่วนโรงงานที่เหลืออีก 741 โรงงานกระจายอยู่นอกนิคมฯ มีเงินลงทุน 30,609.17 ล้านบาท และมีคนงานรวมทั้งสิ้น 33,684 คน โรงงานที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานส่งเสริมการลงทุนในเขตจังหวัดระยองในปี 2538 จำนวน 223 โรงงาน เงินลงทุน 279,106.02 ล้านบาท คนงาน 41,646 คน สำหรับในอนาคตจังหวัดระยองจะเป็นศูนย์ปิโตรเคมีสำคัญของชาติโดยใช้ก๊าซธรรมชาติจากอ่าวไทยเป็นวัตถุดิบที่สำคัญ

อุตสาหกรรมที่สำคัญของจังหวัดระยองนอกจากผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีแล้ว อุตสาหกรรมของจังหวัดระยองที่สำคัญ ได้แก่ โรงงานทำปลาหมึกแห้ง โรงสีข้าว โรงวันเส้น โรงงานน้ำปลา โรงงานอาหารสัตว์ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และปลาป่น โรงโม่และอบไม้ โรงงานเฟอร์นิเจอร์ โรงงานผลิตยางและยางแท่ง ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และชิ้นส่วนรถยนต์ ฯลฯ การกระจุกตัวของโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่อยู่ในเขต 3 อำเภอ คือ อำเภอเมืองระยอง อำเภอนูกลง และอำเภอบ้านค่าย ตามลำดับ

**จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในจังหวัดระยอง
ตั้งแต่เดือนมกราคม 2538 - เดือนธันวาคม 2538**

เดือน	จำนวนโครงการ	เงินลงทุน (ล้านบาท)	คนงาน (งาน)
มกราคม 2538	21	4,515.264	2,322
กุมภาพันธ์ 2538	2	87,910.00	202
มีนาคม 2538	18	8,871.070	2,358
เมษายน 2538	34	23,099.721	4,286
พฤษภาคม 2538	17	6,393.859	7,364
มิถุนายน 2538	41	86,223.544	6,422
กรกฎาคม 2538	4	3,570.90	1,432
สิงหาคม 2538	15	1,666.35	1,553
กันยายน 2538	13	4,039.01	1,316
ตุลาคม 2538	27	71,647.915	9,086
พฤศจิกายน 2538	15	32,327.53	2,686
ธันวาคม 2538	16	36,662.95	2,619
รวมทั้งสิ้น	223	279,106.02	41,646

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการในจังหวัดระยอง
ตั้งแต่เดือนมกราคม 2538 - เดือนธันวาคม 2538

เดือน	จำนวนโรงงานที่ได้รับ อนุญาตประกอบกิจการ ในจังหวัดระยอง	เงินทุน (ล้านบาท)	คนงาน
มกราคม 2538	4	172.69	35
กุมภาพันธ์ 2538	3	119.92	120
มีนาคม 2538	5	231.225	392
เมษายน 2538	8	693.6	269
พฤษภาคม 2538	8	431.39	430
มิถุนายน 2538	3	420.85	760
กรกฎาคม 2538	2	109.4	265
สิงหาคม 2538	5	327.99	650
กันยายน 2538	5	781.085	753
ตุลาคม 2538	4	218.195	59
พฤศจิกายน 2538	5	114.10	107
ธันวาคม 2538	9	1,910.51	550
รวมทั้งสิ้น	61	5,530.955	4,390

ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. แผนพัฒนาจังหวัด

1. บทบาทและทิศทางการพัฒนาจังหวัดระยอง

(1) บทบาทของจังหวัดในการพัฒนาจังหวัดระยอง

จากศักยภาพ ข้อจำกัด และลักษณะเด่นต่างๆ จังหวัดระยองสามารถมีบทบาทนำในการพัฒนา ด้านต่าง ๆ ได้ดังต่อไปนี้

1. เป็นศูนย์กลางการศึกษาทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีเพื่อพัฒนาแรงงานและ บุคคลากรไว้รองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่าง ๆ ภายในจังหวัดระยองและจังหวัดอื่น ๆ ในโครงการ พัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก

2. เป็นศูนย์กลางการพัฒนาอุตสาหกรรมส่งออก เพื่อรองรับภารกิจหลักในการเป็นศูนย์กลาง อุตสาหกรรมปิโตรเคมีแห่งใหม่ เป็นแหล่งผลิตสินค้าชั้นกลางเพื่อสนองความต้องการของศูนย์อุตสาหกรรม อื่น ๆ เป็นเมืองหลักอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐาน และเป็นเมืองท่าอุตสาหกรรม

3. เป็นแหล่งผลิตและส่งออกผลไม้และอาหารทะเล โดยรวมกลุ่มกับจังหวัดจันทบุรี และ จังหวัดตราด เพื่อเพิ่มศักยภาพด้านการแข่งขันกับตลาดต่างประเทศ และเพิ่มอุปสงค์ทางด้านพันธุ์พืช พันธุ์สัตว์ โดยเฉพาะพันธุ์สัตว์น้ำทะเลและปัจจัยการผลิตทางการเกษตรบางประเภท เช่น เครื่องจักร เครื่องจักรกลการเกษตร ปุ๋ยเคมี และเคมีภัณฑ์ต่าง ๆ

4. เป็นศูนย์กลางนิคมขรรค์ระดับรอง เพื่อรองรับการขยายตัวของจังหวัดต่าง ๆ ในพื้นที่ภาค ตะวันออกต่อจากจังหวัดชลบุรี ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางหลักของภาคตะวันออก

5. เป็นศูนย์เชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ เพื่อให้จังหวัดระยองเป็นเส้นทางสำหรับภาคตะวันออก เฉียงเหนือตอนล่างและกลุ่มอินโดจีนในการส่งสินค้าไปจำหน่ายต่างประเทศ และนำสินค้าจากโครงการพัฒนา พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกไปจำหน่ายในกลุ่มอินโดจีนหรือส่งจำหน่ายในประเทศอื่นๆ โดยไม่ต้อง ผ่านกรุงเทพมหานคร รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการสื่อสารของภาคตะวันออก

6. เป็นเมืองท่องเที่ยวทางธรรมชาติประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม โดยรวมกลุ่มกับจังหวัด สระแก้ว จังหวัดจันทบุรี และจังหวัดตราด เพื่อพัฒนาเส้นทางแหล่งท่องเที่ยว และรูปแบบการบริการที่มีความน่า สนใจเหมาะแก่การเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น

(2) ทิศทางการพัฒนา

ตามเป้าหมายการลงทุนของจังหวัดระยอง สามารถกำหนดทิศทางการพัฒนาจังหวัดได้ดังนี้

1. สนับสนุนการพัฒนาที่ยั่งยืน ในเศรษฐกิจหลัก 4 สาขา คือ

- อุตสาหกรรม
- เกษตรกรรม (โดยเฉพาะกสิกรรมและการประมง)
- พาณิชยกรรม
- การท่องเที่ยวและการบริการ

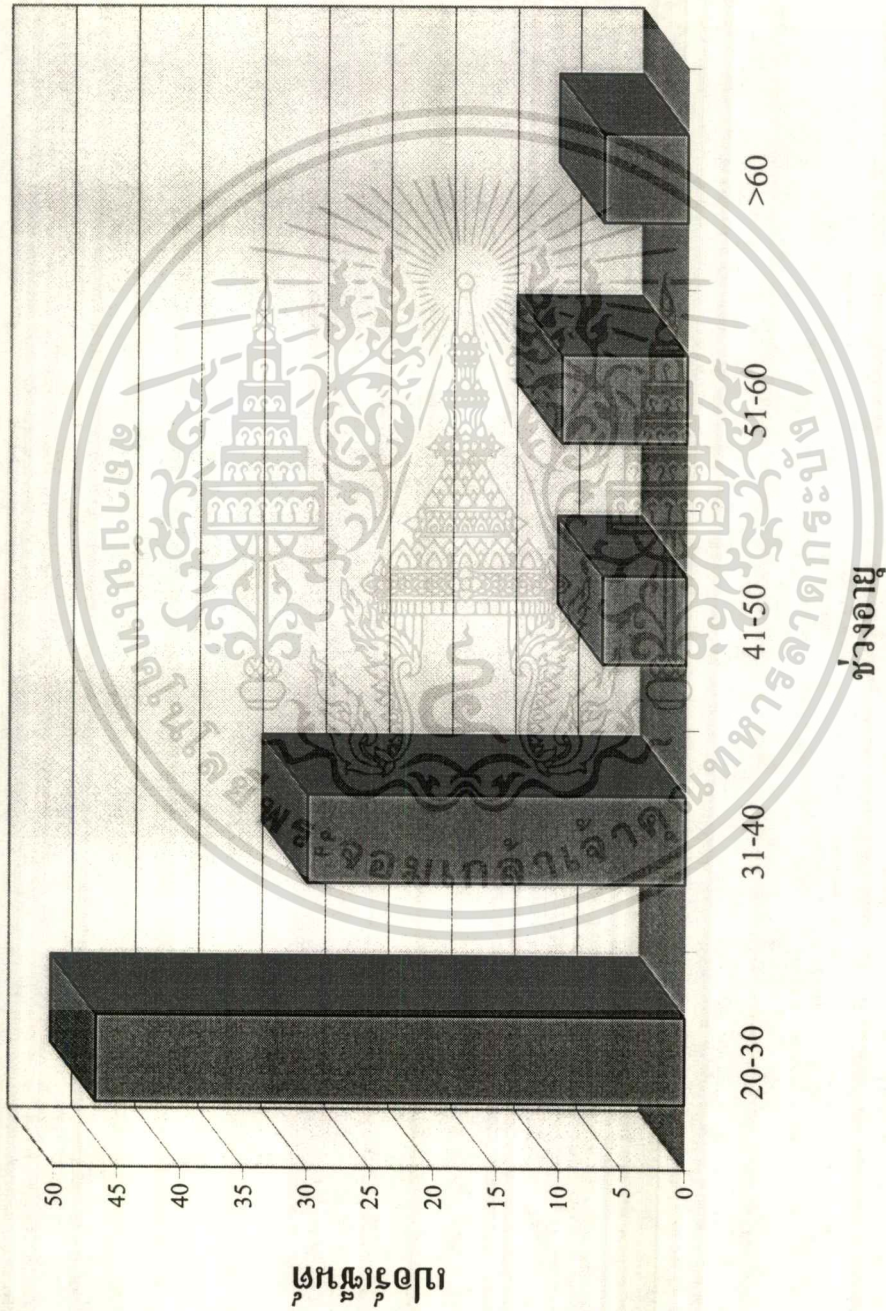
2. สร้างคุณภาพของสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับการพัฒนาโดยกำหนดให้อุตสาหกรรมที่ จะเกิดขึ้นใหม่ในจังหวัดนี้ต้องใช้เทคโนโลยีระดับสูงสามารถควบคุมมลภาวะได้ และไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม

3. กำหนดเขตการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อให้เศรษฐกิจหลักทั้ง 4 สาขา สามารถ อยู่ร่วมกันได้โดยไม่เกิดการขัดแย้งหรือทำลายกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตามอายุ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่สูงที่สุด คือ ร้อยละ 12.56 ต่อปี แต่การค้ำส่งค้ำปลีกก็มีสัดส่วนในผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดต่ำ คือ มีเท่ากับ ร้อยละ 7.23 ซึ่งต่ำกว่าค่าสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 9.09 ดังนั้น จึงได้เลือกสาขาเศรษฐกิจการไฟฟ้า ประปา และก๊าซ เป็นสาขาเศรษฐกิจนำทั้งนี้ เพราะสาขาเศรษฐกิจนี้มีอัตราการขยายตัวสูงกว่าอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดและมีสัดส่วน หรือฐานในผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดมากกว่าสัดส่วนเฉลี่ยของเศรษฐกิจทุกสาขา และที่สำคัญที่สุด คือ ก๊าซนั้น ได้ใช้เป็นพลังงานที่สำคัญในการผลักดันให้เศรษฐกิจเจริญก้าวหน้าได้เป็นอย่างดี

(1) ตารางที่ 3.4.1-1 : โครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัดระยอง

อันดับ	อัตราการขยายตัว 1		สัดส่วนการผลิตในผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดระยอง 2534		อันดับ
	%	อันดับ	%	อันดับ	
เกษตรกรรม	-0.31	11	15.94		2
เหมืองแร่และข่อยหิน 2	7.28	9	37.46		1
อุตสาหกรรม	8.25	8	10.42		3
การก่อสร้าง	31.64	2	3.57		8
การไฟฟ้าประปาและก๊าซ 3	11.00	6	9.38		4
คมนาคมและขนส่ง	32.79	1	4.22		7
การค้าส่งและค้าปลีก	12.56	4	7.23		5
การธนาคาร ประกันภัยและอสังหาริมทรัพย์	17.27	3	2.73		9
ที่อยู่อาศัย	8.29	7	1.77		10
การบริหารราชการและป้องกันประเทศ	5.91	10	1.00		11
การบริการ	11.69	5	6.28		6
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด	8.38	-	100.00		-

- หมายเหตุ : 1. อัตราการขยายตัวคิดจากสูตร Y โดยที่ Y คือ มูลค่าเพิ่มของปี t , Y คือมูลค่าเพิ่มของปีฐาน, e คือ ค่าเนเจอร์ลอท (natural log), r คือ จำนวนปีและ r คืออัตราการขยายตัวค่า r นั้นหาโดยใช้วิธีสมการถดถอย (regression) ทางสถิติ
2. ได้รวมการขุดเจาะน้ำมันและก๊าซธรรมชาติซึ่งยังเป็นก๊าซธรรมชาติในรูปวัตถุดิบที่ยังไม่ได้แยก
3. เป็นก๊าซธรรมชาติที่ผ่านกระบวนการทางวิทยาศาสตร์เพื่อแยกเป็นก๊าซชนิดต่าง ๆ ที่พร้อมสำหรับการนำมาใช้เป็นพลังงานได้

(2) สาขาสนับสนุนทางเศรษฐกิจ

สาขาสนับสนุนทางเศรษฐกิจนั้น หมายถึง สาขาเศรษฐกิจที่มีสัดส่วนใหญ่และอย่างน้อยสัดส่วนนั้นควรจะมากกว่าสัดส่วนเฉลี่ยของเศรษฐกิจทุกสาขา คือ มากกว่าร้อยละ 9.09 ซึ่งในกรณีของจังหวัดระยองสาขาเศรษฐกิจสนับสนุนที่สำคัญมีอยู่ 3 สาขานอกจากการไฟฟ้า ประปา และก๊าซ ซึ่งได้จัดเป็นสาขา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจนำแล้ว สาขาเศรษฐกิจสนับสนุนทั้ง 3 นี้ คือ (1) การเหมืองแร่และข่อยหิน (2) เกษตรกรรมและ (3) อุตสาหกรรม ซึ่งมีสัดส่วนในผลิตภัณฑ์มวลรวม เท่ากับร้อยละ 37.46 ร้อยละ 15.94 และร้อยละ 10.42 ตามลำดับ

(3) ความเชื่อมโยงระหว่างสาขานำและสาขาสนับสนุน

ความเชื่อมโยงระหว่างสาขาเศรษฐกิจนำและสาขาสนับสนุนของจังหวัดระยองนั้นชัดเจนพอสมควร คือ การนำของสาขาเศรษฐกิจนำ คือ การไฟฟ้า ประปา และก๊าซนั้น ได้รับการสนับสนุนจากเหมืองแร่และข่อยหิน เพราะเป็นสาขาที่ให้วัตถุดิบที่สำคัญ คือ การขุดเจาะ น้ำมันและก๊าซธรรมชาติซึ่งจะนำมาใช้ในการผลิตไฟฟ้าและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับก๊าซ ส่วนสาขาเศรษฐกิจสนับสนุนที่สำคัญอื่น ๆ ก็มี เช่น เกษตรกรรมและอุตสาหกรรมนั้น เป็นสาขาเศรษฐกิจที่ให้การสนับสนุน โดยซื้อหรือเป็นตลาดให้แก่การไฟฟ้า ประปา และก๊าซ เป็นการเสริมบทบาทนำของสาขาการไฟฟ้า ประปา และก๊าซ ยกตัวอย่างเช่น สาขาอุตสาหกรรม จะนำเอาไฟฟ้าและก๊าซ จากสาขาการไฟฟ้า ประปา และก๊าซมาผลิตผลิตภัณฑ์ทางปิโตรเคมี ซึ่งสามารถนำไปทำผลิตภัณฑ์ทางพลาสติกและเคมีภัณฑ์ที่สามารถนำไปใช้ในสาขาเกษตรกรรมได้ การขยายตัวของทั้งสาขาอุตสาหกรรมและสาขาเกษตรจึงเท่ากับเป็นการสร้างการขยายตัวในความต้องการไฟฟ้าและก๊าซเพิ่มมากขึ้น และจะผลักดันให้สาขาการไฟฟ้า ประปา และก๊าซแสดงบทบาทนำได้มากยิ่งขึ้น

4. บทบาทของพาณิชย์จังหวัดที่เกี่ยวกับนโยบายการลงทุน

1. ศักยภาพการลงทุน

(1) ศักยภาพด้านที่ตั้ง

จังหวัดระยองตั้งอยู่จากกรุงเทพมหานคร ตามทางหลวงหมายเลข 3 เป็นระยะทางประมาณ 208 กิโลเมตร ตามทางหลวงหมายเลข 36 เป็นระยะทางประมาณ 185 กิโลเมตร และตามทางหลวงหมายเลข 344 เป็นระยะทางประมาณ 179 กิโลเมตร จึงสามารถเดินทางเข้ามาถึงกรุงเทพมหานครได้สะดวก ถ้านับจากกรุงเทพมหานครจะเป็นจังหวัดที่ต่อจากจังหวัดชลบุรีด้านหนึ่ง และต่อกับจังหวัดจันทบุรีทางด้านตะวันออก ซึ่งสามารถเดินทางต่อไปจนถึงจังหวัดตราดและประเทศสาธารณรัฐกัมพูชาประชาธิปไตยได้ สำหรับทางด้านทิศเหนือสามารถเชื่อมโยงไปถึงภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือส่วนทางด้านทิศใต้ติดกับทะเลอ่าวไทย ซึ่งมีท่าเรือน้ำลึกที่สามารถใช้ในการขนส่งสินค้ากับต่างประเทศได้

(2) ศักยภาพทางด้านสังคม

ต้นปี 2537 ประชาชนในจังหวัดระยอง นับถือพุทธศาสนา ประมาณร้อยละ 98 ของประชาชนทั้งจังหวัดส่วนที่เหลือเป็นผู้นับถือศาสนาอื่น ๆ แต่ไม่มีความขัดแย้งด้านเชื้อชาติและการนับถือศาสนา รวมทั้งไม่มีความขัดแย้งทางสังคมและวัฒนธรรม เนื่องจากประชาชนรักสงบ และทางจังหวัดดำเนินการตามนโยบายของกระทรวงมหาดไทยในการป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมอาชวสงคราม ผู้มีอิทธิพลมือปืนรับจ้าง ยาเสพติด และแหล่งอบาขมขต่าง ๆ อย่างเข้มงวด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(3) ศักยภาพทางด้านภูมิอากาศ แหล่งน้ำ และแหล่งท่องเที่ยว

(1) สภาพภูมิอากาศ : จังหวัดระยองมีภูมิอากาศแบบมรสุมเขตร้อน ทะเลพัดผ่านตลอดปี อากาศอบอุ่นไม่ร้อนจัด บริเวณชายฝั่งทะเลเย็นสบาย มีปริมาณฝนตกชุกสม่ำเสมอเหมาะแก่การเติบโตของไม้ผล ไม้ยืนต้น จึงเป็นแหล่งผลิตผลไม้สำคัญหลายชนิดโดยเฉพาะ เงาะ ทุเรียน และมังคุด

(2) แหล่งน้ำ : จังหวัดระยอง มีแหล่งน้ำธรรมชาติที่เป็นแม่น้ำ ลำคลองหลายสายและมีโครงการชลประทานขนาดใหญ่หลายแห่ง รวมทั้งมีแนวโน้มว่าจะมีโครงการชลประทานขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีแหล่งน้ำสนับสนุนการผลิตในสาขาเกษตรกรรม และอุตสาหกรรมรวมทั้งช่วยป้องกันน้ำเค็ม และอุทกภัยด้วย

(3) แหล่งท่องเที่ยว : จังหวัดระยองยังมีศักยภาพค่อนข้างสูง ทางด้านความงดงามของแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งมีทั้งแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ ประเพณีวัฒนธรรม โบราณสถาน และแหล่งท่องเที่ยวที่มนุษย์สร้างขึ้น

(4) ศักยภาพผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน

สำนักงานผังเมืองได้ดำเนินการวางผังโครงสร้างจังหวัดระยอง เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างสมดุล ไม่ขัดแย้งระหว่างสาขาการผลิตต่างๆ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้พื้นที่ต่าง ๆ สามารถรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุด โดยกำหนดให้มีศูนย์กลาง 4 ตำบล คือ

(1) ชุมชนลำดับที่ 1 มี 2 แห่ง ได้แก่ เทศบาลเมืองระยอง และเทศบาลมาบตาพุด

(2) ชุมชนลำดับที่ 2 มี 5 แห่ง ได้แก่ เทศบาลตำบลทางเกวียน สุขาภิบาลบ้านแพ สุขาภิบาลสุนทรภู่ สุขาภิบาลบ้านค่าย และสุขาภิบาลบ้านฉาง

(3) ชุมชนลำดับที่ 3 มี 6 แห่ง ได้แก่ สุขาภิบาลปลวกแดง สุขาภิบาลชุมแสง สุขาภิบาลมาบข่า สุขาภิบาลทุ่งควายกิน สุขาภิบาลปากน้ำประแสร์ และสุขาภิบาลเกล่ง-กะเจ็ด

(4) ชุมชนลำดับที่ 4 มี 3 แห่ง คือ สุขาภิบาลจอมพลเจ้าพระยาสัมฤทธิ์ และสองสลึง

หน้าที่ของชุมชนแบ่งตามความสอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสภาพแวดล้อม แบ่งเป็น 5 ชุมชน ตามกฎกระทรวงที่บังคับใช้กับจังหวัดระยองในปี 2537 ได้แก่

(1) ผังเมืองรวมเมืองระยอง พื้นที่เทศบาลเมืองระยองและพื้นที่โดยรอบ

(2) ผังเมืองรวมบริเวณอุตสาหกรรมหลัก และชุมชนจังหวัดระยอง

(3) ผังเมืองรวมชุมชนบ้านแพ

(4) ผังเมืองรวมชุมชนตะพง

(5) ผังเมืองรวมเมืองเกล่ง

ผลจากการประชุมร่วมระหว่างหน่วยงานของรัฐและเอกชน ให้ข้อเสนอและความเห็นเกี่ยวกับผังโครงสร้างชุมชน ซึ่งทางคณะวิจัยได้นำมาประกอบเป็นข้อเสนอเพื่อการจัดวางระบบผังเมืองในอนาคต โดยผลการศึกษาประเมินได้ว่าภายในปี 2544 อำเภอเมืองบ้านค่าย จะเป็นชุมชนสำคัญลำดับที่ 1 ทั้งในลักษณะชุมชนเมืองรองรับอุตสาหกรรมและศูนย์กลางชุมชนส่วนอำเภอเมืองระยองและอำเภอวังจันทร์จะเป็นพื้นที่รองรับอุตสาหกรรมและศูนย์กลางชุมชนส่วนอำเภอเมืองระยองและอำเภอวังจันทร์จะเป็นพื้นที่รองรับอุตสาหกรรมใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับที่ 2 และที่ 3 ตามลำดับ โดยมีพื้นที่นิคมมาบข่า เป็นศูนย์กลางชุมชนลำดับที่ 1 และอำเภอปลวกแดงอยู่ในข่ายเป็นศูนย์กลางชุมชนลำดับที่ 2 เนื่องจากอำเภอปลวกแดงเป็นทั้งประตูพื้นที่ภาคอีสาน ภาคเหนือ และเป็นถนนวงแหวนรอบนอกจากกรุงเทพฯของกรุงเทพมหานคร เช่นเดียวกับถนนที่ผ่านระยอง บ้านบึงถึงกรุงเทพมหานคร

(5) ปัจจัยการผลิต

ในการประกอบการนอกจากการคำนึงถึงการลงทุนแล้ว ผู้ประกอบการยังต้องคำนึงที่ดิน แรงงานน้ำ และวัตถุดิบ ซึ่งจังหวัดระยองมีปัจจัยการผลิตเหล่านี้อย่างครบถ้วน

(1) ที่ดิน : จังหวัดระยองมีที่ดินเหมาะสมกับการปลูกไม้ผลและไม้ยืนต้น ราคาที่ดินยังไม่สูงเกินไปเมื่อเทียบกับจังหวัดในเขตปริมณฑล ราคาประเมินสูงสุดตามการประเมินของกรมที่ดิน เท่ากับตารางวาละ 60,000 บาท สำหรับที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จังหวัดนี้มีนิคมอุตสาหกรรมของรัฐและมีเขตอุตสาหกรรมของเอกชนหลายแห่งที่จะอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ

(2) แรงงาน : ในปี 2537 จังหวัดระยองมีกำลังแรงงานที่มีงานทำ จำนวน 246,400 คน จำแนกเป็นแรงงานในภาคเกษตรกรรม จำนวน 201,000 คน ส่วนที่เหลือเป็นแรงงานในภาคอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ขนส่ง บริการ และอื่นๆ

(3) วิทยาการผลิตและการจัดการ : ปัจจุบันมีสถาบันการศึกษาชั้นสูงต่าง ๆ เข้าไปตั้งในเขตพื้นที่พัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก เช่น สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอีสต์สมิธชัยบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล (ศูนย์พัฒนาบุคลากรเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก) นอกจากนั้นยังสามารถใช้บริการจากสถานศึกษาในกรุงเทพมหานครได้ด้วย

(4) ตลาด : ตลาดสำคัญภายในประเทศ คือ ตลาดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งจังหวัดระยองอยู่ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 179 กิโลเมตร นอกจากนี้ยังมีถนนเชื่อมต่อกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือโดยตรง ซึ่งจะสามารถส่งวัตถุดิบและสินค้าไปสู่ประเทศลาวได้ทางสะพานมิตรภาพไทย-ลาว รวมทั้งยังมีท่าเทียบเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดและมีสนามบินอู่ตะเภา ซึ่งเป็นสนามบินพาณิชย์ระหว่างประเทศที่สามารถส่งสินค้าออกไปจำหน่ายต่างประเทศได้โดยสะดวก นอกจากนั้นยังอยู่ไม่ห่างจากท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบังอีกด้วย

(5) วัตถุดิบ : มีวัตถุดิบหลายประเภท ซึ่งจะใช้สำหรับการประกอบการต่าง ๆ ได้ดังต่อไปนี้
วัตถุดิบตามธรรมชาติ, จังหวัดระยองมีแร่ทรายแก้ว ซึ่งมีความสำคัญต่ออุตสาหกรรมการผลิตกระจก แก้ว ขวด เซลลามีค นอกจากแร่ทรายแก้วแล้ว ยังมีแร่ดีบุก แร่พลวง แมงกานีส ดินขาวและหินปูน

- ทรัพยากรสัตว์น้ำ : จังหวัดระยอง มีการทำประมงหลายประเภท คือ ประมงทะเล การเพาะเลี้ยงชายฝั่งและการทำประมงน้ำจืด ในปี 2535 มีการจับสัตว์น้ำได้ทั้งสิ้น 115,503 ตัน มูลค่าประมาณ 3,558 ล้านบาท

- การผลิตทางปศุสัตว์ : มีการเลี้ยงสัตว์เกือบทุกชนิด แต่มีปริมาณไม่มาก เช่น มีโค จำนวน 30,000 ตัว กระบือ 6,000 ตัว สุกร 125,000 ตัว ไก่ 2.2 ล้านตัว และเป็ด 95,000 ตัว

- พืช: จังหวัดระยองมีการปลูกยางพาราประมาณ 647,000 ไร่ มันสำปะหลัง 140,000 ไร่ อ้อย 115,000 ไร่ ข้าว 91,000 ไร่ ผลไม้ เช่น ทุเรียน 90,000 ไร่ เงาะ 18,500 ไร่ และมังคุด 8,000 ไร่

- วัตถุดิบที่สำคัญอีกประการหนึ่งได้จากอ่าวไทย คือก๊าซธรรมชาติโดยที่จังหวัดระยองเป็นจุดที่วางท่อก๊าซธรรมชาติจากอ่าวไทยขึ้นมาใช้ประโยชน์ด้วยการผ่านกรรมวิธีการ โครงข่ายก๊าซธรรมชาติ ซึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จึงทำให้มีอุตสาหกรรมต่อเนื่องมารองรับวัตถุดิบจำนวนมาก คือ กลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี และปุ๋ยเคมี ในปี 2536 มีการผลิตก๊าซธรรมชาติได้ถึง 298,827 ล้านลูกบาศก์ฟุต

- นอกจากวัตถุดิบที่ได้จากภายในจังหวัดแล้ว เนื่องจากจังหวัดระยองเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกที่ได้มีการพัฒนาพื้นที่รองรับอุตสาหกรรม และการลงทุน ดังนั้นจึงมีอุตสาหกรรมหลายประเภทที่ผลิตวัตถุดิบ เพื่อทดแทนการนำเข้าและเพื่อการส่งออก ซึ่งบางประเภทได้รับการส่งเสริมการลงทุนด้วย

5. นโยบายของรัฐ

นโยบายของรัฐ เป็นส่วนสำคัญที่เสริมด้านศักยภาพต่อการลงทุนอย่างมาก ซึ่งนโยบายของรัฐที่สนับสนุนให้เกิดการลงทุนดังกล่าวพอสรุปได้ดังนี้

(1) นโยบายการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค : จังหวัดตั้งอยู่ในเขตที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) กำหนดให้เป็นเขต 3 โดยมีการเพิ่มกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุนจาก 148 ประเภท เป็น 160 ประเภทซึ่งผู้ได้รับการส่งเสริมที่ตั้งโรงงานในเขต 3 จะได้รับสิทธิประโยชน์และสิทธิพิเศษต่างๆ จำนวนมาก

(2) เขตโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก : จังหวัดระยองเป็นจังหวัดเป้าหมายตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งเป็นแผนยุทธศาสตร์แบบผสมผสานภาครัฐและภาคเอกชนโดยรัฐบาลจะเป็น ผู้นำทางการลงทุนด้านสาธารณูปโภค และอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐาน และภาคเอกชน ทุนในอุตสาหกรรมต่อเนื่องโดยมีระยะเวลาของแผนงาน 20 ปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2543 ซึ่งได้มีการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ท่าเรือน้ำลึก และโครงข่ายคมนาคมขนส่งต่าง ๆ ตลอดจนสาธารณูปโภค และแหล่งน้ำ

(3) นโยบายสนับสนุนเงินทุนดอกเบี้ยต่ำ : โดยมีสถาบันการเงินของรัฐเป็นแหล่งสนับสนุน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารออมสิน และธนาคารพาณิชย์ เร่งกระจายสินเชื่อไปยังภูมิภาคมากขึ้น

(4) นโยบายสนับสนุนการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ : โดยมีกระทรวงการคลังสนับสนุนให้บริษัทมีการลงทุนและประกอบกิจการในภูมิภาค สามารถจดทะเบียนเพื่อระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ง่ายขึ้น

(5) นโยบายสนับสนุนด้านข้อมูล : โดยทางรัฐได้กำหนดให้ทุกจังหวัดจัดทำแผนการลงทุน เพื่อชี้ให้เห็นโอกาสและศักยภาพของการลงทุนในทุกจังหวัด ซึ่งนักลงทุนสามารถใช้ประกอบการตัดสินใจได้

(6) นโยบายการร่วมลงทุน โดยคณะกรรมการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค (กจก.) ได้จัดตั้ง “การทุนร่วมทุน” และให้บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นผู้พิจารณาเข้าร่วมทุนในโครงการลงทุนที่มีผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ดี แต่ขาดทรัพย์สินและหลักประกัน

(7) นโยบายการส่งเสริมการประสานงานกับหน่วยงานราชการ โดยมีสำนักงานเลขาธิการคณะอนุกรรมการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค (สจก.) จะเป็นผู้ร่วมประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่ออำนวยความสะดวกในการลงทุน

4. โอกาสและสู่ทางการลงทุน

(1) การลงทุนในช่วงที่ผ่านมา

จากการวิเคราะห์ศักยภาพด้านต่าง ๆ และข้อจำกัดการลงทุนของจังหวัดระยองแล้วปรากฏว่าเป็นจังหวัดที่มีโอกาสและสู่ทางการลงทุนสูงในหลายด้าน เนื่องจากได้มีการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำเรื่อน้ำลึก และโครงการขุดลอกแม่น้ำต่าง ๆ ตลอดจนสาธารณูปโภคและแหล่งน้ำ โดยขณะนี้รัฐบาลได้ใช้งบประมาณเพื่อการลงทุนไปแล้วจำนวน 40 โครงการ เป็นเงินมากกว่า 100,000 ล้านบาท

การลงทุนในช่วงที่ผ่านมา มีโรงงานอุตสาหกรรมนอกเขตนิคมฯ 884 โรงงาน เงินลงทุนรวม 42,373 ล้านบาท มีการจ้างแรงงานจำนวน 25,723 คน และมีโรงงานอุตสาหกรรมในเขตนิคมฯ 46 โรงงาน เงินลงทุนรวม 196,513 ล้านบาท จ้างแรงงานจำนวน 11,102 คน โดยไม่รวมคนงานก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีเอกชนได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2536 - มิถุนายน 2537 รวมทั้งสิ้น 104 โครงการ เงินลงทุน 121,046.95 ล้านบาท คนงาน 21,819 คน

(2) โอกาสการลงทุนที่จังหวัดระยองในอนาคต

อุตสาหกรรมที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงมาก (Sun Rise) ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากอุตสาหกรรมปิโตรเคมี การผลิตเม็ดพลาสติก ท่อพีวีซี เป็นต้น

(3) อุตสาหกรรมที่อึมครวแล้ว (Sun set) ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมกิ่งเคชตร เช่น โรงงานแป้งมัน โรงงานน้ำตาล น้ำปลา สับปะรดกระป๋อง น้ำผลไม้ อาหารทะเลแช่แข็ง เป็นต้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราคาและเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์ของคู่แข่งในทางการตลาด

สิงหาคม 2539

แบบบ้าน	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาเงินสด	เงินค่างวด	ผ่อนชำระค่าไม่มีเสียดอกเบี้ย			งวดก่อนโอน	คงเหลือ	ผ่อนกับธนาคาร 15 ปี
				วันจอง	วันที่สัญญา	ผ่อน 12 เดือน			
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	18	750,000	122,000	5,000	15,000	7,000	18,000	628,000	8,200
ทาวน์เฮาส์สองชั้น	27	850,000	151,000	7,000	18,000	9,000	18,000	699,000	9,200
บ้านชั้นเดียว ชัยพฤกษ์	45	950,000	184,000	10,000	20,000	11,000	22,000	766,000	10,000
บ้านสองชั้น โชคกา	54	1,490,000	290,000	20,000	45,000	15,000	45,000	1,200,000	15,700
ปาร์ตี้	63	1,950,000	380,000	30,000	55,000	20,000	55,000	1,570,000	20,600
อาคารพาณิชย์ P13-P14	20	2,100,000	495,000	20,000	50,000	25,000	50,000	1,605,000	21,100
อาคารพาณิชย์ P15	25	2,200,000	585,000	20,000	50,000	31,000	50,000	1,615,000	21,200

**นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรมและกิจการที่มีลักษณะคล้ายนิคมอุตสาหกรรมที่
เปิดดำเนินการแล้ว (ข้อมูล ณ 30 พฤษภาคม 2559)**

นิคมอุตสาหกรรม ฯลฯ / ที่อยู่	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่)	โทรศัพท์	โทรสาร	เงินลงทุน (ล้านบาท)
นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	8,000	(038) 683930-44	(038) 683941	139,667.00
ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมือง จังหวัดระยอง 21150				
นิคมอุตสาหกรรมตะวันออก	2,430	(038) 683961 683303	(038) 683963	2,424.00
73 หมู่ 4 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง 21150				
นิคมอุตสาหกรรมผาแดง	516	(038) 683318-20	(038) 683321	260.00
250 หมู่ 2 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมือง จังหวัดระยอง 21150				
ระยองอินดัสเทรียลปาร์ค	1,400	(038) 636028		
323 ถนนทางหลวงสาย 3191 ตำบล อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง				
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ทีพีโอ	3,200	(038) 611333 613571-9	(038) 612812	
ตำบลเชิงเนิน อำเภอเมือง จังหวัดระยอง				
สวนอุตสาหกรรมเครือเจริญโภคภัณฑ์	3,000	(038) 636035-40	(038) 636035-40	
111 ถนนทางหลวงสาย 3191 หมู่ 2 ตำบลนิคมพัฒนา อำเภอบ้านค่าย ระยอง				
เขตประกอบการอุตสาหกรรมสยามอีสเทิร์นอินดัสเทรียลปาร์ค	1,341			1,191.50
ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรมและกิจการที่มีลักษณะคล้ายนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาต

นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรมและกิจการที่มีลักษณะคล้ายนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาต	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่)	โทรศัพท์	โทรสาร	เงินลงทุน (ล้านบาท)
นิคมอุตสาหกรรม โรงงาน ถนนบ้านค่าย-บ้านบึง อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง	2,100			
เขตประกอบการอุตสาหกรรม จี.เค. แลนด์ หมู่ 4 ถนนสายปลวกแดง-สะพานสี่ ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง ระยอง	891	(02) 246-1510-6		283.00
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	2,400			
เขตประกอบการอุตสาหกรรม นครินทร์-อินดัสเทรียปาร์ค ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง	465			520.00
เขตประกอบการอุตสาหกรรมและซีดี ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	2,672			2,093.90
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเมืองตะวันออกอุตสาหกรรม อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	1,500			
เขตประกอบการอุตสาหกรรม บริษัท ระยองทีคินอุตสาหกรรม จำกัด ตำบลหนองละลอก อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	3,427			1,843.00

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ปีงบประมาณ 2540 ในพื้นที่จังหวัดระยอง
ในความรับผิดชอบของสำนักทางหลวงที่ 12 (ชลบุรี)

ลำดับ ที่	หมายเลข ทางหลวง	ชื่อสายทาง	มาตรฐาน ทาง	จำนวนช่อง จราจร	ระยะ ทาง (กม.)	หมายเหตุ
1.	36	อ.มาบตาพุด-ระยอง ตอน 2	1.D	4 Lane	13.720	อยู่ในระหว่างดำเนินการ สำรวจและออกแบบ
2.	3139	ระยอง-บ.แดง-บ.หาดใหญ่ ตอน 1	1.3	2 Lane	21.000	คาดว่าจะประกวดราคา ประมาณ พ.ย. 39
3.	3139	ระยอง-บ.แดง-บ.หาดใหญ่ ตอน 2	1.3	2 Lane	6.000	อยู่ในระหว่างดำเนินการ สำรวจและออกแบบ
4.	3138	ระยอง-แยกเข้า อ.บ้านค่าย	D	4 Lane	9.000	อยู่ระหว่างดำเนินการ สำรวจและออกแบบคาดว่าจะ ประกวดราคา ประมาณ พ.ย. 39

2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ(Primary data) เป็นข้อมูลที่ไม่ได้มีการจัดเก็บไว้จำเป็นต้องทำการสำรวจและทำการจัดหา

ข้อมูลต่างๆเช่นการออกแบบสอบถาม

2.2.1 แบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลปฐมภูมิประกอบด้วยส่วนต่างๆดังนี้

- ส่วนของข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อต้องการทราบความสามารถในการซื้อและขนาดครอบครัว
- ส่วนของทำเลที่ตั้งและความต้องการต่อโครงการ เพื่อทราบความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับลักษณะของโครงการที่ผู้ตอบต้องการ

กับลักษณะของโครงการที่ผู้ตอบต้องการ

- ส่วนของที่อยู่อาศัย เพื่อทราบถึงลักษณะของที่อยู่อาศัยและราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถาม

ต้องการ

- ส่วนของสถานศึกษาและส่วนบริการครบวงจร เพื่อทราบถึงชนิดและรูปแบบอื่นๆที่ผู้ตอบแบบสอบถาม

ต้องการ

- ส่วนของแผนการโฆษณา เพื่อทราบถึงรูปแบบแผนการโฆษณาที่มีผลต่อผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยแบบสอบถามต้องถามถึงข้อมูลที่ต้องการมากกว่า ส่วนที่ข้อมูลทัศนียภูมิยังขาดอยู่

2.2.2 กำหนดรูปแบบการสุ่มตัวอย่างเพื่อออกแบบสอบถาม โดยผู้ออกแบบสอบถามได้กำหนดให้ใช้วิธี

Simple Sampling Random โดยการเก็บตัวอย่างจะกระทำโดยกำหนดถนนที่จะทำการสำรวจจากนั้นนำบ้านเลขที่

ที่อยู่บนถนนที่ทำการเลือกวันนั้นมาเขียนใส่เศษกระดาษแต่ละแผ่น จากนั้นจึงเลือกโดยวิธีจับสลากมาทีละแผ่น

จับสลากให้ได้จนครบ 60 แผ่นซึ่งทั้ง 60 แผ่นนี้จะเป็นบ้านเลขที่ที่จะต้องทำการสำรวจข้อมูล โดยการออกแบบ

สอบถาม

2.2.3 สำหรับแบบสอบถามที่ดีต้องมีลักษณะ กระชับรัดกุม ตอบและเข้าใจได้ง่าย ได้ข้อมูลที่ต้องการอย่าง

แท้จริงและครบถ้วนในส่วนข้อมูลที่ต้องการทราบเพิ่มเติม

สำหรับแบบสอบถามมีรายละเอียดดังในภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาด

2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการ

สรุปการวิเคราะห์ข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการ

รายการ	ข้อสรุป
1. ความต้องการ	มีแนวโน้มของความต้องการเพิ่มขึ้น
2. ทำเลที่ตั้ง	ต้องการให้อยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมพอควรเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหามลพิษ
3. ลักษณะของที่อยู่อาศัย	ต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรที่มีรูปแบบบ้านแบบตะวันตก
4. ภาวะการขาย	สินค้าภายในโครงการต่างๆสามารถขายได้อย่างต่อเนื่องไม่ขาดตอน

2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ

สามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

1.1 โครงสร้างประชากร

จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรในเขตอำเภอเมืองมีปริมาณสูงสุด

1.2 โครงสร้างครัวเรือน

ส่วนใหญ่เป็นแบบครอบครัวเดี่ยว จากข้อมูลที่ได้อัตราส่วนระหว่างครอบครัวเดี่ยวต่อครอบครัวขยายประมาณ 4:1 แสดงว่าประชากรในจังหวัด ไม่นิยมที่จะอยู่อาศัยเป็นแบบครอบครัวขยาย

1.3 จำนวนหลังคาเรือน

จำนวนหลังคาเรือนของเขตอำเภอเมืองมีมากที่สุดและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในทุกปีและทุกอำเภอ โดยเฉพาะปี พ.ศ.2537-2538 ใน อ.เมืองมีจำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัวจาก 26,280 เป็น 40,747 ครัวเรือน แสดงว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในตัวอำเภอเมืองมีปริมาณเพิ่มขึ้น จึงเป็น โอกาสดีที่จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสนองความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย

1.4 จำนวนภาษีที่เก็บได้

จากข้อมูลการเก็บภาษีการเก็บภายในอำเภอเมืองมีปริมาณสูงสุดเนื่องจากเป็นแหล่งการค้าและธุรกิจที่สำคัญที่สุดของจังหวัด ดังนั้นอำนาจในการซื้อในเขตนี้ย่อมมากกว่าคนในเขตอื่นๆ

1.5 จำนวนโรงงานและคนงาน

จากข้อมูลที่เกี่ยวข้องรวมแสดงว่าในอนาคตอำเภอบ้านค่ายจะมีปริมาณ โรงงานในคนงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 คู่แข่งขันทางการตลาด

สภาพทางการตลาดมีโครงการเปิดดำเนินโครงการอยู่หลายโครงการ โดยทุกๆ โครงการมีระบบสาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกันแต่โครงการอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนถนนบ้านค่ายนั้นมีเพียง 2 แห่งเท่านั้นแต่ขนาดของโครงการและส่วนบริการนั้นแตกต่างกับลักษณะของโครงการที่ได้ทำการศึกษาอยู่

สรุปการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ

รายการ	ข้อสรุป
1. ความต้องการ	มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น
2. ราคาตลาดที่อยู่อาศัย	ราคาที่อยู่อาศัยจำแนกตามชนิดที่อยู่อาศัยดังนี้ - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บาท - บ้านเดี่ยว 1 ชั้น บาท - ทาวน์เฮ้าส์ บาท - อาคารพาณิชย์ บาท - อพาร์ทเมนท์ บาท
3. ระบบสาธารณูปโภค	โครงการมีความพร้อมทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค
4.ทำเลที่ตั้งลักษณะของโครงการ	โครงการมีขนาด 400 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนระยอง-บ้านค่าย ภายในโครงการมีคลองสาธารณะตัดผ่านทั้งภายในและภายนอกโครงการ
5. การจราจร	ถนนหน้าโครงการ (ถนนระยอง-บ้านค่าย) มีโครงการขยายช่องจราจรเป็น 4 ช่องจราจรภายใน 2 ปีนี้

2.3 การวิเคราะห์ปฐมภูมิ

จากแบบสอบถามสามารถแบ่งการวิเคราะห์ห้ออกเป็น ส่วนดังนี้

1. ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

1.1 เพศ ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชาย 63.33 % เพศหญิง 36.67 %

1.2 ช่วงอายุ ผู้ตอบแบบสอบถามมีช่วงอายุคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- 20-30 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 46.67 %

- 31-40 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 30 %

- 41-50 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %

- 51-60 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %

- > 60 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %

1.3 ระดับการศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับการศึกษาคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- มัธยมศึกษาตอนต้น คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 10 %
- มัธยมศึกษาตอนปลาย คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- อนุปริญญา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %
- ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 %
- ปริญญาตรี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 46.67 %
- ปริญญาโท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %

1.4 สถานภาพการสมรส ผู้ตอบแบบสอบถามมีสถานภาพคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- โสด คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 62.50 %
- แต่งงาน(อยู่ด้วยกัน) คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 37.5 %

1.5 จำนวนสมาชิกที่ต้องรับผิดชอบ ผู้ตอบแบบสอบถามมีจำนวนสมาชิกที่ต้องรับผิดชอบคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- จำนวน 1 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 16.67 %
- จำนวน 2 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 %
- จำนวน 3 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- จำนวน 4 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 23.33 %
- จำนวน 5 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %
- ไม่มีจำนวนสมาชิกที่ต้องรับผิดชอบ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 %

1.6 จำนวนสมาชิกที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ภายในครอบครัว ผู้ตอบแบบสอบถามมีจำนวนสมาชิกที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ภายในครอบครัวเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- จำนวน 1 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %
- จำนวน 2 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- จำนวน 3 คน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %
- ไม่มีจำนวนสมาชิกที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 76.67 %

1.7 ถิ่นที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามมีอาชีพต่างๆคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- เขตเทศบาล จังหวัดระยอง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 60 %
- นอกเขตเทศบาล จังหวัดระยอง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %
- อื่นๆ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %

1.8 อาชีพ ผู้ตอบแบบสอบถามมีอาชีพต่างๆคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- นักศึกษา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- ค้าขาย คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 23.34 %
- รับจ้าง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 43.33 %

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- รัฐบาล คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %
- รัฐวิสาหกิจ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- วิศวกร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %
- เกษียณ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %

1.9 รายได้ต่อเดือน ผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ต่อเดือนคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- < 10,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20.67 %
- 10,000-15,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 7.67 %
- 15,001-20,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 24.33 %
- 20,001-25,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 7.67 %
- 25,001-30,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 24.32 %
- 30,001-35,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 7.67 %
- 35,001-40,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 7.67 %

2. ข้อมูลส่วนทำเลที่ตั้งและความต้องการที่มีต่อโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

2.1 ถนนที่ตั้งของโครงการ ผู้ตอบแบบสอบถามมีพึงพอใจในถนนที่ตั้งโครงการ โดยการให้คะแนนและผลการคำนวณทางสถิติ ดังนี้

ถนนที่ตั้งโครงการ	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
ถนน ระยอง-ชลบุรี	222 คะแนน	3.70	0.65	4	4
ถนน ระยอง-บ้านค่าย	204 คะแนน	3.40	0.67	4	3
ถนน ระยอง-ตัดหีบ	192 คะแนน	3.20	0.53	4	3
ถนน ระยอง-แกลง	148 คะแนน	2.47	0.75	3	2
ถนน ระยอง-บ้านแลง	134 คะแนน	2.23	0.58	2	2

จากค่าทางสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าโครงการควรอยู่บนถนนระยองบ้านค่าย

2.2 สิ่งปลูกสร้างที่ต้องการภายในโครงการ ผู้ตอบแบบสอบถามมีพึงพอใจในสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการและอื่นๆ โดยการให้คะแนนและผลการคำนวณทางสถิติ ดังนี้

สิ่งปลูกสร้างภายในโครงการและอื่นๆ	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
บูมรักษาการ	424 คะแนน	7.07	0.65	7	7
สนามกีฬา	388 คะแนน	6.47	0.71	7	7
สโมสร&คลับเฮาส์	354 คะแนน	5.90	0.53	6	6
ซูเปอร์มาร์เก็ต	346 คะแนน	5.77	0.75	6	6
สนามเด็กเล่น	300 คะแนน	5.00	0.58	5	5
โรงเรียนอนุบาล	278 คะแนน	4.63	0.77	4	5

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานเลี้ยงเด็ก	214 คณะ	3.57	0.67	4	4
โรงเรียนประถม	200 คณะ	3.33	0.53	3	4
ร้านซักรีดเสื้อผ้า	196 คณะ	3.27	0.67	3	3

จากค่าทางสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าโครงการควรมีขมรักษาการ สนามกีฬา สโมสร&คลับเข้าส์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต สนามเด็กเล่น และโรงเรียนอนุบาล

2.3 ขนาดโครงการบ้านจัดสรร ผู้ตอบแบบสอบถามมีต้องการโครงการขนาดต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- ขนาดเล็ก น้อยกว่า 50 ไร่ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 40 %
- ขนาดกลาง 50-200 ไร่ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 53.33 %
- ขนาดใหญ่ มากกว่า 200 ไร่ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %

ดังนั้นโครงการควรดำเนินโครงการที่มีพื้นที่ขนาดกลาง

2.4 แหล่งเงินทุนที่กู้ยืม ผู้ตอบแบบสอบถามมีความประสงค์กู้ยืมเงินจากแหล่งเงินต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ ดังนี้

- สถาบันเงินทุนในระบบ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 73.33 %
- สถาบันเงินทุนนอกระบบ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- ทุนส่วนตัว คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 %

ดังนั้นโครงการควรระบอบการชื้อขายให้สอดคล้องกับแหล่งเงินทุนภายในระบบ

2.5 ระยะเวลาในการผ่อนชำระ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการผ่อนชำระเงินในระยะเวลาต่างๆ เป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- ระยะเวลา 5-10 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 16.67 %
- ระยะเวลา 10-15 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %
- ระยะเวลา 15-20 ปี คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 36.67 %

ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการผ่อนชำระเงินในระยะเวลาที่ยาวนาน

2.6 อัตราการผ่อนชำระ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความสามารถในการผ่อนชำระเงินในอัตราต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- < 5,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %
- 5,000-10,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 53.33 %
- 10,001-15,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 16.64 %
- 15,001-20,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %
- 20,001-25,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.34 %

ดังนั้นโครงการควรก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการผ่อนชำระที่อยู่ในช่วง 5,000-20000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ข้อมูลส่วนที่อยู่อาศัยของโครงการ

3.1 ชนิดที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่อยู่อาศัยชนิดต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

- ทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 10.00 %
- บ้านเดี่ยวชั้นเดียว คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 26.67 %
- บ้านเดี่ยวสองชั้น คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 53.33 %
- อาคารพาณิชย์ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- อพาร์ทเมนต์ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %

3.2 ทาวน์เฮ้าส์ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการทาวน์เฮ้าส์ที่มีรายละเอียดต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

3.2.1 ขนาดหน้ากว้าง ดังนี้

- หน้ากว้าง 4 เมตร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 12.50 %
- หน้ากว้าง 5 เมตร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 87.5 %

3.2.2 จำนวนชั้น ดังนี้

- จำนวน 2 ชั้น คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 80 %
- จำนวน 3 ชั้น คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 %

3.2.3 ราคาที่จำหน่าย ดังนี้

- < 400,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 12.5 %
- 400,000-600,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 50.00 %
- 600,001-800,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 25.00 %
- > 800,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 12.5.00 %

3.3 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่มีรายละเอียดต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

3.3.1 ขนาดพื้นที่ ดังนี้

- ขนาด 50-60 ตารางวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 38.46 %
- ขนาด 60-80 ตารางวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 23.08 %
- ขนาด 80-100 ตารางวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 38.46 %

3.3.2 ราคาที่จำหน่าย ดังนี้

- 800,000-1,000,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 40.00 %
- 1,000,001-1,500,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20.00 %
- 1,500,001-2,000,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 40.00 %

3.3 บ้านเดี่ยวสองชั้น ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการบ้านเดี่ยวสองชั้นที่มีรายละเอียดต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

3.3.1 ขนาดพื้นที่ ดังนี้

- ขนาด 41-50 ตารางวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 16.67 %

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ขนาด 51-70 ตารางวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %
- ขนาด 71-100 ตารางวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 27.78 %
- ขนาด 100-150 ตารางวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 22.22 %

3.3.2 ราคาที่จำหน่าย ดังนี้

- 800,000-1,000,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 18.75 %
- 1,000,001-1,500,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 37.50 %
- 1,500,001-2,000,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 37.50 %
- 2,000,001-2,500,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.25 %

3.4 อาคารพาณิชย์ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการบ้านเดี่ยวสองชั้นที่มีรายละเอียดต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

3.4.1 ขนาดหน้ากว้าง ดังนี้

- หน้ากว้าง 5 เมตร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 50 %
- หน้ากว้าง 6 เมตร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 50 %

3.2.2 ขนาดความลึก ดังนี้

- ขนาดความลึก 20 เมตร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 100 %

3.2.3 ราคาที่จำหน่าย ดังนี้

- 1,500,000-2,000,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 100 %

3.5 อพาร์ทเมนต์ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการอพาร์ทเมนต์ที่มีรายละเอียดต่างๆเป็นเปอร์เซ็นต์ดังนี้

3.5.1 ขนาดห้อง ดังนี้

- ขนาด 5X5 ตารางเมตร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 40 %
- ขนาด 5X6 ตารางเมตร คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 60 %

3.5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอก ดังนี้

สิ่งอำนวยความสะดวก	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
สระว่ายน้ำ	112 คะแนน	3.73	0.65	4	4
โทรศัพท์	112 คะแนน	3.73	0.67	4	3
ลานจอดรถ	105 คะแนน	3.50	0.53	4	3
ร้านซักรีด	101 คะแนน	3.37	0.75	3	2
ร้านอาหาร	99 คะแนน	3.30	0.58	3	2
สวนหย่อม	94 คะแนน	3.13	0.77	3	1

จากค่าทางสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นทราบว่าอพาร์ทเมนต์ควรมีสระว่ายน้ำ โทรศัพท์ ลานจอดรถและร้านซักรีด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน ดังนี้

สิ่งอำนวยความสะดวก	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
เครื่องปรับอากาศ	374 คะแนน	6.23	0.78	7	7
โทรศัพท์	330 คะแนน	5.50	0.68	6	6
ตู้เย็น	290 คะแนน	4.83	0.65	5	5
ตู้เสื้อผ้า	274 คะแนน	4.57	0.45	5	4
โทรทัศน์	240 คะแนน	4.00	0.56	4	4
พัดลม	222 คะแนน	3.70	0.69	4	3
เฟอร์นิเจอร์	218 คะแนน	3.63	0.70	3	3
จานดาวเทียม	212 คะแนน	3.53	0.75	3	2

จากค่าทางสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าอพาร์ทเมนต์ควรมี เครื่องปรับอากาศ โทรศัพท์ ตู้เย็นและตู้เสื้อผ้า

3.5.4 อัตราค่าเช่า ดังนี้

- 2,000-2,500 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %
- 2,501-3,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 16.67 %
- 3,001-3,500 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 16.67 %
- 3,501-4,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 0 %
- 4,001-4,500 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %

3. ข้อมูลส่วนสถานศึกษาและส่วนบริการครบวงจรของโครงการ

3.1 สถานศึกษา มีรายละเอียดดังนี้

3.1.1 ความใกล้ไกลของพื้นที่

ชนิดสถานศึกษา	ในเมืองระยอง	ใกล้ที่ทำงาน	ใกล้บ้าน
สถานเลี้ยงเด็ก	0 %	13.33 %	56.67 %
โรงเรียนอนุบาล	33.33 %	6.67 %	56.67 %
โรงเรียนประถม	26.67 %	3.33 %	43.33 %

3.1.2 ความต้องการศึกษาตามชนิดของสถานศึกษา

ชนิดสถานศึกษา	ในสังกัดรัฐบาล	ในสังกัดเอกชน
โรงเรียนอนุบาล	56.67 %	43.33 %
โรงเรียนประถม	66.67 %	33.33 %

3.1.3 ความสามารถในการชำระค่าบำรุงการศึกษา

3.1.3.1 สถานเลี้ยงเด็ก ดังนี้

- น้อยกว่า 1,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %
- 1,000-1,500 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 30 %

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ - 1,501-2,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 % นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- มากกว่า 2,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 26.67 %

3.1.3.2 โรงเรียนอนุบาล ดังนี้

- น้อยกว่า 2,500 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 10 %

- 2,501-3,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 46.67 %

- 3,001-3,500 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 13.33 %

- มากกว่า 3,500 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 16.67 %

3.1.3.3 โรงเรียนประถม ดังนี้

- น้อยกว่า 1,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %

- 1,000-2,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 26.67 %

- 2,001-3,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 26.67 %

- มากกว่า 3,000 บาท คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 30 %

3.2 สนามกีฬากลางแจ้ง

ประเภทกีฬา	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
วิ่ง	270 คะแนน	4.50	0.65	5	5
ฟุตบอล	262 คะแนน	4.37	0.67	5	4
วอลเลย์บอล	242 คะแนน	4.03	0.53	4	4
บาสเกตบอล	236 คะแนน	3.93	0.75	4	3
ตะกร้อ	202 คะแนน	3.37	0.58	3	2
อื่น (เดิน,เทนนิส,จักร ยาน)	48 คะแนน	1.20	0.77	1	1

จากค่าทางสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าควรสร้างสนามกีฬากลางแจ้งดังนี้ วิ่ง,ฟุตบอล,วอลเลย์บอลและบาสเกตบอล

3.3 สโมสร&คลับเฮ้าส์

ส่วนบริการต่างๆ	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
สระว่ายน้ำ	402 คะแนน	6.70	0.65	7	7
เทนนิส	330 คะแนน	5.50	0.77	6	5
แบดมินตัน	338 คะแนน	5.63	0.53	5	6
Health Club	332 คะแนน	5.53	0.75	6	6
Snooker	318 คะแนน	5.30	0.58	5	5
ยิมนาสติก	290 คะแนน	4.83	0.77	4	5
อบซาวน่า	260 คะแนน	4.33	0.67	4	3
สควอช	230 คะแนน	3.83	0.53	3	4
ไคร์ฟกอล์ฟ	200 คะแนน	3.33	0.67	3	2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอญูญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากค่าทางสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าโครงการควรมี สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส Health Club สนาม
เบสบอลและsnooker

3.4 ตลาตศคภายในโครงการ

3.4.1 ความคิดเห็นในการตั้งตลาตศภายในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- เห็นด้วยอย่างยิ่ง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 36.67 %
- เห็นด้วย คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %
- เฉยๆ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %
- ไม่เห็นด้วย คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 26.67 %

3.4.2 ความสนใจในการทำธุรกิจด้านตลาตศภายในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- สนใจ (ด้วยค่าเช่าพื้นที่ 30-50 บาท) คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 %
- สนใจ (ด้วยค่าเช่าพื้นที่ 50-70 บาท) คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 6.67 %
- ไม่สนใจ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 66.67 %

3.4.1 ความถี่ในการใช้บริการตลาตศภายในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- ทุกวัน คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %
- 2-3 วันครั้ง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 33.33 %
- อาทิตย์ละครั้ง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 20 %
- สองอาทิตย์ครั้ง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %
- เดือนละครั้ง คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 3.33 %

3.5 ผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจ

ผู้ที่มีอิทธิพลในการ ตัดสินใจ	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
ตัวเอง	228 คะแนน	3.80	0.65	4	4
บิดามารดา	148 คะแนน	2.47	0.72	2	3
เพื่อนฝูง	124 คะแนน	2.07	0.63	2	2
ตัวแทนโครงการ	100 คะแนน	1.67	0.55	2	1

3.6 การโฆษณาประชาสัมพันธ์

สื่อโฆษณา	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
โทรทัศน์	260 คะแนน	4.33	0.65	5	4
หนังสือพิมพ์	246 คะแนน	4.10	0.67	4	4
แผ่นป้ายโฆษณา	240 คะแนน	4.00	0.53	4	4
วิทยุ	200 คะแนน	3.33	0.75	3	3
ใบปลิว	170 คะแนน	2.83	0.58	3	3
นิตยสาร	144 คะแนน	2.40	0.77	2	2

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.7 การ Promotion

ของสมนาคุณ	คะแนน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต	ความแปรปรวน	ค่ามัธยฐาน	ค่าฐานนิยม
ชุดตกแต่งบ้าน	276 คะแนน	4.60	0.64	4	5
เฟอร์นิเจอร์	246 คะแนน	4.10	0.63	4	4
เครื่องปรับอากาศ	234 คะแนน	3.90	0.76	4	4
เครื่องใช้ไฟฟ้า	196 คะแนน	3.27	0.55	3	3
จ่านดาวเทียม	156 คะแนน	2.60	0.58	3	2
รีว้อลตอย	152 คะแนน	2.53	0.77	2	2

3.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ปี พ.ศ.	ช่วงเวลาในระยะเวลา 1 ปี	จำนวนเปอร์เซ็นต์
พ.ศ. 2541	ต้นปี	6.67
	กลางปี	6.67
	ปลายปี	0
พ.ศ. 2542	ต้นปี	13.33
	กลางปี	0
	ปลายปี	0
พ.ศ. 2543	ต้นปี	13.33
	กลางปี	10
	ปลายปี	3.33
พ.ศ. 2544	ต้นปี	10
	กลางปี	3.33
	ปลายปี	10

สรุปการวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิ

รายการ	ข้อสรุป
1. การ Promotion	ต้องการของสมนาคุณเรียงตามลำดับดังนี้ ชุดตกแต่งบ้าน,เฟอร์นิเจอร์,เครื่องปรับอากาศและเครื่องใช้ไฟฟ้า
2. ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัย	มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทุกต้นๆปี โดยเฉพาะต้นปี พ.ศ. 2542-2544
3.ความสามารถและระยะเวลาในการผ่อนชำระ	ความสามารถในการผ่อนคือ 5,000-15,000 บาทต่อเดือน ระยะเวลาในการผ่อนชำระที่ต้องการ 10-20 ปีโดยจะทำการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนนอกระบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ	ข้อสรุป
4. ลักษณะที่อยู่อาศัย	มีความต้องการบ้านเดี่ยว 2 ชั้นมากที่สุดและบ้านเดี่ยวชั้นเดียว,ทาวน์เฮ้าส์,อาคารพาณิชย์และอพาร์ทเมนท์ตามลำดับ
5. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	ต้องการขนาดพื้นที่ 51-100 ตารางวา ราคา 1-2 ล้านบาท
6. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ต้องการขนาดพื้นที่ 50-60 ตารางวา ราคา 8 แสน-1 ล้านบาท
7. ทาวน์เฮ้าส์	ต้องการขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร 2 ชั้น ราคา 4-8 แสนบาท
8. อาคารพาณิชย์	ต้องการขนาดหน้ากว้าง 5-6 เมตร ลึก 20 เมตร ราคา 1.5-2 ล้านบาท
9. อพาร์ทเมนท์	ต้องการขนาดพื้นที่ 5x6 ตารางเมตร ึ่งอำนวยความสะดวกภายนอกที่ต้องการคือ ขนรถจักรยานและโทรศัพท์และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่ต้องการคือ เครื่องปรับอากาศและตู้เย็น ค่าเช่า 4,001-4,500 บาทต่อเดือน
10. ที่ตั้งโครงการ	ต้องการให้ตั้งอยู่บนถนน ระบาย-ชลบุรีและถนนระยอง-บ้านค่ายมาก
11. บริการภายในโครงการ	ต้องการขนรถจักรยาน,สนามกีฬาและสโมสร&คลับเฮ้าส์
12. ขนาดของโครงการ	ต้องการโครงการขนาดกลาง 50-200 ไร่
13. สถานศึกษา	ต้องการให้ตั้งอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยและต้องการใช้บริการสถานศึกษาในสังกัดรัฐบาล
14. สนามกีฬา	ต้องการสนามวิ่ง,ฟุตบอล,วอลเลย์บอลและบาสเกตบอลตามลำดับ
16. สโมสร&คลับเฮ้าส์	ต้องการให้มี สระว่ายน้ำ,สนามเทนนิส,แบดมินตันและHealth Club ตามลำดับ
17. ตลาดสด	ต้องการให้ตั้งตลาดสดภายในโครงการและมีความต้องการใช้บริการบ่อยเกือบทุกวัน
18. การโฆษณา	สื่อที่มีผลต่อการโฆษณาได้แก่ โทรทัศน์,หนังสือพิมพ์,ป้ายโฆษณาและวิทยุตามลำดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

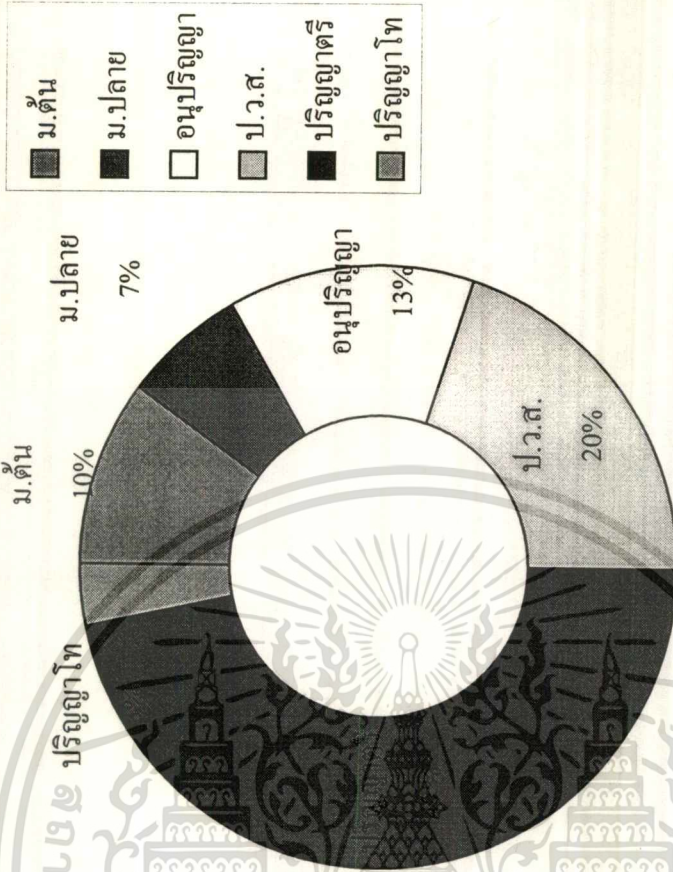
แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม เพศ

เพศ



แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม การศึกษา

การศึกษา



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. มีการประสานความร่วมมือระหว่างจังหวัดกับภูมิภาค เพื่อเชื่อมโยงการวางแผนภาคมหานุเคราะห์กับการพัฒนาจังหวัดให้สอดคล้องกัน โดยเฉพาะด้านการวางแผนคมนาคม และการกำจัด

2. กลยุทธ์การพัฒนาจังหวัดระยอง

(1) กลยุทธ์หลัก

ในการพัฒนาจังหวัดระยองควรให้กลยุทธ์การพัฒนา ที่มุ่งส่งเสริมให้สาขาเศรษฐกิจการไฟฟ้า ประปาและก๊าซ เป็นสาขาเศรษฐกิจนำ เพราะเป็นสาขาเศรษฐกิจที่มีอัตราการขยายตัวสูงกว่าอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดและมีฐานในผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดมากกว่าสัดส่วนเฉลี่ยของเศรษฐกิจทุกสาขา ซึ่งในช่วงระยะเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 และ 8 จะกำหนด ให้สาขาการไฟฟ้า ประปา และก๊าซมีอัตราการขยายตัวไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 9.1 ต่อปี ขณะเดียวกันจะต้องพัฒนาให้สาขาเหมืองแร่และย่อยหิน สาขาเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมเป็นสาขาเศรษฐกิจสนับสนุน เพราะสาขาเศรษฐกิจทั้ง 3 สาขา นี้มีสัดส่วนหรือฐาน ในผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดมากกว่าสัดส่วนเฉลี่ยของเศรษฐกิจทุกสาขานอกจากนี้ สาขาเศรษฐกิจอื่น ๆ ก็จะต้องได้รับการเอาใจใส่ให้มีการขยายตัวเติบโตต่อไป

(2) กลยุทธ์รอง

นอกจากการใช้กลยุทธ์หลักในการพัฒนาแล้ว ยังมีกลยุทธ์รองในการพัฒนาอีก 3 ประการคือ กลยุทธ์ที่ 1 ปรับปรุงอุตสาหกรรมเดิม ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรให้มีความสามารถแข่งขันสูงขึ้น

กลยุทธ์ที่ 2 พัฒนาจังหวัดระยองให้เป็นเมืองที่มีการจัดแบ่งเขตการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมและสามารถกำกับดูแลภาวะด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กลยุทธ์ที่ 3 พัฒนาให้สาขาเหมืองและย่อยหิน สาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาพาณิชย์กรรม และบริการด้านการท่องเที่ยวเจริญเติบโต โดยให้สามารถสนับสนุนและได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของ การไฟฟ้า ประปา และก๊าซ

3. สาขาเศรษฐกิจนำทางเศรษฐกิจ

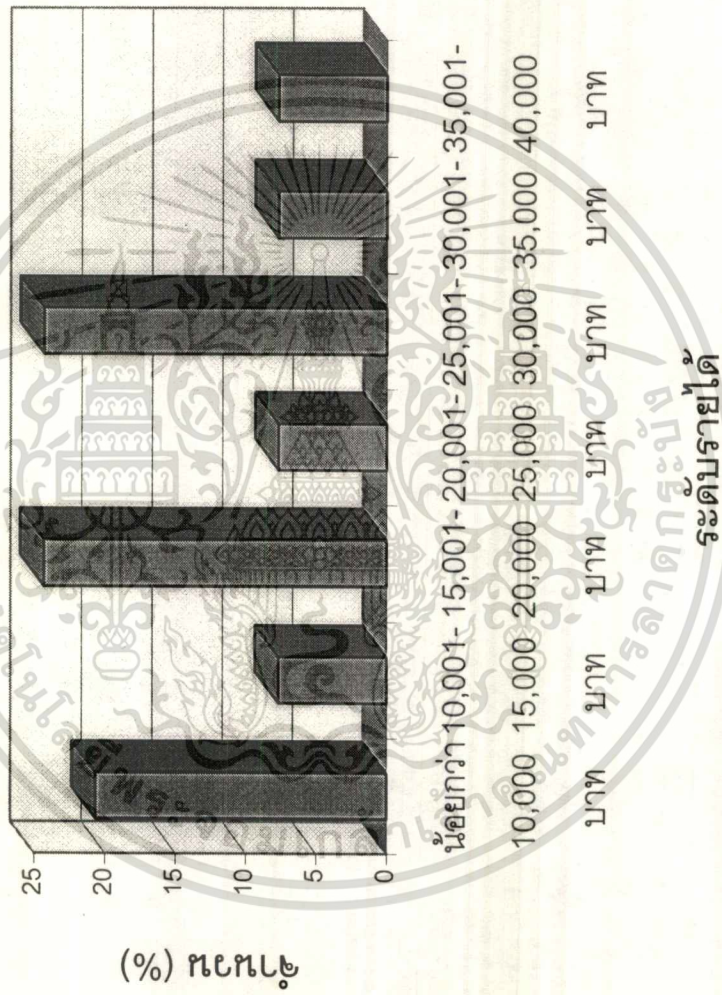
สาขานำทางเศรษฐกิจ หมายถึง สาขาเศรษฐกิจที่มีอัตราการขยายตัวสูงและมีฐานที่ใหญ่พอสมควร สำหรับกรณีของจังหวัดระยองถ้าวิเคราะห์โดยใช้ข้อมูลล่าสุดของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในช่วงระหว่างปี 2530-2534 (ตารางที่ 3.4.1-1) พบว่าสาขาคมนาคมและขนส่งมีอัตราขยายตัวสูงสุด คือ เท่ากับร้อยละ 32.79 รองลงมา คือ สาขาการก่อสร้าง และสาขาการธนาคาร ประกันภัยและอสังหาริมทรัพย์ แต่หากนำสัดส่วนของสาขาเศรษฐกิจเหล่านี้มาพิจารณาแล้วจะเห็นสาขาเศรษฐกิจเหล่านี้มีสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อย คือ แต่ละสาขามีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 5 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด ซึ่ง ไม่มีฐานใหญ่พอที่จะมีอิทธิพลในการเป็นสาขาเศรษฐกิจนำได้

เกณฑ์ในการเลือกสาขาเศรษฐกิจนำจึงต้องเปลี่ยน โดยให้นิยามว่า สาขาเศรษฐกิจนำของจังหวัดระยองนั้น อย่างน้อยต้องมีอัตราการขยายตัวเกินกว่าอัตราขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด ซึ่งมีอยู่ 6 สาขา เศรษฐกิจด้วยกัน คือ นอกจาก 3 สาขา เศรษฐกิจที่ได้พิจารณาแล้วยังมีอีก 3 สาขา เศรษฐกิจ คือ (1) การค้าส่งและค้าปลีก (2) การบริการ (3) การไฟฟ้าประปาและก๊าซ ซึ่งในกรณีนี้การค้าส่งและค้าปลีก มีอัตราการขยายตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

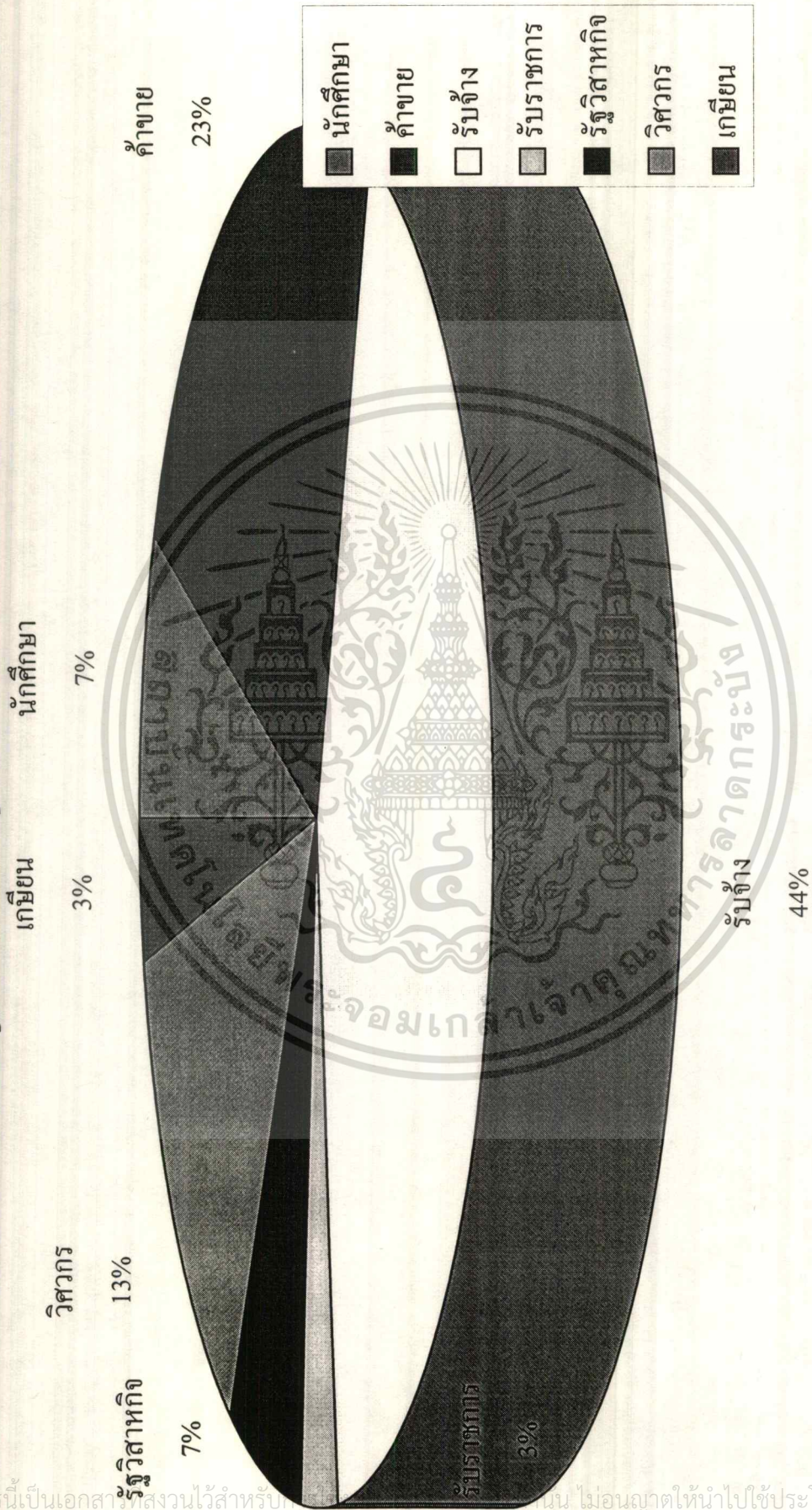
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิแสดงจำนวนของผู้ตอบแบบสอบถาม ตามระดับรายได้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

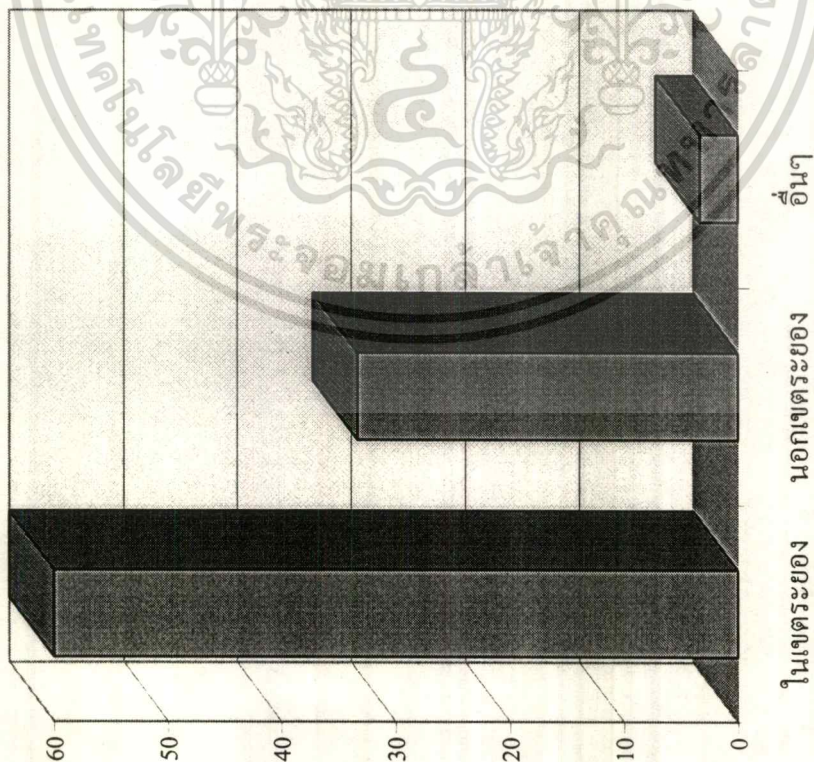
แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตามอาชีพ



เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับ... ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

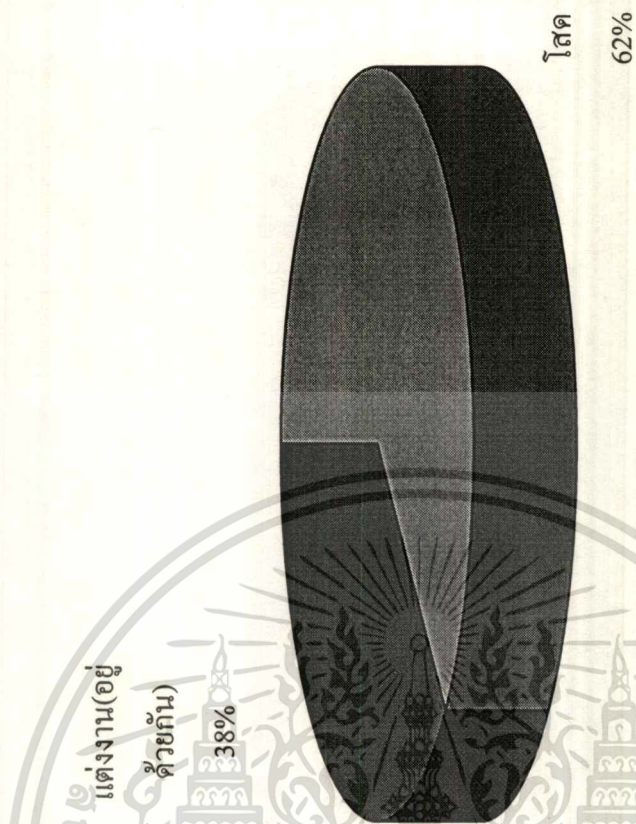
แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม

ถิ่นที่อยู่อาศัย



แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม

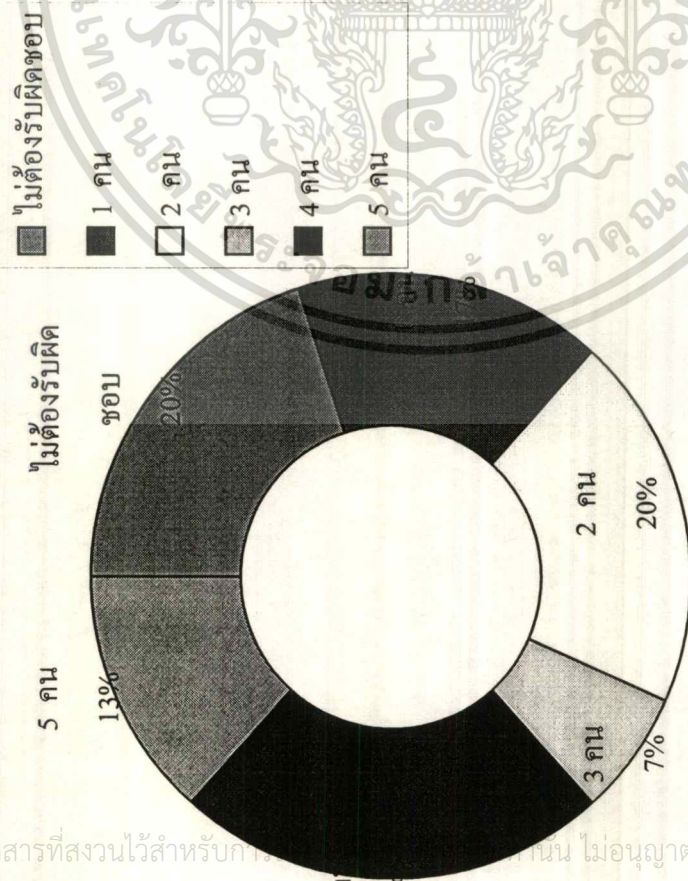
สถานะการแต่งงาน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

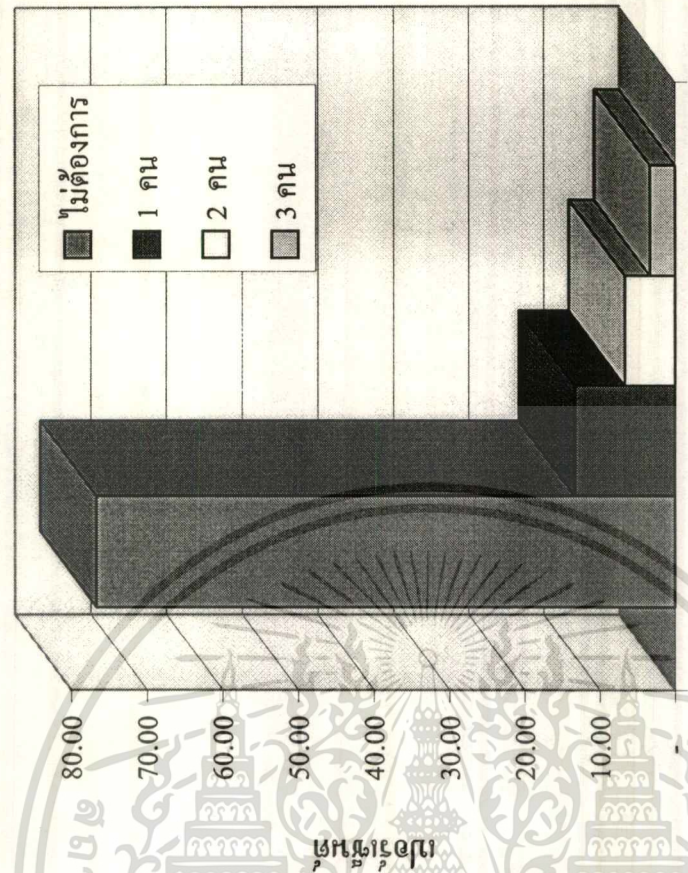
แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม

จำนวนสมาชิกที่ต้องรับผิดชอบในครอบครัว



แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม

จำนวนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่



1

จำนวนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในครอบครัว

แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตามระยะเวลาการผ่อนชำระ

5-10 ปี

19%

10-15 ปี

38%



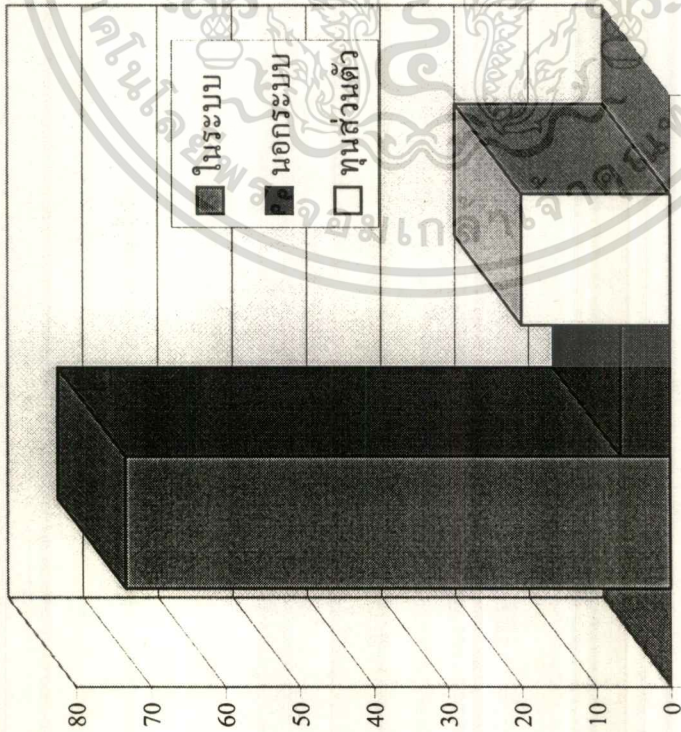
15-20 ปี

43%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับนักศึกษาชั้นปีที่ 3 เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีถ่านนำไปใช้

แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม

แหล่งเงินทุน

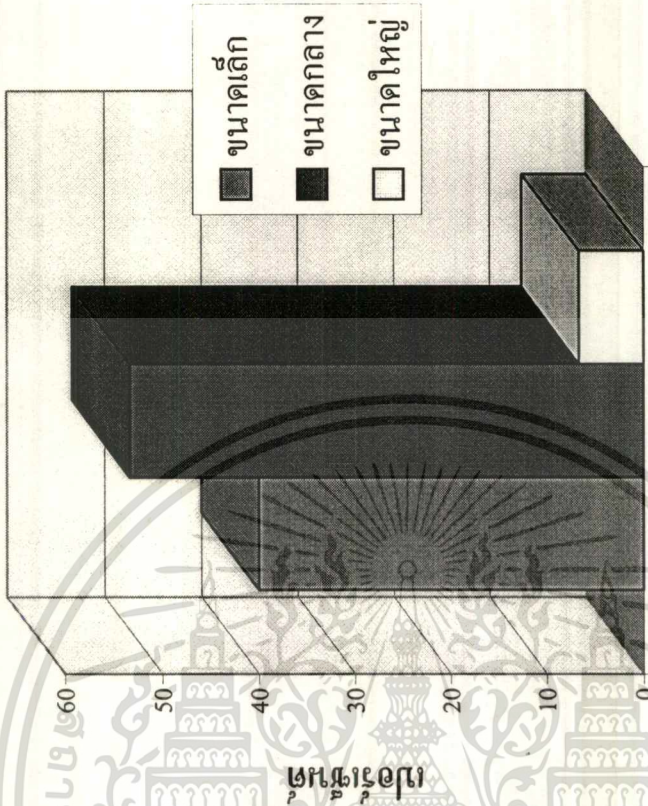


1

แหล่งเงินทุน

แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตาม

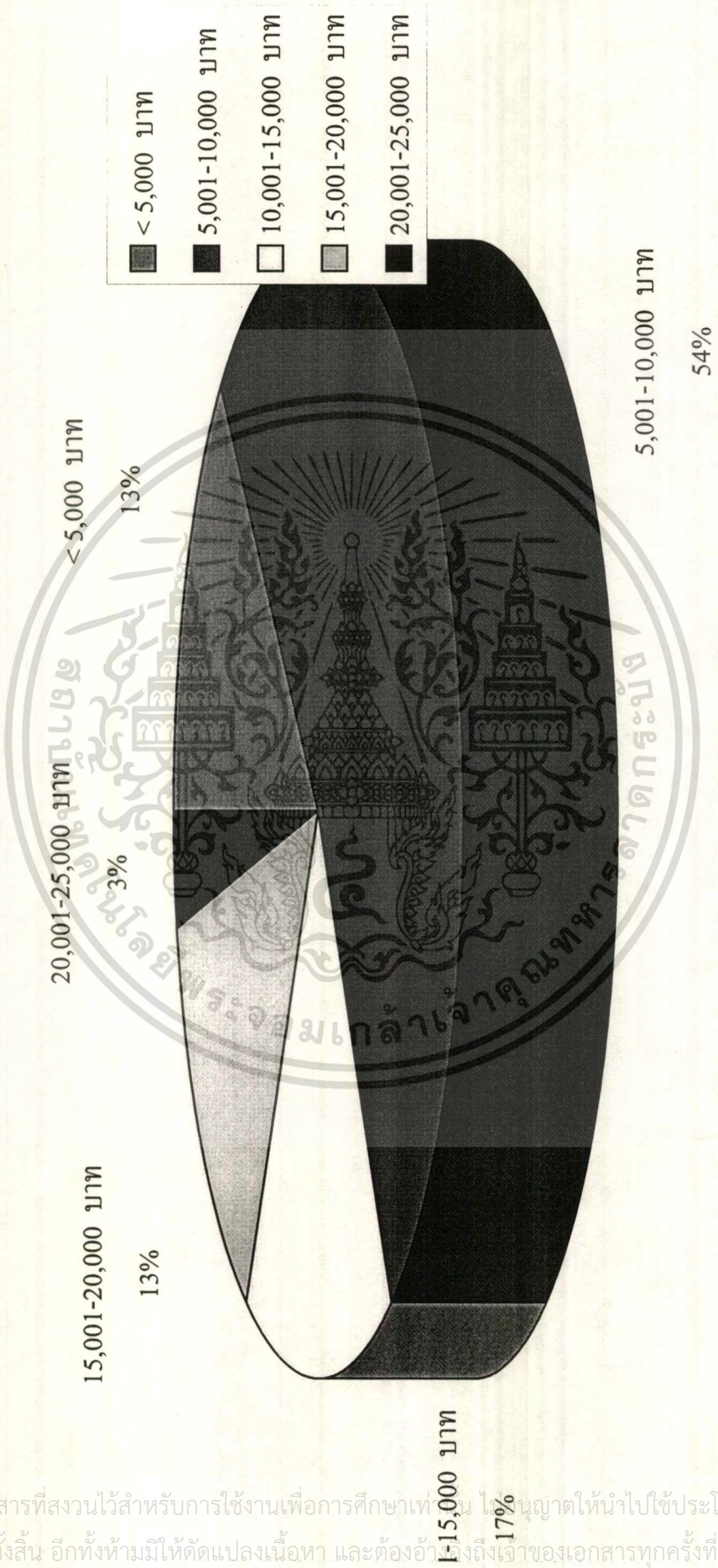
ความต้องการของขนาดโครงการ



1

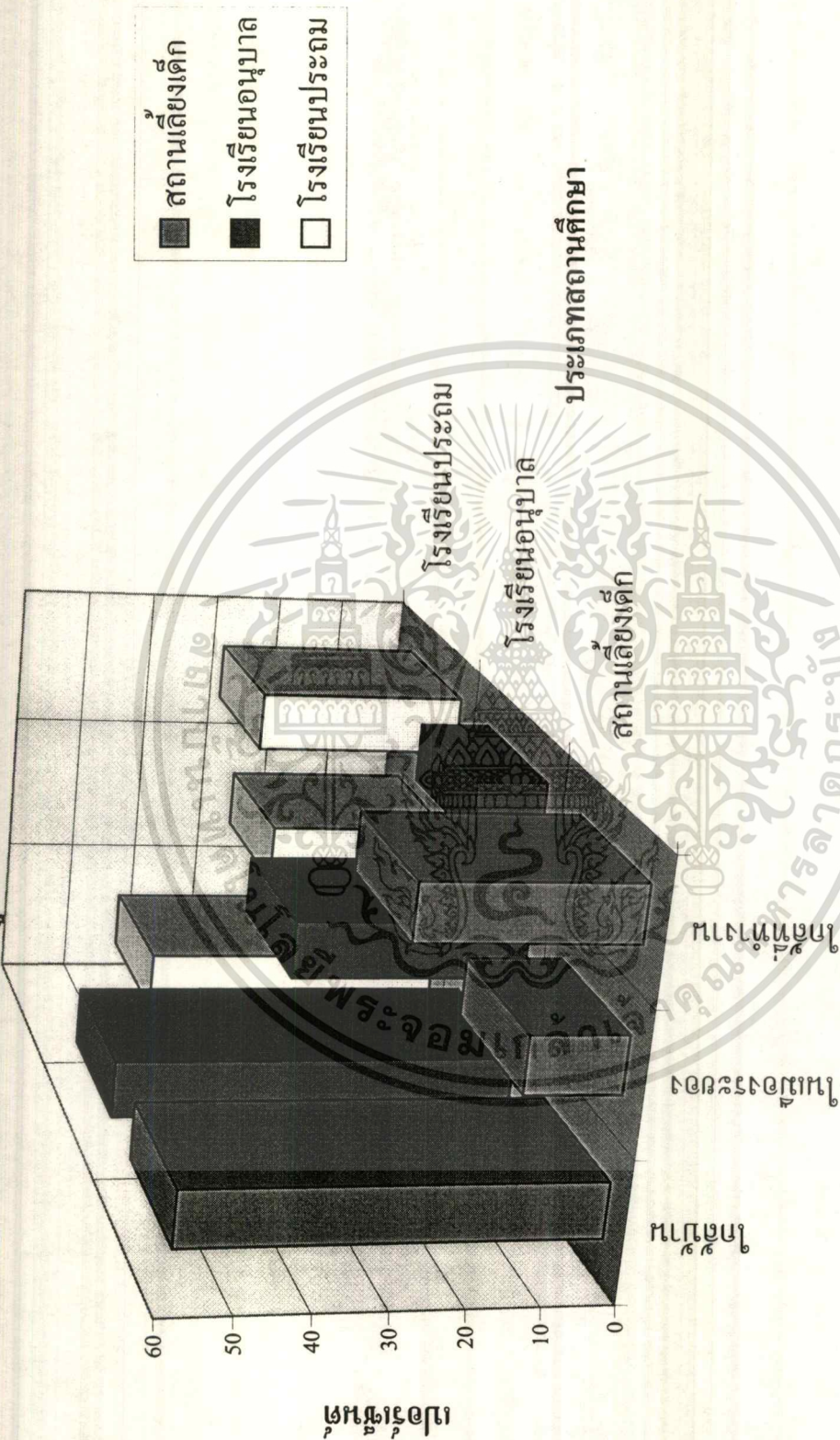
ขนาดโครงการ

แผนภูมิแสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม ตามอัตราการผ่อนชำระ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

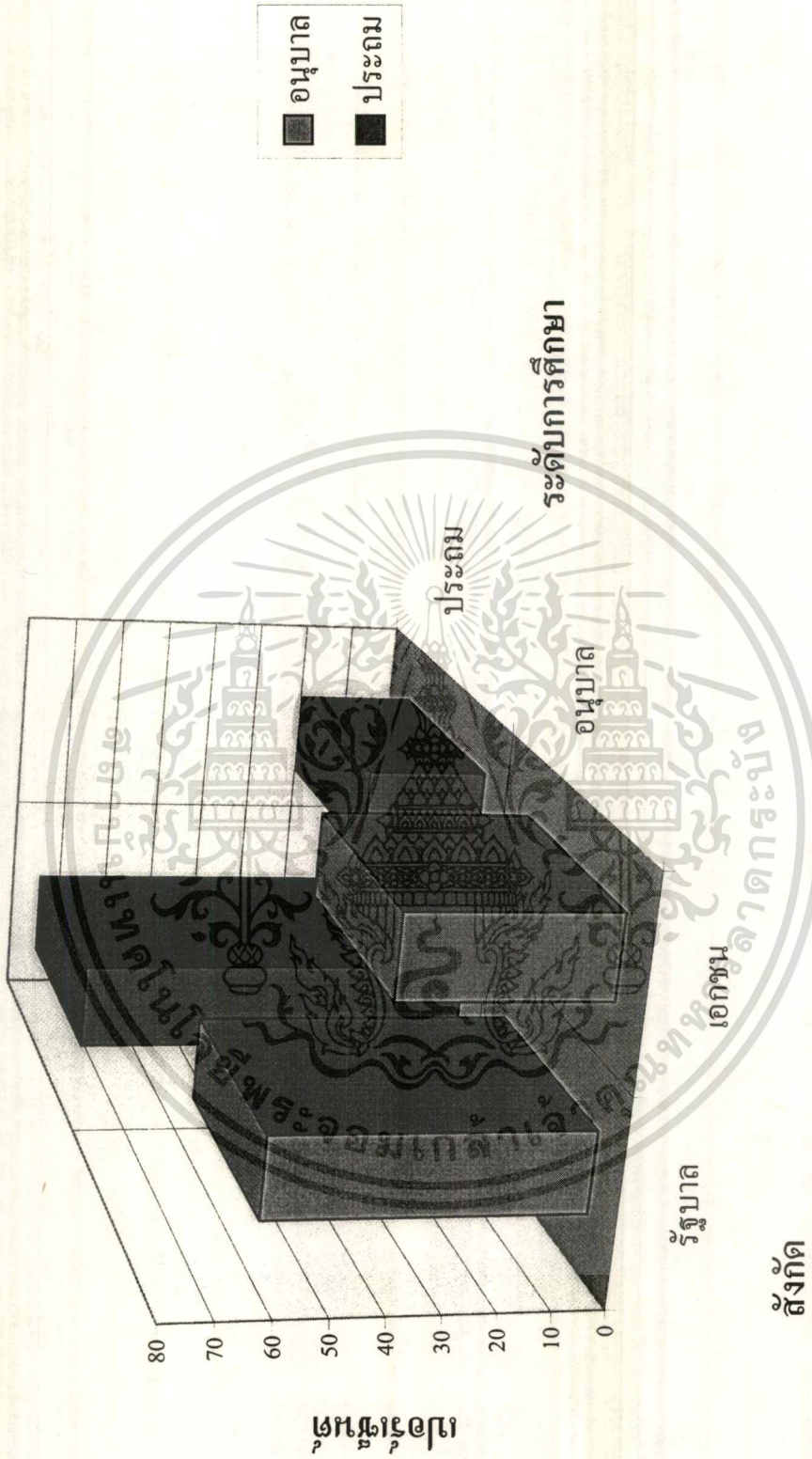
แผนภูมิแสดงการเลือกสถานศึกษา



ความถี่ใกล้ไกลสถานศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

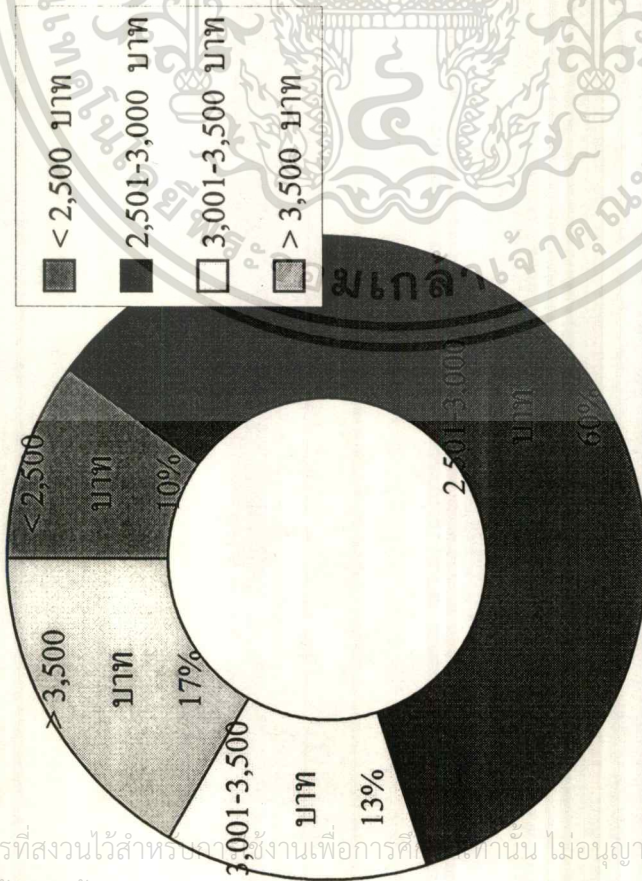
แผนภูมิแสดงความต้องการศึกษาในสถานศึกษา



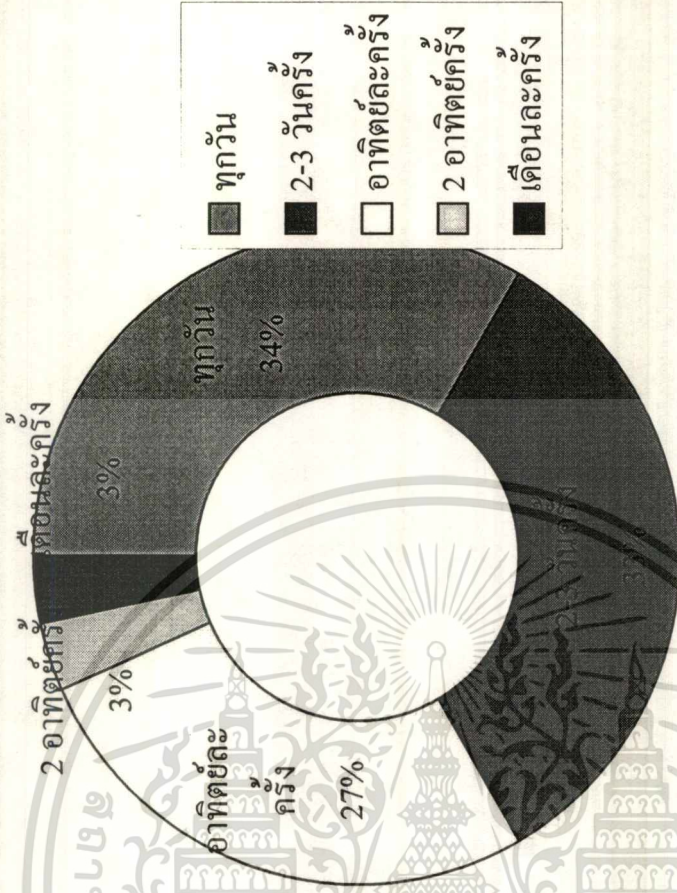
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิแสดงความสามารถในการชำระค่าบำรุง

การศึกษาในระดับอนุบาล



แผนภูมิแสดงการจ่ายตลาดสด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับงานเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

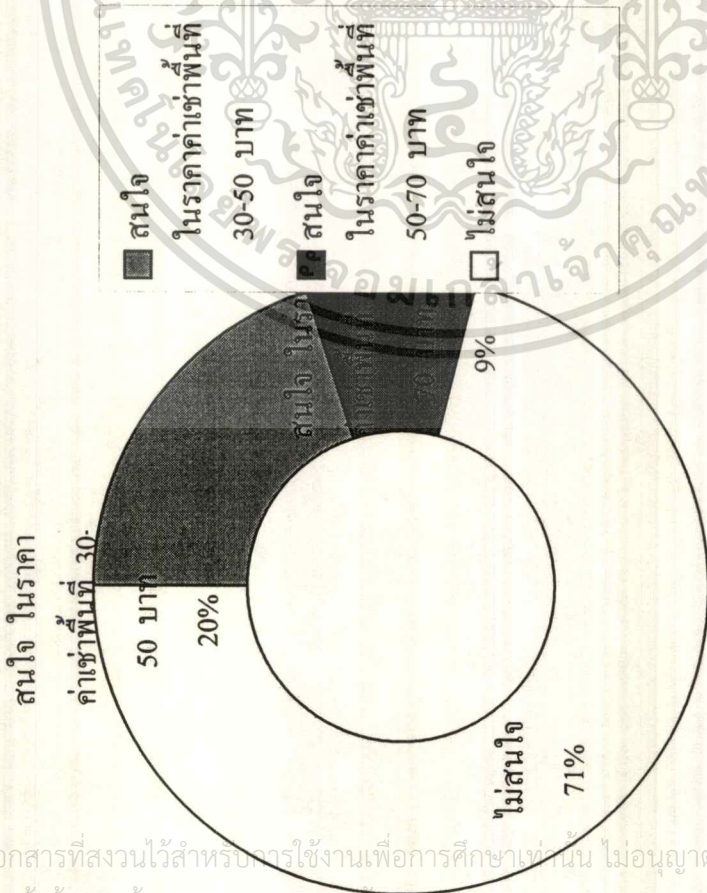
แผนภูมิแสดงความคิดเห็นในการก่อสร้างตลาดภายในโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

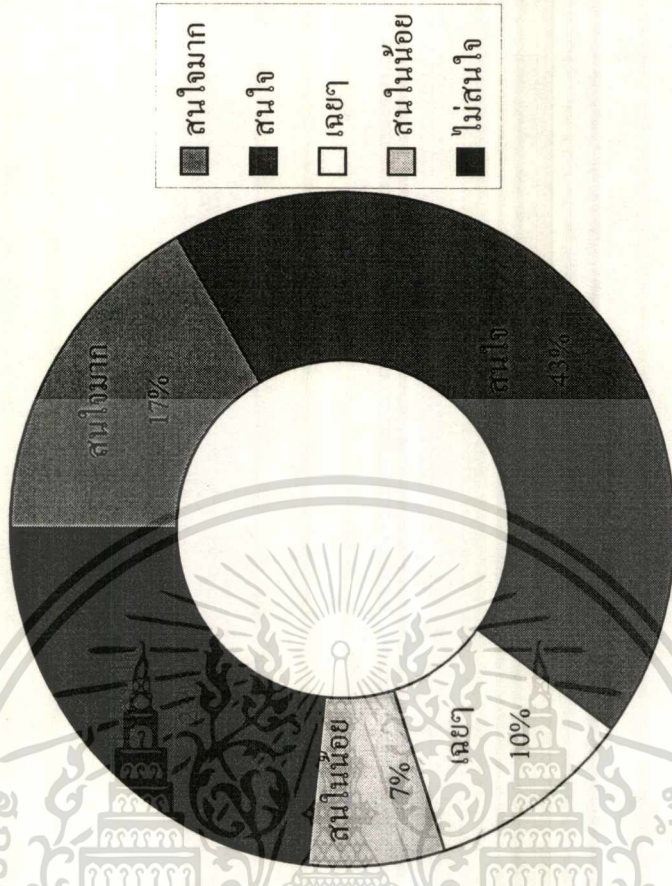
แผนภูมิแสดงความสนใจในการเข้าพื้นที่ตลาดสด

ในระดับราคาต่างๆ

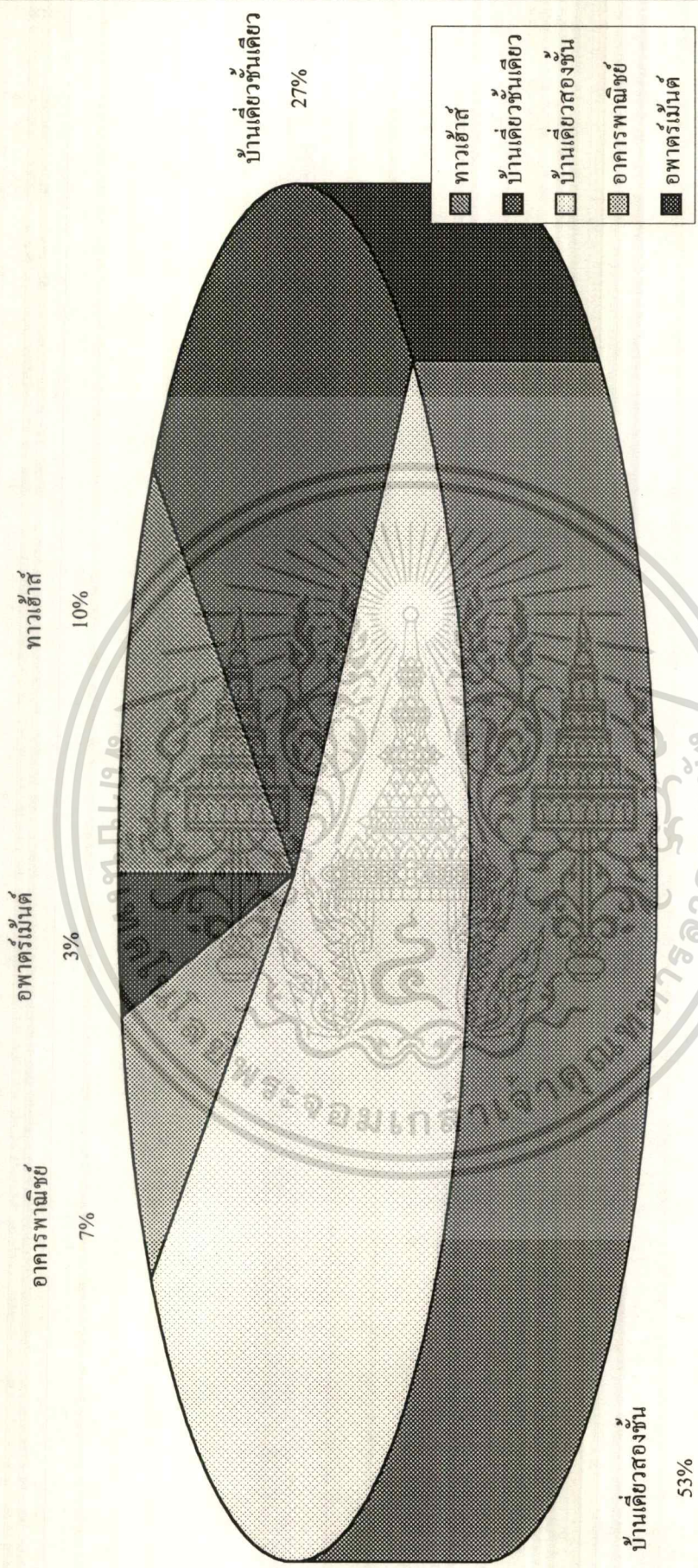


แผนภูมิแสดงความสนใจของโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนบ้านค่าย

ถนนบ้านค่าย

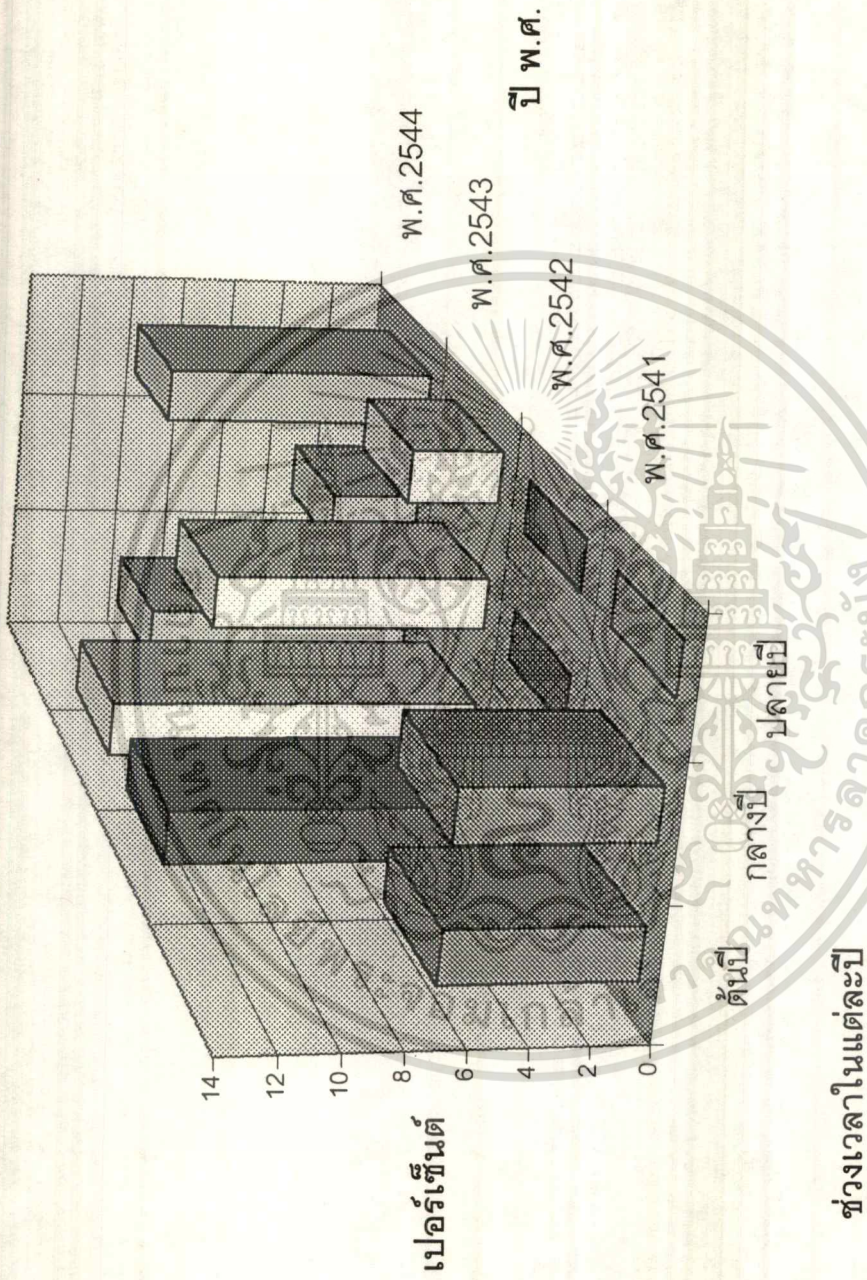


แผนภูมิแสดงการเลือกชนิดของอสังหาริมทรัพย์



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่เว้นกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิแสดงเวลาที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม



3. การวิเคราะห์คุณลักษณะภายในโครงการ

จากพื้นที่โครงการทั้งหมดสามารถจัดรวมเป็นจำพวกใหญ่ได้ดังนี้

1. ส่วนที่พักอาศัย มีดังนี้
 - บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
 - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
 - ทาวน์เฮ้าส์
 - อาคารพาณิชย์
 - อพาร์ทเมนต์
 - คอนโดมิเนียม
2. ส่วนบริการกลาง มีดังนี้
 - 2.1 สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น
 - 2.2 สนามกีฬากลางแจ้ง
 - สนามบาสเกตบอล
 - สนามตระกร้อ
 - 2.3 สโมสร และ HEALTH CLUB
 - ห้องออกกำลังกาย
 - ห้องแอโรบิค
 - ห้องสเน็กเกอร์
 - สระว่ายน้ำเด็ก และผู้ใหญ่
 - สนามเทนนิส
 - ร้านอาหาร
 - 2.4 ตลาดสด
 - 2.5 โรงเรียนอนุบาล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ส่วนที่พักอาศัย

DEMAND

1. จากการคาดประมาณประชากรจังหวัดระยอง โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่า

ในปี พ.ศ. 2540

ช่วงอายุ 20-60 ปี ประชากรประมาณ	290,000 คน
ประชากรอำเภอเมือง (21%)	60,000 คน
ประชากรอำเภอบ้านค่าย (15.5%)	<u>44,950</u> คน
รวมกลุ่มพื้นที่เป้าหมายย่านชุมชน	<u>105,850</u> คน

ในปี พ.ศ. 2543 พบว่า

ช่วงอายุ 20-60 ปี ประชากร	321,000 คน
ประชากรอำเภอเมือง (21%)	67,410 คน
ประชากรอำเภอบ้านค่าย (15.5%)	<u>49,755</u> คน
รวมกลุ่มคนพื้นที่เป้าหมายย่านชุมชน	<u>117,165</u> คน

2. จำนวนกลุ่มคนเป้าหมายที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมือง และอำเภอบ้านค่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2538 มีดังนี้

2.1 เขตประกอบอุตสาหกรรมที่ได้เปิดดำเนินการแล้ว

อำเภอเมือง	มีคนทำงาน	15,239 คน
อำเภอบ้านค่าย	มีคนทำงาน	<u>8,431</u> คน
รวม		<u>23,670</u> คน

ซึ่งเป็นคนภายในพื้นที่จังหวัดระยอง 65 %

$$\begin{aligned} \text{กลุ่มคนพื้นที่เป้าหมายที่ทำงานในนิคม} &= \frac{35}{100} (23,670) \text{ คน} \\ &= 8,285 \text{ คน} \end{aligned}$$

2.2 เขตประกอบอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างการขออนุญาต ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการเต็มพื้นที่ปี 2543

- สวนอุตสาหกรรมโรจนะ พื้นที่ 2,100 ไร่ มีคนทำงานประมาณ 4,200 คน
- เขตประกอบการอุตสาหกรรมนครินทร์-อินดัสเทรียลปาร์ค พื้นที่ 465 ไร่ มีคนทำงานประมาณ 930 คน
- เขตประกอบการอุตสาหกรรมระยองที่ดินอุตสาหกรรมจำกัด พื้นที่ 3,427 ไร่ มีคนทำงานประมาณ 6,854 คน

รวม 11,984 คน

ซึ่งเป็นคนในพื้นที่จังหวัดระยอง 65 %

$$\text{กลุ่มคนพื้นที่เป้าหมายที่ทำงานในนิคม} = \frac{35}{100} (11,984) = 4,194 \text{ คน}$$

เอกสารจากการสำรวจที่อยู่อาศัยในครั้งแรกซึ่งจากการเฉลี่ยมี 1.00 45.45% ตอบว่าขาดแคลนที่อยู่อาศัย จะได้ว่าชัยชนะด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\begin{aligned}
 \text{พ.ศ. 2540} \quad & \text{จะได้ยอดจำนวนกลุ่มคนเป้าหมาย} = \frac{45.45}{100}(105.850 + 8.285) \\
 & = 51,874 \quad \text{คน} \\
 \text{พ.ศ. 2543} \quad & \text{จะได้ยอดจำนวนกลุ่มคนเป้าหมาย} = \frac{45.45}{100}(117,165 + 8.285 + 4.194) \\
 & = 58,923 \quad \text{คน}
 \end{aligned}$$

SUPPLY

ข้อมูลสถิติของบริษัท AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS ที่ได้สำรวจถึงเดือนมิถุนายน 2539 ได้ผลสรุปดังนี้

จำนวนโครงการทั้งหมด	26	โครงการ
จำนวนหน่วยขายทั้งหมด	4,812	หน่วย
จำนวนหน่วยที่ขายแล้ว	3,030	หน่วย
จำนวนหน่วยที่เหลือ	1,782	หน่วย

ภายในปี 2539

จำนวนของโครงการที่เปิดใหม่	2	โครงการ
จำนวนหน่วยขายที่เปิดใหม่	499	หน่วย

และมีรายละเอียดที่ใช้ในการวิเคราะห์ดังตารางนี้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปภาพรวมที่อยู่อาศัย จังหวัดระยอง

จำนวนโครงการโดยรวม	26	2.4%		เป็น 10 อันดับเมืองที่มีโครงการมากที่สุด
ขนาดโครงการ (ไร่)	39.2	4.8%		ขนาดใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยทั่วไป
มูลค่าการพัฒนา (ล้านบาท)	4,638	3.0%		10 อันดับแรกที่มีมูลค่าสูงสุด
จำนวนโครงการเกิดใหม่ปี 2539	2	1.0%		เกิดโครงการใหม่น้อยมาก
จำนวนหน่วยเกิดใหม่ปี 2539	499	2.0%		เปิดหน่วยขายใหม่ค่อนข้างมาก
จำนวนหน่วยทั้งหมด	4,812	2.8%		ถือว่ามีหน่วยขายมากที่สุด (เกิน 4,000)
หน่วยที่ขายแล้ว (%)	63.0%			ภาพโดยรวมค่อนข้างปลอดภัย
ราคาบ้าน (โดยรวม/ใหม่ ปี2539)	0.964	0.943	-2.2%	ราคาใกล้เคียงกัน
บ้านเดี่ยว	1.667	1.224	-26.6%	บ้านใหม่ราคาค่อนข้างถูกกว่า
บ้านแฝด	1.031			ไม่มีหน่วยเปิดใหม่ในปี 2539 เลย
ทาวน์เฮาส์	0.665	0.577	-13.3%	บ้านใหม่ถูกกว่าพอสมควร
ตึกแถว	2.201	0.885	-59.8%	บ้านใหม่ราคาถูกกว่ามาก
ห้องชุด	0.333			ไม่มีหน่วยเปิดใหม่ในปี 2539 เลย
ที่ดินจัดสรร	0.734	1.769	140.9%	บ้านใหม่ราคาแพงกว่านับเท่าตัว
กลุ่มหน่วยขายที่มีมากที่สุดในแต่ละเมือง				
ห้องชุด	<0.41ล้าน	740		ห้องชุดราคาถูกมากเป็นพิเศษ
ทาวน์เฮาส์	0.61-0.8	501		มีทาวน์เฮาส์ราคาค่อนข้างถูกอยู่มาก
ห้องชุด	0.41-0.6	437		ห้องชุดราคาปานกลางค่อนข้างถูก
ขายดี/แย่มากที่สุด (+/-) เฉพาะที่มีหน่วยเกิน 20 หน่วย				
1 บ้านเดี่ยว	0.81-1.0	145	7.3%	ขายดีที่สุด
2 ที่ดินจัดสรร	1.01-1.5	169	5.5%	ขายดีที่สุด
3 บ้านเดี่ยว	2.51-3.0	119	5.1%	ขายดีที่สุด
-1 ที่ดินจัดสรร	0.61-0.8	48	0.0%	ขายแย่มากที่สุด
-2 ที่ดินจัดสรร	0.41-0.6	126	0.0%	ขายแย่มากที่สุด
-3 ที่ดินจัดสรร	0.81-1.0	38	0.0%	ขายแย่มากที่สุด
(แสดงจำนวนหน่วยรวมและ %ที่ขายได้ต่อเดือนจากหน่วยรวม)				
หน่วยที่อาจมีปัญหา (หน่วย, %ต่อหน่วยรวม)		1,023	21.30%	"ระวัง" อาจมีปัญหา 20.5%-32.4%
แบบ-ระดับราคาที่อาจประสบความล้มเหลว				
ทาวน์เฮาส์	151-2.0	20	100%	เสี่ยงมากที่สุด อาจล้มเหลวทั้งหมด
ที่ดินจัดสรร	0.61-0.8	48	100%	เสี่ยงมากที่สุด อาจล้มเหลวทั้งหมด
ที่ดินจัดสรร	0.81-1.0	38	100%	เสี่ยงมากที่สุด อาจล้มเหลวทั้งหมด
ที่ดินจัดสรร	0.41-0.6	126	100%	เสี่ยงมากที่สุด อาจล้มเหลวทั้งหมด
ทาวน์เฮาส์	0.81-1.0	240	83.6%	ค่อนข้างเสี่ยง มีโอกาสล้มเหลวสูง
ทาวน์เฮาส์	<0.41ล้าน	98	55.7%	มีโอกาสล้มเหลวครึ่งต่อครึ่ง
ห้องชุด	0.41-0.6	200	45.8%	มีโอกาสล้มเหลวครึ่งต่อครึ่ง
(แสดงจำนวนหน่วยที่อาจมีปัญหา, %ของหน่วยดังกล่าวต่อหน่วยรวม)				
แนวโน้มสถานการณ์	3,972	2,370	998	ลดลงต่อเนื่อง ผ่านยุคบูมแล้ว
จำนวนที่แสดงคือหน่วยที่เปิดขายในปี 2537, 2538 และ 2539(ครึ่งปีx2)				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลการสำรวจอำเภอเมือง จังหวัดระยอง ถึงเดือนมิถุนายน 2539

จำนวนโครงการโดยรวม	26	ขนาดโครงการ (ไร่)	39.2	มูลค่าการพัฒนา(ล้านบาท)	4,638		
จำนวนโครงการใหม่ปี2539	2	จำนวนหน่วยเกิดใหม่ปี2539	499				
จำนวนหน่วยทั้งหมด	4,812	ขายแล้ว (หน่วย)	3,030	เหลือ (หน่วย)	1,782		
โดยรวม		ราคาบ้านโดยรวม(ล้านบาท)	0.964	ราคาบ้านใหม่ปี 2539	0.943		
บ้านเดี่ยว		ราคาบ้านโดยรวม(ล้านบาท)	1.667	ราคาบ้านใหม่ปี 2539	1.224		
บ้านแฝด		ราคาบ้านโดยรวม(ล้านบาท)	1.031				
ทาวน์เฮาส์		ราคาบ้านโดยรวม(ล้านบาท)	0.665	ราคาบ้านใหม่ปี 2539	0.577		
ตึกแถว		ราคาบ้านโดยรวม(ล้านบาท)	2.201	ราคาบ้านใหม่ปี 2539	0.885		
ห้องชุด		ราคาบ้านโดยรวม(ล้านบาท)	0.333				
ที่ดินจัดสรร		ราคาบ้านโดยรวม(ล้านบาท)	0.734	ราคาบ้านใหม่ปี 2539	1,768		
สถานการณ์ตลาด	แบบบ้าน	ระดับราคา	มูลค่า	หน่วยขาย	ขายแล้ว	เหลือ	ขาย/เดือน
	โดยรวม		4,638	4,812	3,030	1,782	3.90%
	บ้านเดี่ยว		1,789	1,073	786	287	4.90%
		0.61-0.8	121	155	126	29	4.20%
		0.81-1.0	138	145	122	23	7.30%
		1.01-1.5	429	349	258	91	4.60%
		1.51-2.0	313	185	114	71	4.60%
		2.01-2.5	71	34	13	21	4.80%
		2.51-3.0	308	119	103	16	5.10%
		4.01-5.0	184	45	20	25	2.60%
		>5.0ล้าน	225	41	30	11	4.30%
	บ้านแฝด		121	117	54	63	2.40%
		0.41-0.6	23	44	32	12	4.30%
		0.61-0.8	10	15	3	12	0.70%
		1.01-1.5	87	58	19	39	2.50%
	ทาวน์เฮาส์		941	1,415	754	661	3.50%
		<0.41ล้าน	69	176	74	102	2.10%
		0.41-0.6	199	431	192	239	3.50%
		0.61-0.8	374	501	410	91	4.60%
		0.81-1.0	269	287	74	213	2.70%
		1.51-2.0	30	20	4	16	1.10%
	ตึกแถว		960	438	355	81	4.40%
		0.81-1.0	15	17	0	17	0.00%
		1.01-1.5	137	100	75	25	4.30%
		1.51-2.0	141	81	63	18	3.80%
		2.51-3.0	666	238	217	21	1.90%
	ห้องชุด		392	1,177	848	329	3.30%
		<0.41ล้าน	205	740	652	88	3.40%
		0.41-0.6	185	437	196	241	2.30%

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานการณ์ตลาด	แบบบ้าน	ระดับราคา	มูลค่า	หน่วยขาย	ขายแล้ว	เหลือ	ขาย/เดือน
	ที่ดินจัดสรร		436	594	233	361	2.20%
		<0.41ล้าน	78	202	99	103	2.30%
		0.41-0.6	53	126	0	126	0
		0.61-0.8	30	48	0	48	0
		0.81-1.0	32	38	0	38	0
		1.01-1.5	206	169	128	41	5.5
		3.01-4.0	37	11	6	5	18.2

MARKET SHARE และวิเคราะห์คู่แข่ง

จากข้อมูล Supply ซึ่งมีหน่วยขายที่เหลือ 1,782 หน่วย ซึ่งจะเป็นส่วนแบ่งการตลาดของโครงการเรา ออกไปบ้าง และจากการสำรวจพบคู่แข่งที่มีโครงการตั้งอยู่บนถนนเดียวกัน ดังนี้

โครงการวังใหม่วิลล่า

ห่างจากที่ตั้งโครงการที่ทำการศึกษามากกว่า 1 กิโลเมตร เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เนื้อที่ 18 ตารางวา หน้ากว้าง 6 เมตร

จุดเด่น

- เป็นโครงการที่ติดถนนใหญ่
- ขนาดที่ดินไม่เล็กเกินไปทำให้เดินทางออกจากภายในหมู่บ้านถึงถนนระยอง-บ้านค่ายไม่ลำบากนัก
- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียทุกหลังฟรี
- อัตราผ่อนค่างวดไม่แพงคือ 3,900 บาท กับ 5,500 บาท

จุดด้อย

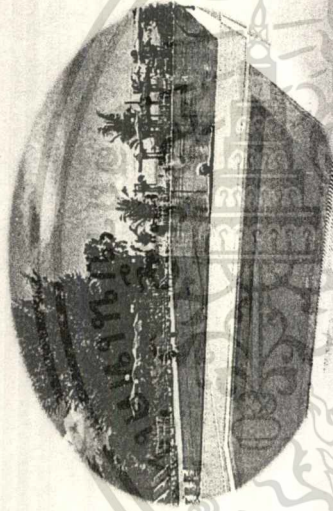
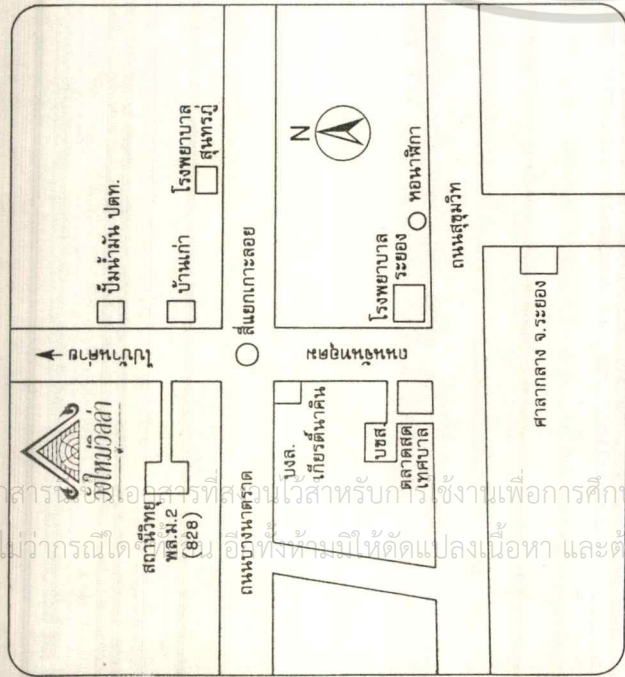
- เป็นโครงการที่เน้นทาวน์เฮ้าส์เพียงอย่างเดียว ทำให้รู้สึกเป็นชุมชนค่อนข้างแออัด
- ไม่มีส่วนบริการที่เพียงพอ มีเพียงพื้นที่สีเขียวที่สร้างตามข้อกำหนด
- ต้องทำการจองก่อน ซึ่งลูกค้าบางรายต้องจองทิ้งเอาไว้เป็นระยะเวลาบางช่วง เพราะในการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ ต้องสร้างพร้อมๆกันหลายๆหลังต่อกัน

อัตราการขาย (สำรวจ ณ วันที่ 11 มกราคม 2540)

โครงการวังใหม่วิลล่าเปิดขายแล้วประมาณ 2 ปี ขายได้ 37 หลัง จากเฟสแรกที่เปิดขายจำนวน 116 หลัง ส่วนบริเวณที่ดินด้านหน้าและด้านในยังไม่เปิดขาย

ขณะนี้ได้ทำการก่อสร้างเพียงช่วงบ้านแถวที่ 56-65, 66-75, 86-95

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เพื่อข้าราชการและประชาชน

บ้านวงใหม่วิลล่า

ความสุขที่เราพร้อมสร้าง

เพื่อวางรากฐานในชีวิต

เปิดทำเลทองของธุรกิจการค้าขายและ

ที่อยู่อาศัยริมถนนระยองบ้านค่าย ห่างจากตัวเมือง

ระยองเพียง 3 กิโลเมตร อยู่ติดกับสถานีวิทยุ

พล. ม. 2 ระยอง

การคมนาคมขนส่งสะดวก ปลอดภัย

ไม่ต้องเข้าซอย เพราะอยู่ติดถนนใหญ่

สำนักงานขาย วงใหม่วิลล่า : ระยอง (038) 873197-9

: กรุงเทพฯ (02) 5794271

: โทร./แฟกซ์. (02) 57991

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใด
ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้นหากมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเอกสารฉบับนี้ทุกครั้งหากมีผู้นำไป

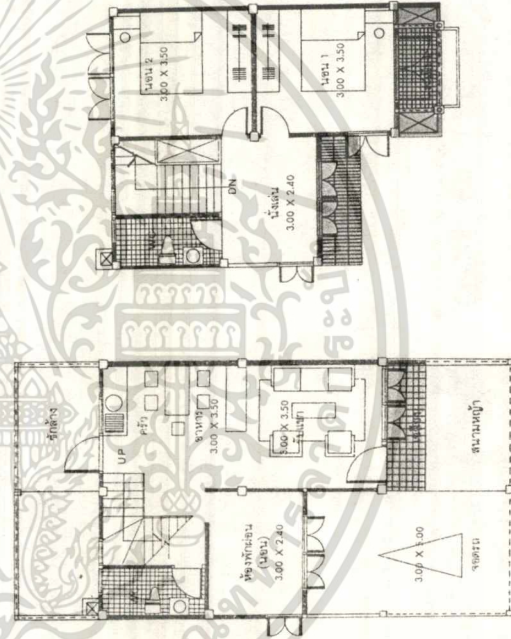
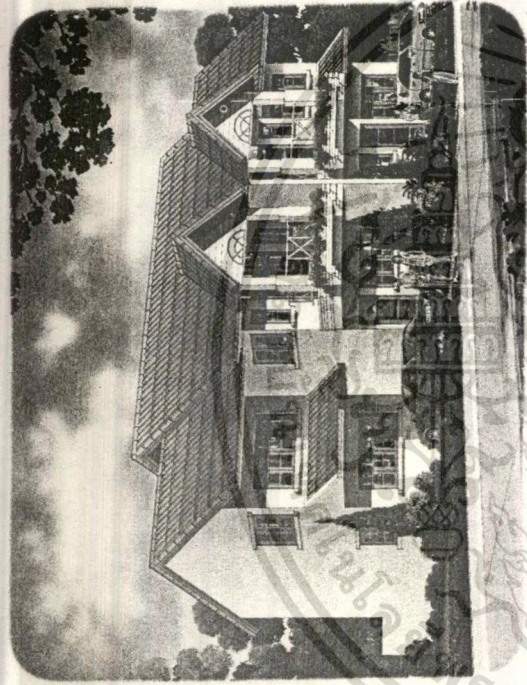
บ้านดีที่คุณรอ

ครอบครัวที่อบอุ่น ต้องมีบ้านดีเป็นองค์ประกอบ บ้านที่ไม่ใช่แต่เพียงรูปแบบที่สวยงาม สะดุดตา แต่ควรคำนึงถึงองค์ประกอบที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสุขดวงสบาย นั่นหมายถึงเนื้อที่ใช้สอยภายในตัวบ้าน วัสดุที่เลือกใช้สวยงาม และคงทนสภาพแวดล้อมของชุมชนการจัดผังบริเวณ ถนนหนทางระบบสาธารณูปโภค

วังใหม่วิลล่า โครงการบ้านพักอาศัยจากทีมงานบ้านวังใหม่วิลล่า เราได้พิถีพิถันสรรสร้างไว้ให้คุณ

แถมมีเยี่ยมชมเรลสักครั้ง แล้วจะไม่ผิดหวังกับการตัดสินใจครั้งสำคัญในชีวิตของคุณ

ดำเนินการโดย : นายพรชัย ณ วังใหม่
นายสมชาย พรเฉลิมพงศ์
ประธานที่ปรึกษา : พลเอก เชษฐา ฐานะจาโร
พลโท แผ้ว แผ้วพิชากุล
พลตรี ประสาท แทนชา
พันเอก เสถียร วรณัฐพล
นายอนันต์ เดชอนันต์ชาติ



แปลนชั้นล่าง

แปลนชั้นบน

บ้านดีที่คุณรอ 2 ชั้น กึ่งบ้านแฝด พื้นที่ 1 ตารางวา หน้ากว้าง 6 เมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องครัว โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ตกแต่งอย่างดี พื้นชั้นล่างปูด้วยกระเบื้องเซรามิก พื้นชั้นบนปูปาร์เก้ สุกัญพืชแบบมาตรฐาน ลานจอดรถ และออกแบบจัดพื้นที่ด้านหน้าเป็นสนามและสวนหย่อม สำหรับคุณผู้ภรรยาได้ไว้ตกแต่ง **พร้อมติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียทุกหลัง ฟรี**

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ตกแต่งด้วยวัสดุชั้นเยี่ยม ทำเลดี ติดกับถนนทางหลวง เหมาะแก่การประกอบการค้าเห็นธุรกิจ และการค้า เราจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปโภคที่พร้อมมูลไว้ให้คุณ

คุณจะต้องอย่างมั่นคง มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง และผ่อนอย่างสบายๆ

วงแหวนวิเศษ

ตารางราคาขาย และการชำระเงินดาวน์ ทาวน์เข้าสู่ขนาด 18 ตรว.

ราคาบ้าน เงินดาวน์	วันจอง	วันทำสัญญา	ผ่อนดาวน์	งวดสุดท้าย	รวมเงินดาวน์	ชำระวันโอน			
						กรรมสิทธิ์	10ปี	15ปี	20ปี
739,000	5,000	25,000	16 งวด	29,800	147,800	591,200			
			5,500						
739,000	5,000	20,000	11 งวด	6,000	73,900	665,100			
			3,900						

หมายเหตุ 1. ทำสัญญาภายใน 15 วัน หลังจากจอง

2. ที่ดินเพิ่ม ตร.ละ 10,000 บาท

3. แปลงทั้งหมดคิดเพิ่ม 20,000 บาท

4. ราคาขาย และ อัตราราคาผ่อนชำระข้างต้นนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

5. ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เจ้าของโครงการและผู้ซื้อออกฝ่ายละครึ่ง

6. ค่าจดจำนองกับธนาคารผู้ซื้อเป็นผู้ออก

7. ผู้ซื้อรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการติดตั้งเตาปรับอากาศและมิเตอร์ไฟฟ้า

8. เอกสารที่นำมาในการทำสัญญา: บัตรประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน, ทะเบียนสมรส(ถ้ามี)

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและผู้บริหารโครงการ: บางพลีพัฒนา จำกัด, เขต 1068 ตำบลบึงคอก อำเภอเมือง จักรวรรดิระยอง
 ปรึกษาที่ปรึกษา: พลเอกเชษฐา ฐานะจาโร, พลเอกประวิทย์ ไชยกุล, พลโทแก้ว แก้ววิฑูรย์, พลเอกพิเศษ นวรัตน์ วัฒนสุวรรณ, พลเอกพิเศษ นพดล กิตติเมท

สนใจติดต่อ : โทร (038) 873197-9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการวิมลรัตน์

ห่างจากพื้นที่ตั้งของโครงการที่ศึกษาไปทางอำเภอบ้านค่าย 4.5 กิโลเมตร เป็นโครงการที่มีการผสมของประเภทที่อยู่อาศัยหลากหลายแบบรวมกันดังนี้

- ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น
- บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
- อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ครึ่ง

จุดเด่น

1. พื้นที่โครงการติดถนนใหญ่
2. ขนาดที่ดิน ไม่เล็กเกินไป ทำให้เดินทางเข้า-ออก ภายในโครงการ ไม่ลำบากนัก
3. ประเภทที่อยู่อาศัยมีความหลากหลายทำให้โครงการดูไม่แออัดเกินไป
4. มีถนนสาธารณะประโยชน์ ติดด้านข้างของที่ตั้งโครงการ ทำให้เดินทางเข้า-ออก ภายในโครงการ ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

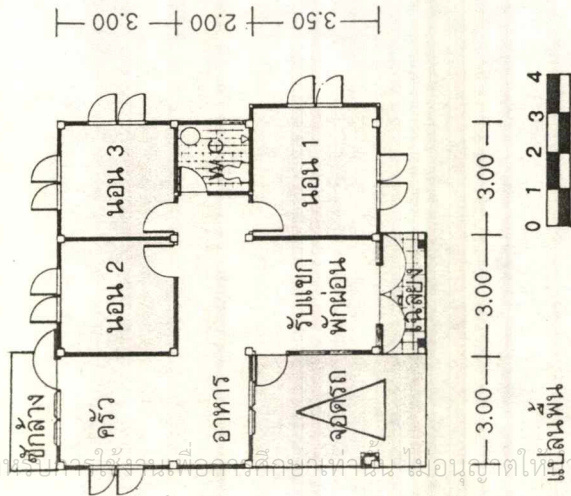
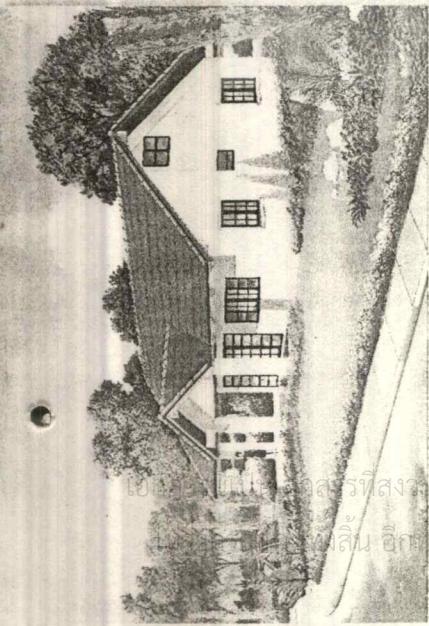
จุดด้อย

ราคาค่อนข้างแพงเมื่อเทียบกับราคาคู่แข่งรายอื่นที่อยู่บนถนนเดียวกัน

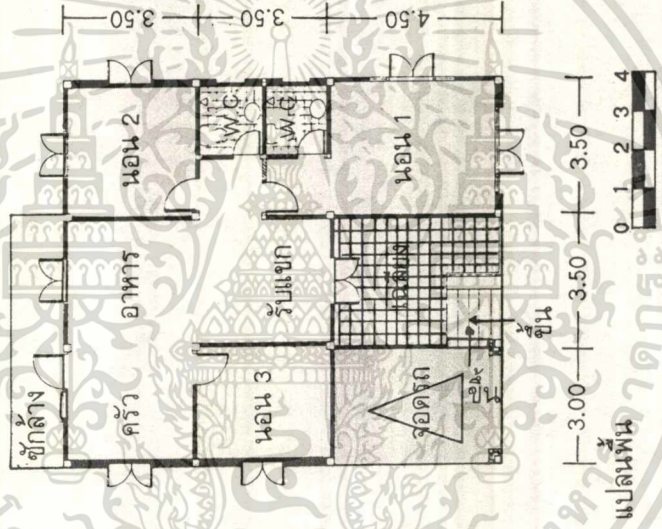
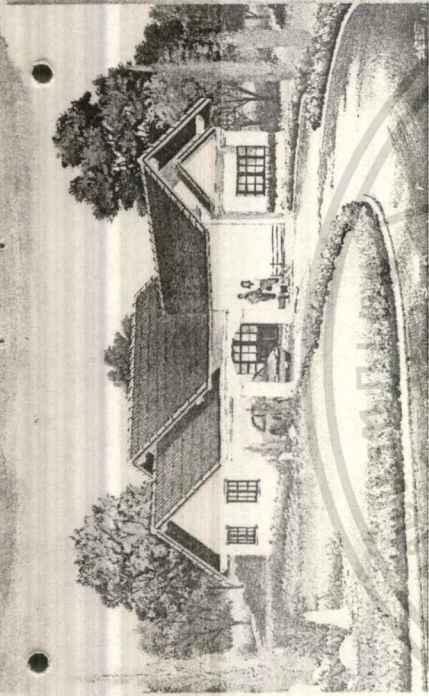
อัตราการขาย (สำรวจ ณ วันที่ 11 มกราคม 2540)

โครงการวิมลรัตน์ เปิดดำเนินการขายประมาณ 1 ปี 9 เดือน ขายเฟส 1 ไปแล้วเกือบหมดเหลือเพียงบ้านเดี่ยว 3 หลัง ทาวน์เฮาส์ด้านหลังอีก 8 หลัง ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่ ส่วนเฟส 2 ยังไม่เปิดขาย

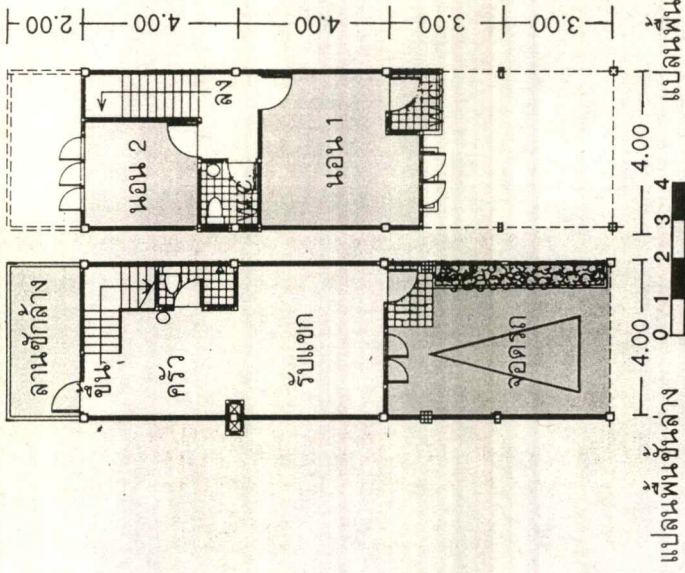
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ตั้งทุกสัดส่วนของพื้นที่ภายในบ้าน ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ห้องรับแขก และรับประทานอาหาร เฉลียงหน้าบ้าน และพื้นที่สำหรับจอดรถ 2 และ 3 สามารถรวมเป็นห้องนอนขนาดใหญ่ได้



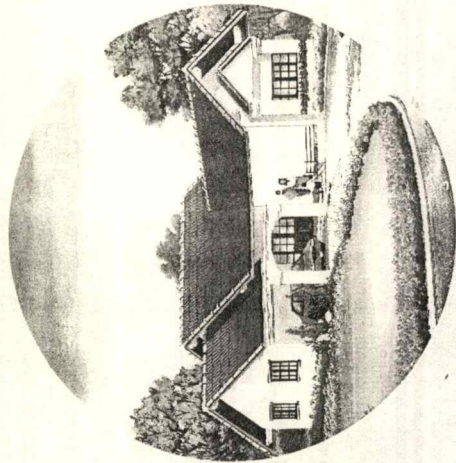
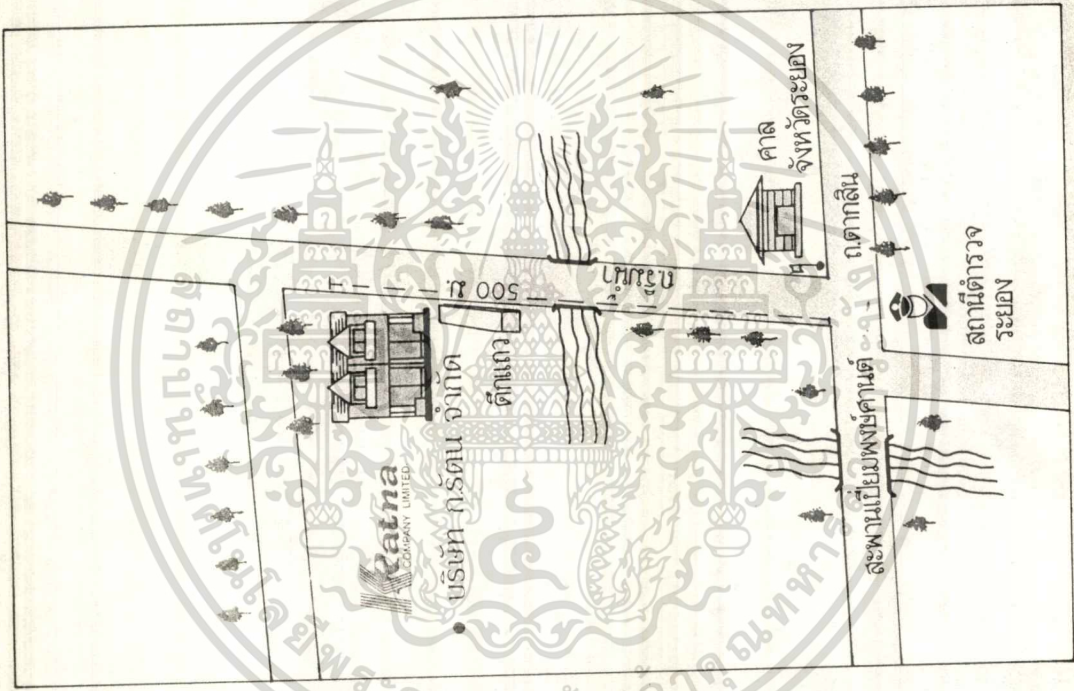
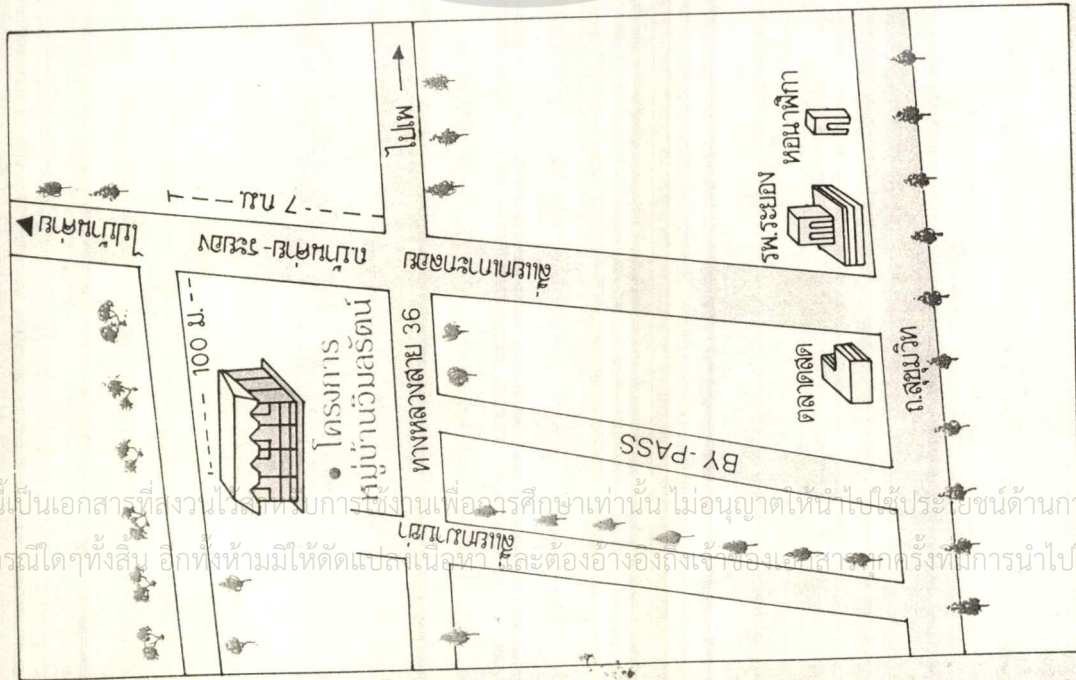
บ้านสวยงาม 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ห้องครัว และรับประทานอาหาร ห้องรับแขกพื้นที่จอดรถ เฉลียงพักผ่อนกว้างขวางออกแบบห้องต่างๆ ให้มีมุมมองโล่งโปร่งตาทุกด้าน



ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ในเนื้อที่ 16 ตารางวา ครบถ้วนในเนื้อที่ใช้สอย ส่วนชั้นล่างเป็นห้องรับแขก ห้องครัว และรับประทานอาหาร ลานจอดรถหน้าบ้าน ชั้นบนเป็นส่วนห้องนอน

● **ที่ตั้งโครงการ**

● **สำนักงานขาย**



ดำเนินโครงการโดย : บริษัท ก. รัตน จำกัด
 สำนักงาน : 75 ถ.ริมน้ำ อ.เมือง
 จ.ระยอง 21000
 โทร. (038) 612926
 แฟกซ์. (038) 612926

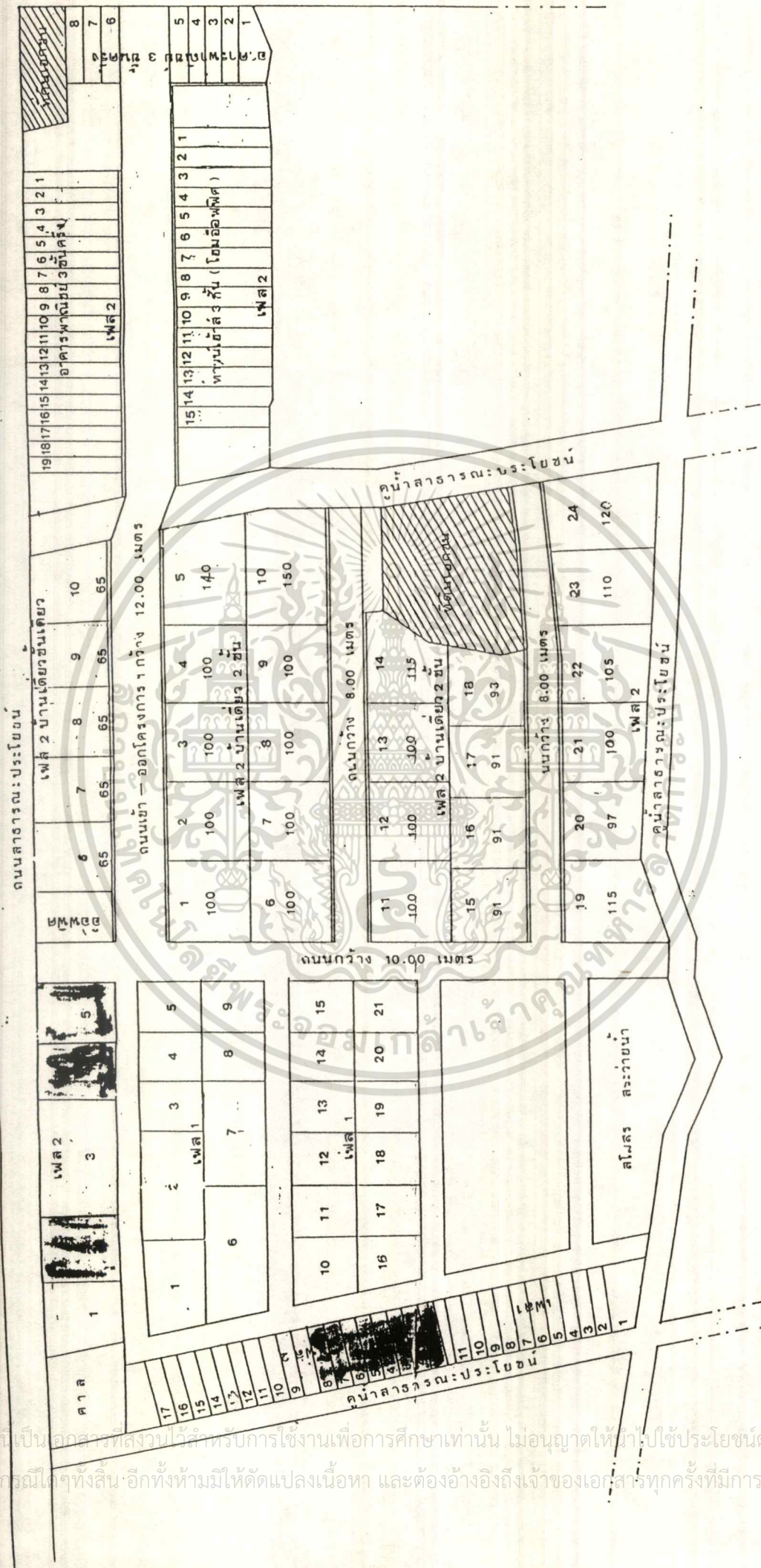
วันรัตน์

บ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการทำงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังโครงการ บ้านวิมลรัตน์

ตั้งอยู่ ถนนสายระยอง - บ้านค่าย ห่างจากแยกเกาะกลอย 7 ก.ม.



มาตราส่วน 1 : 1000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการระยองรอยัลวิลด์

เป็นโครงการอยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการที่ทำการศึกษาไปทางอำเภอเมือง 1.5 กิโลเมตร มีขนาดเนื้อที่ 22 ไร่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว 1 ถึง 2 ชั้น และมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ

จุดเด่น

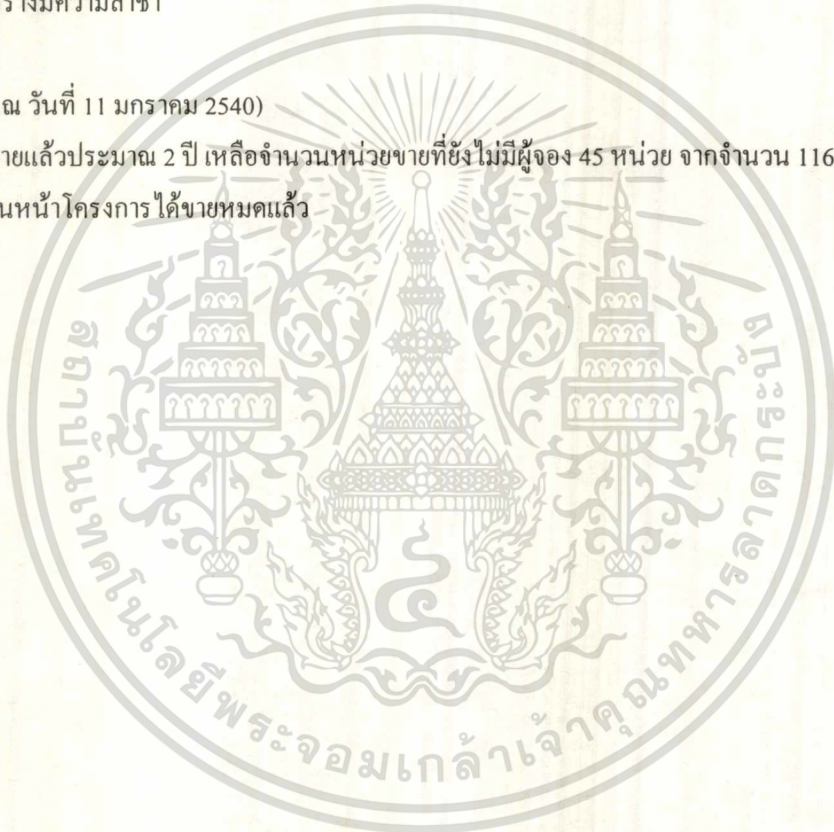
1. ตั้งอยู่ใกล้ตัวเมืองระยอง ซึ่งห่างจากแยกเกาะลอยเพียง 1.5 กิโลเมตร
2. โครงการคิดถนนใหญ่ ทำให้การคมนาคมสะดวก
3. ราคาขายค่อนข้างถูกกว่าโครงการอื่นๆที่อยู่บนถนนเดียวกัน

จุดด้อย

การก่อสร้างมีความล่าช้า

อัตราการขาย (สำรวจ ณ วันที่ 11 มกราคม 2540)

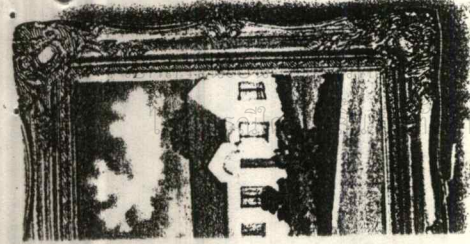
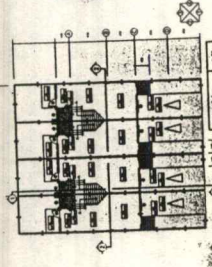
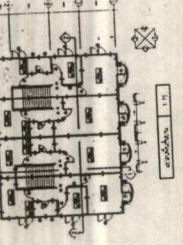
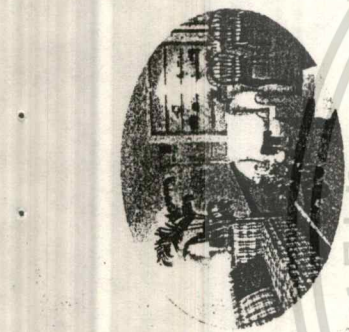
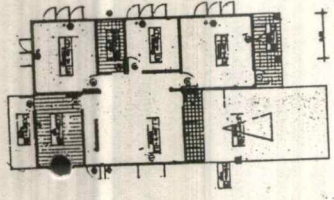
เปิดทำการขายแล้วประมาณ 2 ปี เหลือจำนวนหน่วยขายที่ยังไม่มีผู้จอง 45 หน่วย จากจำนวน 116 หน่วย ส่วนอาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการได้ขายหมดแล้ว



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

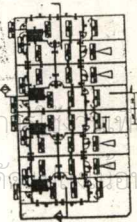
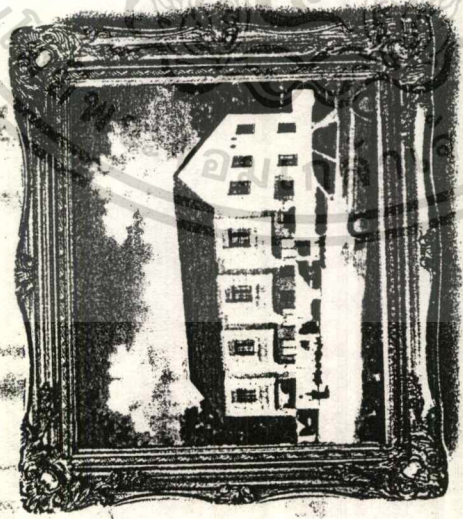
ปิยลิต

เปรียบเทียบมาตรฐานสำหรับ บ้านชนบทสมัยใหม่ และโรงเรียน ด้านหน้า แต่งด้วยสายปูนปั้นและกระถางต้นไม้ ภายใต้มือ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ มีห้องพักผ่อนเล่นห้องครัว ที่ลงตัวอย่างเป็นสัดส่วน พื้นที่เมืองต้น ขนาด 8x12.5 ตม. มีบริเวณรอบบ้าน เพียงพอสำหรับติดตั้งแปลงเป็นสวนเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ

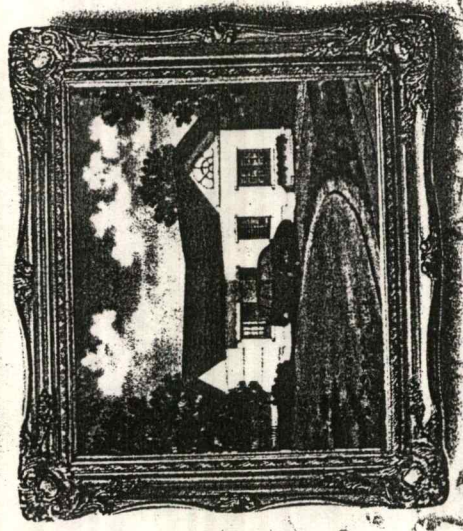
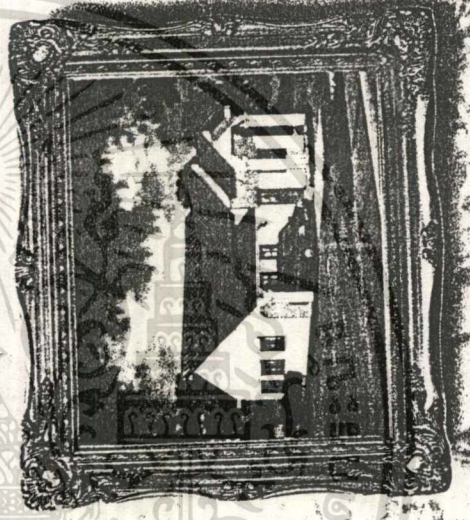
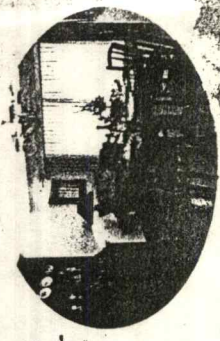
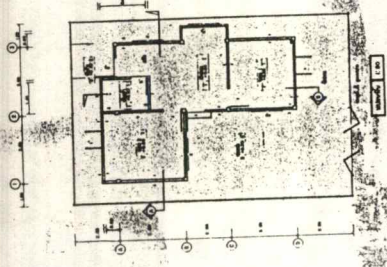


ภักขมา

สำหรับครอบครัวของคนใหม่ ผู้รักความทันสมัย แต่เป็นส่วนตัว รูปแบบสวยงาม โอ้อำ และเพียบพร้อมด้วยประโยชน์ใช้สอย ของ 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ห้องครัวแยกออกเป็นสัดส่วน ห้องรับแขก และ ส่วนรับประทานอาหาร กว้าง โล่งสำหรับการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ห้องนอนใหญ่เปิดออกสู่เฉลียงหน้าบ้าน ซึ่งชมต่อมบรรรยากาศ การจัดงานสำหรับที่ดิน 12x20 ตม.



ชนกาต

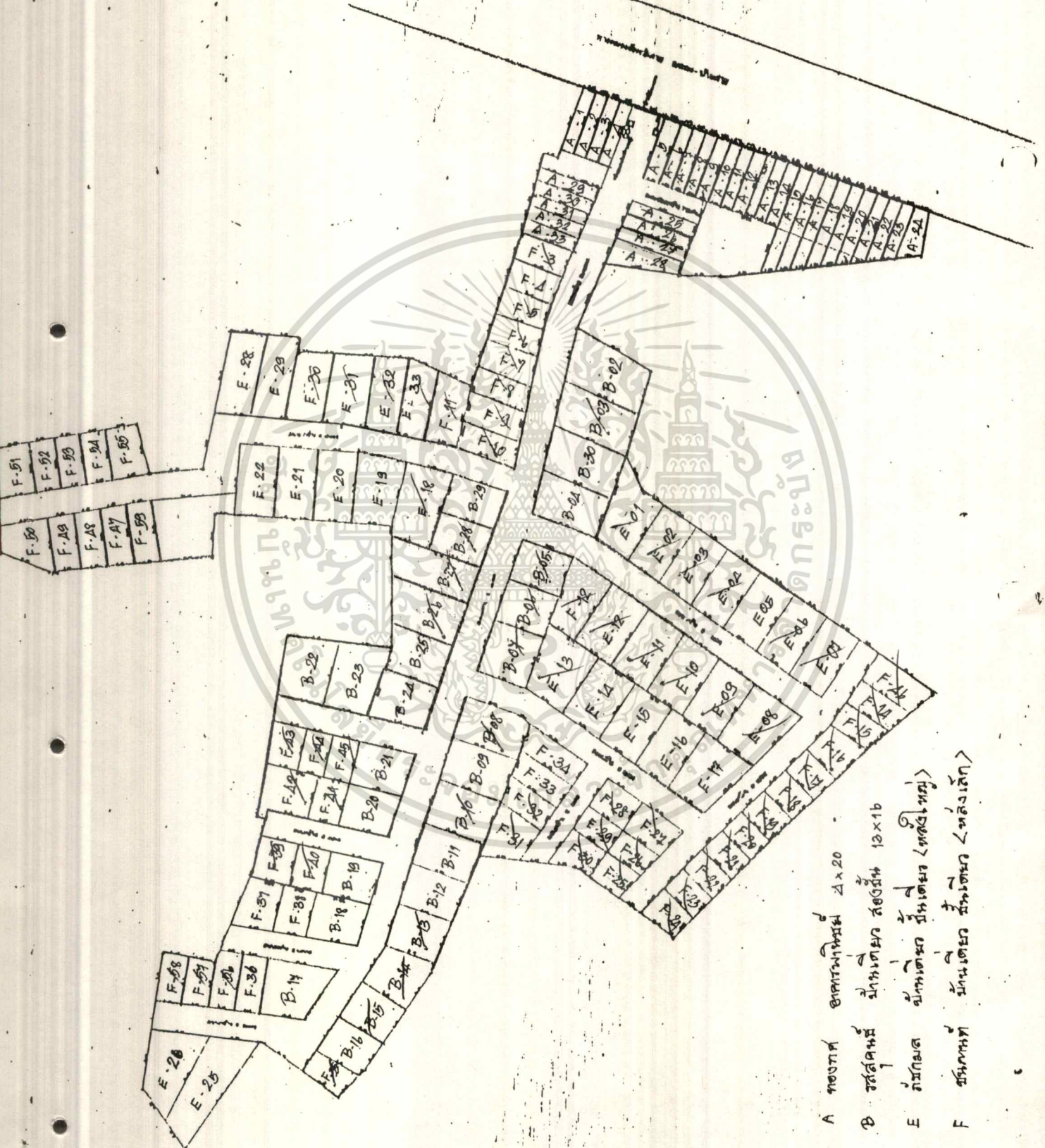


สำหรับครอบครัวขนาดใหญ่ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมาก พิถีพิถันด้านารออกแบบ รูปสไตล์ทันสมัยสวยหรู ระเบียงโค้งมน พร้อมหลังคายื่นกันแสงแดดมี 2 แบบให้เลือก แบบ 2 ห้องนอน และแบบ 3 ห้องนอน สำหรับห้องรับแขกที่พื้นที่ขนาดใหญ่ 4x20 ตม. ให้สำหรับคนรักธรรมชาติ สำหรับจัดสวนทางด้านหน้าและด้านหลังบ้าน ด้านหลังพื้นที่กว้างเพียรจัดสวนขยายอู่การใช้นอนใจ

ที่ดิน 6x14 ตม. พื้นที่ 21 ไร่ สำหรับครอบครัว มี 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ แยก มุมรับแขก ครัว และ เสงตัว ด้านหน้ากว้าง 6 ม. ที่เหลือสำหรับจอดรถ

สำหรับคนที่ต้องการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้พิมพ์ซ้ำ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสาร

๖๖๖๖๖๖



- A กองทัพ อากาศทหารที่ ๕ ๕x๒๐
- B ซัสตคณิต มีพื้นที่ ๑๓x๑๖
- E กำแพง มีพื้นที่ ๑๓x๑๖ (ทอ.ทอ.)
- F ซัสตคณิต มีพื้นที่ ๑๓x๑๖ (ทอ.ทอ.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายงาน รายได้ วิถัด

ครั้งที่ 00 หมู่ 2 ต.ท่ากอก อ.เมือง จ.ระยอง โทร 878708 800800 01-8154531

บ้านพักกรม

แปลงที่	ที่ดิน (ตร.วา)	ราคา/ตร.วา	มูลค่าที่ดิน พร้อมรั้วข้างสร้างบ้าน	งบ	เงินสวน สัญญา	ค่ารั้ว 13 ไร่	เกาะ งบค 8	อาคารโรงรถ	เดือน 5 ปี	เดือน 10 ปี	เดือน 15 ปี	เดือน 20 ปี	เดือน 25 ปี
E01	78.37	10,000	1,382,700	15,000	30,000	12,034	18,000	1,176,296	26,293	17,032	14,296	13,147	12,596
E04	60	10,000	1,199,000	15,000	30,000	9,738	18,000	1,019,150	22,799	14,770	12,396	11,400	10,922
E05	60	10,000	1,199,000	15,000	30,000	9,738	18,000	1,019,150	22,799	14,770	12,396	11,400	10,922
E06	60	10,000	1,199,000	15,000	30,000	9,738	18,000	1,019,150	22,799	14,770	12,396	11,400	10,922
E14	67.5	10,000	1,274,000	15,000	30,000	10,975	18,000	1,082,900	24,226	15,693	13,171	12,113	11,605
E15	67.5	10,000	1,274,000	15,000	30,000	10,975	18,000	1,082,900	24,226	15,693	13,171	12,113	11,605
E16	67.5	10,000	1,274,000	15,000	30,000	10,975	18,000	1,082,900	24,226	15,693	13,171	12,113	11,605
E17	77.5	10,000	1,374,000	15,000	30,000	11,925	18,000	1,167,900	26,127	16,925	14,205	13,094	12,516
E19	68.06	10,000	1,279,600	15,000	30,000	10,745	18,000	1,087,660	24,332	15,762	13,229	12,167	11,656
E20	63	10,000	1,229,000	15,000	30,000	10,113	18,000	1,044,650	23,370	15,139	12,706	11,685	11,196
E21	63	10,000	1,229,000	15,000	30,000	10,113	18,000	1,044,650	23,370	15,139	12,706	11,685	11,196
E22	63	10,000	1,229,000	15,000	30,000	10,113	18,000	1,044,650	23,370	15,139	12,706	11,685	11,196
E28	68.9	10,000	1,288,000	15,000	30,000	10,850	18,000	1,094,800	24,492	15,866	13,316	12,246	11,733
E29	68.9	10,000	1,288,000	15,000	30,000	10,850	18,000	1,094,800	24,492	15,866	13,316	12,246	11,733

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยอง รอยด์ วิลด์

เลขที่ 100 หมู่ที่ 2 ต.นากอก อ.เมือง จ.ระยอง โทร 873708 800200 01-8154531

ราคาบ้านรตศกนร

แปลงที่	ที่ดิน (ตร.ว.)	ราคา/ตร.ว.	มูลค่าที่ดิน พร้อมบ้าน	จอง	เงินค้ำประกัน	ค่าฉัฏฐญา	ค่า 13 งวด	เฉพาะ งวดที่ 8	ยอดชำระโอน	ผ่อน 5	ผ่อน 10	ผ่อน 15 ปี	ผ่อน 20 ปี	ผ่อน 25 ปี
B2	90	10,000	1,700,000	20,000	35,000	14,917	30,000		1,496,000	33,467	21080	18196	16,734	16,033
B4	74.25	10,000	1,002,500	20,000	35,000	12,948	30,000		1,362,125	30,472	19740	16568	15,237	14,598
B9	66.62	10,000	1,526,200	20,000	35,000	11,994	30,000		1,297,270	29,021	18800	15779	14,511	13,903
B11	63.37	10,000	1,493,700	20,000	35,000	11,588	30,000		1,269,645	28,403	18400	15443	14,202	13,607
B12	59.31	10,000	1,453,100	20,000	35,000	11,080	30,000		1,235,135	27,631	17900	15023	13,816	13,237
B16	51.18	10,000	1,371,800	20,000	35,000	10,064	30,000		1,166,030	26,085	16898	14182	13,043	12,496
B17	77.66	10,000	1,636,500	20,000	35,000	13,373	30,000		1,391,025	31,110	20159	16919	15,560	14,908
B18	60.37	10,000	1,463,700	20,000	35,000	11,213	30,000		1,244,145	27,833	18030	15133	13,917	13,334
B19	56.06	10,000	1,420,600	20,000	35,000	10,674	30,000		1,207,510	27,013	17499	14687	13,507	12,941
B20	56.06	10,000	1,420,600	20,000	35,000	10,674	30,000		1,207,510	27,013	17499	14687	13,507	12,941
B21	60.12	10,000	1,461,200	20,000	35,000	11,182	30,000		1,242,020	27,755	17999	15107	13,893	13,311
B22	71.5	10,000	1,575,000	20,000	35,000	12,604	30,000		1,338,750	29,949	19401	16283	14,975	14,347
B23	78	10,000	1,640,000	20,000	35,000	13,417	30,000		1,394,000	31,185	20202	16955	15,593	14,939
B24	63	10,000	1,490,000	20,000	35,000	11,542	30,000		1,266,500	28,333	18354	15404	14,167	13,573
B25	61.75	10,000	1,477,500	20,000	35,000	11,386	30,000		1,255,875	28,095	18200	15275	14,048	13,459
B26	73.12	10,000	1,591,200	20,000	35,000	12,807	30,000		1,352,520	30,257	19601	16451	15,129	14,495
B27	76.06	10,000	1,620,500	20,000	35,000	13,173	30,000		1,377,425	30,814	19962	16754	15,408	14,762
B29	54	10,000	1,400,000	20,000	35,000	10,417	30,000		1,190,000	26,621	17245	14474	13,311	12,753
B30	80.15	10,000	1,661,500	20,000	35,000	13,685	30,000		1,412,275	31,594	20467	17178	15,798	15,135

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ส่วนบริการส่วนกลาง แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- 2.1 ส่วนที่ให้บริการแก่สาธารณะ
- 2.2 ส่วนที่เก็บค่าบำรุงรักษาและค่าบริการ

ส่วนที่ให้บริการแก่สาธารณะ ประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- สนามเด็กเล่น
- สนามกีฬาากลางแจ้ง

พื้นที่ทั้ง 3 ส่วนเป็นพื้นที่สีเขียวซึ่งรองรับคนภายในโครงการเป็นหลักและเปิดให้บริการ โดยไม่เรียกเก็บค่าบริการแต่อย่างใด

ส่วนที่เก็บค่าบำรุงรักษาและค่าบริการ ประกอบด้วย

1. สโมสร และ Health Club จะเก็บค่าบำรุงรักษาและค่าบริการจากผู้ประกอบการหรือผู้ที่มาใช้บริการ
2. ตลาดสด เก็บค่าบำรุงรักษาจากผู้ประกอบการภายในตลาด

DEMAND

สโมสรและ Health Club

จากข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจความนิยมในกีฬาแต่ละประเภท และได้ทำการคัดเลือกกีฬาที่เหมาะสมกับความต้องการของคนในจังหวัดระยองได้ดังนี้ (เรียงตามลำดับความต้องการจากมากไปน้อย)

1. สระว่ายน้ำ
2. เทนนิส
3. Health Club
4. Snooker

และได้จัดให้มีร้านอาหารภายในสโมสรและ Health Club เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้มาใช้บริการซึ่งจะเป็นคนที่อาศัยอยู่ในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรร Apartment และ Condominium เป็นหลัก ประมาณ 10 % ของผู้คนที่เข้าอยู่อาศัยภายในโครงการในแต่ละเฟสเป็นผู้มาใช้บริการในแต่ละวัน ในช่วงแรกที่ยังไม่มีคนอาศัยอยู่เต็มทั้งหมดก็จะมีผู้มาใช้บริการน้อย เมื่อมีผู้อาศัยเต็มทั้ง 4 เฟส แล้วจะมีจำนวนทั้งสิ้นเท่ากับ 2,537 ครัวเรือน

ในส่วนของบุคคลภายนอกที่เข้ามาใช้บริการในส่วนกลางนี้ใช้เกณฑ์ในการประมาณจากจำนวนครัวเรือนภายในโครงการ ซึ่งกำหนดให้เป็น 5 % ของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในโครงการ

$$\text{ฉะนั้น เมื่อรวมจำนวนผู้ใช้บริการสโมสร Health Club} = \frac{15}{100}(2,537)$$

$$= 380 \quad \text{คน ต่อวัน}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตลาดสด

จากข้อมูลปฐมภูมิซึ่งได้สำรวจความคิดเห็นในการตั้งตลาดภายในโครงการ ซึ่งจะพบว่าผู้แสดงความคิดเห็น เห็นด้วย 70 % ที่มีตลาดที่ถูกสุขลักษณะตั้งภายในโครงการบ้านจัดสรร

จากการสำรวจความถี่ของการใช้บริการของตลาดสดจะทำให้เราทราบว่า ภายใน 1 วันจะมีคนภายในโครงการนี้เข้ามาใช้บริการตลาด 49.52 %

SUPPLY**สโมสรและHealth club**

จากข้อมูลทุติยภูมิพบผู้ประกอบการทางด้านกีฬา ดังนี้

- โบว์ลิ่ง มีผู้ประกอบการ 1 ราย
- สนามกอล์ฟ มีผู้ประกอบการ 4 ราย
- สนามซ้อมกอล์ฟ มีผู้ประกอบการ 5 ราย
- สนามฝึกซ้อมแข่งรถโกคาร์ท มีผู้ประกอบการ 2 ราย
- บริการค่าน้ำ มีผู้ประกอบการ 1 ราย

จากการสำรวจพื้นที่ในอำเภอเมืองระยอง พบว่า

- มีผู้ประกอบการประกอบกิจการกีฬา Snooker 8 ราย
- บางโครงการบ้านจัดสรร ได้สร้างสโมสรและมีสนามกีฬาบางชนิด เช่น สระว่ายน้ำหรือสนามเทนนิส

ตลาดสด

จากข้อมูลทุติยภูมิ พบว่าในจังหวัดระยองมีตลาดแยกตามอำเภอ ดังนี้

อำเภอเมือง	มีตลาด	12	แห่ง
อำเภอบ้านค่าย	มีตลาด	3	แห่ง
อำเภอแกลง	มีตลาด	7	แห่ง
อำเภอบ้านฉาง	มีตลาด	2	แห่ง
อำเภอปลวกแดง	มีตลาด	5	แห่ง
อำเภอวังจันทร์	มีตลาด	5	แห่ง

MARKETSHAREและวิเคราะห์คู่แข่งชั้นทางการตลาด

สโมสร&HEALTH CLUB

1. ไม่พบผู้ประกอบการรายใดจัดสร้างศูนย์กีฬารวมได้ครบประเภทของกีฬาที่เป็นที่นิยมของคนในพื้นที่จังหวัดระยอง
2. บางโครงการได้สร้างสระว่ายน้ำหรือสนามเทนนิสเพื่อเป็นพื้นที่สีเขียวภายในโครงการซึ่งมีขนาดเล็กและไม่เพียงพอต่อความต้องการภายในโครงการนั่นเอง
3. จากข้อมูลทศวิทยุพบว่าเป็นที่พาดคนละประเภทกับที่โครงการที่ได้ทำการศึกษาอีกทั้งยังเป็นคนละกลุ่มเป้าหมาย
4. ส่วนกีฬาที่ซ้ำกับประเภทกีฬาที่โครงการได้ทำการศึกษาคือสันทนาการซึ่งเป็นกีฬาที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มวัยรุ่นและมีที่ตั้งอยู่ภายในตัวเมืองแต่สำหรับสันทนาการภายในโครงการที่ได้จัดไว้จะเน้นกลุ่มผู้อาศัยภายในโครงการเป็นหลักซึ่งเป็นคนละพื้นที่เป้าหมาย

ตลาดสด

จากการสำรวจถนนระยอง- บ้านค่าย พบว่ามีตลาดตั้งอยู่ 2 แห่งที่เป็นส่วนแบ่งทางการตลาดของตลาดสดภายในโครงการที่ทำการศึกษาครั้งนี้คือ

1. ตลาดเทศบาล

ตั้งอยู่บนจุดเริ่มต้นของถนนจันทอุดมซึ่งอยู่ในตัวเมืองระยอง เป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่และทำการเปิดใช้มานานแล้วจนเป็นที่รู้จักของชุมชนเป็นอย่างดี

จุดเด่น

1. ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน
2. สินค้าครบทุกประเภท

จุดด้อย

1. พื้นที่มีความแออัด ขาดความเป็นระเบียบและไม่ถูกสุขลักษณะ
2. ไม่มีการจัดแยกประเภทสินค้าที่ดีพอ
3. เนื่องจากเปิดใช้มานานอาคารมีความทรุดโทรม
4. ผู้คนจับจ่ายภายในตลาดหนาแน่นมากจนแออัด
5. ไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ตลาดสุขาภิบาลบ้านค่าย

เป็นอาคารตลาด 1 หลัง พื้นที่ 16X32 ม. จะเปิดทำการทุกวันตั้งแต่เวลา 3.00-19.00 น. มีพ่อค้า แม่ค้ามาตั้งแผงภายในอาคารและบริเวณรอบนอกตัวอาคารตลาดและบริเวณรอบอาคารตลาดจะเป็นอาคารพาณิชย์โดยรอบและขอบนอกของอาคารจะเป็นลานจอดรถสำหรับผู้มาจับจ่าย

จุดเด่น

1. ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน
2. รอบนอกพื้นที่ของตลาดมีสถานที่จอดรถ
3. ผู้คนมาจับจ่ายพอสมควรไม่หนาแน่นเกินไป

จุดค่อย

1. สินค้ามักจะเป็นสินค้าบริโภคหรือประกอบอาหารในแต่ละวัน
2. ขาดการจัดระบบแยกประเภทสินค้าที่ดี
3. อาคารมีความทรุดโทรมเนื่องจากเปิดใช้มานาน
4. พื้นที่ไม่ค่อยถูกสุขลักษณะ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพัฒนาแผนการขาย

1. กำหนดเป้าหมายของการขาย

1. กำหนดยอดขายของโครงการ โดยกำหนดให้มีการแบ่งเป็นเฟส 4 เฟสแบ่งเป็นระยะเวลาต่าง ๆ กัน และทำการทำนายโดยอาศัยวิธีทางเทคนิค SERVEY FORECAST ซึ่งได้ทำการเก็บตัวอย่างข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่างๆ อาทิเช่น

1. ผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย
2. ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จึงได้ทำการกำหนดยอดขายในแต่ละเฟส นั่นคือเมื่อทำการขายในแต่ละเฟส ได้ 90% แล้วจะทำการเปิดเฟสโครงการต่อไปทันที แต่ยังคงจะทำการขายในส่วน 10% ที่เหลือต่อไปพร้อมกับเฟสที่ทำการเปิดขายใหม่

เฟสที่ 1 ทำการทำนายให้มียอดขายดังนี้

เดือน	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	คิดเป็น %
1#	1	1	1	3.5
2#	2	2	2	4
3#	4	3	3	4.5
4#	6	4	4	6
5#	8	4	4	8
6#	7	4	4	7
7#	7	4	4	7
8	6	2	2	6.5
9	4	2	2	5.5
10	3	1	1	4.5
11	3	1	1	4.5
12#	3	1	1	4.5
13#	3	1	1	4.5
14#	3	0	0	4.5
15#	2	0	0	4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	คิดเป็น %
16	1	0	0	3.5
17	1	0	0	3.5
18	1	0	0	3.5
19*	1	0	0	3.5(90% ทำการเปิดเฟสต่อไป)
20	1	0	0	3.5
21	1	0	0	3.5
22	0	0	0	0
23	0	0	0	0
24	0	0	0	0
รวม	68	30	30	100%

= ช่วงแจกของสมนาคุณ

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	200 ตร.วา	คิดเป็น %
1#	1	1	1	1	3.5
2#	3	2	1	1	4
3#	5	4	3	2	4.5
4#	6	5	6	2	6
5#	7	7	8	3	8
6#	6	6	7	2	7
7#	5	5	6	1	7
8	4	3	5	1	6.5
9	3	2	5	0	5.5
10	2	2	4	0	4.5
11	2	1	4	0	4.5
12#	1	1	3	0	4.5
13#	1	1	3	0	4.5
14#	1	1	2	0	4.5
15#	0	1	2	0	4
16	0	1	2	0	3.5
17	0	0	2	0	3.5
18	0	0	1	0	3.5
19*	0	0	1	0	3.5
20	0	0	1	0	3.5
21	0	0	1	0	3.5
22	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0
รวม	47	43	68	13	100

= ช่วงแจกของสมนาคุณ

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	ทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น 18 ตร.ว	20 ตร.ว	24 ตร.ว	คิดเป็น %
1	1	1	1	3.5
2	1	1	1	4
3	3	3	3	4.5
4	3	5	4	6
5	2	8	3	8
6	2	6	2	7
7	1	6	2	7
8	1	6	1	6.5
9	1	5	1	5.5
10	1	5	1	4.5
11	0	4	1	4.5
12	0	4	0	4.5
13	0	4	0	4.5
14	0	3	0	4.5
15	0	3	0	4
16	0	2	0	3.5
17	0	2	0	3.5
18	0	1	0	3.5
19*	0	1	0	3.5
20	0	1	0	3.5
21	0	1	0	3.5
22	0	0	0	0
23	0	0	0	0
24	0	0	0	0
รวม	16	72	20	100

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 2 ทำการทำนายให้มียอดขายในช่วงโครงการและทำการเปิดเฟส 3 ในเดือน 24 มีดังนี้

เดือน	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา
1	0	0	0
2	0	0	0
3	1	0	0
4	1	1	0
5	1	1	0
6#	1	1	0
7#	1	2	1
8#	2	2	1
9#	4	2	1
10#	3	2	1
11#	2	3	1
12	2	2	1
13	2	2	1
14	1	2	0
15	1	1	0
16	1	1	0
17	1	1	0
18	1	1	0
19	1	1	0
20	1	1	0
21	1	1	0
22	1	1	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา
23	1	1	0
24*	1	1	0
25	1	1	0
26	1	1	0
27	1	1	0
28	1	1	0
29	1	0	0
30	1	0	0
31	1	0	0
32	1	0	0
33	1	0	8
34	1	0	0
35	0	0	0
36	0	0	0
37	0	0	0
รวม	41	34	7

= ช่วงแจกของสมนาคุณ

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	200 ตร.วา
1	0	0	0	0
2	0	0	0	0
3	0	0	0	0
4	1	0	0	0
5	1	0	0	0
6#	1	0	1	0
7#	2	1	1	0
8#	3	1	2	0
9#	3	1	4	1
10#	4	2	6	1
11#	5	2	6	1
12	4	1	5	1
13	4	1	4	1
14	4	1	4	1
15	4	1	4	1
16	4	1	4	1
17	4	1	4	1
18	4	1	4	1
19	4	0	4	1
20	4	0	4	1
21	3	0	4	1
22	3	0	3	1
23	3	0	3	1
24*	3	0	3	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	200 ตร.วา
25	3	0	3	1
26	3	0	3	1
27	3	0	3	1
28	2	0	3	1
29	2	0	3	1
30	2	0	3	1
31	2	0	3	1
32	2	0	2	1
33	2	0	2	1
34	2	0	2	1
35	2	0	2	1
36	1	0	1	1
37	1	0	1	1
รวม	95	14	101	29

= ช่วงแจกของสมนาคุณ

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	ทาวนเฮ้าส์ 22 ตร.วา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	4 ชั้น
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	1	0	0
5	2	0	1
6	3	0	1
7	4	0	2
8	6	0	2
9	7	1	3
10	6	1	2
11	6	1	2
12	6	1	2
13	6	1	2
14	6	1	2
15	6	1	2
16	6	1	2
17	6	1	2
18	6	1	2
19	6	1	2
20	6	1	2
21	5	1	2
22	5	1	2
23	5	1	2
24*	5	1	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	ทาวนเฮ้าส์ 22 ตร.วา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	4 ชั้น
25	5	1	1
26	5	1	1
27	5	1	1
28	5	1	1
29	4	1	1
30	4	1	1
31	4	1	1
32	3	1	1
33	3	1	1
34	3	1	1
35	3	1	1
36	2	0	1
37	1	0	1
รวม	156	27	51

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 3 ทำการจำหน่ายให้มียอดขายในช่วงโครงการและทำการเปิดเฟส 4 ในเดือน 24 มีดังนี้

เดือน	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	0	0
5	1	0	0
6	2	0	0
7#	2	0	1
8#	3	0	1
9#	4	1	1
10#	4	1	1
11#	4	1	1
12#	3	0	1
13	2	0	1
14	2	0	1
15	2	0	1
16	2	0	1
17	2	0	1
18	2	0	1
19	2	0	1
20	2	0	1
21	1	0	1
22	1	0	1
23	1	0	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา
24*	1	0	0
25	1	0	0
26	1	0	0
27	1	0	0
28	1	0	0
29	1	0	0
30	1	0	0
31	1	0	0
32	1	0	0
33	1	0	0
34	1	0	0
35	1	0	0
36	1	0	0
37	1	0	0
รวม	54	3	16

= ช่วงแจกของสมนาคุณ

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	200 ตร.วา
1	0	0	0	0
2	0	0	0	0
3	0	0	0	0
4	0	0	0	0
5	0	0	0	0
6	1	0	0	0
7#	2	1	1	1
8#	3	1	1	1
9#	5	2	2	2
10#	5	3	4	2
11#	5	3	6	3
12#	4	4	6	4
13	4	3	5	3
14	4	3	5	3
15	4	3	4	3
16	4	2	4	3
17	3	2	4	3
18	3	2	4	3
19	3	2	4	3
20	3	2	4	3
21	3	2	4	3
22	3	2	3	3
23	3	2	3	3
24*	3	1	3	3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	200 ตร.วา
25	3	1	3	3
26	3	1	3	3
27	3	1	3	3
28	3	1	3	3
29	3	1	3	3
30	3	1	3	2
31	3	1	3	2
32	3	1	3	2
33	3	1	3	2
34	2	1	3	2
35	2	1	2	2
36	2	1	1	2
37	1	1	1	1
รวม	99	53	101	79

= ช่วงแจกของสมนาคุณ

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น
1	0
2	0
3	1
4	1
5	1
6	1
7	1
8	1
9	1
10	1
11	1
12	2
13	3
14	4
15	5
16	7
17	8
18	7
19	6
20	6
21	6
22	6
23	6
24*	6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น
25	5
26	5
27	5
28	5
29	5
30	5
31	5
32	5
33	5
34	3
35	2
36	1
37	1
รวม	133

* = ทำการเปิดเฟสต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 4 ทำการจำหน่ายให้มียอดขายในช่วงเปิดโครงการ 15% มีดังนี้

เดือน	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0
7	0	0	0
8	0	0	0
9	0	0	0
10	0	0	0
11	0	0	0
12	0	0	0
13	0	0	0
14	0	0	0
15	0	0	0
16*	1	1	1
17	0	0	0
18	0	0	0
19	0	0	0
20	0	0	0
21	0	0	0
22	0	0	0
23	0	0	0
24	0	0	0
รวม	1	1	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานภายในโครงการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้มิใช่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดือน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา	75 ตร.วา	100 ตร.วา	200 ตร.วา
1	4	3	3	3
2	3	2	2	2
3#	2	1	2	2
4#	2	1	2	1
5	2	1	1	1
6	2	0	1	1
7	1	0	1	1
8	1	0	1	1
9	1	0	0	1
10	1	0	0	1
11	1	0	0	0
12	1	0	0	0
13	1	0	0	0
14	1	0	0	0
15	0	0	0	0
16	0	0	0	0
17	0	0	0	0
18	0	0	0	0
19	0	0	0	0
20	0	0	0	0
21	0	0	0	0
22	0	0	0	0
23	0	0	0	0
24	0	0	0	0
รวม	23	8	13	14

= ช่วงแจกของสมนาคุณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารพาณิชย์หน้ากว้าง 5 x 20 เมตร สูง 4 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 240 ตารางเมตรราคาตารางเมตรละ 7,000 บาท
 ที่ดินบริเวณใกล้ถนนหลวง ราคาตารางวาละ 13,000 บาท
 ที่ดินบริเวณด้านในโครงการ ราคาตารางวาละ 12,000 บาท
 ที่ดินอาคารพาณิชย์ด้านใน โครงการ ราคาตารางวาละ 20,000 บาท

เฟส 3

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 45, 115 ตารางเมตร ราคาตารางเมตรละ 8,000 บาท
 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 108, 150, 198, 262 ตารางเมตร ราคาตารางเมตรละ 8,000 บาท
 อาคารพาณิชย์หน้ากว้าง 5 x 20 เมตร สูง 4 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 240 ตารางเมตรราคาตารางเมตรละ 7,000 บาท
 ที่ดินบริเวณใกล้ถนนหลวง ราคาตารางวาละ 15,000 บาท
 ที่ดินบริเวณด้านในโครงการ ราคาตารางวาละ 14,000 บาท
 ที่ดินบริเวณติดสวน ราคาตารางวาละ 16,000 บาท
 ที่ดินอาคารพาณิชย์ริมถนนหลวง 3138 ราคาตารางวาละ 25,000 บาท

เฟส 4

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 108, 150, 198, 262 ตารางเมตร ราคาตารางเมตรละ 8,000 บาท
 ที่ดินบริเวณในโครงการ ราคาตารางวาละ 16,000 บาท
 CONDOMINIUM พื้นที่ใช้สอยยูนิตละ 32 ตารางเมตร ราคาตารางเมตรละ 15,000 บาท
 SERVICE APARTMENT พื้นที่ใช้สอยยูนิตละ 64 ตารางเมตร เปิดให้เช่ายูนิตละ 10,000 บาท/เดือน

4. กลยุทธ์ด้านการตลาด

- ในช่วง Presale ทำการขายในลักษณะ Direct Sale ก่อนที่จะเปิดจองเป็นทางการ โดยกลุ่มลูกค้านี้ประกอบด้วย ลูกค้าที่เป็นที่รู้จักกับเจ้าของโครงการ เพราะว่าเจ้าของโครงการเป็นที่รู้จักดีของคนระยอง โดยเฉพาะกับกลุ่มที่ทำการค้าด้วยกันอีกทั้งยังมีกลุ่มคิดกับหน่วยราชการบางแห่ง เพราะมีการติดต่อกันอยู่บ่อย ๆ อีกทั้งกับกลุ่มบุคคลที่รู้จักดีกับเครือข่ายของเจ้าของโครงการ
- จัดทำกลุ่มเป้าหมายโดยมุ่งไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งทำงานอยู่ที่อุตสาหกรรมในนิคมบริเวณใกล้โครงการ และเจ้าของกิจการ การค้าที่อยู่ในระดับที่สามารถจะซื้อบ้านในโครงการได้
- ที่สำนักงานขายจัดทำ Brochure ให้กับผู้ที่มาติดต่อโครงการ โดยที่ลักษณะเฉพาะของ Brochure จะทำรูปเล่มอย่างดี กระจายหน้า ทำภาพ และจัดรูปเล่มให้มีสีสันสวยงาม และบรรยากาศรายละเอียดส่วนต่างของโครงการ และมีภาพสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของโครงการ รวมทั้งมีแผนที่การเข้าถึงโครงการด้วย
- ใช้ระบบ Direct sale ให้ลูกค้าแนะนำลูกค้ารายต่อไป โดยพนักงานขายพบลูกค้าที่มี Potential ในการแนะนำลูกค้ารายต่อไปแล้วจึงติดต่อเพื่อพบลูกค้าโดยตรง
- คนที่ซื้อบ้านนั้น สามารถแก้ไขและต่อเติมแบบบ้านได้ มีแผนกกลับของแบบบ้านที่ใช้ในโครงการ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อทางด้านฮวงจุ้ยของลูกค้า โดยทั้งนี้ก็จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนแล้ว เพื่อไม่ให้เป็นการอุปสรรคต่อการขายเวลาก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. แผนการโฆษณาและส่งเสริมการขาย (อยู่ในหัวข้อที่ 7)

5. ผลิตภัณฑ์ของโครงการ

	เฟส 1	เฟส 2	เฟส 3	เฟส 4
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตารางวา	68	41	54	1
75 ตารางวา	30	34	3	1
100 ตารางวา	30	7	16	1
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตารางวา	47	95	100	24
75 ตารางวา	43	14	54	9
100 ตารางวา	68	101	102	14
200 ตารางวา	13	29	80	15
T/H หน้ากว้าง 5 x 20	72	-	-	-
5 x 16	16	-	-	-
หน้ากว้าง 6 x 16	-	156	-	-
6 x 20	20	-	-	-
อาคารพาณิชย์กว้าง 5 x 20 3 ชั้น	-	27	-	-
5 x 20 4 ชั้น	-	51	133	-
รวม	407	555	538	58
สิ่งอำนวยความสะดวกกลาง	1	แห่ง		
คอนโดมิเนียม	3	ตึก		
SERVICE APARTMENT	3	ตึก		

ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกกลาง

อาคารสโมสร Health Club ในลักษณะ Complese เป็นอาคารสูง 1 ชั้น ภายในบริเวณจะประกอบด้วย สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องอบซาวน่า, สนามกีฬา เช่น สนามเทนนิส สนามเบดมินตัน นอกจากนี้ยังมีสวนพักผ่อนแยกเป็นสัดส่วนสำหรับบุคคลภายในหมู่บ้าน หรือบุคคลภายนอก เพื่อเป็นการส่งเสริมการออกกำลังกายและพักผ่อน

6. เงื่อนไขการขาย

เนื่องจากข้อมูลในแบบสอบถามนั้น ส่วนใหญ่เงินที่จะนำมาใช้ในการซื้อโครงการ จะได้มาจากการกู้ธนาคารมากที่สุด ซึ่งจากจุดนี้ เราเสนอเงื่อนไขการขายในโครงการ คือ

1. ความร้อยละ 30 ของราคาบ้าน โดยผ่อนระยะเวลาในการผ่อนค่างาน 18 เดือนไม่มีดอกเบี้ย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. มัดจำ 5,000 บาท และชำระเงิน 10% ของราคาบ้าน และที่ดินในวันทำสัญญา
3. ผู้ที่ซื้อบ้านด้วยเงินสด จะได้รับส่วนลดพิเศษพร้อมของสมนาคุณพิเศษ
4. การผ่อน ผ่อนกับแหล่งเงินทุนที่ทางโครงการจัดหามาให้ในส่วน Condominium มีดังนี้
 1. ควณร้อยละ 20 ของราคาขาย โดยแบ่งการชำระเป็นงวด ๆ จำนวน 24 งวด ไม่มีดอกเบี้ย
 2. เงินจอง 3,000 บาท และเงินทำสัญญา 3,000 บาท (ชำระหลังวันจอง 15 วัน)
 3. เงินส่วนที่เหลือให้ผ่อนชำระกับแหล่งเงินทุนที่โครงการหามาให้
4. การผ่อน ผ่อนกับแหล่งเงินทุนที่ทางโครงการจัดหามาให้ในส่วน Service Apartment มีดังนี้
 1. มัดจำ 1 เดือน และค่าประกันความเสียหาย 1 เดือนจะคืนเมื่อหมดสัญญาการเช่าพักอาศัย
 2. ชำระเงินค่าเช่า จ่ายในวันที่ 1 ของทุกเดือน

7. แผนการโฆษณาและส่งเสริมการขาย.

ใน 1 ปี เราจะแบ่งช่วงเดือนออกได้เป็น 3 ช่วง ดังนี้

ช่วงต้นปี	ตั้งแต่เดือน มกราคม	ถึง เมษายน
ช่วงกลางปี	ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม	ถึง สิงหาคม
ช่วงปลายปี	ตั้งแต่เดือน กันยายน	ถึง ธันวาคม

ทำให้สามารถทำการวางแผนการ โฆษณาได้สะดวกสำหรับโครงการและสอดคล้องกับข้อมูล
ปฐมภูมิ ในส่วนของช่วงเวลาที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดที่จะคิดมองหาที่อยู่อาศัย

แผนการ โฆษณา

- เฟสที่ 1

คัทเอ๊าท์ขนาดใหญ่ มี 2 ช่วงเวลา	คือช่วงปลายปี 2540 ถึงปลายปี 2541 และช่วงตลอดปี 2542
แผ่นป้ายโฆษณา มี 5 ช่วงเวลา	คือช่วงปลายปี 2540 ,ช่วงต้นปี 2541 ,ช่วงกลางปี 2541 , ช่วงปลายปี 2541 และช่วงต้นปี 2542
Brochure สอดคน.ส.พ.มี 3 ลักษณะ	คือ 3 วัน/ ครั้ง ช่วงต้นปี 2541 ,ช่วงกลางปี 2541 1 วัน/ครั้ง ช่วงปลายปี 2541 1 สัปดาห์/ครั้ง ช่วงต้นปี 2542
รถโฆษณา มี 3 ช่วงเวลา	คือ 1 สัปดาห์/ครั้ง ช่วงต้นปี 2541 1 สัปดาห์/ครั้ง ช่วงกลางปี 2541 1 สัปดาห์/ครั้ง ช่วงปลายปี 2541
ออก Boot มี 2 ช่วงเวลา	คือ 3 วัน/ สัปดาห์ เว้นสัปดาห์ ช่วงปลายปี 2540 3 วัน/สัปดาห์ เว้นสัปดาห์ ช่วงปลายปี 2541
ทางวิทยุ มี 2 ช่วงเวลา	คือ ทุกวัน ช่วงปลายปี 2540 ทุกวัน ช่วงต้นปี 2541

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เฟสที่ 2

คัทเอ้าท์ขนาดใหญ่ มี 1 ช่วงเวลา	คือตั้งแต่ช่วงกลางปี 2542 เป็นต้นไป
แผ่นป้ายโฆษณา มี 3 ช่วงเวลา	คือช่วงกลางปี 2542 ,ช่วงปลายปี 2542 และช่วงต้นปี 2543
Brochure สอดคน.ศ.พ.มี 1 ลักษณะ	คือ 1 วัน/ครั้ง ช่วงกลางปี 2542 ,ช่วงปลายปี 2542 , ช่วงต้นปี 2543
รถโฆษณา มี 1 ช่วงเวลา	คือ 2 ครั้ง/สัปดาห์ ช่วงปลายปี 2542
ออก Boot มี 1 ช่วงเวลา	คือ 3 วัน/ สัปดาห์ เว้นสัปดาห์ ช่วงปลายปี 2542
ทางวิทยุ มี 1 ช่วงเวลา	คือ ทุกวัน ช่วงปลายปี 2542

- เฟสที่ 3

คัทเอ้าท์ขนาดใหญ่ มี 1 ช่วงเวลา	คือตั้งแต่ช่วงกลางปี 2544 เป็นต้นไป
แผ่นป้ายโฆษณา มี 3 ช่วงเวลา	คือช่วงกลางปี 2544 ช่วงปลายปี 2544 และช่วงต้นปี 2545
Brochure สอดคน.ศ.พ.มี 1 ลักษณะ	คือ 1 วัน/ครั้ง ช่วงกลางปี 2544 ,ช่วงปลายปี 2544 , ช่วงต้นปี 2545
รถโฆษณา มี 1 ช่วงเวลา	คือ 2 ครั้ง/สัปดาห์ ช่วงปลายปี 2544
ออก Boot มี 1 ช่วงเวลา	คือ 3 วัน/ สัปดาห์ เว้นสัปดาห์ ช่วงปลายปี 2544
ทางวิทยุ มี 1 ช่วงเวลา	คือ ทุกวัน ช่วงปลายปี 2544

- เฟสที่ 4

คัทเอ้าท์ขนาดใหญ่ มี 2 ช่วงเวลา	คือช่วงตลอดปี 2546 และช่วงตลอดปี 2547
แผ่นป้ายโฆษณา มี 1 ช่วงเวลา	คือช่วงกลางปี 2546
Brochure สอดคน.ศ.พ.มี 2 ลักษณะ	คือทุกวันช่วงกลางปี 2546 ,ทุกวันช่วงปลายปี 2546
ออก Boot มี 2 ช่วงเวลา	คือ 3 วัน/ สัปดาห์ เว้นสัปดาห์ ช่วงกลางปี 2546 และช่วงปลายปี 2546

- ส่วนของ Condominium

4,576,000 บาท

- ส่วนของ Service Apartment

4,576,000 บาท

แผนการส่งเสริมการขาย

จากข้อมูลปฐมภูมิ ได้ทำการคัดเลือกของสมนาคุณที่มีคะแนนในความต้องการที่สุด 3 อันดับแรก คือ

1. ชุดตกแต่งบ้าน
2. เฟอร์นิเจอร์
3. Air Condition

ซึ่งของสมนาคุณนี้ จะมีมูลค่าประมาณ 20,000 บาท และ 30,000 บาท ต่อชนิดต่อบ้านเดี่ยวเท่านั้น โดยทางลูกค้าของโครงการมีสิทธิในการคัดเลือกเอาของสมนาคุณอย่างใดอย่างหนึ่งใน 3 อย่างนี้ โดยจะทำการส่งเสริมการขายดังช่วงเวลาต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เฟสที่ 1 มี 3 ช่วงเวลา คือ ช่วงปลายปี 2540 , ช่วงต้นปี 2541 และช่วงปลายปี 2541 (มูลค่าเฉพาะช่วงนี้ 20,000 บาท)
- เฟสที่ 2 มี 1 ช่วงเวลา คือ ช่วงต้นปี 2542 (มูลค่าเฉพาะช่วงนี้ 30,000 บาท)
- เฟสที่ 3 มี 1 ช่วงเวลา คือ ช่วงต้นปี 2544 (มูลค่าเฉพาะช่วงนี้ 30,000 บาท)
- เฟสที่ 4 มี 1 ช่วงเวลา คือ ช่วงต้นปี 2546 (มูลค่าเฉพาะช่วงนี้ 30,000 บาท)
- ส่วนของ Condominium
 1. ช่วง Presale มอบสิทธิพิเศษ คือ จองฟรีพร้อมรับเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้อง 1 ชุด (มูลค่า ชุดละ 10,000 บาท)
 2. ช่วงเปิดการขาย 1 เดือนแรก จัดชิงโชครางวัลทีวีสี 20 นิ้ว ทุกๆ 10 ยูนิค

5.สรุปการวิเคราะห์ด้านการตลาด

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทางการตลาดประกอบกับการวางแผนทางการตลาดเห็นได้ว่าโครงการมีคู่แข่งทางการตลาดค่อนข้างดี ทำให้สรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการตลาด จึงต้องทำการศึกษาด้านอื่นเพิ่มเติมต่อไปเพื่อให้ทราบถึงความเป็นไปได้ด้านอื่นๆ ได้แก่ ด้านเทคนิค ด้านบริหาร ด้านการเงิน ด้านสิ่งแวดล้อม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

ขั้นตอนในการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค

1. ทำการศึกษาด้านที่ตั้งของโครงการ
 - 1.1 พังเมืองของจังหวัด
 - 1.2 ศึกษาสภาพแวดล้อมของโครงการ
 - 1.3 ศึกษาอาณาเขตของที่ตั้งโครงการ
 - 1.4 ศึกษาสภาพสาธารณูปโภคของที่ตั้งของโครงการ
 - 1.5 ศึกษาส่วนบริการต่างๆ รอบที่ตั้งโครงการ
 - 1.6 ศึกษาการจราจรในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ
 - 1.7 ทำการวิเคราะห์โอกาสและอุปสรรคของที่ตั้งโครงการ
 - 1.8 แสดงราคาต้นทุนที่ดิน และราคาประเมินที่ดิน
2. ทำการศึกษาด้านเทคนิค
 - 2.1 กำหนดผัง Lay-out ของโครงการ
 - 2.2 กำหนดลักษณะของโครงการ
 - 2.3 แสดงการใช้ที่ดินของโครงการ
 - 2.4 ศึกษาปัญหาในด้านการก่อสร้าง
 - 2.5 ทำการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ทำการศึกษาที่ตั้งโครงการ

1.1 ผังเมืองรวมเมืองระยอง (ปรับปรุงครั้งที่ 2)

ประกาศเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 278

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2539 หมคอายุวันที่ 9 ตุลาคม 2544

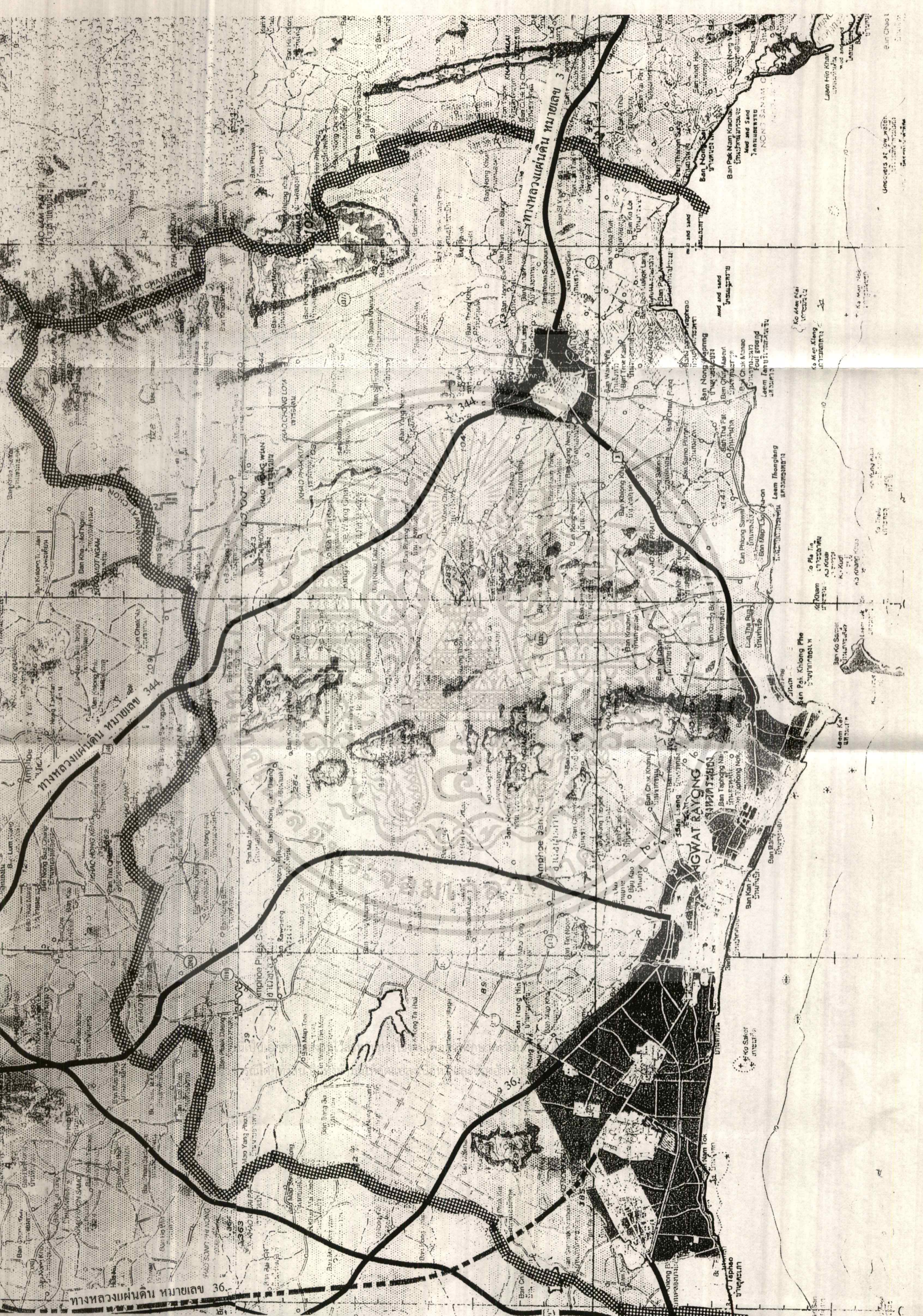
สถานะภาพ: ขณะนี้ กฎกระทรวงฉบับที่ 278 เริ่มมีผลบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองระยอง(ฉบับปรับปรุงครั้งที่2) มีพื้นที่ทั้งหมด 94 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ในเขตตำบลหนองตะพาน, ตำบลตาขัน อำเภอบ้านค่าย ตำบลน้ำคอก, ตำบลทับมา, ตำบลนาขวัญ, ตำบลเชิงเนิน, ตำบลบ้านแลง, ตำบลเนินพระ, ตำบลท่าประดู่, ตำบลปากน้ำ, อำเภอเมือง จังหวัดระยอง

ขั้นตอนปัจจุบัน: ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ 113 ตอนที่ 48 ก วันที่ 10 ตุลาคม 2539

สถานที่ตั้งโครงการอยู่ในพื้นที่ผังเมืองรวมเมืองระยองนี้ ดังแสดงในภาพเป็นพื้นที่สีเหลืองอ่อน ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย แสดงว่าพื้นที่ตั้งโครงการทั้งหมดสามารถนำมาจัดสรรที่ดินได้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 344

ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3

ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 36

ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 36

Uncovers at low water

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

Ko Man Nok

1.2 สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ มีดอกหญ้าขึ้นปกคลุมทั่วไปและบางจุดเป็นสระบัว พื้นที่ด้านหน้าโครงการที่ติดถนนใหญ่มีหน้ากว้าง 300 เมตร ได้ทำการถมดินปรับระดับให้มีความสูงเท่ากับถนน ระบาย- บ้านค่ายแล้ว ซึ่งในส่วนด้านหน้าที่มีคลองตัดผ่านนี้จะอยู่ในเขตอำเภอบ้านค่าย ส่วนในด้านในที่มีระดับต่ำกว่าถนนประมาณ 2.5 เมตร นี้จะอยู่ในเขต อำเภอเมือง ภายในรัศมี 500 เมตร รอบที่ตั้งโครงการ ไม่มีผู้คนอาศัยอยู่พื้นที่โดยรอบที่ตั้งโครงการติดกับคลองสาธารณะ และพื้นที่ว่างเปล่าของชาวบ้าน มีคลองสาธารณะผ่านกลางพื้นที่ของโครงการ ดังรูปแสดงผัง โฉนดที่ดิน

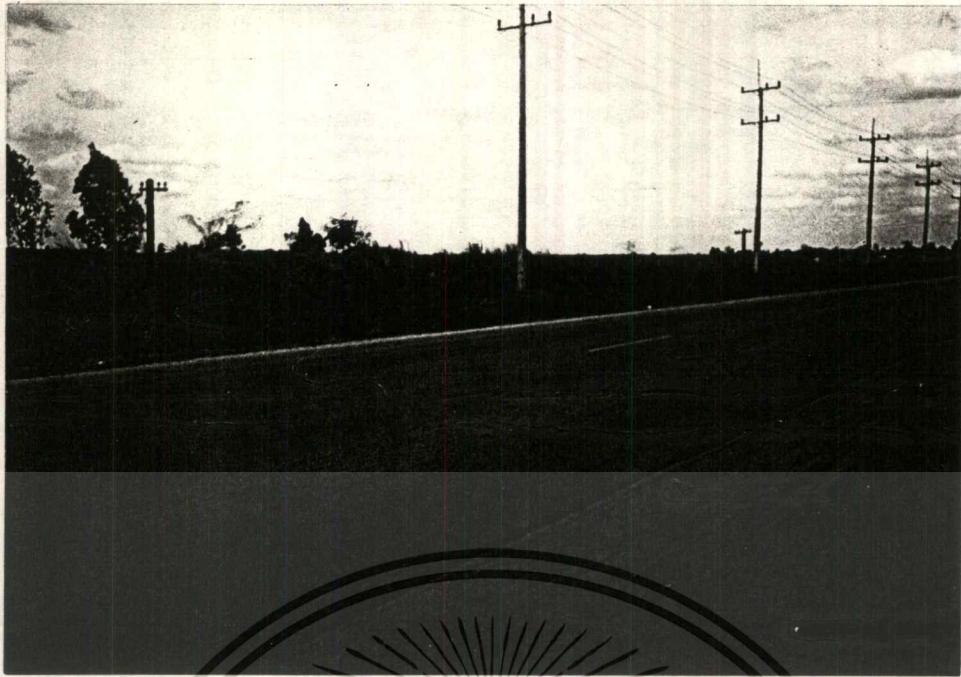
1.3 อาณาเขตของที่ตั้งโครงการ

ทิศเหนือ	ติดกับ	คลองสาธารณะประโยชน์ และที่ดินว่างเปล่าของชาวบ้าน
ทิศใต้	ติดกับ	คลองสาธารณะประโยชน์
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนทางหลวงระยอง-บ้านค่าย
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่างเปล่า ของชาวบ้าน

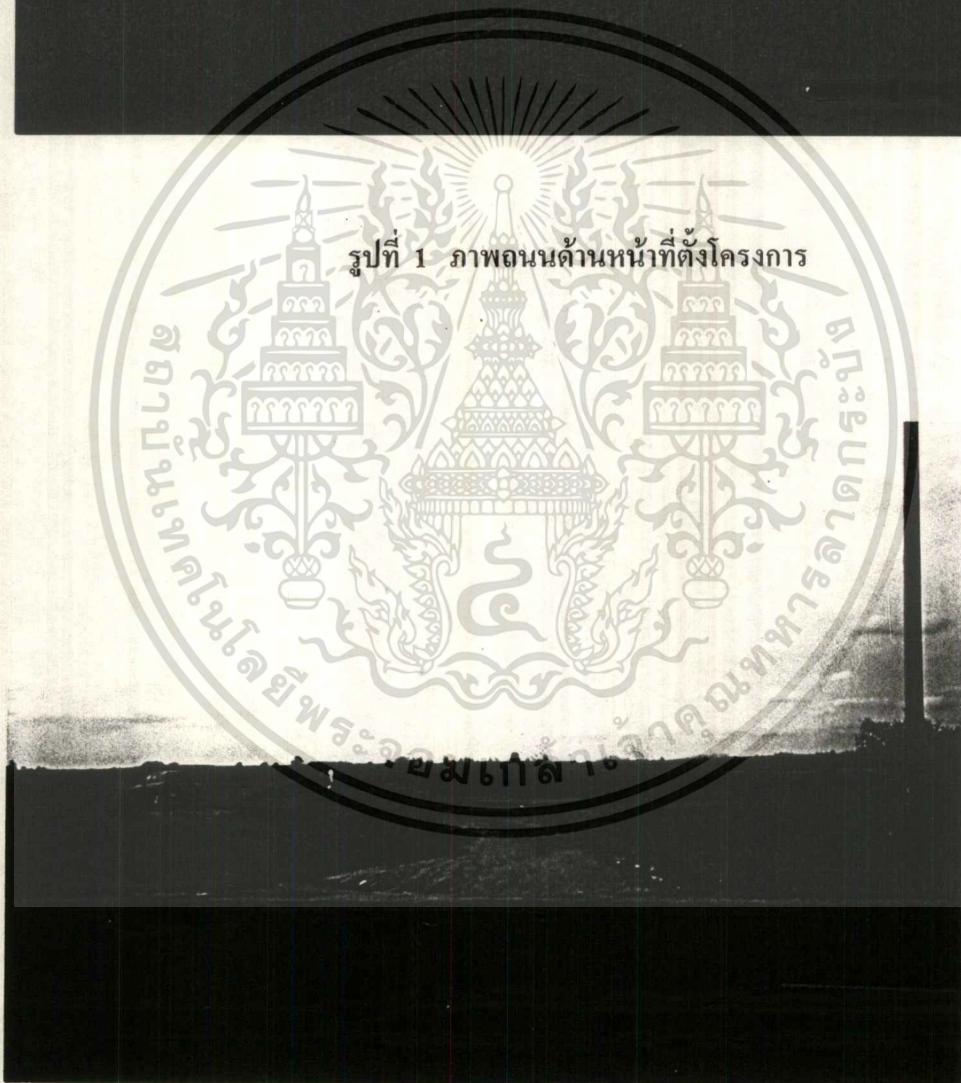
1.4 ศึกษาสภาพสาธารณูปโภคของที่ตั้งโครงการ

ไฟฟ้า	ที่ตั้งโครงการมีผ่านตลอดถนนระยอง-บ้านค่าย
ประปา	ยังไม่มีท่อเมนประปาต่อหน้าโครงการ แต่สามารถต่อเพิ่มจากแท่งค้ำน้ำของการประปาซึ่งอยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการเพียง 1 กิโลเมตร
โทรศัพท์	ได้มีการวางเครือข่ายผ่านยาวตลอดถนนระยอง-บ้านค่ายแล้ว สามารถขอติดตั้งได้เลย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 1 ภาพถนนด้านหน้าที่ตั้งโครงการ



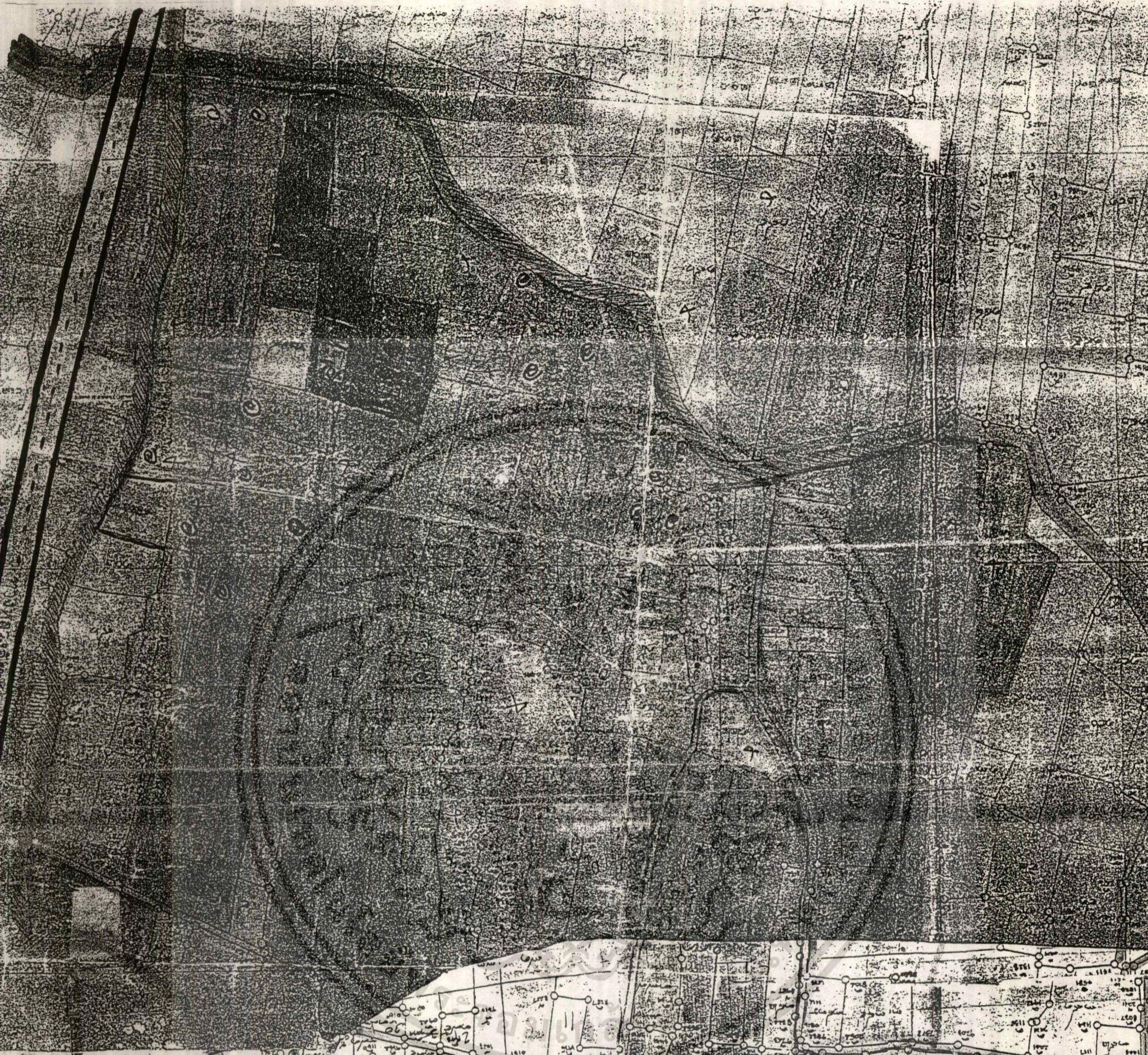
รูปที่ 2 ภาพด้านหน้าที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3 ภาพต้นไม้ที่จัดโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



1.5 ศึกษาส่วนบริการต่างๆรอบที่ตั้งโครงการ

ไปทางอำเภอเมืองระยอง

1. ห่างจากแยกเกาะลอย 3 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ 3 นาที มีสถานีตำรวจย่อยและวัดเกาะลอย
2. ห่างจากตัวเทศบาลเมืองระยอง 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ 8 นาที
3. ห่างจากห้างสรรพสินค้าแหลมทอง (ไปทางถนนสุขุมวิท) 8 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ 13 นาที

ไปทางอำเภอบ้านค่าย

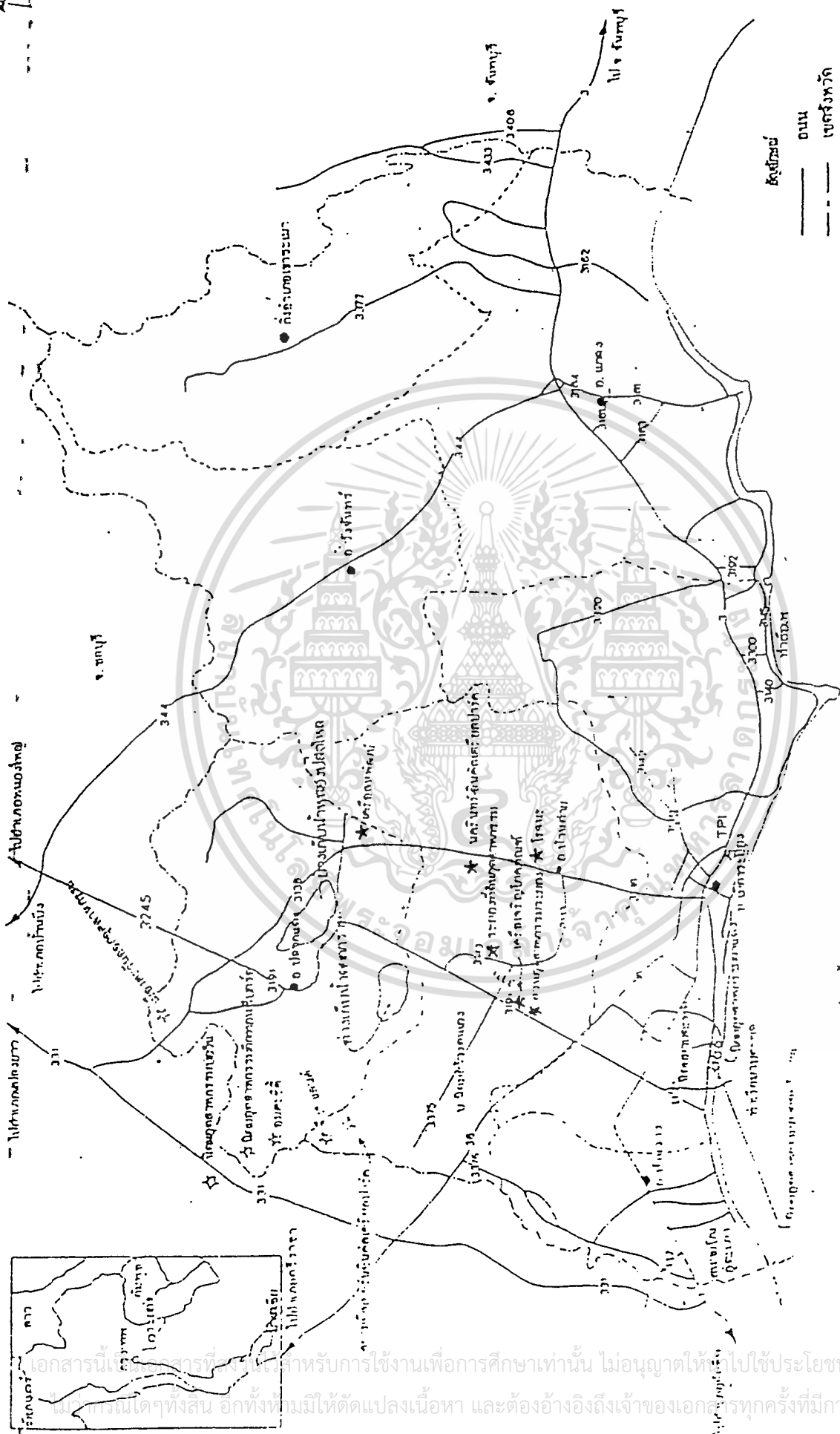
1. ห่างจากสถานีตำรวจย่อยบ้านค่าย 2 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 2 นาที
2. ห่างจากโรงเรียนมัธยมบ้านค่าย 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 5.30 นาที
3. ห่างจากโรงพยาบาลบ้านค่าย 7 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 8 นาที
4. ห่างจากสุขาภิบาลอำเภอบ้านค่าย 7.30 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 9 นาที

1.6 ศึกษาการจราจรในการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ

1. เดินทางจากตัวเมืองระยองเข้าสู่โครงการใช้เส้นทางถนนจินตอุดม ไปยังแยกเกาะลอย และตรงไปทางหลวง 3138 ถนนระยอง-บ้านค่าย ซึ่งเป็นทางหลวง 2 เลน
2. มี 3 เส้นทางในการเดินทางเข้าสู่ถนนสุขุมวิท เป็นทางแยกตรงสี่แยกเกาะลอย
3. การเดินทางไปในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด สามารถใช้ถนน เส้นเลี้ยวเมืองได้
4. การเดินทางไปในนิคมอุตสาหกรรมสร้างตนเองสามารถเดินทางได้ 2 เส้นทาง แต่ไปทางอำเภอบ้านค่ายจะสะดวกกว่า
5. การเดินทางไปในนิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งห่างเพียง 20 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ ไปตามถนนระยอง-บ้านค่าย ใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์เพียง 17 นาที

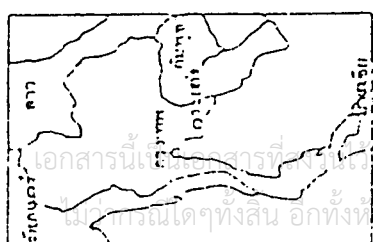
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่จังหวัดระยอง



คำขวัญ

- สัญลักษณ์
- ดินแดน
 - - - เขตจังหวัด
 - - - - - เขตอำเภอ
 - ตำบล
 - ☆ นิคมอุตสาหกรรม
- การกำหนดเขตจังหวัด ระยอง พ.ศ. ๒๕๒๓



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการเรียนการสอนเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 เมื่อมีการแก้ไขใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

๗.7 วิเคราะห์โอกาสและอุปสรรคของที่ตั้งโครงการ

จากการศึกษาข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งโครงการ พบว่ามีจุดเด่น และจุดด้อยอันจะเป็นโอกาสและอุปสรรคในการจัดทำโครงการดังนี้

จุดเด่น

1. มีการคมนาคมสะดวก

- 1.1 จะมีการขยายถนนทางหลวงหน้าโครงการจากเดิม 2 เลน เป็น 4 เลน จะทำการเปิดประมูลการก่อสร้างเดือนมกราคม 2540
- 1.2 ห่างจากตัวอำเภอเมืองเพียง 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเพียง 8 นาที
- 1.3 มีรถโดยสารประจำทางระหว่างอำเภอเมือง กับ อำเภอบ้านค่าย ซึ่งจะผ่านที่ตั้งโครงการ ทุกๆ 15 นาที

2. สถานที่ตั้งโครงการ

- 2.1 บริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการจะติดคลองสาธารณะเป็นส่วนใหญ่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่งดงาม
- 2.2 บนถนนระยอง - บ้านค่าย จะไม่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เลย ซึ่งส่งผลดีทางด้านจิตวิทยาและเหมาะแก่การอยู่อาศัย
- 2.3 ถนนหน้าโครงการเป็นเส้นทางที่สามารถเข้าไปยังกรุงเทพฯ ได้โดยผ่านออกมาทางทางหลวงหมายเลข 36 ถนนบายพาส

3. ด้านราคา จะมีความหลากหลายครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายรายได้ต่างๆ และราคาขายจะอยู่ในช่วง 480,000- 5,296,000 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับ โครงการคู่แข่งอื่นๆ

4. สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณะประโยชน์ภายใน โครงการ

สโมสรและ Health Club ซึ่งภายในอาคารมีพื้นที่ 1,870 ตร.ม. ประกอบด้วยกิจกรรมดังนี้

- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องแอโรบิค
- ห้องสนุกเกอร์
- ร้านอาหาร

สำหรับสระว่ายน้ำจะนอกอาคาร แต่อยู่ในบริเวณสโมสร อีกทั้งสนามเทนนิสจะตั้งห่างจากอาคารสโมสรออกไป

- ตลาดสด มี 2 อาคาร ขายทั้งอาหารสด อาหารแห้ง รวมทั้งของใช้ในชีวิตประจำวัน
- สวนสาธารณะ และบึงทะเลสาบ

บึงทะเลสาบ ขนาด 7.5 ไร่ และมีสวนสาธารณะล้อมรอบบึงทะเลสาบซึ่งพื้นที่สวนสาธารณะมีขนาด 9.75 ไร่ และได้จัดตกแต่งเป็นสวนเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจโดยเฉพาะ

- สนามเด็กเล่นและสนามกีฬากลางแจ้ง

สนามเด็กเล่นจะกันบริเวณ ตั้งในสวนสาธารณะ ส่วนสนามกีฬากลางแจ้ง 2,000 ตร.ม. ซึ่งจะตั้ง

บริเวณด้านข้างสวนสาธารณะ

- โรงเรียนอนุบาล ตั้งอยู่กลางพื้นที่ตั้งโครงการซึ่งมีขนาด 2 ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จุดค้อย

1. รูปลักษณะของโครงการจะเป็นรูปสี่เหลี่ยมเข้าไป ทำให้ผู้อยู่อาศัยภายในด้านซ้ายๆโครงการจะเดินทางออกมาสู่ถนนใหญ่ด้านหน้าค่อนข้างลำบาก
2. ขาดต่อการรักษาความปลอดภัย เนื่องจากภายในที่ดินมีคลองสาธารณะตัดผ่านกลางพื้นที่โครงการ
3. ทิศทางการขยายตัวของความเจริญของตัวเมืองจังหวัดระยอง อยู่บนถนนสุขุมวิทโดยมีทิศทางไปยังนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

1.8 ราคาที่ดินประเมิน และราคาที่เขาของซื้อจริง

- ราคาต้นทุน ของที่ดินทั้งหมด 407 ไร่ 52 ตารางวา = 198,250,000 บาท

∴ จะได้ราคาต้นทุนที่ดิน 1,217.36 บาท / ตร.วา

- ราคาประเมินที่ดินทางราชการ

ส่วนที่อยู่ใน อ. บ้านค่าย

ที่ดินนรของบ้านค่าย ราคาประเมิน 2,500 บาท / ตร.วา

ส่วนที่อยู่ใน อ. เมือง

ตั้งแต่คลองสาธารณะจนถึงด้านในมีราคาประเมิน 250 บาท / ตร.วา

2. การศึกษาด้านเทคนิค

2.1 กำหนดผัง Lay-out ของโครงการ

2.1.1 เกณฑ์ในการวาง Lay - Out

ใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 สรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร
 - 1.1 บ้านเดี่ยวที่ดินขนาดกว้างและยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดิน ไม่ต่ำกว่า 2 เมตร
 - 1.2 บ้านแฝด ที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา อาคารด้านไม่ติดที่ดิน ต้องห่างจากเขตที่ดิน ไม่ต่ำกว่า 2 เมตร
 - 1.3 อาคารพาณิชย์ ที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหลัง ต้องห่างจากเขตที่ดิน ไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ต้องเว้นช่องว่างทุกๆ 60 เมตร ที่สร้างติดกันเป็นระยะห่างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร
2. ขนาดของถนน
 - 2.1 ถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 100 แปลง หรือ ไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร เป็นผิวทาง 6 เมตร และทำทางเท้ายกระดับด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร
 - 2.2 ถนนเข้าออกที่ดิน ไม่เกิน 300 แปลง หรือ 50 ไร่ ต้องมีความกว้างเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร ความกว้างผิวทาง 9 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.5 เมตร
 - 2.3 ถนนเข้าออกที่ดินมากกว่า 300 แปลงขึ้นไป หรือ 50 ไร่ ต้องมีความกว้างเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร ความกว้างผิวจราจร 12 เมตร ทางเท้าข้างละ 2 เมตร
3. ถนนที่ตัดผ่านสาธารณูปโภคสาธารณะประโยชน์ ถ้ากว้างเกิน 3 เมตร ต้องทำสะพาน ถ้าไม่ถึงต้องจัดทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ใช้ท่อที่มีเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 1 เมตร
4. ที่ดินเพื่อใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
 - 4.1 กั้นพื้นที่ส่วนสาธารณะและจัดทำสนามกีฬา หรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง พื้นที่เท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่จำหน่าย
5. กรณีจัดสรรที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือ 50 ไร่ ผู้จัดสรรต้องกั้นพื้นที่ทำโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดพื้นที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลงหรือ 100 ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2 แนวคิดในการวาง Lay out

ภายในโครงการจะแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก คือ ส่วนที่พักอาศัย และสถานที่บริการส่วนกลาง
ส่วนที่พักอาศัย ซึ่งประกอบด้วย

- 1.1 อาคารพาณิชย์
- 1.2 ทาวน์เฮ้าส์
- 1.3 บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
- 1.4 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
- 1.5 Condominium
- 1.6 Service Apartment

- อาคารพาณิชย์ ซึ่งใช้ประกอบกิจการการค้า ฉะนั้นจึงต้องมีสถานที่ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการบริเวณโดยรอบของตลาดสด และถนนเส้นหลักของโครงการซึ่งจะเป็นจุดรวมในด้านการค้าของโครงการ

- ทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากผู้ที่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ เป็นผู้ที่มิรายได้ไม่สูงนัก และโดยส่วนใหญ่จะไม่มีรถส่วนตัวจึงต้องตั้งบริเวณใกล้ๆถนนใหญ่ หรือทางเข้า-ออก โครงการ และเป็นแนวแบ่งย่านพาณิชย์กรรมออกจากด้านที่พักอาศัย

- บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งโดยส่วนมากจะไม่มีรถส่วนตัวจึงมีที่ตั้งไม่ไกลจากทางเข้า-ออก โครงการ และยังใช้เป็นแนวแบ่งระหว่างชุมชนหนาแน่นระหว่างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น เป็นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ค่อนข้างสูงจนถึงสูง ซึ่งต้องการความสงบในการพักผ่อน ซึ่งได้จัดให้เป็นพื้นที่ด้านในโครงการซึ่งจะไม่ใช่พื้นที่ปลูกพุ่ม และในบริเวณติดคลองสาธารณะและสวนสาธารณะจะจัดให้เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีทัศนียภาพที่ดี

- Condominium & Service apartment จะตั้งบริเวณใกล้สวนสาธารณะติดสโมสรและ Health Club ซึ่งจะเป็นบริเวณที่มีทัศนียภาพสวยที่สุดของโครงการ

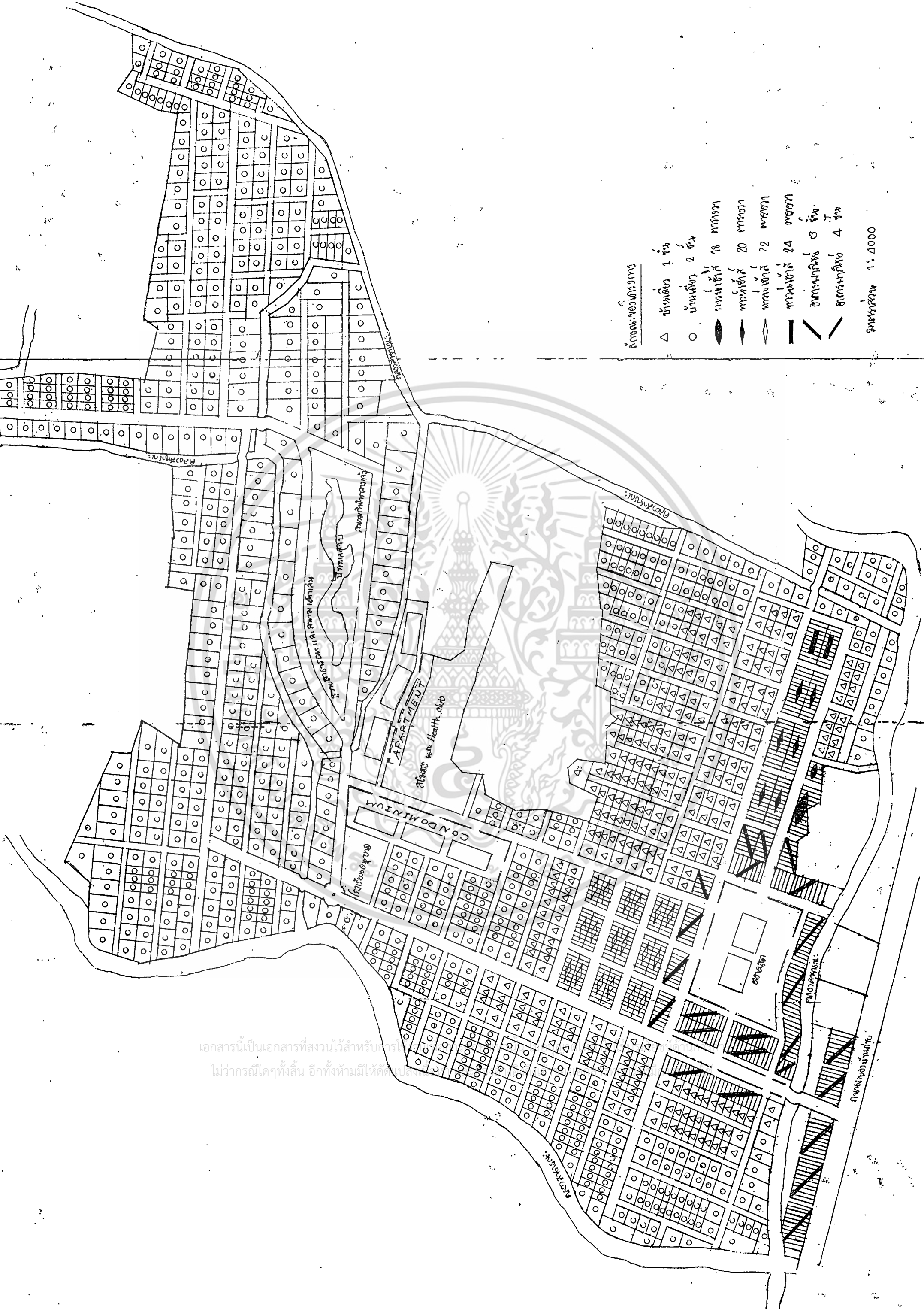
สถานที่บริการส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วย

- 2.1 สโมสรและ Health Club
- 2.2 สวนสาธารณะและบึงทะเลสาบ
- 2.3 สนามเด็กเล่นและสนามกีฬากลางแจ้ง
- 2.4 โรงเรียนอนุบาล
- 2.5 ตลาดสด

ส่วนของสโมสร,สวนสาธารณะ,สนามเด็กเล่น และ โรงเรียน จัดให้ตั้งอยู่บริเวณใกล้ศูนย์กลางพื้นที่ของที่ดิน เพื่อให้คนในโครงการเดินทางได้สะดวกที่สุด

ตลาดสด จะตั้งอยู่ในโครงการด้านหน้าของที่ตั้งเพื่อเป็นจุดศูนย์กลางการค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



- ลักษณะอาคาร (Building Characteristics)
- △ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (Single House 1 Floor)
 - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (Single House 2 Floors)
 - ◐ อาคารเช่า 18 ชั้น (Rental Building 18 Floors)
 - ◑ อาคารเช่า 20 ชั้น (Rental Building 20 Floors)
 - ◒ อาคารเช่า 22 ชั้น (Rental Building 22 Floors)
 - ◓ อาคารเช่า 24 ชั้น (Rental Building 24 Floors)
 - ◔ อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น (Commercial Building 3 Floors)
 - ◕ อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น (Commercial Building 4 Floors)
- มาตราส่วน 1:4000 (Scale 1:4000)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ภายในเท่านั้น
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตีพิมพ์เผยแพร่

กองช่างโยธาเทศบาล

2.2 ลักษณะของโครงการ

ลักษณะของสาธารณูปโภค ประกอบไปด้วย

ถนนและทางเท้าสาธารณะ

ถนน Main เป็นทางเข้าออกของโครงการซึ่งมีทางเดียว โดยเริ่มเข้าโครงการเป็นถนนกว้าง 16 เมตร แต่เมื่อข้ามสะพานเข้าโครงการจะเพิ่ม Bike lane ขนาด 7 เมตรทั้งสองข้างถนนตลอดแนวอาคารพาณิชย์

ถนนรอง จะมีขนาด 12 เมตร เป็นทางเชื่อมต่อจากถนน Main ไปในแต่ละเฟส

ถนนภายในโครงการ คือถนนที่ต่อจากถนนรองผ่านบ้านพักอาศัย มีความกว้าง 8 เมตร

ไฟฟ้า ประปา และทางระบายน้ำ

จะทำการติดตั้งเรียบร้อยไปกับถนนตลอดแนวในโครงการและทางระบายน้ำจะมีการระบายน้ำจากถังหรือบ่อน้ำบาดาลที่ได้ทำการบำบัดแล้วลงสู่คลองสาธารณะ

ระบบบำบัดน้ำเสีย

ทำการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียของบ้านพักอาศัยทุกๆหลัง ส่วน Condominium และ Apartment จะเป็นระบบบำบัดรวม ซึ่งระบบบำบัดจะอยู่ด้านท้ายของสโมสรและ Health club

ลักษณะของที่อยู่อาศัย มีดังนี้

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น มีเนื้อที่ขนาด 50, 75 และ 100 ตารางวา รวมจำนวน 286 หน่วย

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีเนื้อที่ขนาด 50, 75, 100 และ 200 ตารางวา รวมจำนวน 804 หน่วย

ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น มีเนื้อที่ขนาด 18, 20, 22 และ 24 ตารางวา รวมจำนวน 264 หน่วย

อาคารพาณิชย์ มีเนื้อที่ขนาด 25 ตารางวา 3 และ 4 ชั้น รวมจำนวน 212 หน่วย

อาคารชุด มีพื้นที่ขนาด 32 ตารางเมตร ต่อหน่วย รวมจำนวน 648 หน่วย

Apartment มีพื้นที่ขนาด 64 ตารางเมตร ต่อหน่วย รวมจำนวน 324 หน่วย

เนื่องจากโครงการทั้งหมดมีเนื้อที่ 407 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ฉะนั้นต้องทำการจัดสรรแบ่งออกเป็นเฟสๆ จากข้อมูลปฐมภูมิผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยในโครงการขนาดกลาง 50 - 200 ไร่ คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ 53.33 % และเพื่อความเหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภคจึงกำหนดพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 4 เฟส มีรายละเอียดดังตารางและรูปหน้าถัดไปนี้

2.3 การใช้ที่ดินของโครงการ

โครงการมีเนื้อที่ดินทั้งสิ้น 407 ไร่ 52 ตารางวา = 651408 ตารางวา ได้จัดสรรให้มีการใช้ที่ดินดังนี้

1. พื้นที่สามารถขายได้	436,148 m ² (66.95%)
2. พื้นที่สโมสร, สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	90,990 m ² (13.97%)
3. พื้นที่ถนนและทางเท้า	91,200 m ² (14%)
4. พื้นที่ตลาดรวมลานจอดรถ	15,000 m ² (2.3%)
5. พื้นที่คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์ รวมลานจอดรถ	18,070 m ² (2.78%)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<u>ส่วนที่พักอาศัย</u>	เฟส 1	เฟส 2	เฟส 3	เฟส 4
<u>บ้านเดี่ยว 1 ชั้น</u>				
50 ตร.วา	68	41	55	-
75 ตร.วา	30	34	4	-
100 ตร.วา	30	7	17	-
<u>บ้านเดี่ยว 2 ชั้น</u>				
50 ตร.วา	27	95	100	23
75 ตร.วา	43	6	54	8
100 ตร.วา	68	101	102	13
200 ตร.วา	13	29	80	14
<u>ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น</u>				
18 ตร.วา	72	-	-	-
20 ตร.วา	16	-	-	-
22 ตร.วา	-	156	-	-
24 ตร.วา	20	-	-	-
<u>อาคารพาณิชย์ 25 ตร.วา</u>				
สูง 3 ชั้น	-	27	-	-
สูง 4 ชั้น	-	51	134	-
รวม	407	555	538	65
Condominium สูง 9 ชั้น 3 อาคาร	-	-	-	648
Service Apartment สูง 9 ชั้น 3 อาคาร	-	-	-	324
<u>ส่วนบริการกลาง</u>				
สวนสาธารณะ และบึงทะเลสาบ	-	1	-	-
สนามเด็กเล่น และสนามกีฬากลางแจ้ง	-	1	-	-
ตลาดสด	-	1	-	-
สโมสร และHealth Club	-	-	1	-
โรงเรียนอนุบาล	-	-	1	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผ่น 2

- △ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
- ◇ พาหนะ 22 ตารางวา
- ∠ อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น
- ∠ อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น

ขนาดรูป 1:1000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับภายใน ซึ่งยังไม่สามารถเผยแพร่ได้
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต



แปล 3

- △ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
- ▨ อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น

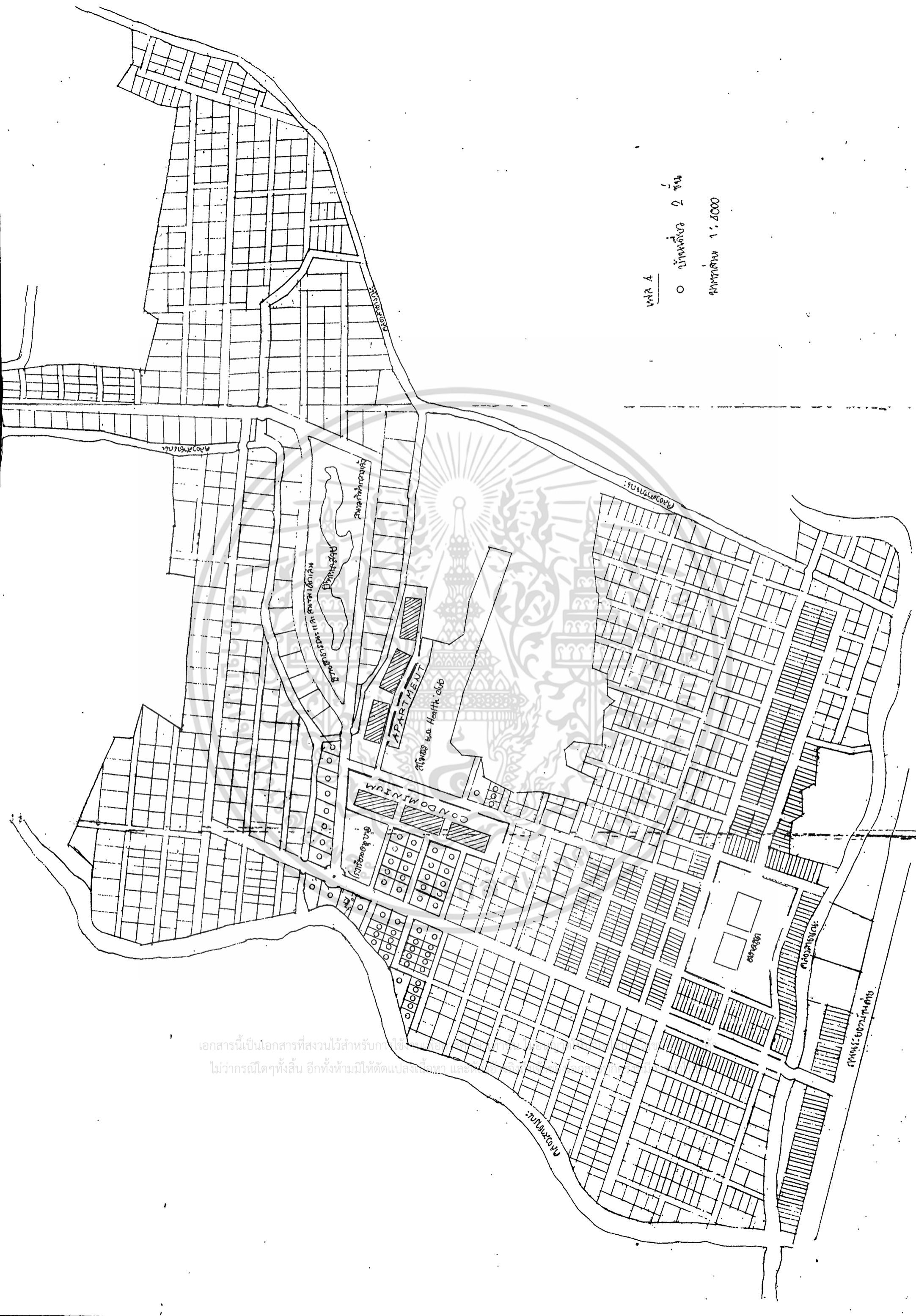
มาตราส่วน 1:1000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับก...
 ไม่ว่ากรรมใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแบบ...
 1

พลา 4

○ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

ขนาดพื้นที่ 1:4000



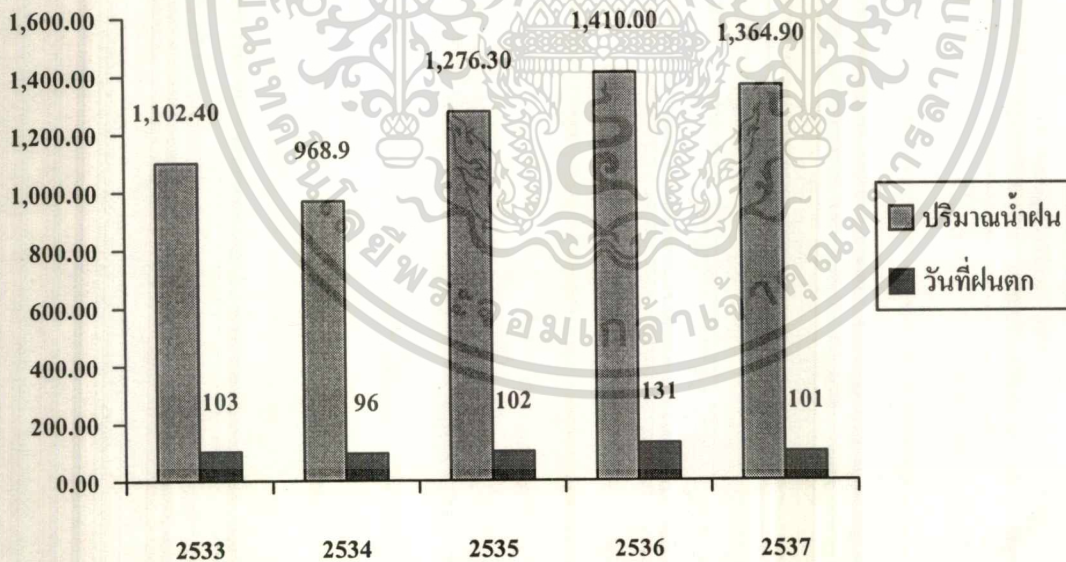
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานภายในเท่านั้น
 ไม่ว่ากรรมใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และห้ามเผยแพร่ข้อมูลใดๆทั้งสิ้น

2.4 ปัญหาทางด้านการก่อสร้าง

1. บริเวณที่ตั้งโครงการเนื่องจากเป็นที่ต่ำ จึงต้องเสียค่าถมในการปรับพื้นที่ ทั้งโครงการซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีค่าเท่ากับ 95,509,375 บาท
2. ที่ตั้งของโครงการเป็นพื้นที่ที่มีคลองสาธารณะไหลผ่านและพื้นที่เป็นทางคดเคี้ยว จึงต้องทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการทำกำแพงกันดินสูง ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเท่ากับ 58,500,000 บาท
3. เนื่องจากพื้นที่มีขนาดใหญ่โครงการต้องจำเป็นเปิดแบ่งขายเป็นเฟส ซึ่งในช่วงเฟสที่ 2, 3 และ 4 จะเริ่มมีผู้คนที่ซื้อบ้านในเฟส 1 มาอยู่อาศัยภายในโครงการแล้ว การก่อสร้างในเฟสถัดไปต้องทำการเพิ่มการควบคุมการก่อสร้าง เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการแล้ว ทำให้การก่อสร้างยุ่งยากขึ้น
4. จากตารางแสดงปริมาณน้ำฝนข้างล่างนี้ แสดงว่าจังหวัดระยองเป็นบริเวณที่มีฝนตกชุกตลอดปี ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการก่อสร้าง ซึ่งอาจทำให้เวลาก่อสร้างยาวนานกว่าปกติ

ปริมาณน้ำฝนของจังหวัดระยอง ระหว่างปี 2533 ถึง 2537 จะอยู่ในช่วง 968.9 มม. ถึง 1,410.0 มม. ฝนตกมากที่สุดในปี 2536 วัดได้ถึง 1,410.0 มม. จำนวนวันฝนตก 131 วัน ส่วนฝนตกน้อยที่สุดในปี 2534 วัดได้ 968.9 มม. จำนวนวันฝนตก 96 วัน

แผนภูมิ แสดงปริมาณน้ำฝนและจำนวนวันที่ฝนตก ปี 2533-2537



ที่มา : กองภูมิอากาศ กรมอุตุนิยมวิทยา

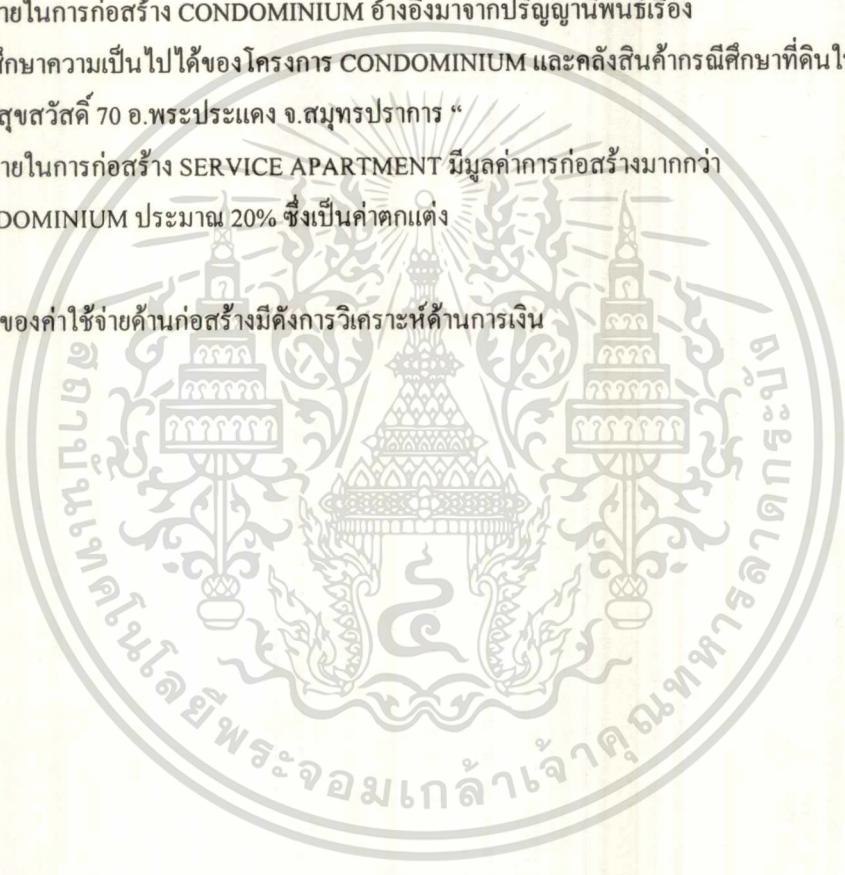
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.5 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

1. ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งจะแบ่งออกเป็นเฟส ๆ ของแต่ละเฟส
2. ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ ใช้เวลา 5 เดือน ต่อ 1 หลังซึ่งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างได้ประมาณดังนี้

เดือนที่ 1	10% ของมูลค่าต้นทุนการก่อสร้างบ้านพักอาศัยแต่ละประเภท
เดือนที่ 2	20% ของมูลค่าต้นทุนการก่อสร้างบ้านพักอาศัยแต่ละประเภท
เดือนที่ 3	30% ของมูลค่าต้นทุนการก่อสร้างบ้านพักอาศัยแต่ละประเภท
เดือนที่ 4	20% ของมูลค่าต้นทุนการก่อสร้างบ้านพักอาศัยแต่ละประเภท
เดือนที่ 5	20% ของมูลค่าต้นทุนการก่อสร้างบ้านพักอาศัยแต่ละประเภท
3. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง CONDOMINIUM อ้างอิงมาจากปริญญาณิพนธ์เรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ CONDOMINIUM และคลังสินค้ากรณีศึกษาที่ดินในซอยสุขสวัสดิ์ 70 อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ “
4. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง SERVICE APARTMENT มีมูลค่าการก่อสร้างมากกว่า CONDOMINIUM ประมาณ 20% ซึ่งเป็นค่าตกแต่ง

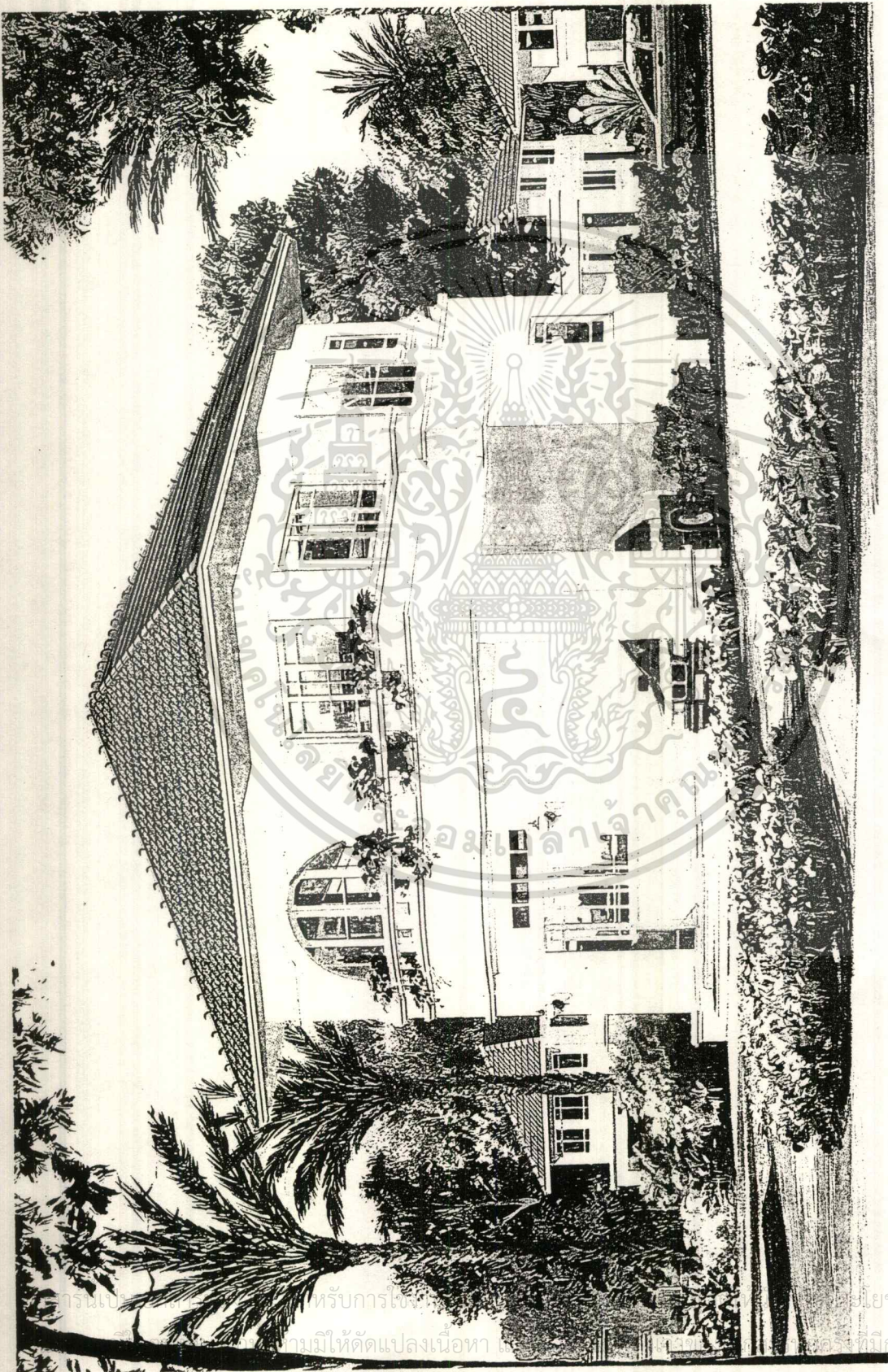
รายละเอียดของค่าใช้จ่ายด้านก่อสร้างมีดังการวิเคราะห์ด้านการเงิน



ตัวอย่างแบบที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ

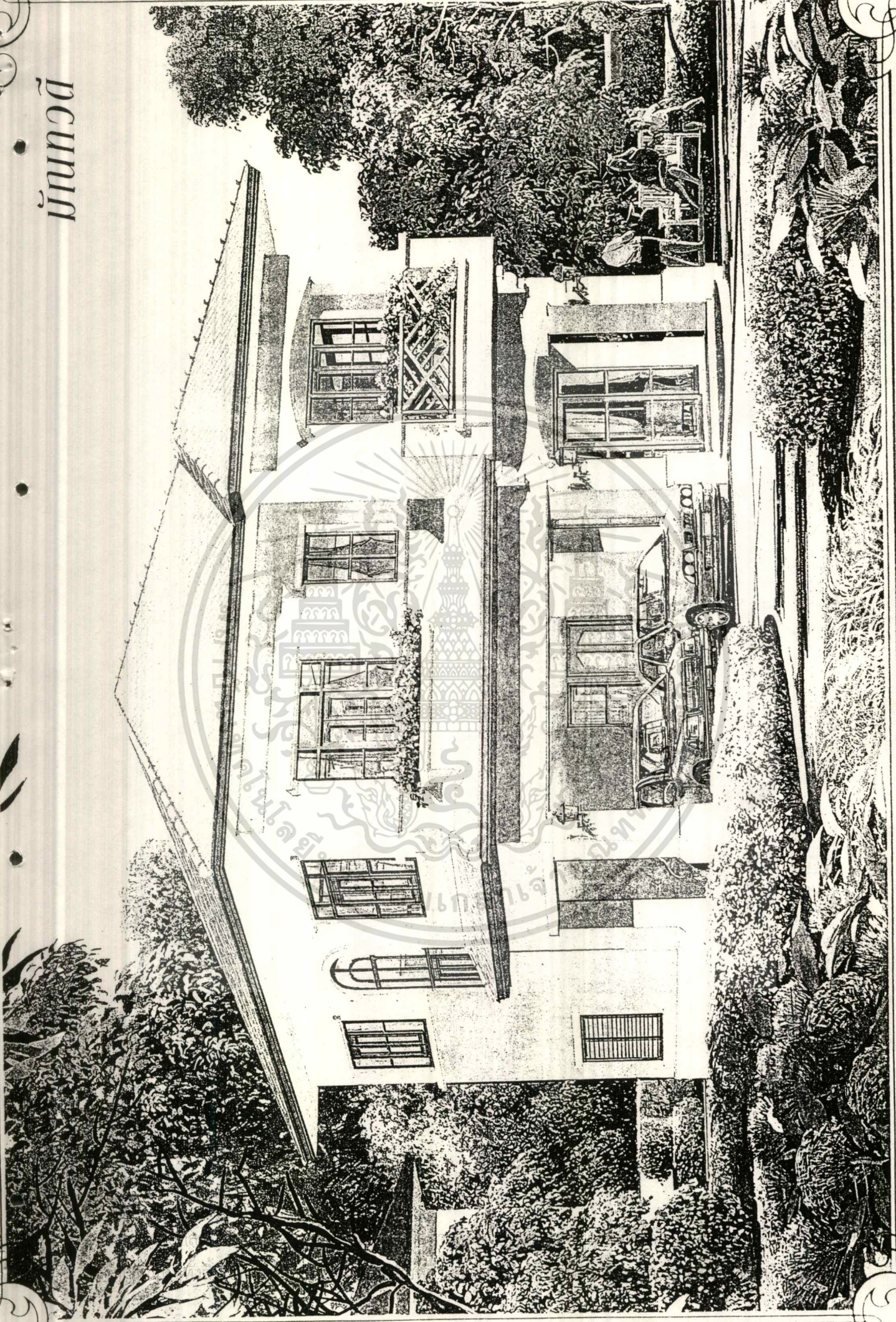


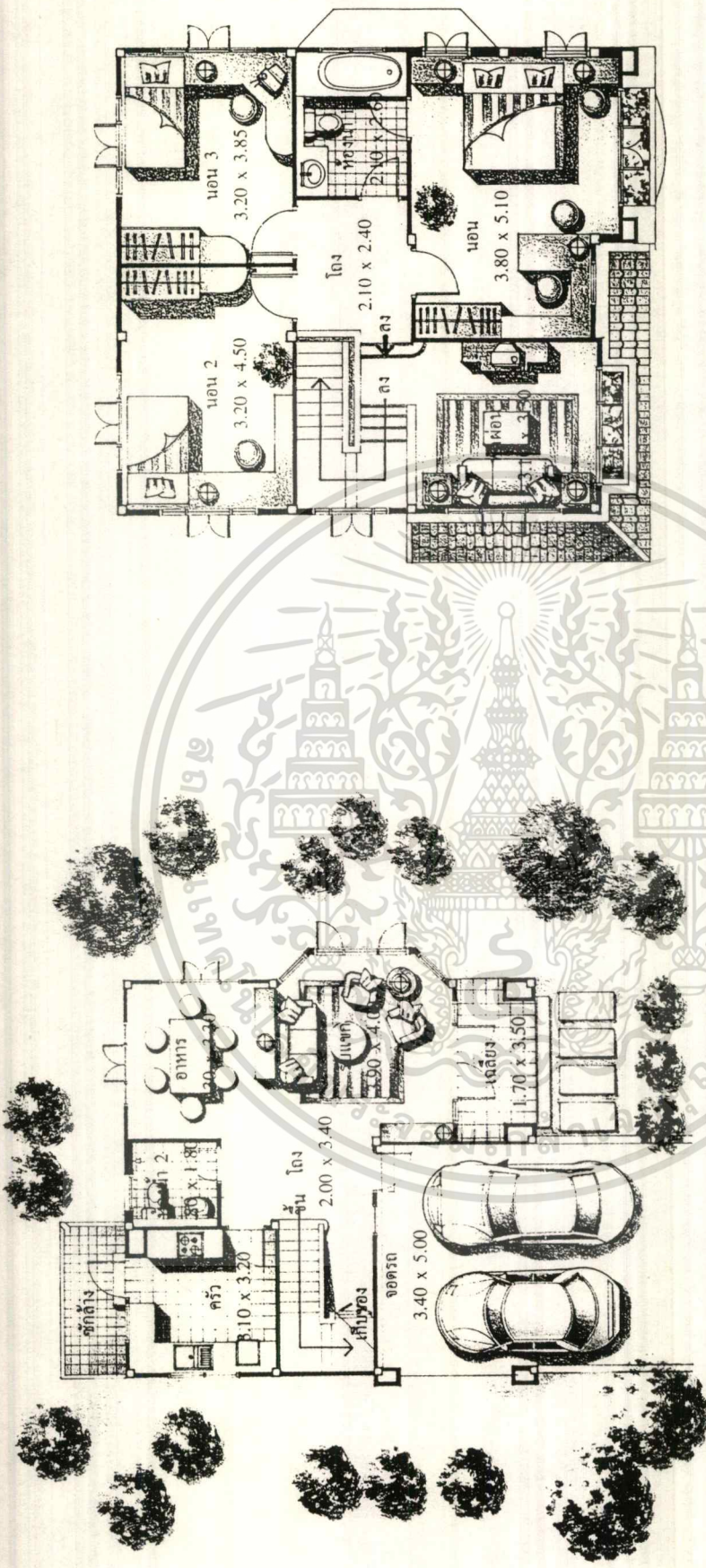
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



Filar

การนเป... หรับการใช... โยชนด้านการค้า
งานมิให้ดัดแปลงเนื้อหา... องค์กรที่มีการนำไปใช้





แปลนชั้นบน

แปลนชั้นล่าง

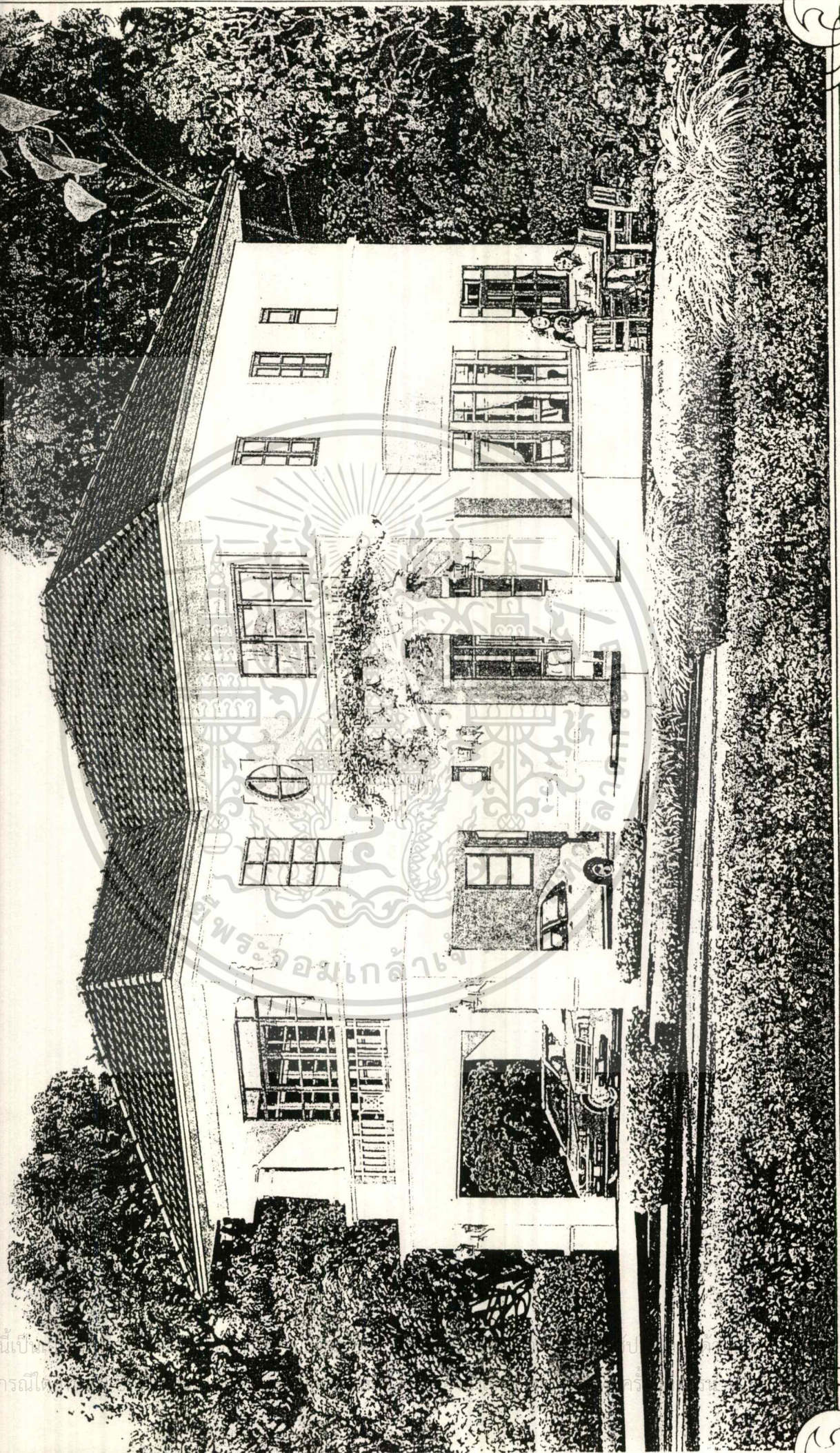
บ้านทวด

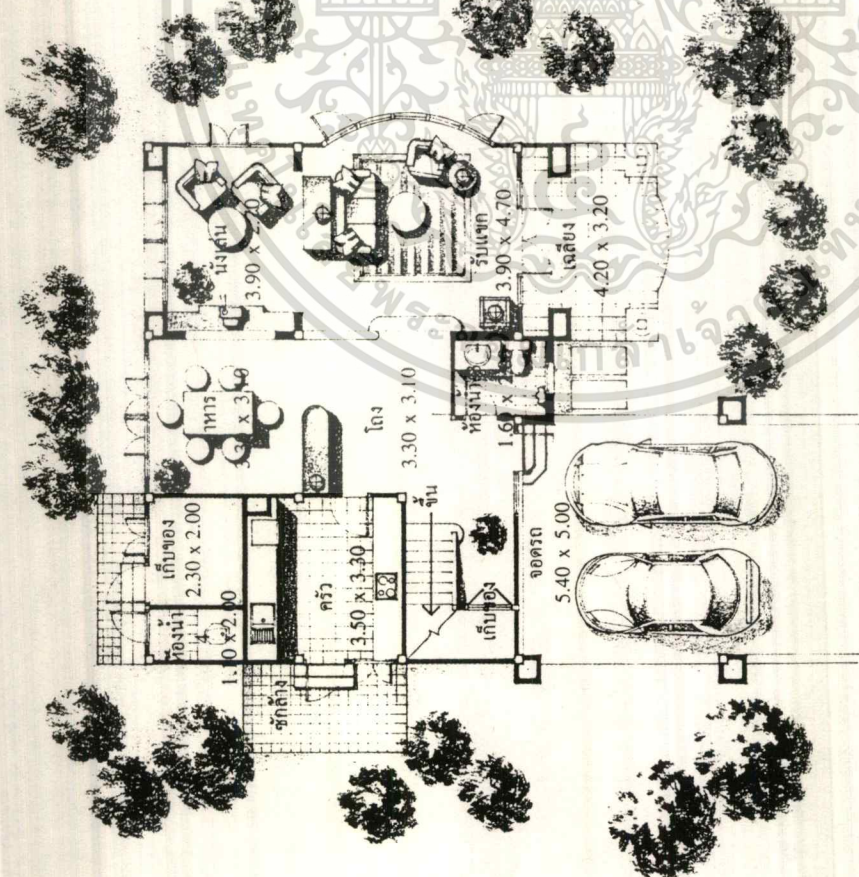
3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน ภายใต้อาคารที่แตกต่าง ชั้นด่างกว้างพิเศษ ห้องรับแขกโปร่งสบาย พร้อม BAY WINDOW รับมุมมองภายนอกบ้าน ห้องนอนใหญ่รับชมได้ชมได้เล่นระดับแยกเป็นสัดส่วน เพื่อต้อนรับทุกรูปแบบของการพักผ่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้โดยไม่ผ่านการฉีกใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้ง

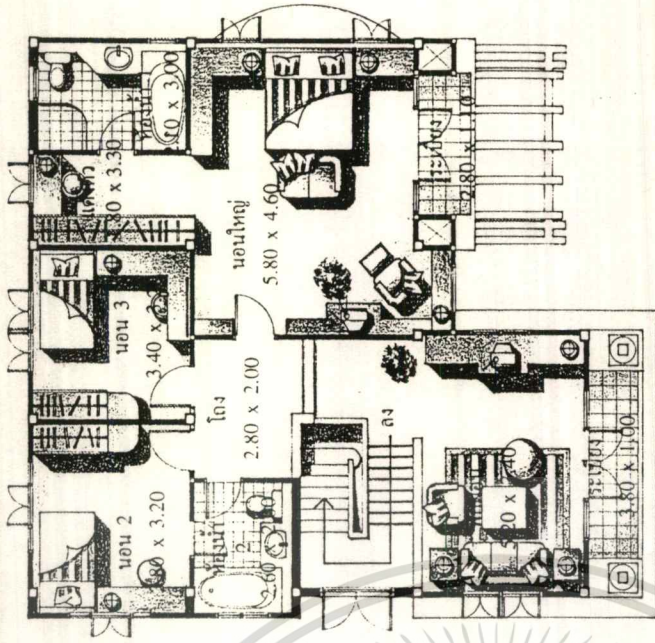
มัสยิด

มัสยิดนี้เป็น
ไม่ว่ากรณีใด





แปลนหน้า



แปลนหลัง

MANASSAN

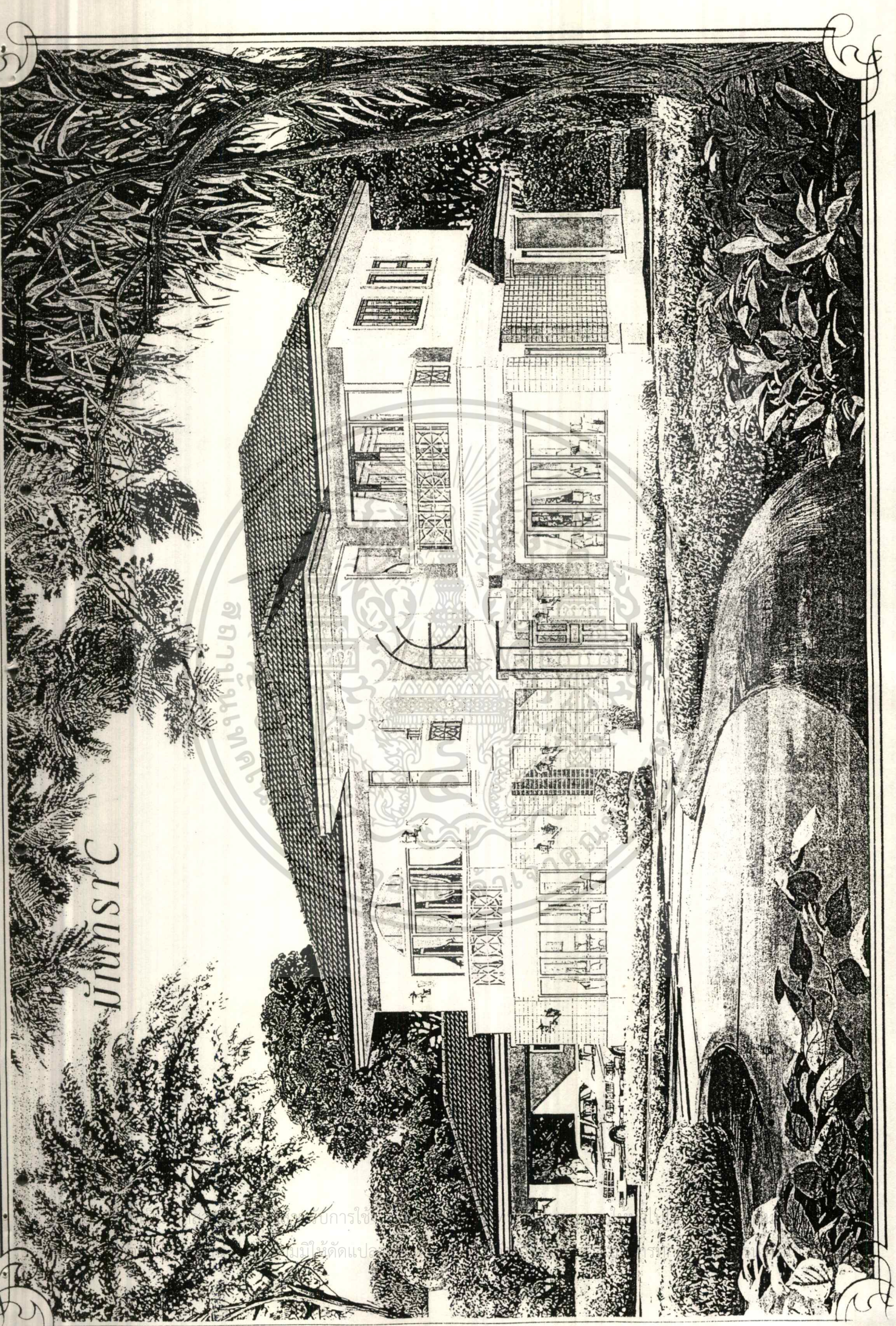
3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน โดดเด่นด้วย BAY WINDOW ดีไซน์โค้งบริเวณห้องรับแขกชั้นล่าง ห้องนั่งเล่น
ออกแบบประณีตสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องทำงานได้เพื่อความสะดวก ชั้นบนห้องพักผ่อนขนาดใหญ่โดยมีระเบียงแบบยกเป็นสัดส่วน
ห้องนอนแบบ FULL-FUNCTION พร้อมระเบียงส่วนตัวและห้องน้ำในตัว

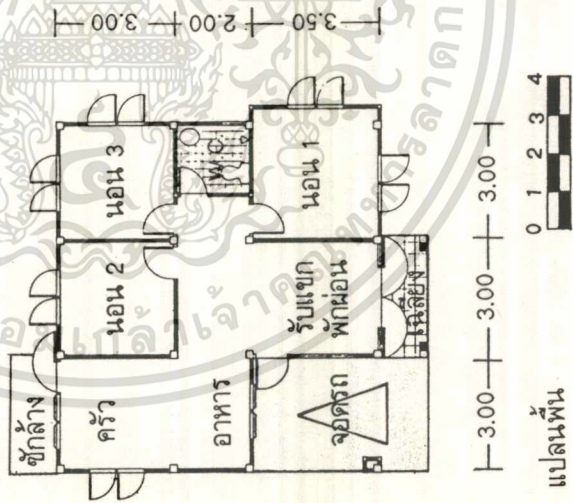
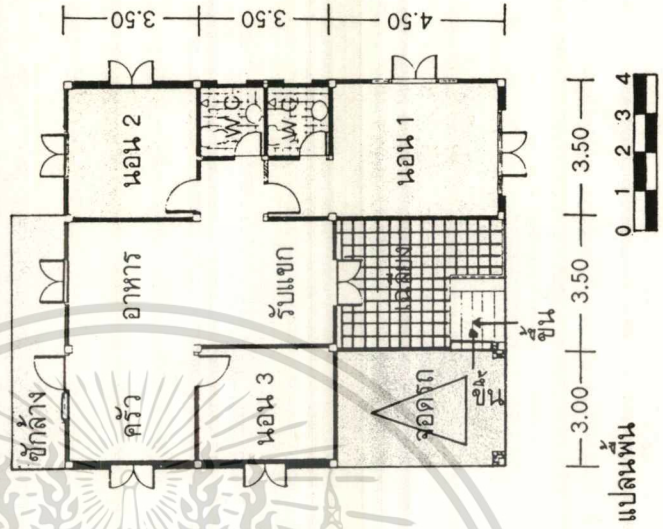
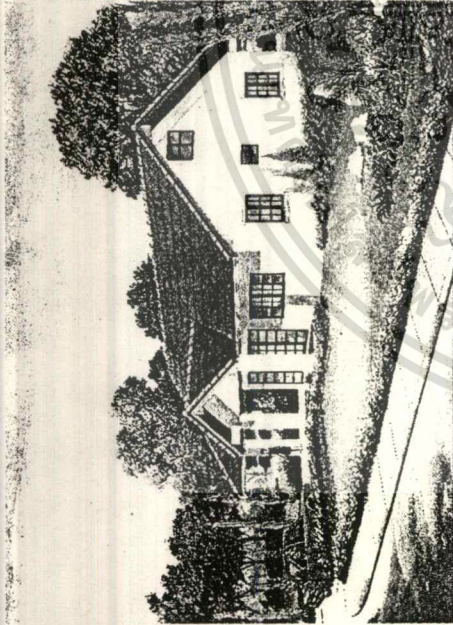
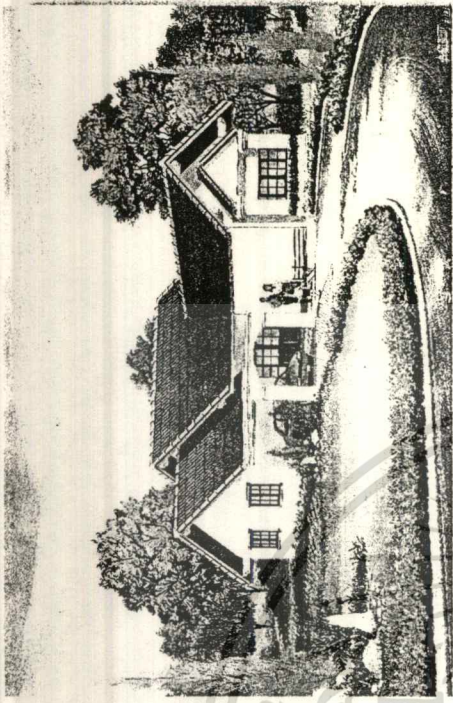
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้ง

บ้าน S.C.

๒๕๒๖

บริการใช้
พื้นที่ตัดแปะ





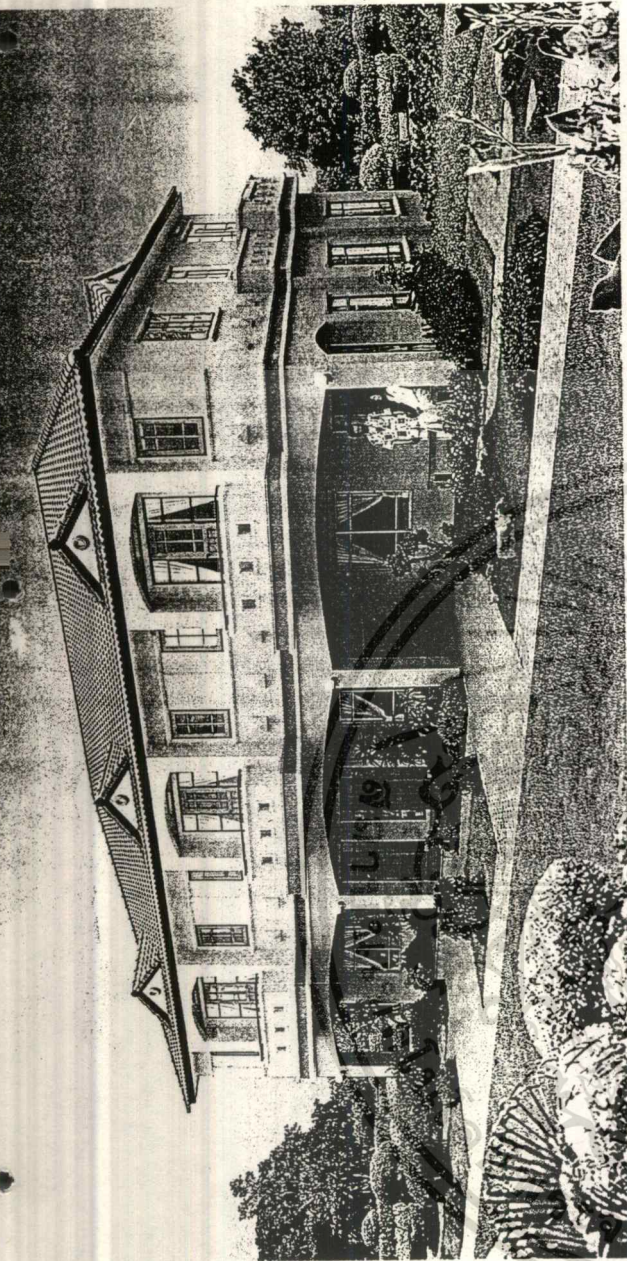
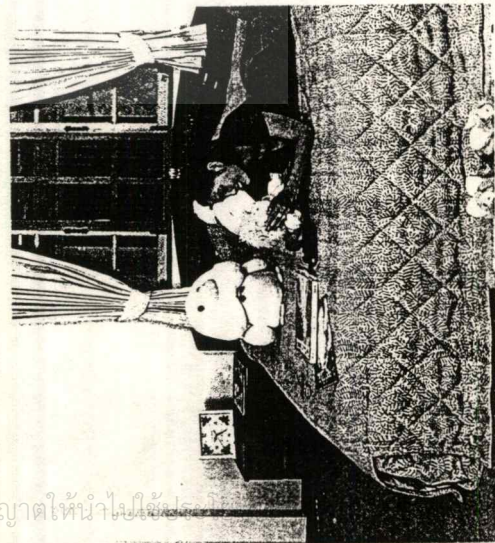
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทาวน์เฮ้าส์แบบ

4-4.5 เมตร

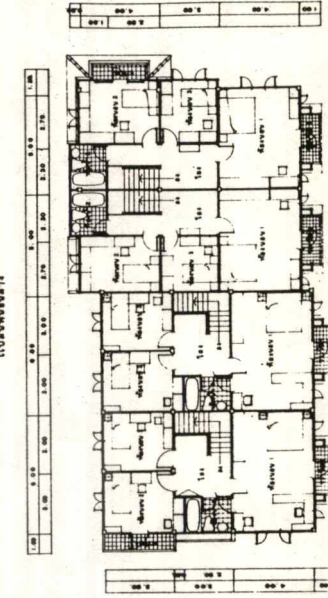
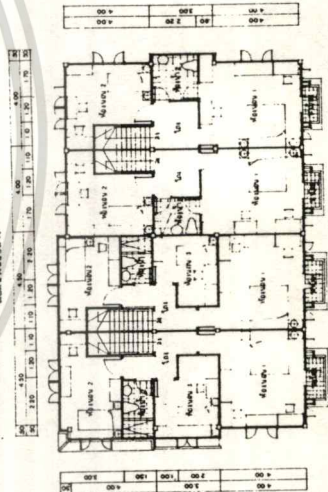
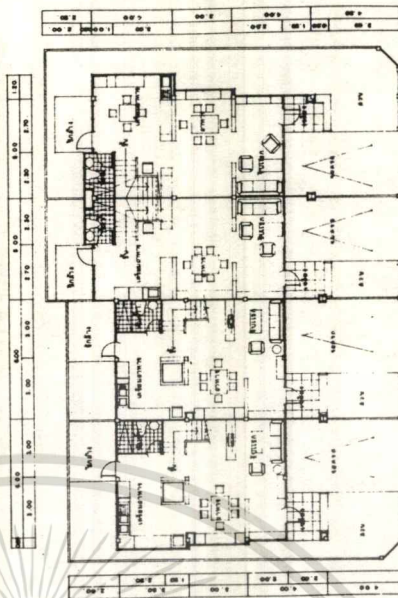
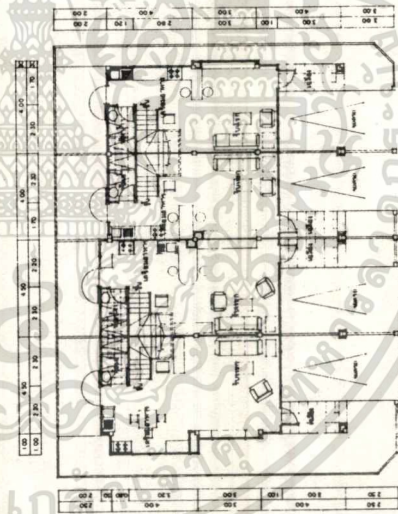
5-6 เมตร

รามอินทรา ให้คุณได้เลือกสรรตั้งใจปรารถนา ด้วยความแตกต่างของทาวน์เฮ้าส์นักกว้างตั้งแต่ 4, 4.5, 5 และ 6 เมตร บนเนื้อที่ตั้งแต่ 16-24 ตารางวา ห้องนอนใหญ่ เนื้อที่กว้างกว่าทาวน์เฮ้าส์ทั่วไป พร้อมการวางแผนที่รองรับอนาคตของคุณ ด้วยการลงเสาเข็มใหญ่บริเวณหลังบ้าน จึงสะดวกสบาย และประหยัดในการก่อสร้างต่อเติมที่จะตามมภายหลัง



ทาวน์เฮ้าส์แบบ 4, 4.5 เมตร

ทาวน์เฮ้าส์แบบ 5, 6 เมตร

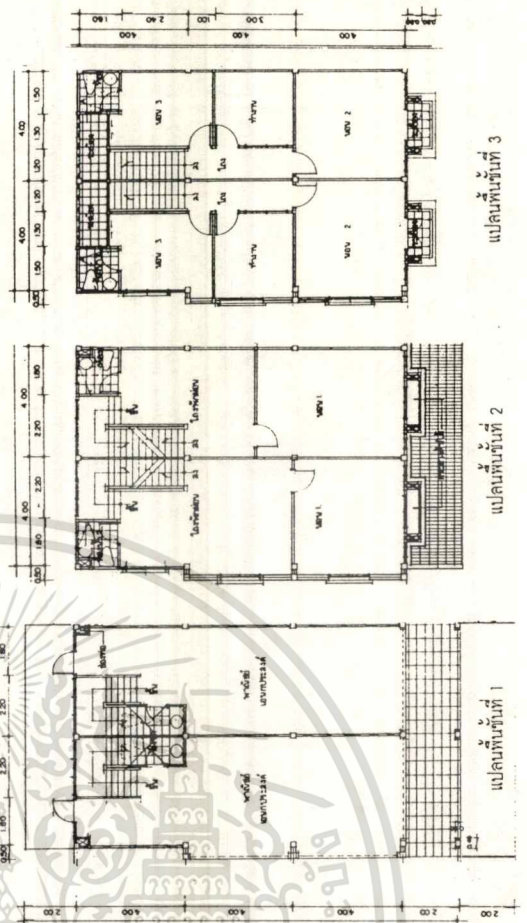
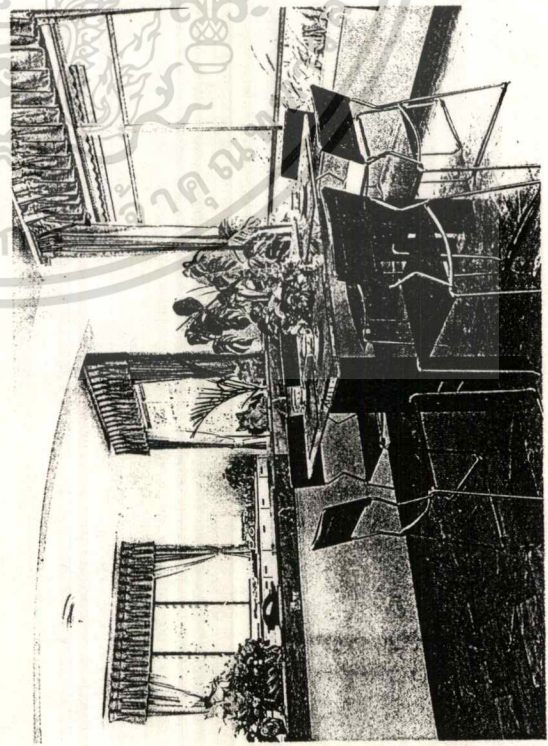
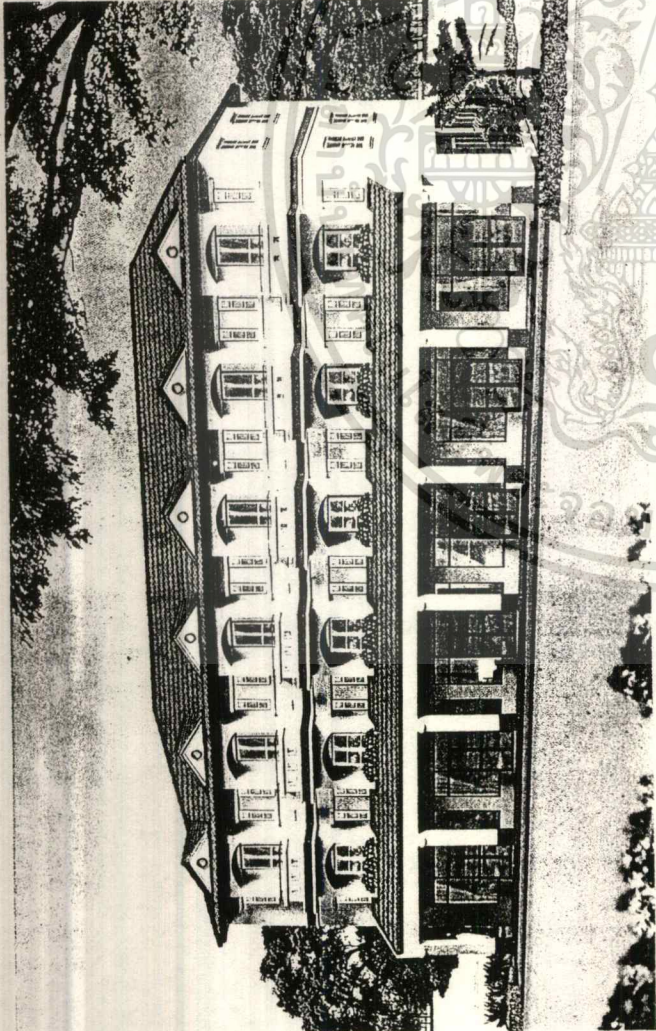


เมื่อบริษัท รามอินทรา ให้คุณได้เลือกสรรตั้งใจปรารถนา ด้วยความแตกต่างของทาวน์เฮ้าส์นักกว้างตั้งแต่ 4, 4.5, 5 และ 6 เมตร บนเนื้อที่ตั้งแต่ 16-24 ตารางวา ห้องนอนใหญ่ เนื้อที่กว้างกว่าทาวน์เฮ้าส์ทั่วไป พร้อมการวางแผนที่รองรับอนาคตของคุณ ด้วยการลงเสาเข็มใหญ่บริเวณหลังบ้าน จึงสะดวกสบาย และประหยัดในการก่อสร้างต่อเติมที่จะตามมภายหลัง

เมื่อบริษัท รามอินทรา ให้คุณได้เลือกสรรตั้งใจปรารถนา ด้วยความแตกต่างของทาวน์เฮ้าส์นักกว้างตั้งแต่ 4, 4.5, 5 และ 6 เมตร บนเนื้อที่ตั้งแต่ 16-24 ตารางวา ห้องนอนใหญ่ เนื้อที่กว้างกว่าทาวน์เฮ้าส์ทั่วไป พร้อมการวางแผนที่รองรับอนาคตของคุณ ด้วยการลงเสาเข็มใหญ่บริเวณหลังบ้าน จึงสะดวกสบาย และประหยัดในการก่อสร้างต่อเติมที่จะตามมภายหลัง

เพื่ออำนวยการบริหารของคณะ

ขอเสนออาคารพาณิชย์ 3 ชั้น คุณภาพเยี่ยม
 ท่ามกลางชุมชนขนาดใหญ่กว่า 3,000 หลังคาเรือน คุ่มค่าด้วย
 การออกแบบตกแต่งอย่างดี พร้อมเข้าอยู่ได้ พันชั้นต่างปูหินอ่อน
 ชั้นบนปูปาร์เก้ไม้แดง แบ่งสัดส่วนกันห้อง 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
 ในราคาที่คุณเป็นเจ้าของได้ไม่ยาก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

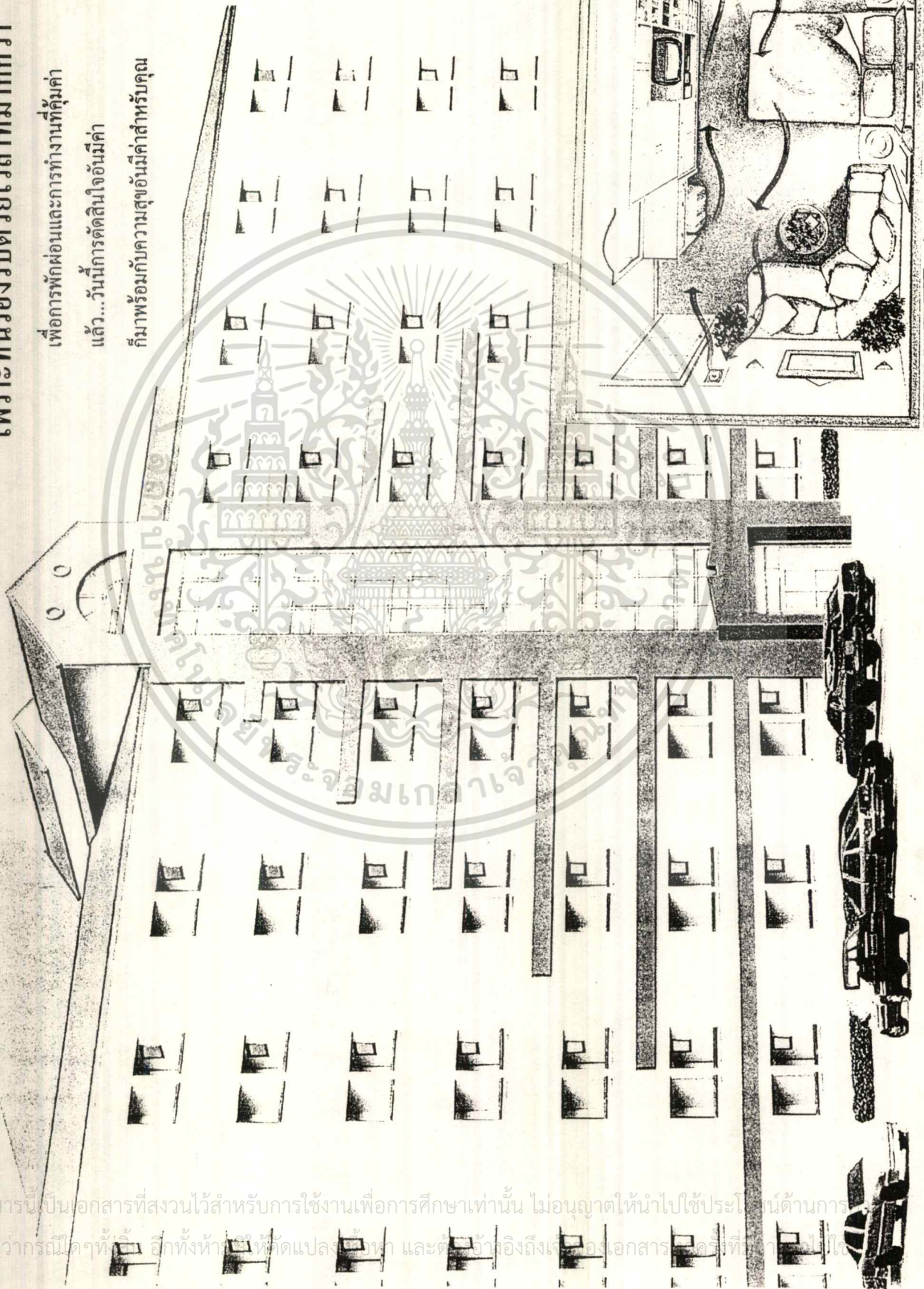
ชีวิตทันสมัย...ในรูปแบบคอนโดมีเนียม

เพราะที่นี้รองรับด้วยเวลาที่มากกว่า

เพื่อการพักผ่อนและการทำงานที่คุ้มค่า

แล้ว...วันนี้การตัดสินใจอันมีค่า

ก็มาพร้อมกับความสุขอันมีค่าสำหรับคุณ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการ
ไม่ว่ากรณีใดๆที่... อีกทั้งห้าม...ที่ผิดแปล... และตั้ง...จำให้อิงถึง...ของเอกสาร...อนึ่งที่...



บทที่ 5

การวิเคราะห์ด้านการบริหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

การวิเคราะห์ด้านการบริหาร

ในการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินจริง ๆ นั้น การบริหารงานย่อมต้องเกิดปัญหาอุปสรรคและค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นภายในโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจึงต้องทำการวิเคราะห์ด้านการบริหารทั้งนี้เพื่อให้การทราบถึงรูปแบบขององค์การ หน้าที่และความสัมพันธ์ภายในองค์การ ค่าใช้จ่ายในองค์การ ปัญหาและอุปสรรคอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

ขั้นตอนในการวิเคราะห์

1. วิเคราะห์รูปแบบองค์กรทางธุรกิจ
2. วิเคราะห์หน้าที่และการจัดองค์กรภายในโครงการ
3. สรุปการวิเคราะห์ด้านการบริหาร

1. การวิเคราะห์รูปแบบองค์กรทางธุรกิจ

1.1 รูปแบบองค์กรทางธุรกิจ โดยทั่วไป

รูปแบบพื้นฐานที่สำคัญของธุรกิจมี 3 ประการ ได้แก่ กิจการเจ้าของคนเดียว ห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัดซึ่งมีรายละเอียดต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1.1.1 กิจการเจ้าของคนเดียว

กิจการที่จัดการโดยคนใดคนหนึ่งและทำในนามบุคคลเดียวผู้ประกอบการจะได้รับผลกำไรหรือขาดทุนทั้งหมดแต่ผู้เดียว

- ข้อดีของกิจการเจ้าของคนเดียว
 - จัดตั้งและเลิกกิจการง่าย พิจารณาทางกฎหมายน้อยและเสียค่าใช้จ่ายน้อย
 - ไม่มีภาระแบ่งปันกำไร อำนาจและความลับทางการค้าให้กับบุคคลอื่น
 - การบริหารงานไม่ซับซ้อนมีความคล่องตัวสูง
 - สามารถแก้ปัญหาการเสียภาษีซ้ำซ้อนอันเนื่องจากเสียเพียงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
- ข้อเสียของกิจการเจ้าของคนเดียว
 - เจ้าของต้องรับผิดชอบในหนี้สินทั้งหมดของกิจการ
 - กิจการต้องหยุดดำเนินการเมื่อเจ้าของถึงแก่กรรม จำคุกหรือไร้ซึ่งความสามารถ
 - เกิดการตัดสินใจผิดพลาดได้ง่าย โดยเฉพาะผู้บริหารขาดความรู้และประสบการณ์ในเรื่องนั้น

เรื่องนั้น

1.1.2 ห้างหุ้นส่วน

กิจการที่มีบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปตกลงดำเนินกิจการร่วมกันตามสัญญาห้างหุ้นส่วน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แบ่งห้างหุ้นส่วนออกเป็น 2 ประเภทได้แก่ ห้างหุ้นส่วนสามัญ (Ordinary Partnership) และห้างหุ้นส่วนจำกัด (Limited Partnership)

- ห้างหุ้นส่วนสามัญ ประกอบด้วยหุ้นส่วนที่ทุกคนต้องรับผิดชอบหนี้สินร่วมกันโดยไม่จำกัดจำนวน สำหรับผลกำไรและอำนาจในการบริหารงานขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วน หากจดทะเบียนตามกฎหมายจะกลายเป็นห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้างหุ้นส่วนจำกัด ประกอบด้วยหุ้นส่วน 2 ประเภท คือหุ้นส่วนที่จำกัดความรับผิดชอบในหนี้สินเฉพาะส่วนที่ตนนำมาลงทุน โดยจะได้รับส่วนแบ่งในกำไรและขาดทุนแต่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร และหุ้นส่วนที่ไม่จำกัดความรับผิดชอบในหนี้สินของห้าง (อย่างน้อยหนึ่งคน)มีอำนาจในการบริหารงาน
 - ข้อดีของกิจการห้างหุ้นส่วน
 - การเพิ่มทุนได้มากขึ้น
 - จัดหาผู้เชี่ยวชาญทางเทคนิคได้สะดวก
 - ผลขาดทุนผู้เป็นหุ้นส่วนต้องรับผิดชอบร่วมกันตามข้อสัญญา
 - กรณีเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในหนี้สินของห้างมีจำนวนจำกัด
 - ข้อเสียของกิจการห้างหุ้นส่วน
 - การกระทำของหุ้นส่วนมีผลกระทบต่อกันอันอาจนำผลเสียมาสู่ห้างได้
 - กิจการต้องหยุดเมื่อหุ้นส่วนคนใดคนหนึ่งถึงแก่กรรม ลาออก จำคุกหรือไร้ซึ่งความ
- สมรรถภาพ
- อาจเกิดปัญหาขัดแย้งในการดำเนินงาน
 - หุ้นส่วนจำกัดอาจไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน
 - หนี้สินของหุ้นส่วนสามัญไม่จำกัด

1.1.3 บริษัทจำกัด

กิจการที่มีสภาพเป็นนิติบุคคล ดำเนินการจัดตั้งโดยจดทะเบียนตามกฎหมาย ผู้ถือหุ้นสามารถเป็นเจ้าของสินทรัพย์ หนี้สินและดำเนินงานได้อย่างอิสระตามข้อกำหนดของบริษัท

- ข้อดีของบริษัทจำกัด
 - สามารถขยายกิจการให้มีขนาดใหญ่ได้สะดวก
 - สามารถจัดหาผู้เชี่ยวชาญและหรือผู้บริหารมืออาชีพช่วยบริหารงานของกิจการได้
 - การดำเนินงานต่อเนื่องไม่จำเป็นต้องหยุดดำเนินงานเมื่อเจ้าของหรือผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งถึงแก่กรรม ลาออก จำคุกหรือไร้ซึ่งความสมรรถภาพ
 - การโอนหุ้นหรือความเป็นเจ้าของสามารถทำได้ง่าย
 - สามารถจัดหาทุนและขยายทุนได้อย่างกว้างขวาง
 - ผู้ถือหุ้นรับผิดชอบในหนี้สินอย่างจำกัดตามจำนวนเงินที่ได้ลงทุนไป
 - ได้รับการยกเว้นการเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าปกติในกิจการบางประเภท
- ข้อเสียของบริษัทจำกัด
 - ผู้เป็นเป็นเจ้าของไม่สามารถควบคุมการดำเนินงานของกิจการได้เนื่องจากได้แบ่งแยกอำนาจในการบริหารและการควบคุมงานระหว่างเจ้าของและผู้บริหารออกจากกัน
 - การบริหารมีความยุ่งยากซับซ้อนทำให้การตัดสินใจช้า
 - ค่าใช้จ่ายและเวลาในการจัดตั้งและล้มเลิกกิจการยุ่งยากเนื่องจากพิธีทางกฎหมายมีมาก
 - รัฐบาลควบคุมมากเป็นพิเศษ
 - เสียภาษีเงินได้ซ้ำซ้อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 การเลือกรูปแบบองค์กรทางธุรกิจ

จากข้อดีข้อเสียที่ได้เปรียบเทียบข้างต้นจึงเลือกรูปแบบองค์กรทางธุรกิจแบบบริษัทจำกัดทั้งนี้ เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1.2.1 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด สามารถขยายกิจกรรมทางด้านธุรกิจในอนาคตให้มีขนาดใหญ่ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว
- 1.2.2 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด สามารถจัดหาผู้เชี่ยวชาญและหรือผู้บริหารมืออาชีพช่วยบริหารงานขององค์กรอันช่วยแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างดี
- 1.2.3 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด สามารถดำเนินงานต่อเนื่องไม่จำเป็นต้องหยุดดำเนินงานเมื่อเจ้าของหรือผู้ถือหุ้นคนใดคนหนึ่งถึงแก่กรรม ลาออก จำคุกหรือไร้ซึ่งความสมรรถภาพ
- 1.2.4 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด สามารถทำการ โอนหุ้นหรือความเป็นเจ้าของสามารถทำได้ง่าย
- 1.2.5 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด สามารถจัดหาทุนและขยายทุนได้อย่างกว้างขวาง
- 1.2.6 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด ผู้ถือหุ้นรับผิดชอบในหนี้สินอย่างจำกัดตามจำนวนเงินที่ได้ลงทุนไปอันเป็นหลักประกันได้ว่าผู้ลงทุนหรือเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการจะไม่ประสบกับการถูกฟ้องล้มละลายเนื่องจากกิจการประสบการขาดทุนหรือโครงการล้มเหลว
- 1.2.7 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด สามารถได้รับการยกเว้นการเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าปกติในกิจการบางประเภท
- 1.2.8 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด ให้โอกาสเจริญเติบโตแก่พนักงานเบื้องล่างมากกว่าองค์กรในรูปแบบอื่นๆทำให้พนักงานมีความตั้งใจ ขวัญและกำลังใจที่ดีในการทำงาน
- 1.2.9 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด ให้โอกาสผู้ลงทุนหรือเจ้าของกิจการไม่ต้องทำหน้าที่ในการบริหารงานทำให้มีเวลาในการเลือกลงทุนตลอดดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจอื่นๆที่น่าสนใจ
- 1.2.10 องค์กรรูปแบบบริษัทจำกัด มีภาพลักษณ์ที่บุคคลภายนอกตลอดจนประชาชนทั่วไปให้ความน่าเชื่อถือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2: การวิเคราะห์หน้าที่และการจัดองค์กรภายในโครงการ

๑ หน้าที่ต่างๆภายในโครงการมีดังนี้

1. ฝ่ายบริหารงานส่วนกลางและองค์กรอิสระ

ประกอบด้วยหน่วยงานต่างๆดังนี้

1.1 ผู้จัดการบริษัท ทำหน้าที่บริหารงานต่างๆภายในบริษัทเพื่อผลกำไรให้แก่บริษัทโดยสามารถแจกแจงได้ดังนี้

- ศึกษาความเป็นไปได้ของความเป็นไปได้ของโครงการ
- วางแผนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
- จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท
- ทำหน้าที่ติดต่อและประสานงานกับองค์กรต่างๆภายนอก
- ให้คำปรึกษาแก่ทุกๆฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ชี้แจงและรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานให้แก่ผู้ถือหุ้นรับทราบ
- กำหนดนโยบายการปฏิบัติงานให้กับพนักงานบริษัท

1.2 ฝ่ายออกแบบ ทำหน้าที่ออกแบบโครงการและสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการก่อสร้างโดยคอยประสานงานร่วมกับผู้จัดการบริษัทให้แบบโครงการตลอดจนสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการเป็นไปตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้โดยสามารถแจกแจงได้ดังนี้

- ออกแบบผังโครงการตามความต้องการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสอดคล้องตามหลักวิชาการ
- ออกแบบสิ่งปลูกสร้างต่างๆเช่นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวภายในโครงการตามความต้องการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสอดคล้องตามหลักวิชาการ
- ออกแบบระบบสาธารณูปโภคและส่วนบริการสาธารณะของโครงการตามความต้องการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสอดคล้องตามหลักวิชาการ
- ให้คำปรึกษาลดจนไขข้อข้องใจของแบบก่อสร้างหากเกิดปัญหาขึ้นในการก่อสร้าง

1.3 ฝ่ายกฎหมาย ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาลดจนคำเนิงานที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายให้กับบริษัท

1.4 ฝ่ายการเงิน ทำหน้าที่ดูแลและจัดระบบทางการเงิน ค่าใช้จ่ายตลอดจนงานที่เกี่ยวข้องให้กับบริษัท

1.5 ฝ่ายก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ ทำหน้าที่จัดการและให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการทั้งด้านความปลอดภัย การรักษาความสะอาด สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคภายในอพาร์ทเมนต์ตลอดจนดำเนินการก่อสร้างและการขาย(ถือเป็นองค์กรอิสระ) โดยมีรายละเอียดดังนี้ (อพาร์ทเมนต์มีทั้งสิ้น 3 หลัง)

1.5.1 ที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง ทำหน้าที่ควบคุมดูแลการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เป็นตามที่กำหนด

1.5.2 ฝ่ายตรวจสอบบัญชี ทำหน้าที่ควบคุมบัญชีรายได้ค่าใช้จ่ายภายในฝ่ายบริหารอพาร์ทเมนต์

1.5.3 ที่ปรึกษากฎหมาย ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาด้านกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินงานของ

พาร์ทเมนต์

1.5.4 ฝ่ายขาย ทำหน้าที่ขายบริการการเช่าพักอพาร์ทเมนต์ภายในโครงการ

1.5.5 ฝ่ายจัดซื้อและธุรการ ทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 ฝ่ายก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ทำหน้าที่การก่อสร้างและการขายและให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐานให้แก่ผู้พักอาศัย(ถือเป็นองค์กรอิสระ) โดยมีรายละเอียดดังนี้ (คอนกรีตเสริมเหล็กมีทั้งสิ้น 3 หลัง)

1.6.1 ที่ปรึกษาโครงการ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลการก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กให้เป็นตามที่กำหนด

1.6.2 ฝ่ายตรวจสอบบัญชี ทำหน้าที่ควบคุมบัญชีรายได้ค่าใช้จ่ายภายในฝ่ายบริหารคอนกรีตเสริมเหล็ก

1.6.3 ที่ปรึกษากฎหมาย ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาด้านกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินงานของคอนกรีตเสริมเหล็ก

1.6.4 ฝ่ายขาย ทำหน้าที่ขายคอนกรีตเสริมเหล็กภายในโครงการ

1.6.5 ฝ่ายจัดซื้อและธุรการ ทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง

1.7 ผู้จัดการพอร์ตเมนต์ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารงานพอร์ตเมนต์ให้เป็นที่ต้องการของผู้พักอาศัย

1.7.1 พนักงานดูแลรักษาความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดห้องพักอาศัยภายในพอร์ตเมนต์

1.7.2 พนักงานประชาสัมพันธ์ ทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์และบริการงานด้านติดต่อสื่อสาร

1.7.3 พนักงานอาหาร ทำหน้าที่ดูแลเครื่องคั้นอาหารและบริการให้กับผู้พักอาศัย

1.7.4 พนักงานต้อนรับ ทำหน้าที่ต้อนรับผู้พักอาศัยหรือแขกของผู้พักอาศัย

1.7.5 พนักงานบัญชี ทำหน้าที่ดูแลฉบับที่กรายรับรายจ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการบริหารงาน

2. ฝ่ายก่อสร้าง

ประกอบด้วยหน่วยงานต่างๆดังนี้

2.1 ผู้จัดการ โครงการ ทำหน้าที่ควบคุมและประสานงานการก่อสร้างระหว่างหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องในงานก่อสร้างทั้งภายในและภายนอกองค์กรของโครงการต่างๆและรายงานผลการดำเนินงานของโครงการให้แก่ผู้จัดการบริษัทจำกัดเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับทราบและอื่นๆ โดยสามารถแจกแจงได้ดังนี้

- จัดการสัญญาการก่อสร้างของโครงการต่างๆ
- ยื่นเรื่องเพื่อขอขออนุญาตโครงการต่อกลไกของรัฐบาลที่มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมดูแลและรับผิดชอบซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการ

- ควบคุมการดำเนินงานของวิศวกรโครงการ

- ดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างผู้รับเหมารายย่อย

- ดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างวิศวกรโครงการที่รับผิดชอบในโครงการ

- ดำเนินการคัดเลือกแหล่งวัสดุในการก่อสร้างของโครงการ

- รายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานของโครงการให้ผู้จัดการบริษัทรับทราบ

- อื่นๆ

2.2 วิศวกรโครงการ ทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการโครงการ โดยรับผิดชอบหน้าที่ด้านก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ โดยสามารถแจกแจงได้ดังนี้

- ควบคุมผู้รับเหมารายย่อยในการก่อสร้างให้ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ

- จัดองค์กรภายในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างพนักงานภายในโครงการ
- ควบคุมการรับมอบงานจากผู้รับเหมารายย่อย
- วางแผนงานการก่อสร้างของโครงการ
- รายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานของโครงการให้ผู้จัดการโครงการรับทราบ
- อื่นๆ

2.4 โฟร์แมนก่อสร้าง ทำหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมารายย่อยยกเว้น โฟร์แมนฝ่ายสำรวจซึ่งต้องเป็นฝ่ายปฏิบัติงานเอง

- ควบคุมและตรวจสอบงานผู้รับเหมารายย่อยให้เป็นไปตามสัญญาการก่อสร้าง
- ควบคุมแรงงานก่อสร้างช่วงคร่าวของบริษัท
- รายงานผลการดำเนินงานของผู้รับเหมารายย่อยให้กับวิศวกรโครงการรับทราบ
- อื่นๆ

2.5 ชูรการ์โครงการ ทำหน้าที่ควบคุมเอกสารสัญญา บันทึกความก้าวหน้าและการดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้านៃโครงการ

2.6 ผู้รับเหมารายย่อย ทำหน้าที่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของโครงการ จะประสานงานร่วมกับผู้จัดการโครงการ โดยผลงานจะถูกควบคุมให้เป็นไปตาม Specification และระยะเวลาจากผู้จัดการโครงการสามารถแบ่งฝ่ายได้ดังนี้

- Subcontractor โครงสร้าง
- Subcontractor งานถนน, รั้ว
- Subcontractor งานระบบ
- Subcontractor งานตกแต่งภายใน
- Subcontractor งานด้านต่างๆ

3: ฝ่ายการขาย

ประกอบด้วยหน่วยงานต่างๆดังนี้

3.1 ฝ่ายกฎหมาย ทำหน้าที่ติดต่อกับทางด้านกฎหมายเช่น การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และให้คำแนะนำปรึกษาเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายให้กับบริษัทจำกัดเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้โครงการดำเนินไปอย่างถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

3.2 ฝ่ายบัญชี ทำหน้าที่ควบคุมดูแล ให้คำแนะนำทางด้านบัญชี คำนวณและจัดเรียงเรียงข้อมูลทางด้านบัญชีให้ถูกต้องเหมาะสม

3.3 ฝ่ายขาย ทำหน้าที่ขายสินค้าของโครงการรายงานผลการขายตลอดจนกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการขาย

3.4 ฝ่ายการตลาด ทำหน้าที่วางแผนทางการตลาดตลอดจนโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่ยุ้จกและต้องการของลูกค้าทางการตลาด

3.4 ฝ่ายจัดซื้อ ทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างให้กับโครงการเพื่อจัดให้กับผู้รับเหมารายย่อยตลอดจนกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ฝ่ายบริการ

ประกอบด้วยหน่วยงานต่างๆดังนี้

4.1 ผู้จัดการฝ่ายบริการ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจกรรมการบริการ รายงานผลการดำเนินงานให้แก่ผู้จัดการโครงการ จัดเก็บรายได้จากการบริการ บริหารค่าใช้จ่ายในการบริการและอื่นๆ

4.2 ฝ่ายสโมสร&คลับเฮาส์โครงการ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจกรรมภายในสโมสรและคลับเฮาส์และแก่บริการผู้ใช้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.2.1 ผู้จัดการสโมสร&คลับเฮาส์ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจกรรมภายในสโมสรและคลับเฮาส์ รายงานผลการดำเนินงานให้แก่ผู้จัดการฝ่ายบริการ จัดเก็บรายได้จากการบริการ ควบคุมการบริการให้เป็นที่พอใจของผู้ใช้บริการและอื่นๆ

4.2.2 บัญชีฝ่ายบริการ ทำหน้าที่ควบคุมบัญชีรายได้ค่าใช้จ่ายภายในสโมสรและคลับเฮาส์

4.2.3 สโมสร โครงการ ทำหน้าที่จัดการและดูแลสถานที่ของสโมสรและให้บริการภายในสโมสร

4.2.4 Sport Club โครงการ ทำหน้าที่จัดการและดูแลสถานที่ของSport Clubและให้บริการภายในSport Club

4.2.5 Health Club โครงการ ทำหน้าที่จัดการและดูแลสถานที่ของสโมสรHealth Club และให้บริการภายในสโมสรHealth Club

4.3 ฝ่ายระบบสาธารณูปโภคโครงการ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลระบบน้ำประปา ไฟฟ้า การกำจัดสิ่งปฏิกูล ตลาดสด และบริการสาธารณะเพื่อความสะอาดสุขสบายของเจ้าของบ้านภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.3.1 ผู้จัดการระบบสาธารณูปโภค วางแผน ควบคุม และรายงานผลการดำเนินงานของฝ่ายให้ผู้จัดการฝ่ายบริการ

4.3.2 ไฟฟ้า ควบคุมดูแลและแก้ปัญหาด้านระบบไฟฟ้าของโครงการ

4.3.3 ประปา ควบคุมดูแลและแก้ปัญหาด้านระบบประปาของโครงการ

4.3.4 ความสะอาดภายในโครงการ ดูแลรักษาความสะอาดภายในโครงการ เช่น ขยะของโครงการ

4.3.5 บัญชีฝ่าย ทำหน้าที่ควบคุมบัญชีรายได้ค่าใช้จ่ายภายในฝ่ายระบบสาธารณูปโภค

4.3.6 ตลาดสด ทำหน้าที่ควบคุมดูแลตลาดสด เก็บรายได้จากการเช่าพื้นที่และอื่นๆ

4.3.7 บริการสาธารณะ เช่นสวนหย่อมภายในโครงการ โดยทำหน้าที่ควบคุมดูแลและให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการและอื่นๆ

4.4 ฝ่ายรักษาความปลอดภัยโครงการ ทำหน้าดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ สำหรับโครงการนี้ผู้จัดการโครงการจะเป็นผู้คัดเลือกบริษัทรักษาความปลอดภัยให้กับโครงการ

● การจัดองค์กรมีรูปแบบดังนี้

1. บริษัทจัดจ้างผู้จัดการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารงานให้กับบริษัท
2. ผู้จัดการบริษัทมีผู้จัดการ โครงการ ฝ่ายการเงินและฝ่ายกฎหมายช่วยเหลือในการดำเนินงาน
3. ผู้จัดการโครงการมีฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายบริการ ฝ่ายบริหารงานอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม ฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด ฝ่ายบัญชี ฝ่ายจัดซื้อและฝ่ายกฎหมายช่วยเหลือในการดำเนินงาน
4. ฝ่ายก่อสร้างมีวิศวกร โครงการรับผิดชอบในการบริหารงาน
5. วิศวกร โครงการมีไฟร์แมนและตุรการ โครงการช่วยเหลือในการดำเนินงาน
6. ฝ่ายบริการมีผู้จัดการฝ่ายบริการเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารงาน
7. ผู้จัดการฝ่ายบริการมีพนักงานช่วยดูแลในเรื่องไฟฟ้าประปา ความสะอาดภายในโครงการ ตลาดสดและบริการสาธารณะ บัญชี และความปลอดภัยภายในโครงการ
8. ฝ่ายบริหารงานอพาร์ทเมนต์มีผู้จัดการอพาร์ทเมนต์เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานด้านการบริการ และจัดเก็บรายได้เนื่องจากการขายบริการ
9. ผู้จัดการอพาร์ทเมนต์มีพนักงานต้อนรับ พนักงานประชาสัมพันธ์ พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาดและพนักงานทำอาหารช่วยเหลือในการดำเนินงาน
10. โครงการดำเนินการจัดจ้างองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างอาคารสูงเพื่อทำหน้าที่ในการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์ อาคารคอนโดมิเนียมแยกต่างหากจากทีมก่อสร้างของโครงการ
11. ในส่วนการบริการอพาร์ทเมนต์ โครงการจัดจ้างทีมงานด้านการบริหารงานที่มีความเชี่ยวชาญในการขายบริการอพาร์ทเมนต์แยกต่างหากจากทีมงานด้านการบริหารของโครงการ
- 10.สาเหตุที่โครงการจัดให้ฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด ฝ่ายบัญชี ฝ่ายจัดซื้อและฝ่ายกฎหมายอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการ โครงการทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมี โครงการ ในการดูแลเพียงโครงการเดียวหากมีการขยายงานเปิดดำเนิน โครงการ ใหม่เพิ่มเติมนั้นควรให้ขึ้นตรงต่อผู้จัดการบริษัท
11. แผนผังการจัดองค์กรแสดงดังรูป ในหน้าถัดไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. สรุปการวิเคราะห์ด้านการบริหาร

จากการวิเคราะห์ด้านการบริหารข้างต้น ได้ข้อสรุปดังต่อไปนี้

4.1 โครงการมีรูปแบบการบริหารแบบบริษัทจำกัด

4.2 โครงการมีการจัดองค์การในรูปแบบการบริหารส่วนกลาง การบริหารส่วนโครงการและองค์กรอิสระที่ขึ้นตรงต่อการบริหารส่วนโครงการซึ่งได้แก่ฝ่ายก่อสร้างอาคารสูงและฝ่ายบริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

4.3 โครงการดำเนินการจัดจ้างผู้รับเหมารายย่อยให้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามแบบก่อสร้างและรายละเอียดที่กำหนดในแบบ โดยบริษัทจะเป็นควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงาน

4.4 โครงการอนุมัติการจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับเหมารายย่อยโดยผ่านลำดับขั้นตอนดังนี้

- โฟร์แมนตรวจเช็คงานและเซ็นยอมรับในต้วงาน
- วิศวกรโครงการตรวจเช็คงานและเซ็นยอมรับในต้วงาน
- ผู้จัดการโครงการตรวจเช็คงานและเซ็นยอมรับในต้วงาน
- ผู้จัดการบริษัทอนุมัติเงินงวดงาน

4.5 โครงการให้บริการในระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นระยะเวลา 1 ปีหลังจากที่โครงการก่อสร้างเสร็จสิ้น หลังจากนั้นจะโอนอำนาจรับผิดชอบระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับคณะกรรมการชุมชนที่อยู่อาศัย

4.6 โครงการจัดผู้บริหารที่มีประสบการณ์ทางการบริหารงานเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพื่อการบริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของโครงการ โดยถือเป็นองค์กรอิสระขึ้นตรงต่อผู้จัดการโครงการ

4.7 โครงการจัดจ้างทีมงานก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กและทีมงานก่อสร้างอพาร์ทเมนท์แยกต่างหากจากทีมก่อสร้างของโครงการ

4.7 โครงการมีค่าใช้จ่ายทางการบริหารสรุปได้ดังนี้ (รายละเอียดอยู่บทที่ 6 การวิเคราะห์ด้านการเงิน)

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าใช้จ่ายทางการบริหารงาน เฟส 1	7,698,000
ค่าใช้จ่ายทางการบริหารงาน เฟส 2	7,764,000
ค่าใช้จ่ายทางการบริหารงาน เฟส 3	10,500,000
ค่าใช้จ่ายทางการบริหารงาน เฟส 4	60,606,000
รวมทั้งสิ้น	86,568,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

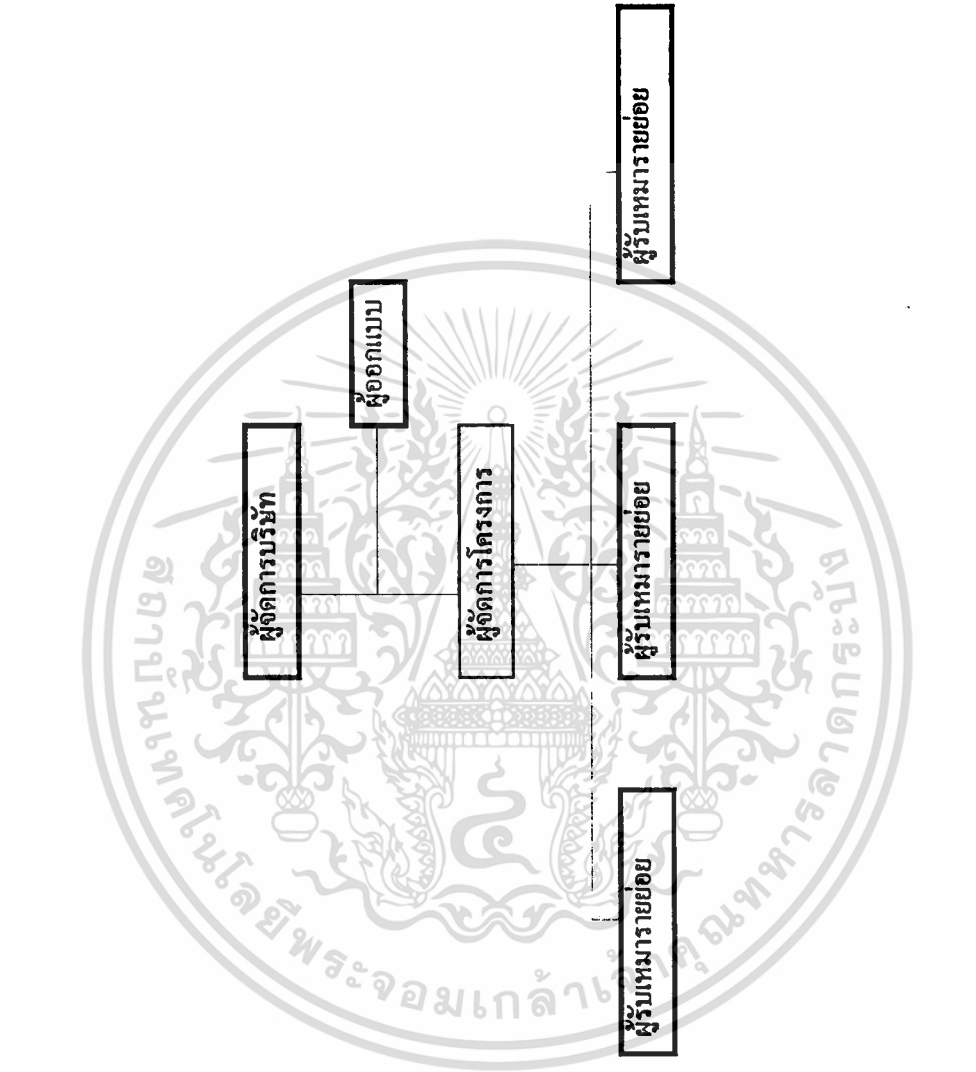
3. แผนกำลังคน

รายการแสดงกำลังคนขององค์กรภายในโครงการ

รายการ	ช่วงเวลา	ก่อนการก่อสร้าง		เฟส 1	เฟส 2	เฟส 3	เฟส 4		หมายเหตุ
		จำนวน	ขาย				ขาย	บริการ	
ฝ่ายงานต่างๆ	ตำแหน่งงาน						จำนวน	จำนวน	
ฝ่ายบริหาร	1. ผู้จัดการบริษัท	1	1	1	1	1	1	1	พนักงานตลาดสด ให้คิดค่าบริหารแยกต่างหากจากฝ่ายบริการถึงแม้ว่าจะเป็นฝ่ายเดียวกันแต่ระยะเวลาในการให้บริการแตกต่างกัน
	2. ผู้จัดการโครงการ	1	1	1	1	1	1	1	
ฝ่ายก่อสร้าง	1. วิศวกรโครงการ		1	1	1	1	1	1	
	2. โพรแมน		6	6	6	9	9	9	
ฝ่ายบัญชี	3. ชูรกรโครงการ		1	1	1	2	2	2	
	4. ลูกจ้างชั่วคราว		2	4	4	4	4	4	
	1. พนักงานบัญชี	4	4	4	6	8	8	8	
	2. พนักงานกฎหมาย	2	2	3	3	3	3	3	
ฝ่ายการตลาด	1. พนักงานการตลาด	2	2	3	3	3	3	3	
	2. พนักงานขาย	6	6	8	8	12	12	12	
ฝ่ายจัดซื้อ	1. พนักงานจัดซื้อ		2	3	3	3	3	3	
	1. ผู้จัดการฝ่ายบริการ	1	1	1	1	1	1	1	
ฝ่ายบริการหลังการขาย	2. พนักงานสาธารณสุขไปโรค	1	1	4	4	8	9	9	
	3. พนักงานสโมสรและคลับเฮ้าส์						5	5	
	4. พนักงานตลาดสด					2	2	2	
	1. พนักงานรักษาความปลอดภัย	4	12	20	28	32	32	32	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

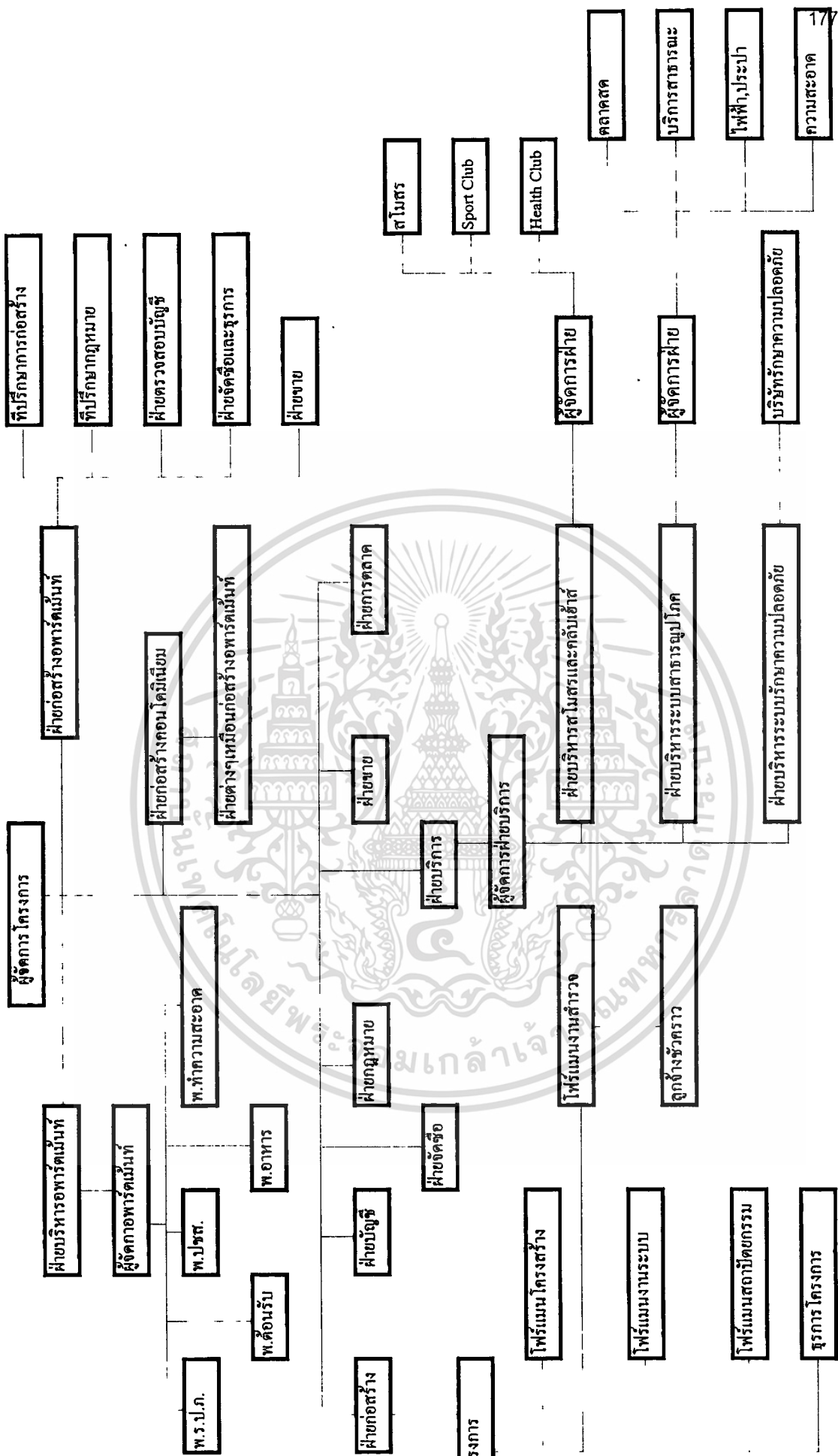
แผนผังการจัดตั้งภายนอกโครงการ



แผนผังองค์กร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

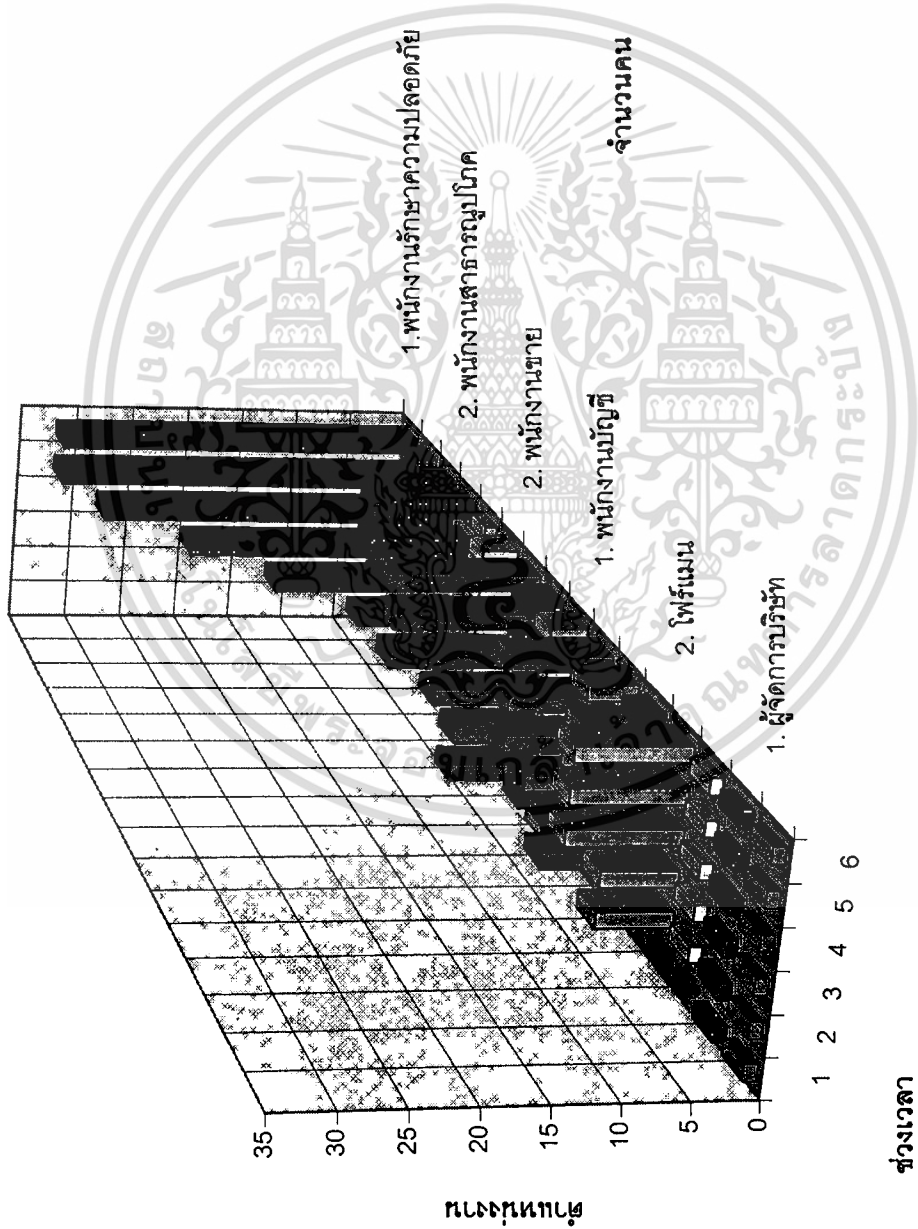
แผนผังการจัดองค์กรภายในโครงการ



แผนผังองค์กร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิกำลังคนที่สัมพันธ์กับช่วงเวลาต่างๆ



- 1. ผู้จัดการบริษัท
- 2. ผู้จัดการโครงการ
- 1. วิศวกรโครงการ
- 2. ไฟร์แมน
- 3. วิศวกรโครงการ
- 4. ลูกจ้างชั่วคราว
- 1. พนักงานบริษัท
- 1. พนักงานกฎหมาย
- 1. พนักงานการตลาด
- 2. พนักงานชาย
- 1. พนักงานจัดซื้อ
- 1. ผู้จัดการฝ่ายบริการ
- 2. พนักงานสาธารณสุขทั่วโลก
- 3. พนักงานสโมสรและคลับเฮ้าส์
- 4. พนักงานตลาดสด
- 1. พนักงานรักษาความปลอดภัย

แผนภูมิกำลังคน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างถึงที่มาของเอกสารทุกครั้งที่มีให้นำไปใช้



บทที่ 6
การวิเคราะห์ด้านการเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ขั้นตอนการวิเคราะห์

1. ค่าใช้จ่ายด้านการขาย
2. ค่าใช้จ่ายทางด้านการก่อสร้างต่าง ๆ
3. ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร
4. ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ
5. แหล่งเงินทุน
6. รายรับ
7. CASH FLOW
8. งบดุล
9. การหาอัตราผลตอบแทนในรูปของ IRR, NPV, B/C, และ PB
10. สรุปผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน

วิธีการวิเคราะห์

1. ค่าใช้จ่ายด้านการขาย เป็นการยกข้อมูล ทางด้านค่าใช้จ่าย ของการโฆษณาการส่งเสริมการขาย จากบทการวิเคราะห์ด้านการตลาด
2. ค่าใช้จ่ายทางด้านการก่อสร้างต่าง ๆ เป็นการยกข้อมูลค่าใช้จ่ายการพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายทางด้านการก่อสร้างอาคาร รวมถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการออกแบบ จากบทการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค
3. ค่าใช้จ่ายทางด้านการบริหาร เป็นการยกข้อมูลค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการว่าจ้างบุคลากรในด้านต่าง ๆ จากบทการวิเคราะห์ด้านการบริหาร
4. ประมาณค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ รวบรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการดังแสดง

ค่าใช้จ่ายทางการก่อสร้าง

ค่าที่ดิน	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ค่าใช้จ่าย(บาท)
* เฟสที่ 1	110	ไร่	487,101	53,660,264
* เฟสที่ 2	167	ไร่	535,811	89,594,197
* เฟสที่ 3	88	ไร่	584,521	51,364,800
* เฟสที่ 4	36	ไร่	633,231	22,638,018
* CONDOMINIUM	3	ไร่	633,231	1,899,694
* SERVICE APARTMENT	3	ไร่	633,231	1,899,694
รวม	407	ไร่		221,056,667

เงื่อนไขการจัดซื้อที่ดิน

จะทำการจัดซื้อที่ดินไว้ทั้งหมดรวม 407 ไร่ โดยจะแบ่งการจ่ายเงินออกเป็น 4 งวดซึ่งในแต่ละงวดจะมีขนาดเท่ากับขนาดของที่ดินของแต่ละเฟสของโครงการที่มีทั้งหมด 4 เฟส และจะเพิ่มราคาให้ 10%, 20%, และ 30% ของราคาที่ได้ทำการซื้อขายในเฟสที่ 1 สำหรับเฟสที่ 2, 3 และ 4 ตามลำดับ

ทั้งนี้ที่ดินในงวดที่จัดซื้อนั้นจะทำการผ่อนชำระเป็นรายเดือน โดยในเดือนแรกจะผ่อนชำระ 20% ของราคาขายที่ดินผืนนั้น และส่วนที่เหลือจะทำการผ่อนชำระอีก 16 งวดเดือนๆละ 5% ของราคาขายที่ดินผืนนั้น

ค่าพัฒนาที่ดิน

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
1.ค่าถมที่และปรับระดับ				
* เฟสที่ 1	176,260	ตร.ม.	156.25	27,540,625
* เฟสที่ 2	232,400	ตร.ม.	156.25	36,312,500
* เฟสที่ 3	140,600	ตร.ม.	156.25	21,968,750
* เฟสที่ 4	57,200	ตร.ม.	156.25	8,937,500
* CONDOMINIUM	4,800	ตร.ม.	156.25	750,000
* SERVICE APARTMENT	4,800	ตร.ม.	156.25	750,000
2.กำแพงกันดิน				
* เฟสที่ 1	2,080	ตร.ม.	6500	13,520,000
* เฟสที่ 2	2,040	ตร.ม.	6500	13,260,000
* เฟสที่ 3	4,530	ตร.ม.	6500	29,445,000
* เฟสที่ 4	0	ตร.ม.	6500	-
* CONDOMINIUM	0	ตร.ม.	6500	-
* SERVICE APARTMENT	350	ตร.ม.	6500	2,275,000
3.ถนนและทางเท้าสาธารณะ				
* เฟสที่ 1	55840	ตร.ม.	350	19,544,000
* เฟสที่ 2	25520	ตร.ม.	350	8,932,000
* เฟสที่ 3	5340	ตร.ม.	350	1,869,000
* เฟสที่ 4	3060	ตร.ม.	350	1,071,000
* CONDOMINIUM	92	ตร.ม.	350	71,600
* SERVICE APARTMENT	1532	ตร.ม.	350	536,200
รวม				186,783,175

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
4.สะพานข้ามคลองสาธารณะ				
* เฟสที่ 1	3	แห่ง	450000	1,350,000
* เฟสที่ 2	3	แห่ง	450000	1,350,000
* เฟสที่ 3	0	แห่ง	4500000	-
* เฟสที่ 4	0	แห่ง	4500000	-
* CONDOMINIUM	0	แห่ง	4500000	-
* SERVICE APARTMENT	0	แห่ง	4500000	-
5.ลานและที่สำหรับจอดรถ				
* เฟสที่ 1	0	ตร.ม.	350	-
* เฟสที่ 2	11600	ตร.ม.	350	4,060,000
* เฟสที่ 3	0	ตร.ม.	350	-
* เฟสที่ 4	0	ตร.ม.	350	-
* CONDOMINIUM	3500	ตร.ม.	350	1,225,000
* SERVICE APARTMENT	3300	ตร.ม.	350	1,155,000
6.ระบบน้ำเสียและโสโครก				
6.1 ท่อระบายน้ำ				
* เฟสที่ 1	532	ม.	300	159,600
* เฟสที่ 2	438	ม.	300	131,400
* เฟสที่ 3	414	ม.	300	124,200
* เฟสที่ 4	306	ม.	300	91,800
* CONDOMINIUM	300	ม.	300	90,000
* SERVICE APARTMENT	180	ม.	300	54,000
6.2 บ่อพักน้ำ				
* เฟสที่ 1	353	จุด	800	282,400
* เฟสที่ 2	438	จุด	800	350,400
* เฟสที่ 3	479	จุด	800	383,200
* เฟสที่ 4	58	จุด	800	46,400
* CONDOMINIUM	146	จุด	800	116,800
* SERVICE APARTMENT	146	จุด	800	116,800
	รวม			11,087,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
7.ระบบประปา				
7.1 ท่อประปาจากแท็งก์การประปา				55,000,000
7.2 ท่อเมนประปา				
* เฟสที่ 1	1900	ม.	300	570,000
* เฟสที่ 2	1360	ม.	300	408,000
* เฟสที่ 3	1320	ม.	300	396,000
* เฟสที่ 4	220	ม.	300	66,000
* CONDOMINIUM	40	ม.	300	12,000
* SERVICE APARTMENT	40	ม.	300	12,000
7.3 ท่อรองเมนและมิเตอร์ประปา				
* เฟสที่ 1	3420	ม.	380	1,299,600
* เฟสที่ 2	3020	ม.	380	1,147,600
* เฟสที่ 3	2820	ม.	380	1,071,600
* เฟสที่ 4	420	ม.	380	159,600
7.4 ระบบปั๊มน้ำ				
* CONDOMINIUM	3	ชุด	100000	300,000
* SERVICE APARTMENT	3	ชุด	100000	300,000
8.ระบบไฟฟ้า				
8.1 เสาไฟฟ้า				
* เฟสที่ 1	266	ต้น	3000	798,000
* เฟสที่ 2	219	ต้น	3000	657,000
* เฟสที่ 3	207	ต้น	3000	621,000
* เฟสที่ 4	153	ต้น	3000	459,000
* CONDOMINIUM	3	ต้น	3000	9,000
* SERVICE APARTMENT	3	ต้น	3000	9,000
	รวม			63,295,400

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
8.2 สายไฟแรงสูง				
* เฟสที่ 1	7220	ม.	3000	21,660,000
* เฟสที่ 2	5740	ม.	3000	17,220,000
* เฟสที่ 3	5460	ม.	3000	16,380,000
* เฟสที่ 4	3280	ม.	3000	9,840,000
* CONDOMINIUM	150	ม.	3000	450,000
* SERVICE APARTMENT	150	ม.	3000	450,000
8.3 TRANSFORMER				
* เฟสที่ 1	8	ตัว	400000	3,200,000
* เฟสที่ 2	8	ตัว	400000	3,200,000
* เฟสที่ 3	8	ตัว	400000	3,200,000
* เฟสที่ 4	1	ตัว	400000	400,000
* CONDOMINIUM	3	ตัว	400000	1,200,000
* SERVICE APARTMENT	3	ตัว	400000	1,200,000
9. รั้ว				
* เฟสที่ 1	2080	ม.	2000	4,160,000
* เฟสที่ 2	2040	ม.	2000	4,080,000
* เฟสที่ 3	4530	ม.	2000	9,060,000
* เฟสที่ 4	0	ม.	2000	-
* CONDOMINIUM	280	ม.	1200	336,000
* SERVICE APARTMENT	280	ม.	1200	336,000
10. ค่าก่อสร้างซุ้มทางเข้าโครงการ	1	แห่ง	350000	350,000
	รวม			96,722,000
	รวมค่าพัฒนาที่ดินทั้งหมด			357,887,575

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าออกแบบและก่อสร้าง

	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
1.ค่าออกแบบรวมโครงการยกเว้นคอน โคมินิยมกับSERVICE APARTMENT			5,000,000
2.ค่าก่อสร้างบ้านตัวอย่างพร้อมตกแต่งในเฟส 1			
* บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา	หลัง	396,000	396,000
* บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 75 ตร.วา	หลัง	948,750	948,750
* บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 100 ตร.วา	หลัง	948,750	948,750
* บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา	หลัง	891,000	891,000
* บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 75 ตร.วา	หลัง	1,237,500	1,237,500 ✓
* บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 100 ตร.วา	หลัง	1,633,500	1,633,500
* บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 200 ตร.วา	หลัง	2,161,500	2,161,500
รวม			8,217,000
<u>ส่วนที่พักอาศัย(ถาวร)</u>			
3.ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 1 ชั้น 50 ตร.วา ตร.ม.ละ 5500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	264,000	17,952,000
* เฟสที่ 2	หลัง	264,000	10,824,000
* เฟสที่ 3	หลัง	264,000	14,256,000
* เฟสที่ 4	หลัง	264,000	-
4.ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 1 ชั้น 75 ตร.วา ตร.ม.ละ 5500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	632,500	18,975,000
* เฟสที่ 2	หลัง	632,500	21,505,000
* เฟสที่ 3	หลัง	632,500	1,897,500
* เฟสที่ 4	หลัง	632,500	-
5.ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 1 ชั้น 100 ตร.วา ตร.ม.ละ 5500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	632,500	18,975,000
* เฟสที่ 2	หลัง	632,500	4,427,500
* เฟสที่ 3	หลัง	632,500	10,120,000
* เฟสที่ 4	หลัง	632,500	-
6.ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.วา ตร.ม.ละ 5500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	594,000	27,918,000
* เฟสที่ 2	หลัง	594,000	56,430,000
* เฟสที่ 3	หลัง	594,000	58,806,000
* เฟสที่ 4	หลัง	594,000	13,662,000
รวม			288,965,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
7.ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 75 ตร.วา ตร.ม.ละ 5500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	825,000	35,475,000
* เฟสที่ 2	หลัง	825,000	11,550,000
* เฟสที่ 3	หลัง	825,000	43,725,000
* เฟสที่ 4	หลัง	825,000	6,600,000
8.ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 100 ตร.วา ตร.ม.ละ 5500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	1,089,000	74,052,000
* เฟสที่ 2	หลัง	1,089,000	109,989,000
* เฟสที่ 3	หลัง	1,089,000	109,989,000
* เฟสที่ 4	หลัง	1,089,000	14,157,000
9.ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 200 ตร.วา ตร.ม.ละ 5500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	1,441,000	18,733,000
* เฟสที่ 2	หลัง	1,441,000	41,789,000
* เฟสที่ 3	หลัง	1,441,000	113,839,000
* เฟสที่ 4	หลัง	1,441,000	20,174,000
10.ค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 18 ตร.วา ตร.ม.ละ 4500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	360,000	5,760,000
* เฟสที่ 2	หลัง	360,000	-
* เฟสที่ 3	หลัง	360,000	-
* เฟสที่ 4	หลัง	360,000	-
11.ค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 20 ตร.วา ตร.ม.ละ 4500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	360,000	25,920,000
* เฟสที่ 2	หลัง	360,000	-
* เฟสที่ 3	หลัง	360,000	-
* เฟสที่ 4	หลัง	360,000	-
12.ค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 22 ตร.วา ตร.ม.ละ 4500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	378,000	-
* เฟสที่ 2	หลัง	378,000	58,968,000
* เฟสที่ 3	หลัง	378,000	-
* เฟสที่ 4	หลัง	378,000	-
รวม			690,720,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
13.ค่าก่อสร้างทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น 24 ตร.วา ตร.ม.ละ 4500 บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	378,000	7,560,000
* เฟสที่ 2	หลัง	378,000	-
* เฟสที่ 3	หลัง	378,000	-
* เฟสที่ 4	หลัง	378,000	-
14.ค่าก่อสร้างอาคารพาณิชย์3ชั้น			
หน้ากว้าง5ม.25ตร.วา ตร.ม.ละ4000บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	720,000	-
* เฟสที่ 2	หลัง	720,000	19,440,000
* เฟสที่ 3	หลัง	720,000	-
* เฟสที่ 4	หลัง	720,000	-
15.ค่าก่อสร้างอาคารพาณิชย์4ชั้น			
หน้ากว้าง5ม.25ตร.วา ตร.ม.ละ4000บาท			
* เฟสที่ 1	หลัง	960,000	-
* เฟสที่ 2	หลัง	960,000	48,960,000
* เฟสที่ 3	หลัง	960,000	128,640,000
* เฟสที่ 4	หลัง	960,000	-
	รวม		204,600,000
	รวมส่วนที่พักอาศัย(ถาวร)		1,184,285,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
ส่วนอำนวยความสะดวกกลาง			
14.ค่าก่อสร้างตลาดสด 2 อาคาร	ตร.ม.ต่อหลัง	3,500	8,400,000
15.ค่าก่อสร้างสนามกีฬาากลางแจ้ง	ตร.ม.	500	1,000,000
16.ค่าก่อสร้างสนามเด็กเล่น	ชุด	200,000	200,000
17.ค่าก่อสร้างสวนสาธารณะ	ตร.ม.	300	4,680,000
18.ค่าก่อสร้างสโมสรและHEALTH CLUB	ตร.ม.	15,000	28,050,000
19.ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำและสระเด็ก,	หลัง	4,000,000	4,000,000
20.ค่าก่อสร้างสนามเทนนิส	สนาม	400,000	1,600,000
21.ค่าก่อสร้างป้อมหน่วยรักษาการณ์	ป้อม	100,000	800,000
22.ค่าชุดบึงทะเลสาบ(รับเหมาช่วง)	ตร.ม.	200	2,400,000
รวม			51,130,000
รวมส่วนอำนวยความสะดวกกลาง			51,130,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
<u>ส่วนคอนโดมิเนียม</u>				
1.ค่าออกแบบคอนโดมิเนียม				1,000,000
2.ค่าก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม	3	อาคาร		92,993,000
3.ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย	1	หลัง		600,000
4.ค่าตกแต่งอาคารสำนักงานขาย	1	หลัง		500,000
				รวมส่วนคอนโดมิเนียม
				94,593,000
<u>ส่วนอพาร์ทเมนต์</u>				
1.ค่าออกแบบ SERVICE APARTMENT				1,200,000
2 ค่าก่อสร้าง SERVICE APARTMENT	3	อาคาร		111,591,600
3.ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย	1	หลัง		600,000
4.ค่าตกแต่งอาคารสำนักงานขาย	1	หลัง		500,000
				รวมส่วนอพาร์ทเมนต์
				113,391,600
				รวมค่าออกแบบและก่อสร้างทั้งหมด
				207,984,600
<u>สรุปค่าใช้จ่ายทางการก่อสร้าง</u>				
				ค่าพัฒนาที่ดิน
				357,887,575
				ค่าออกแบบและก่อสร้าง
				1,443,399,600
				รวม
				1,801,287,175

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าใช้จ่ายทางด้านการบริหาร

เฟสที่ 1

ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
<u>ช่วงก่อนการก่อสร้าง</u>					
1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	3	เดือน	30,000	180,000
2.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	4	3	เดือน	10,000	120,000
3.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	2	3	เดือน	8,000	48,000
4.เงินเดือนฝ่ายขาย	6	3	เดือน	9,000	162,000
5.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	2	3	เดือน	9,000	54,000
6.เงินเดือนฝ่ายบริการ	2	3	เดือน	8,000	48,000
7.เงินเดือน ร.ป.ภ.	4	3	เดือน	8,000	96,000
<u>ช่วงขาย</u>					
1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	15	เดือน	30,000	900,000
2.เงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง	10	15	เดือน	15,000	2,250,000
3.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	4	15	เดือน	10,000	600,000
4.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	2	15	เดือน	8,000	240,000
5.เงินเดือนฝ่ายขาย	6	15	เดือน	9,000	810,000
6.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	2	15	เดือน	9,000	270,000
7.เงินเดือนฝ่ายจัดซื้อ	2	15	เดือน	8,000	240,000
8.เงินเดือนฝ่ายบริการ	2	15	เดือน	8,000	240,000
9.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	12	15	เดือน	8,000	1,440,000
				<u>รวม</u>	7,698,000
<u>รวมค่าใช้จ่ายการบริหารในเฟส 1 ทั้งหมด</u>					7,698,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 2**ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)**

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
ช่วงการขาย					
1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	24	เดือน	20,000	960,000
2.เงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง	12	24	เดือน	10,000	2,880,000
3.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	6	24	เดือน	7,500	1,080,000
4.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	3	24	เดือน	6,000	432,000
5.เงินเดือนฝ่ายขาย	8	24	เดือน	6,000	1,152,000
6.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	3	24	เดือน	6,000	432,000
7.เงินเดือนฝ่ายจัดซื้อ	3	24	เดือน	6,000	432,000
8.เงินเดือนฝ่ายบริการ	5	24	เดือน	6,000	720,000
9.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	20	24	เดือน	6,000	2,880,000
	รวม				10,968,000

ส่วนของตลาด**ช่วงการขาย**

1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	12	เดือน	10,000	240,000
2.เงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง	12	12	เดือน	5,000	720,000
3.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	6	12	เดือน	2,500	180,000
4.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	3	12	เดือน	2,000	72,000
5.เงินเดือนฝ่ายขาย	8	12	เดือน	3000	288,000
6.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	3	12	เดือน	3,000	108,000
7.เงินเดือนฝ่ายจัดซื้อ	3	12	เดือน	2,000	72,000
8.เงินเดือนฝ่ายบริการ	5	12	เดือน	2,000	120,000
9.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	20	12	เดือน	2,000	480,000
	รวม				2,280,000

รวมค่าใช้จ่ายค่าบริหารในเฟส 2 ทั้งหมด**13,248,000**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 3

ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
ช่วงการขาย					
1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	24	เดือน	20,000	960,000
2.เงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง	16	24	เดือน	10,000	3,840,000
3.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	8	24	เดือน	7,500	1,440,000
4.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	3	24	เดือน	6,000	432,000
5.เงินเดือนฝ่ายขาย	12	24	เดือน	6,000	1,728,000
6.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	3	24	เดือน	6,000	432,000
7.เงินเดือนฝ่ายจัดซื้อ	3	24	เดือน	6,000	432,000
8.เงินเดือนฝ่ายบริการ	9	24	เดือน	6,000	1,296,000
9.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	28	24	เดือน	6,000	4,032,000
	รวม				14,592,000

ส่วนของสโมสรและคลับเฮ้าส์

ช่วงการขาย

1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	12	เดือน	10,000	240,000
2.เงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง	16	12	เดือน	5,000	960,000
3.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	8	12	เดือน	2,500	240,000
4.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	3	12	เดือน	2,000	72,000
5.เงินเดือนฝ่ายขาย	12	12	เดือน	3,000	432,000
6.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	3	12	เดือน	3,000	108,000
7.เงินเดือนฝ่ายจัดซื้อ	3	12	เดือน	2,000	72,000
8.เงินเดือนฝ่ายบริการ	9	12	เดือน	2,000	216,000
9.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	28	12	เดือน	2,000	672,000
	รวม				3,012,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนของตลาดช่วงบริการ

1.เงินเดือนฝ่ายบริการ	2	24	เดือน	8,000	384,000
					<u>รวม</u>
					384,000

รวมค่าใช้จ่ายการบริหารในเฟส 3 ทั้งหมด 17,988,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 4**ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)**

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
ช่วงการขาย					
1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	12	เดือน	30,000	720,000
2.เงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง	16	12	เดือน	15,000	2,880,000
3.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	8	12	เดือน	10,000	960,000
4.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	3	12	เดือน	8,000	288,000
5.เงินเดือนฝ่ายขาย	12	12	เดือน	9,000	1,296,000
6.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	3	12	เดือน	9,000	324,000
7.เงินเดือนฝ่ายจัดซื้อ	3	12	เดือน	8,000	288,000
8.เงินเดือนฝ่ายบริการ	10	12	เดือน	8,000	960,000
9.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	32	12	เดือน	8,000	3,072,000
ช่วงก่อสร้าง					
1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	27	เดือน	30,000	1,620,000
2.เงินเดือนฝ่ายก่อสร้าง	16	27	เดือน	15,000	6,480,000
3.เงินเดือนฝ่ายบัญชี	8	27	เดือน	10,000	2,160,000
4.เงินเดือนฝ่ายกฎหมาย	3	27	เดือน	8,000	648,000
5.เงินเดือนฝ่ายขาย	12	27	เดือน	9,000	2,916,000
6.เงินเดือนฝ่ายการตลาด	3	27	เดือน	9,000	729,000
7.เงินเดือนฝ่ายจัดซื้อ	3	27	เดือน	8,000	648,000
8.เงินเดือนฝ่ายบริการ	10	27	เดือน	8,000	2,160,000
9.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	32	27	เดือน	8,000	6,912,000
ช่วงบริการ					
1.เงินเดือนฝ่ายบริหาร	2	12	เดือน	30,000	720,000
2.เงินเดือนฝ่ายบริการ	10	12	เดือน	8,000	960,000
3.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.	32	12	เดือน	8,000	3,072,000
		รวม			39,813,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนของสโมสรและคลับเฮ้าส์

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
<u>ช่วงบริการ</u>					
1.เงินเดือนฝ่ายบริการ	5	111	เดือน	8,000	4,440,000
	<u>รวม</u>				4,440,000

ส่วนของตลาด

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
<u>ช่วงบริการ</u>					
1.เงินเดือนฝ่ายบริการ	2	111	เดือน	8,000	1,776,000
	<u>รวม</u>				1,776,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนของ CONDOMINIUM

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
ค่าใช้จ่ายทีมงานฝ่ายขาย					
1.เงินเดือนบุคลากร	3	45	เดือน	5,000	675,000
2.ค่าเช่าเครื่องใช้สำนักงาน					1,000,000
ค่าใช้จ่ายทีมงานต่างๆ					
1.ทีมงานที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง		27	เดือน	70,000	1,890,000
2.ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย		45	เดือน	8,000	360,000
3.ที่ปรึกษาด้านบัญชี		45	เดือน	10,000	450,000
4.ฝ่ายจัดซื้อและธุรการ		45	เดือน	15,000	675,000
		รวม			5,050,000

ส่วนของ SERVICE APARTMENT

	จำนวน(คน)	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
ค่าใช้จ่ายทีมงานฝ่ายขาย					
1.เงินเดือนบุคลากร	3	19	เดือน	5,000	285,000
2.ค่าเช่าเครื่องใช้สำนักงาน					1,000,000
ค่าใช้จ่ายทีมงานต่างๆ					
1.ทีมงานที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง		18	เดือน	70,000	1,260,000
2.ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย		19	เดือน	8,000	152,000
3.ที่ปรึกษาด้านบัญชี		19	เดือน	10,000	190,000
4.ฝ่ายจัดซื้อและธุรการ		19	เดือน	15,000	285,000
ค่าใช้จ่ายส่วนให้บริการ					
1.เงินเดือนฝ่ายบริการ 17 คน		93	เดือน	10,000	15,810,000
2.เงินเดือนฝ่าย ร.ป.ภ.3 คน		93	เดือน	8,000	2,232,000
		รวม			21,214,000

รวมค่าใช้จ่ายค่าบริหารในเฟส 4 ทั้งหมด**72,293,000**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด

เฟสที่ 1

ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
1.ค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาสื่อต่างๆ				
* คัทเอ๊าท์จำนวน 6 แผ่น ขนาด 10 x 20 ม.	1,200	ตร.ม.	1,000	1,200,000
* แผ่นป้ายโฆษณา ขนาด1.5*2ม.	150	แผ่น	700	105,000
* ตั้งพิมพ์แนบหนังสือพิมพ์ 240 วัน	240,000	ฉบับ	0.3	72,000
* รถโฆษณา 2 คัน	192	ครั้ง	500	96,000
* เปิด BOOT เสนอโครงการ	48	วัน	2,000	96,000
* วิทยู	8	เดือน	5,000	40,000
2.ค่าสิ่งพิมพ์				
* BROCHUREแนบหนังสือพิมพ์	240,000	แผ่น	10	2,400,000
* BROCHURE	5,000	แผ่น	10	50,000
<u>รวม</u>				4,059,000
1.ค่าของสมนาคุณต่างๆ				
มูลค่าประมาณ 30,000บาท				
สำหรับ 7 เดือนแรกของเฟส 1	186	ยูนิต	30,000	5,580,000
2.ค่าของสมนาคุณต่างๆ				
มูลค่าประมาณ 20,000บาท				
สำหรับเดือนที่ 12-15 ของเฟส 1	32	ยูนิต	20,000	640,000
<u>รวม</u>				6,220,000
<u>รวม</u>				10,279,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 2

ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
1.ค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาสื่อต่างๆ				
* คัทเอ๊าท์จำนวน 4 แผ่น ขนาด 10 x 20 ม.	1,000	ตร.ม.	1,000	1,000,000
* แผ่นป้ายโฆษณาขนาด1.5 x 2ม.	120	แผ่น	700	84,000
* สิ่งพิมพ์แบบหนังสือพิมพ์ 360 วัน	720,000	ฉบับ	0.3	216,000
* รถโฆษณา 2 คัน	64	ครั้ง	500	32,000
* เปิด BOOT เสนอโครงการ 2 แห่ง	24	วัน	4,000	96,000
* วิทยู	4	เดือน	5,000	20,000
2.ค่าสิ่งพิมพ์				
* BROCHUREแบบหนังสือพิมพ์	720,000	แผ่น	10	7,200,000
* BROCHURE	9,000	แผ่น	10	90,000
				รวม
				8,738,000
1.ค่าของสมนาคุณต่างๆ				
มูลค่าประมาณ 30,000บาท				
สำหรับเดือนที่ 6-11 ของเฟส 2				
	78	ยูนิต	30,000	2,340,000
				รวม
				2,340,000
				รวม
				11,078,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 3**ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)**

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
1.ค่าใช้จ่ายด้าน โฆษณาสื่อต่างๆ				
* คัทเอ๊าท์จำนวน 4 แผ่น ขนาด 10 x 20 ม.	1,000	ตร.ม.	1,000	1,000,000
* แผ่นป้ายโฆษณา ขนาด1.5*2ม.	120	แผ่น	700	84,000
* สิ่งพิมพ์แนบหนังสือพิมพ์ 360 วัน	720,000	ฉบับ	0.3	216,000
* รถโฆษณา 2 คัน	64	ครั้ง	500	32,000
* เปิด BOOT เสนอโครงการ 2 แห่ง	24	วัน	4,000	96,000
* วิทยู	4	เดือน	5,000	20,000
2.ค่าสิ่งพิมพ์				
* BROCHUREแนบหนังสือพิมพ์	720,000	แผ่น	10	7,200,000
* BROCHURE	9,000	แผ่น	10	90,000
				รวม
				8,738,000
1.ค่าของสมนาคุณต่างๆ				
มูลค่าประมาณ 20,000บาท				
สำหรับเดือน7 ถึงเดือน12 ของเฟส 3	101	ยูนิต	20,000	2,020,000
				รวม
				2,020,000
				รวม
				10,758,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 4**ส่วนของที่พักอาศัย(ถาวร)**

	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและวัสดุ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
1.ค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาสื่อต่างๆ				
* คัทเอ้าท์จำนวน 4 แผ่น ขนาด 10 x 20 ม.	800	ตร.ม.	1,000	800,000
* แผ่นป้ายโฆษณา ขนาด1.5*2ม.	40	แผ่น	700	28,000
* สิ่งพิมพ์แนบหนังสือพิมพ์ 240 วัน	240,000	ฉบับ	0.3	72,000
* เปิด BOOT เสนอโครงการ	48	วัน	2,000	96,000
2.ค่าสิ่งพิมพ์				
* BROCHUREแนบหนังสือพิมพ์	240,000	แผ่น	10	2,400,000
* BROCHURE	6,600	แผ่น	10	66,000
	รวม			3,462,000
1.ค่าของสมนาคุณต่างๆ				
มูลค่าประมาณ 20,000บาท				
สำหรับเดือน3ถึงเดือน4ของเฟส 4				
	13	ยูนิต	20,000	260,000
	รวม			260,000
	รวม			3,722,000

ส่วนของ CONDOMINIUM

1.ชิงโชค ทวีติ 20 นิ้วทุกๆ 10 ยูนิต

2.ค่าสื่อโฆษณาต่างๆ

รวม**4,576,000****ส่วนของ SERVICE APARTMENT**

1.ค่าสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์

รวม**4,576,000**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. แหล่งเงินทุน

เฟสที่ 1

เงินกู้ค่าก่อสร้างไม่เกิน 50% ของค่าก่อสร้าง	46,600,000	บาท
เงินลงทุนในรูปของการจดทะเบียน	20,000,000	บาท
รวม	66,600,000	บาท

เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 2

เงินกู้ค่าก่อสร้างไม่เกิน 50% ของค่าก่อสร้าง	115,300,000	บาท
เงินลงทุนในรูปของการจดทะเบียน	20,000,000	บาท
รวม	135,300,000	บาท

เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 3

เงินกู้ค่าก่อสร้างไม่เกิน 50% ของค่าก่อสร้าง	121600000	บาท
เงินลงทุนในรูปของการจดทะเบียน	20,000,000	บาท
รวม	141,600,000	บาท

เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 4

เงินกู้ค่าก่อสร้างไม่เกิน 50% ของค่าก่อสร้าง	144,200,000	บาท
เงินลงทุนในรูปของการจดทะเบียน	20,000,000	บาท
รวม	164,200,000	บาท

เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. รายรับ

เฟสที่ 1

ส่วนที่พักอาศัยถาวร

การวิเคราะห์การขาย

ราคาขายบ้านเดี่ยว 1 ชั้นและ 2 ชั้น ราคา ตร.ม.ละ 8,000 บาท

ราคาที่ดินบริเวณใกล้ถนนหลวงต่อตร.วาของบ้านเดี่ยว ราคา ตร.วาละ 11,000 บาท

ราคาที่ดินบริเวณด้านในโครงการต่อตร.วาของบ้านเดี่ยว ราคา ตร.วาละ 10,000 บาท

ราคาขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ราคา ตร.ม.ละ 6,000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 2**ส่วนที่พักอาศัยถาวร**

การวิเคราะห์การขาย

ราคาขายบ้านเดี่ยว 1 ชั้นและ 2 ชั้น ราคา ตร.ม.ละ 8,000 บาท

ราคาที่ดินบริเวณใกล้ถนนหลวงต่อตร.วาของบ้านเดี่ยว ราคา ตร.วาละ 13,000 บาท

ราคาที่ดินบริเวณด้านในโครงการต่อตร.วาของบ้านเดี่ยว ราคา ตร.วาละ 12,000 บาท

ราคาขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ราคา ตร.ม.ละ 6,000 บาท

ราคาขายอาคารพาณิชย์ ราคา ตร.ม. 7,000 บาท

ราคาที่ดินอาคารพาณิชย์ด้านในโครงการ ราคาตร.วาละ 20,000 บาท

เฟสที่ 3**ส่วนที่พักอาศัยถาวร****การวิเคราะห์การขาย**

ราคาขายบ้านเดี่ยว 1 ชั้นและ 2 ชั้น ราคา ตร.ม.ละ 8,000 บาท

ราคาที่ดินบริเวณใกล้ถนนหลวงต่อตร.ว.ของบ้านเดี่ยว ราคา ตร.ว.ละ 15,000 บาท

ราคาที่ดินบริเวณด้านในโครงการต่อตร.ว.ของบ้านเดี่ยว ราคา ตร.ว.ละ 14,000 บาท

ราคาที่ดินบริเวณด้านในติดสวนสาธารณะต่อตร.ว.ของบ้านเดี่ยว ราคา ตร.ว.ละ 16,000 บาท

ราคาขายอาคารพาณิชย์ ราคา ตร.ม. 7,000 บาท

ราคาที่ดินอาคารพาณิชย์ริมถนนระยอง-บ้านค่าย ราคาตร.ว.ละ 25,000 บาท

ส่วนอำนวยความสะดวกกลาง

ค่าเช่าการพื้นที่เช่าในตลาดวันละ 40 บาท หรือเดือนละ 1200 บาทต่อผู้นิตขาย

เฟสที่ 4

ส่วนที่พักอาศัยถาวร

การวิเคราะห์การขาย

ราคาขายบ้านเดี่ยว 1 ชั้นและ 2 ชั้น ราคา ตร.ม.ละ 8000 บาท

ราคาที่ดินต่อตร.วา ด้านในโครงการส่วนของเฟส 4 ราคา ตร.ว.ละ 16,000 บาท

ส่วนอำนวยความสะดวกกลาง

ค่าบำรุงสโมสรคิดเฉลี่ยเป็น 200 บาทต่อคนต่อครั้ง

โดยคิดจำนวนลูกค้าเฉลี่ยแต่ละวันต่ำสุดเป็น 4%ของจำนวนครัวเรือนในโครงการ

ค่าHEALTH CLUBคิดเฉลี่ยเป็น 400 บาทต่อคนต่อครั้ง

โดยคิดจำนวนลูกค้าเฉลี่ยแต่ละวันต่ำสุดเป็น 3%ของจำนวนครัวเรือนในโครงการ

ค่าบำรุงสระว่ายน้ำ คิดเป็น 40 บาทต่อคนต่อครั้ง

โดยคิดจำนวนลูกค้าเฉลี่ยแต่ละวันต่ำสุดเป็น 7%ของจำนวนครัวเรือนในโครงการ

ค่าบำรุงสนามเทนนิส คิดรายปีปีละ 150 บาทต่อคนต่อครั้ง

โดยคิดจำนวนลูกค้าเฉลี่ยแต่ละวันต่ำสุดเป็น 2%ของจำนวนครัวเรือนในโครงการ

ค่าเช่าพื้นที่ร้านอาหารในสโมสรและHEALTH CLUBเดือนละ 30,000 บาทต่อยูนิตขาย

ค่าเช่าพื้นที่เช่าในตลาดวันละ 40 บาท หรือเดือนละ 1,200 บาทต่อยูนิตขาย

ส่วนของคอนโดมิเนียม

ราคาขายต่อยูนิต 480,000 บาท

ส่วนของ SERVICE APARTMENT

ราคาเช่าต่อยูนิต 10,000 บาทต่อเดือน

ค่าเช่าพื้นที่ร้านอาหารเดือนละ 30,000 บาทต่อยูนิตขาย

ค่าเช่าพื้นที่ร้านซัก อบ รีด เดือนละ 30,000 บาทต่อยูนิตขาย

ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าสินค้าสะดวกซื้อ เดือนละ 30,000 บาทต่อยูนิตขาย

เฟสที่ 1

รายการ	ราคาที่ดิน (บาท)	ขนาดที่ดิน (ตร.ว)	ราคาที่ดินทั้งหมด (บาท)	ราคาขาย (บาท)	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาขายทั้งหมด (บาท)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวน (หลัง)	ราคาทั้งสิ้นแบบ (บาท)
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	11,000	50	550,000	8,000	48	384,000	934,000	68	63,512,000
	11,000	75	825,000	8,000	115	920,000	1,745,000	30	52,350,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	11,000	100	1,100,000	8,000	115	920,000	2,020,000	30	60,600,000
	10,000	50	500,000	8,000	108	864,000	1,364,000	20	27,280,000
	11,000	50	550,000	8,000	108	864,000	1,414,000	27	38,178,000
	10,000	75	750,000	8,000	150	1,200,000	1,950,000	-	-
	11,000	75	825,000	8,000	150	1,200,000	2,025,000	43	87,075,000
	10,000	100	1,000,000	8,000	98	784,000	1,784,000	55	98,120,000
	11,000	100	1,100,000	8,000	98	784,000	1,884,000	13	24,492,000
	10,000	200	2,000,000	8,000	262	2,096,000	4,096,000	12	49,152,000
	11,000	200	2,200,000	8,000	262	2,096,000	4,296,000	1	4,296,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	11,000	18	198,000	6,000	80	480,000	678,000	16	10,848,000
	11,000	20	220,000	6,000	80	480,000	700,000	72	50,400,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นหน้ากว้าง 6 ม.	11,000	22	242,000	6,000	84	504,000	746,000	-	-
	11,000	24	264,000	6,000	84	504,000	768,000	20	15,360,000
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	20,000	25	500,000	7,000	180	1,260,000	1,760,000	-	-
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	20,000	25	500,000	7,000	240	1,680,000	2,180,000	-	-
	25,000	25	625,000	7,000	240	1,680,000	2,305,000	-	-
รวม			13,949,000			18,700,000	32,649,000		581,663,000

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 2

รายการ	ราคาที่ดิน (บาท)	ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	ราคาที่ดินทั้งหมด (บาท)	ราคาขาย (บาท)	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาขายทั้งหมด (บาท)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวน (หลัง)	ราคาทั้งสิ้นแบบ (บาท)
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	13,000	50	650,000	8,000	48	384,000	1,034,000	41	42,394,000
	13,000	75	975,000	8,000	115	920,000	1,895,000	34	64,430,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	13,000	100	1,300,000	8,000	115	920,000	2,220,000	7	15,540,000
	12,000	50	600,000	8,000	108	864,000	1,464,000	73	106,872,000
	13,000	50	650,000	8,000	108	864,000	1,514,000	22	33,308,000
	12,000	75	900,000	8,000	150	1,200,000	2,100,000	-	-
	13,000	75	975,000	8,000	150	1,200,000	2,175,000	14	30,450,000
	12,000	100	1,200,000	8,000	98	784,000	1,984,000	85	168,640,000
	13,000	100	1,300,000	8,000	98	784,000	2,084,000	16	33,344,000
	12,000	200	2,400,000	8,000	262	2,096,000	4,496,000	29	130,384,000
	13,000	200	2,600,000	8,000	262	2,096,000	4,696,000	-	-
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	13,000	18	234,000	6,000	80	480,000	714,000	-	-
	13,000	20	260,000	6,000	80	480,000	740,000	-	-
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นหน้ากว้าง 6 ม.	13,000	22	286,000	6,000	84	504,000	790,000	156	123,240,000
	13,000	24	312,000	6,000	84	504,000	816,000	-	-
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	20,000	25	500,000	7,000	180	1,260,000	1,760,000	27	47,520,000
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	20,000	25	500,000	7,000	240	1,680,000	2,180,000	51	111,180,000
	25,000	25	625,000	7,000	240	1,680,000	2,305,000	-	-
รวม			16,267,000			18,700,000	34,967,000		907,302,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้เพื่อใช้ประกอบการศึกษาเท่านั้น ไม่มีผู้ใดเห็นได้โดยชัดแจ้งขึ้นต้นการที่
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ	ราคาที่ดิน (บาท)	ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	ราคาที่ดินทั้งหมด (บาท)	ราคาขาย (บาท)	ขนาดพื้นที่ใช้ สอย (ตร.ม.)	ราคาขายทั้งหมด (บาท)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวน (หลัง)	ราคาทั้งสิ้น ละแบบ(บาท)
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	15,000	50	750,000	8,000	48	384,000	1,134,000	54	61,236,000
	15,000	75	1,125,000	8,000	115	920,000	2,045,000	3	6,135,000
	15,000	100	1,500,000	8,000	115	920,000	2,420,000	16	38,720,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	14,000	50	700,000	8,000	108	864,000	1,564,000	-	-
	15,000	50	750,000	8,000	108	864,000	1,614,000	99	159,786,000
	14,000	75	1,050,000	8,000	150	1,200,000	2,250,000	-	-
	15,000	75	1,125,000	8,000	150	1,200,000	2,325,000	53	123,225,000
	14,000	100	1,400,000	8,000	98	784,000	2,184,000	66	144,144,000
	15,000	100	1,500,000	8,000	98	784,000	2,284,000	35	79,940,000
	14,000	200	2,800,000	8,000	262	2,096,000	4,896,000	3	14,688,000
	15,000	200	3,000,000	8,000	262	2,096,000	5,096,000	44	224,224,000
	16,000	200	3,200,000	8,000	262	2,096,000	5,296,000	32	169,472,000
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	15,000	18	270,000	6,000	80	480,000	750,000	-	-
	15,000	20	300,000	6,000	80	480,000	780,000	-	-
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นหน้ากว้าง 6 ม.	15,000	22	330,000	6,000	84	504,000	834,000	-	-
	15,000	24	360,000	6,000	84	504,000	864,000	-	-
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	20,000	25	500,000	7,000	180	1,260,000	1,760,000	-	-
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นหน้ากว้าง 5 ม.	20,000	25	500,000	7,000	240	1,680,000	2,180,000	-	-
	25,000	25	625,000	7,000	240	1,680,000	2,305,000	133	306,565,000
รวม			21,785,000			20,796,000	42,581,000		1,328,135,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารทสงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 4

รายการ	ราคาที่ดิน (บาท)	ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	ราคาที่ดินทั้งหมด	ราคาขาย (บาท)	ขนาดพื้นที่ใช้สอย	ราคาขายทั้งหมด (บาท)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวน (หลัง)	ราคาทั้งสิ้นแต่ละแบบ (บาท)
บ้านเดี่ยวตัวอย่าง 1 ชั้น	15,000	50	750,000	8,000	48	384,000	1,134,000	1	1,134,000
	15,000	75	1,125,000	8,000	115	920,000	2,045,000	1	2,045,000
	15,000	100	1,500,000	8,000	115	920,000	2,420,000	1	2,420,000
บ้านเดี่ยวตัวอย่าง 2 ชั้น	15,000	50	750,000	8,000	108	864,000	1,614,000	1	1,614,000
	15,000	75	1,125,000	8,000	150	1,200,000	2,325,000	1	2,325,000
	15,000	100	1,500,000	8,000	98	784,000	2,284,000	1	2,284,000
	15,000	200	3,000,000	8,000	262	2,096,000	5,096,000	1	5,096,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	16,000	50	800,000	8,000	108	864,000	1,664,000	23	38,272,000
	16,000	75	1,200,000	8,000	150	1,200,000	2,400,000	8	19,200,000
	16,000	100	1,600,000	8,000	98	784,000	2,384,000	13	30,992,000
	16,000	200	3,200,000	8,000	262	2,096,000	5,296,000	14	74,144,000
CONDOMINIUM				15,000	32	480,000	480,000	648	311,040,000
รวม			16,550,000			12,592,000	29,142,000		490,566,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารทูลงทุนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นับผูกมัดให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CASHFLOW

PHASE 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CASHFLOW

PHASE 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CASHFLOW

PHASE 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CASHFLOW

PHASE 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8. ประมาณงบดุลเฟสที่ 1

	ประมาณงบดุล	หน่วย:บาท	คิดเป็น %
รายรับ	การขาย	581,663,000	100.00
รายจ่าย	ค่าที่ดิน	53,660,264	9.23
	ค่าออกแบบรวมโครงการ	5,000,000	0.86
	ค่าพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค	109,434,225	18.81
	ค่าก่อสร้างอาคารต่างๆ	259,837,000	44.67
	ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	7,698,000	1.32
	ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	10,279,000	1.77
	ค่าภาษีธุรกิจจำเพาะ 3.3%	19,194,879	3.30
	ค่าธรรมเนียมโอน 1%	5,816,630	1.00
	ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%	5,816,630	1.00
	ค่าอากรที่ดิน 0.005%	2,908,315	0.50
	รวมรายจ่าย	476,736,628	81.96
	กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	104,926,372	18.04
	หัก ดอกเบี้ยจ่าย 15%	6,990,000	1.20
	กำไรก่อนหักภาษี	97,936,372	16.84
	หักภาษีเงินได้นิติบุคคล 30%	29,380,912	5.05
	กำไรสุทธิ	68,555,460	11.79

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 2

	ประมาณงบดุล	หน่วย:บาท	คิดเป็น %
รายรับ	การขาย	907,302,000	100.00
รายจ่าย	ค่าที่ดิน	89,594,197	9.87
	ค่าพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค	106,108,900	11.69
	ค่าก่อสร้างอาคารต่างๆ	400,762,500	44.17
	ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	13,248,000	1.46
	ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	11,078,000	1.22
	ค่าภาษีธุรกิจจำเพาะ 3.3%	29,940,966	3.30
	ค่าธรรมเนียมโอน 1%	9,073,020	1.00
	ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%	9,073,020	1.00
	ค่าอากรที่ดิน 0.005%	4,536,510	0.50
	รวมรายจ่าย	673,415,113	74.22
	กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	233,886,887	25.78
	หัก ดอกเบี้ยจ่าย 15%	17,295,000	1.91
	กำไรก่อนหักภาษี	216,591,887	23.87
	หักภาษีเงินได้นิติบุคคล 30%	64,977,566	7.16
	กำไรสุทธิ	151,614,321	16.71

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 3

	ประมาณงบดุล	หน่วย:บาท	คิดเป็น %
รายรับ	การขาย	1,328,135,000	
	พื้นที่การเช่าตลาด	2,016,000	
	รวมรายรับ	1,330,151,000	100.00
รายจ่าย	ค่าที่ดิน	51,364,800	3.87
	ค่าพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค	84,518,750	6.36
	ค่าก่อสร้างอาคารต่างๆ	515,122,500	38.79
	ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	17,988,000	1.35
	ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	10,758,000	0.81
	ค่าภาษีธุรกิจจำเพาะ 3.3%	43,828,455	3.30
	ค่าธรรมเนียมโอน 1%	13,281,350	1.00
	ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%	13,301,510	1.00
	ค่าอากรที่ดิน 0.5%	6,640,675	0.50
	รวมรายจ่าย	750,163,365	56.48
	กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	577,971,635	43.52
	หัก ดอกเบี้ยจ่าย 15%	18,240,000	1.37
	กำไรก่อนหักภาษี	559,731,635	42.14
หักภาษีเงินได้นิติบุคคล 30%	167,919,491	12.64	
กำไรสุทธิ	391,812,145	29.50	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฟสที่ 4 (คิดเป็นระยะเวลา 111 เดือน)

	ประมาณงบดุล	หน่วย:บาท	คิดเป็น %
รายรับ	การขาย	179,526,000	
	พื้นที่การเช่าตลาด	21,312,000	
	ค่าบำรุงส่วนอำนวยความสะดวกกลาง	187,006,800	
	ส่วน CONDOMINIM	311,040,000	
	ส่วน SERVICE APARTMENT	267,850,000	
	รวมรายรับ	966,734,800	100.00
รายจ่าย	ค่าที่ดิน	26,437,406	2.73
	ค่าออกแบบคอนโดและอพาร์ทเมนต์	2,200,000	0.23
	ค่าพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค	42,825,700	4.43
	ค่าก่อสร้างอาคารต่างๆ	261,477,600	27.05
	ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	72,293,000	7.48
	ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	12,874,000	1.33
	ค่าภาษีธุรกิจจำเพาะ 3.3%	5,924,358	0.61
	ค่าธรรมเนียมโอน 1%	4,905,660	0.51
	ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%	9,667,348	1.00
	ค่าอากรที่ดิน 0.5 %	2,452,830	0.25
	รวมรายจ่าย	438,605,072	45.37
	กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	528,129,728	54.63
	หัก ดอกเบี้ยจ่าย 15%	21,630,000	2.24
	กำไรก่อนหักภาษี	506,499,728	52.39
หักภาษีเงินได้นิติบุคคล 30%	151,949,918	15.72	
กำไรสุทธิ	354,549,810	36.67	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9. การหาอัตราผลตอบแทนในรูปของ IRR, NPV B/C RATIO และ PAYBACK PERIOD

9.1 INTERNAL RATE OF RETURN (อัตราผลตอบแทน) ผลที่ได้จากการลงทุนเป็นอัตราร้อยละ เมื่อเทียบต่อเวลาหนึ่งปีที่ลงทุนไป หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ ดอกเบี้ยนั่นเอง การกำหนดอัตราดอกเบี้ย ที่จะใช้ในการวิเคราะห์ จึงต้องพิจารณาตามอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้ และใช้ในอัตราซึ่งมีแหล่งเงินทุนต่าง ๆ สามารถจัดหาได้

ในการวิเคราะห์ การหาอัตราผลตอบแทนสำหรับโครงการต่าง ๆ เหล่านั้นจะมีประโยชน์ต่อการตัดสินใจ โครงการต่าง ๆ มักจะมีแผนดำเนินการโดยต้องอาศัยเงินทุนการกู้ยืมส่วนที่กู้มาได้ โดยอาศัยผลประโยชน์จากโครงการในระยะเวลาที่จะดำเนินการในอนาคต ดังนั้นโครงการนั้นจะต้องรวมค่าดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายถ้าโครงการนั้น ไม่สามารถทำรายได้ในให้มีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าดอกเบี้ย โดยที่อาศัยเงินกู้เพียงอย่างเดียว โครงการนั้นก็ถือว่าไม่มีกำไร

ขั้นตอนของการตัดสินใจ จะต้องวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของส่วนที่ลงทุนมากกว่าเป็นส่วนประกอบในการตัดสินใจ

ขั้นตอนของการตัดสินใจจะพิจารณาอัตราผลตอบแทนของแต่ละโครงการก่อนว่า โครงการใดเป็นโครงการที่น่าลงทุนอย่างไร โดยเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยมาตรฐาน

วิธีการคำนวณ

นำค่ารายได้สุทธิต่อเดือนมาลดค่าของเงินที่จะได้รับในอนาคตโดยใช้ค่า Present worth factor จากสูตร

$$PWF = \frac{1}{(1+i)^N}$$

โดยที่ i คือ อัตราส่วนลดที่พิจารณา เนื่องจากในการคำนวณค่าของ IRR ในการศึกษาของปัญหานี้เป็นรายได้สุทธิต่อเดือน เราจึงใช้อัตราส่วนลดมาหารด้วยค่า 12 ซึ่งจะเป็นอัตราส่วนลดรายเดือน N เป็นค่าของเดือนเมื่อเวลาผ่านไป

9.2 NET PRESENT VALUE คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิเกิดจากการนำผลตอบแทนรวมสุทธิที่ได้ปรับค่าของเวลาโครงการแล้วซึ่งค่า NPV จะใช้วัดว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือมีกำไรหรือไม่

ถ้า NPV ที่ได้ออกมามีค่ามากกว่า 0 โครงการนั้นก็คุ้มค่านำลงทุน แต่ถ้า NPV ออกมาเป็นลบ แสดงว่าโครงการนั้นจะไม่คุ้มค่าการลงทุน

การหาค่า NPV สามารถทำได้ 2 วิธีคือ

วิธีที่ 1

1. ปรับค่าเวลาของค่าใช้จ่ายและของผลตอบแทนเป็นรายปีไปจนตลอดอายุโครงการเพื่อเป็นค่าปัจจุบัน
2. นำผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นค่าปัจจุบันแล้วมาหักลบกันจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิธีที่ 2

1. นำผลตอบแทน และค่าใช้จ่ายมาหักลบกันก่อน จะได้ผลตอบแทนสุทธิเป็นรายปีหรือกระแสเงินสด
2. นำผลตอบแทนสุทธิต่อปีมาปรับค่าของเวลา (คูณด้วย PWF) ก็จะได้ผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิรายปี
3. รวมผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิก็จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ
(ผลตอบแทนสุทธิ = ผลตอบแทน (กำไร) - ต้นทุน)

9.3 BENEFIT-COST RATIO (อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน) เนื่องจากเป็นโครงการสาธารณประโยชน์มักจะเป็นโครงการที่ถือว่าได้กำไร หรืออีกนัยหนึ่งผลตอบแทนของโครงการไม่สามารถคิดเทียบเป็นจำนวนเงินได้โดยตรงเช่นเดียวกับผลกำไรที่ได้จากการค้าขาย หรือการลงทุนในกิจการต่าง ๆ ผลตอบแทนของโครงการเหล่านี้เราจึงเรียกว่าเป็นผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการ

ค่าอัตราส่วนที่ใช้เพื่อการตัดสินใจระหว่างโครงการต่าง ๆ ที่มีขนาดใหญ่และมีขอบข่ายการดำเนินงานกว้างขวางจึงถูกกำหนดขึ้นมาใหม่ เรียกว่า อัตราส่วนของผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน ปัญหาที่สำคัญกว่าอัตราดอกเบี้ยก็คือการประเมินค่าผลประโยชน์ให้เป็นจำนวนเงินที่เหมาะสม

การคิดอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน

$$\text{ค่าอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน} = \frac{\text{กำไร}}{\text{ต้นทุน}}$$

9.4 PAYBACK PERIOD (ระยะเวลาคืนทุน) คือ วิธีคิดระยะเวลาคืนทุนโดยหากำไรที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลาานเท่าไร จึงจะคุ้มกับรายจ่ายลงทุนเริ่มพอดี ซึ่งสามารถคิดได้ 2 วิธี คือ

1. Payback Period ไม่คิดลดค่าเงินตามเวลา
2. Discounted Payback Period คิดลดค่าเงินตามเวลา

ในที่นี้ โครงการจะเป็นที่ยอมรับหรือไม่ขึ้นอยู่กับนักวิเคราะห์ว่าได้กำหนดระยะเวลาคืนทุนไว้เท่าไร ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทของโครงการ หากโครงการมีขนาดใหญ่ระยะเวลาคืนทุนจะกำหนดไว้ยาวนานและหากโครงการมีลักษณะไม่แน่นอนหรือมีความเสี่ยงสูงระยะเวลาคืนทุนก็จะกำหนดไว้สั้น เพื่อให้มีการคืนทุนได้เร็ว ข้อดีของวิธีคิดระยะเวลาคืนทุน ก็คือ คำนวณง่ายแต่มีข้อเสียที่ว่าไม่ได้มีการคำนึงมูลค่าของเงินตามกาลเวลาของกระแสเงินสดตลอดช่วงอายุของโครงการ และเน้นผลตอบแทนโดยสรุปเกินไป นอกจากนี้ยังเป็นการมุ่งสภาพคล่องทางการเงินมากกว่าที่จะมุ่งถึงความสามารถทำกำไร อย่างไรก็ตาม วิธีคิดระยะเวลาคืนทุนก็มีประโยชน์สามารถนำมาประเมินโครงการได้มาก สำหรับโครงการที่มีขนาดเล็ก หรือโครงการที่มีช่วงอายุโครงการสั้น ๆ ซึ่งมูลค่าเงินตามกาลเวลาไม่มีผลกระทบมากนัก

ค่า IRR เฟสที่ 1

MONTH	RATE 20%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	4,338,298.30	4,267,178.66
2	0.016666667	0.96748186	(7,707,809.83)	(7,457,166.19)
3	0.016666667	0.951621501	(5,731,991.25)	(5,454,686.12)
4	0.016666667	0.936021149	(5,725,101.43)	(5,358,816.02)
5	0.016666667	0.92067654	(2,473,861.85)	(2,277,626.57)
6	0.016666667	0.905583482	(2,423,266.25)	(2,194,469.89)
7	0.016666667	0.890737851	(792,680.50)	(706,070.53)
8	0.016666667	0.876135591	(731,791.68)	(641,148.74)
9	0.016666667	0.861772713	(4,224,152.82)	(3,640,259.63)
10	0.016666667	0.847645291	(4,500,554.23)	(3,814,873.60)
11	0.016666667	0.833749467	131,391.63	109,547.70
12	0.016666667	0.820081443	(155,444.97)	(127,477.53)
13	0.016666667	0.806637485	4,395.63	3,545.68
14	0.016666667	0.793413919	3,019,234.88	2,395,502.98
15	0.016666667	0.780407134	(1,581,186.27)	(1,233,969.04)
16	0.016666667	0.767613574	(3,442,391.25)	(2,642,426.25)
17	0.016666667	0.755029745	(7,048,389.18)	(5,321,743.49)
18	0.016666667	0.742652208	(7,472,517.02)	(5,549,481.26)
19	0.016666667	0.730477582	(262.25)	(191.57)
20	0.016666667	0.718502539	735,735.05	528,627.50
21	0.016666667	0.706723809	10,907,701.53	7,708,732.38
22	0.016666667	0.695138173	19,094,579.92	13,273,371.40
23	0.016666667	0.683742465	28,596,938.33	19,552,941.12
24	0.016666667	0.672533572	24,440,673.83	16,437,173.69
25	0.016666667	0.661508432	21,143,815.78	13,986,812.42
26	0.016666667	0.650664031	14,454,892.97	9,405,278.93

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

27	0.016666667	0.639997408	10,133,101.40	6,485,158.63
28	0.016666667	0.629505647	7,022,348.52	4,420,608.05
29	0.016666667	0.619185882	5,980,249.45	3,702,886.03
30	0.016666667	0.609035294	4,899,045.65	2,983,691.71
31	0.016666667	0.599051109	5,614,705.05	3,363,495.29
32	0.016666667	0.589230599	3,165,632.70	1,865,287.65
33	0.016666667	0.579571081	2,569,391.65	1,489,145.10
34	0.016666667	0.570069916	2,258,938.03	1,287,752.61
35	0.016666667	0.560724507	1,494,337.47	837,911.64
36	0.016666667	0.551532302	521,233.90	287,477.33
37	0.016666667	0.542490789	808,747.13	438,737.87
38	0.016666667	0.533597498	1,267,560.37	676,367.04
39	0.016666667	0.524849998	1,555,073.60	816,180.38
TOTAL			69,903,005.36	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 22%	PWF	NET	PV
1	0.018333333	0.981996727	4,338,298.30	4,260,194.73
2	0.018333333	0.964317571	(7,707,809.83)	(7,432,776.46)
3	0.018333333	0.946956698	(5,731,991.25)	(5,427,947.51)
4	0.018333333	0.929908378	(5,725,101.43)	(5,323,819.79)
5	0.018333333	0.913166983	(2,473,861.85)	(2,259,048.96)
6	0.018333333	0.896726989	(2,423,266.25)	(2,173,008.25)
7	0.018333333	0.880582968	(792,680.50)	(698,020.95)
8	0.018333333	0.864729592	(731,791.68)	(632,801.92)
9	0.018333333	0.849161629	(4,224,152.82)	(3,586,988.48)
10	0.018333333	0.83387394	(4,500,554.23)	(3,752,894.89)
11	0.018333333	0.818861479	131,391.63	107,591.55
12	0.018333333	0.804119292	(155,444.97)	(124,996.30)
13	0.018333333	0.789642513	4,395.63	3,470.98
14	0.018333333	0.775426363	3,019,234.88	2,341,194.32
15	0.018333333	0.76146615	(1,581,186.27)	(1,204,019.82)
16	0.018333333	0.747757267	(3,442,391.25)	(2,574,073.07)
17	0.018333333	0.734295188	(7,048,389.18)	(5,175,598.26)
18	0.018333333	0.721075471	(7,472,517.02)	(5,388,248.73)
19	0.018333333	0.708093753	(262.25)	(185.70)
20	0.018333333	0.695345747	735,735.05	511,590.24
21	0.018333333	0.682827248	10,907,701.53	7,448,075.82
22	0.018333333	0.670534122	19,094,579.92	12,803,567.38
23	0.018333333	0.658462313	28,596,938.33	18,830,006.16
24	0.018333333	0.646607836	24,440,673.83	15,803,531.22
25	0.018333333	0.634966778	21,143,815.78	13,425,620.59
26	0.018333333	0.623535298	14,454,892.97	9,013,135.99
27	0.018333333	0.612309622	10,133,101.40	6,204,595.48
28	0.018333333	0.601286044	7,022,348.52	4,222,440.16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

29	0.018333333	0.590460927	5,980,249.45	3,531,103.63
30	0.018333333	0.579830698	4,899,045.65	2,840,617.06
31	0.018333333	0.569391847	5,614,705.05	3,196,967.28
32	0.018333333	0.55914093	3,165,632.70	1,770,034.81
33	0.018333333	0.549074563	2,569,391.65	1,410,787.60
34	0.018333333	0.539189424	2,258,938.03	1,217,995.50
35	0.018333333	0.529482249	1,494,337.47	791,225.16
36	0.018333333	0.519949835	521,233.90	271,015.48
37	0.018333333	0.510589036	808,747.13	412,937.42
38	0.018333333	0.501396762	1,267,560.37	635,550.66
39	0.018333333	0.492369979	1,555,073.60	765,671.56

TOTAL

66,064,491.69

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	46,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	66,600,000	บาท

$$\begin{aligned} \text{IRR \%} &= \frac{20 + (69,903,006 - 66,600,000)}{(69,903,006 - 66,064,492)} \times (22 - 20) \\ &= 21.72098\% \end{aligned}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า IRR เฟสที่ 2

MONTH	RATE 50%	PIF	NET	PV
1	0.033333333	0.967741935	(11,010,805.40)	(10,655,618.13)
2	0.033333333	0.936524454	(26,121,391.70)	(24,463,322.09)
3	0.033333333	0.906313987	(26,089,538.60)	(23,645,313.76)
4	0.033333333	0.877078052	(22,426,123.45)	(19,669,460.68)
5	0.033333333	0.848785212	(21,759,538.10)	(18,469,174.16)
6	0.033333333	0.821405044	(7,842,482.65)	(6,441,854.80)
7	0.033333333	0.794908107	3,175,237.10	2,524,021.71
8	0.033333333	0.76926591	9,478,066.85	7,291,153.72
9	0.033333333	0.744450881	25,309,827.50	18,841,923.37
10	0.033333333	0.720436336	39,637,250.40	28,556,115.45
11	0.033333333	0.697196454	42,317,950.75	29,503,925.21
12	0.033333333	0.674706246	36,826,238.40	24,846,893.07
13	0.033333333	0.652941528	35,337,745.05	23,073,481.26
14	0.033333333	0.631878898	32,074,602.40	20,267,264.43
15	0.033333333	0.611495708	32,369,217.30	19,793,637.46
16	0.033333333	0.59177004	32,323,978.70	19,128,362.17
17	0.033333333	0.572680684	32,087,690.10	18,376,000.32
18	0.033333333	0.554207114	30,845,851.50	17,094,990.33
19	0.033333333	0.536329465	27,722,736.65	14,868,520.51
20	0.033333333	0.519028514	26,324,694.30	13,663,266.97
21	0.033333333	0.502285659	22,352,475.35	11,227,327.81
22	0.033333333	0.486082896	14,720,374.05	7,155,322.05
23	0.033333333	0.470402802	10,192,618.25	4,794,636.19
24	0.033333333	0.455228518	3,223,386.95	1,467,377.67
25	0.033333333	0.440543728	1,137,467.35	501,104.11
26	0.033333333	0.42633264	(331,258.05)	(141,226.12)
27	0.033333333	0.412579974	209,620.65	86,485.28
28	0.033333333	0.399270942	733,938.10	293,040.16
29	0.033333333	0.386391235	933,732.25	360,785.96

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30	0.033333333	0.373927001	3,022,554.90	1,130,214.89
31	0.033333333	0.36186484	4,570,058.15	1,653,743.36
32	0.033333333	0.35019178	2,169,567.60	759,764.74
33	0.033333333	0.338895271	2,427,997.40	822,836.84
34	0.033333333	0.327963166	2,779,431.20	911,551.06
35	0.033333333	0.317383709	2,222,645.90	705,431.60
36	0.033333333	0.307145525	(3,074,159.30)	(944,214.27)
37	0.033333333	0.297237605	(8,831,472.65)	(2,625,045.78)
38	0.033333333	0.287649295	(19,091,214.10)	(5,491,574.27)
39	0.033333333	0.278370285	(18,468,032.25)	(5,140,951.41)
40	0.033333333	0.269390599	(18,171,837.60)	(4,895,322.21)
41	0.033333333	0.260700579	(17,905,126.15)	(4,667,876.76)
42	0.033333333	0.252290883	(17,006,049.70)	(4,290,471.30)
43	0.033333333	0.244152468	(15,476,737.25)	(3,778,683.59)
44	0.033333333	0.236276582	(13,338,324.80)	(3,151,533.79)
45	0.033333333	0.228654756	(11,723,512.35)	(2,680,636.86)
46	0.033333333	0.221278797	(10,017,817.90)	(2,216,730.69)
47	0.033333333	0.214140771	(9,450,999.40)	(2,023,844.30)
48	0.033333333	0.207233004	(9,122,968.90)	(1,890,580.25)
49	0.033333333	0.200548068	(8,492,238.40)	(1,703,102.01)
50	0.033333333	0.194078776	(7,689,858.40)	(1,492,438.30)
51	0.033333333	0.18781817	(6,281,453.60)	(1,179,771.12)
52	0.033333333	0.18175952	(4,668,948.80)	(848,625.89)
53	0.033333333	0.175896309	(2,655,089.50)	(467,020.44)
54	0.033333333	0.170222235	(1,419,141.90)	(241,569.51)
55	0.033333333	0.164731195	(488,947.20)	(80,544.86)
TOTAL				136,402,670.34

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 52%	PWF	NET	PV
1	0.035	0.966183575	(11,010,805.40)	(10,638,459.32)
2	0.035	0.9335107	(26,121,391.70)	(24,384,598.66)
3	0.035	0.901942706	(26,089,538.60)	(23,531,269.03)
4	0.035	0.871442228	(22,426,123.45)	(19,543,070.98)
5	0.035	0.841973167	(21,759,538.10)	(18,320,947.20)
6	0.035	0.813500644	(7,842,482.65)	(6,379,864.69)
7	0.035	0.785990961	3,175,237.10	2,495,707.66
8	0.035	0.759411556	9,478,066.85	7,197,753.50
9	0.035	0.733730972	25,309,827.50	18,570,604.34
10	0.035	0.708918814	39,637,250.40	28,099,592.53
11	0.035	0.684945714	42,317,950.75	28,985,498.98
12	0.035	0.661783298	36,826,238.40	24,370,989.51
13	0.035	0.639404153	35,337,745.05	22,595,100.94
14	0.035	0.61778179	32,074,602.40	19,815,105.29
15	0.035	0.596890619	32,369,217.30	19,320,882.14
16	0.035	0.576705912	32,323,978.70	18,641,429.61
17	0.035	0.557203779	32,087,690.10	17,879,382.20
18	0.035	0.53836114	30,845,851.50	16,606,207.76
19	0.035	0.52015569	27,722,736.65	14,420,139.22
20	0.035	0.502565884	26,324,694.30	13,229,893.27
21	0.035	0.485570903	22,352,475.35	10,853,711.64
22	0.035	0.469150631	14,720,374.05	6,906,072.77
23	0.035	0.453285634	10,192,618.25	4,620,167.42
24	0.035	0.437957134	3,223,386.95	1,411,705.31
25	0.035	0.423146989	1,137,467.35	481,315.88
26	0.035	0.408837671	(331,258.05)	(135,430.77)
27	0.035	0.395012242	209,620.65	82,802.72
28	0.035	0.38165434	733,938.10	280,110.66
29	0.035	0.368748155	933,732.25	344,312.04
30	0.035	0.356278411	3,022,554.90	1,076,871.06
31	0.035	0.344230348	4,570,058.15	1,573,152.71

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

32	0.035	0.332589709	2,169,567.60	721,575.86
33	0.035	0.321342714	2,427,997.40	780,219.27
34	0.035	0.310476052	2,779,431.20	862,946.83
35	0.035	0.299976862	2,222,645.90	666,742.34
36	0.035	0.289832717	(3,074,159.30)	(890,991.94)
37	0.035	0.28003161	(8,831,472.65)	(2,473,091.51)
38	0.035	0.270561942	(19,091,214.10)	(5,165,355.97)
39	0.035	0.261412505	(18,468,032.25)	(4,827,774.57)
40	0.035	0.252572468	(18,171,837.60)	(4,589,705.87)
41	0.035	0.24403137	(17,905,126.15)	(4,369,412.47)
42	0.035	0.235779102	(17,006,049.70)	(4,009,671.12)
43	0.035	0.227805895	(15,476,737.25)	(3,525,691.99)
44	0.035	0.220102314	(13,338,324.80)	(2,935,796.16)
45	0.035	0.212659241	(11,723,512.35)	(2,493,113.24)
46	0.035	0.205467866	(10,017,817.90)	(2,058,339.66)
47	0.035	0.198519677	(9,450,999.40)	(1,876,209.35)
48	0.035	0.191806451	(9,122,968.90)	(1,749,844.29)
49	0.035	0.185320243	(8,492,238.40)	(1,573,783.68)
50	0.035	0.179053375	(7,689,858.40)	(1,376,895.10)
51	0.035	0.172998429	(6,281,453.60)	(1,086,681.61)
52	0.035	0.167148241	(4,668,948.80)	(780,406.58)
53	0.035	0.161495885	(2,655,089.50)	(428,786.03)
54	0.035	0.156034672	(1,419,141.90)	(221,435.34)
55	0.035	0.150758137	(488,947.20)	(73,712.77)
TOTAL				133,449,653.58

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	115,300,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	135,300,000	บาท

$$\begin{aligned} \text{IRR \%} &= 40 + \frac{(136,402,670 - 135,300,000)}{(136,402,670 - 133,449,654)} \times (42 - 40) \\ &= 40.74681\% \end{aligned}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า IRR เฟสที่ 3

MONTH	RATE 30%	PWF	NET	PV
1	0.025	0.975609756	(4,627,361.90)	(4,514,499.41)
2	0.025	0.951814396	(20,638,628.10)	(19,644,143.34)
3	0.025	0.928599411	(20,296,607.95)	(18,847,418.19)
4	0.025	0.905950645	(20,362,814.00)	(18,447,704.47)
5	0.025	0.883854288	(22,449,782.95)	(19,842,336.92)
6	0.025	0.862296866	(10,039,874.40)	(8,657,352.23)
7	0.025	0.841265235	(8,689,082.30)	(7,309,822.86)
8	0.025	0.820746571	(8,181,749.80)	(6,715,143.09)
9	0.025	0.800728362	(6,242,412.10)	(4,998,476.41)
10	0.025	0.781198402	322,351.15	251,820.20
11	0.025	0.762144782	2,084,118.50	1,588,400.04
12	0.025	0.743555885	5,309,556.90	3,947,952.28
13	0.025	0.725420376	2,393,665.69	1,736,413.86
14	0.025	0.707727196	(2,585,408.66)	(1,829,764.02)
15	0.025	0.690465557	311,606.44	215,153.51
16	0.025	0.673624934	1,318,776.39	888,360.66
17	0.025	0.657195057	2,111,868.59	1,387,909.60
18	0.025	0.641165909	2,471,599.64	1,584,705.43
19	0.025	0.625527716	2,251,492.84	1,408,371.17
20	0.025	0.610270943	2,177,574.54	1,328,910.47
21	0.025	0.595386286	3,130,276.79	1,863,723.87
22	0.025	0.580864669	3,883,382.57	2,255,719.73
23	0.025	0.566697238	2,546,409.22	1,443,043.07
24	0.025	0.552875354	6,985,472.12	3,862,095.37
25	0.025	0.539390589	13,677,870.32	7,377,714.54
26	0.025	0.526234721	12,753,309.92	6,711,234.49
27	0.025	0.513399728	20,657,252.52	10,605,427.83
28	0.025	0.500877784	24,167,654.17	12,105,041.06
29	0.025	0.488661252	29,383,966.02	14,358,805.64

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30	0.025	0.476742685	31,498,681.72	15,016,766.10
31	0.025	0.465114815	26,642,534.93	12,391,837.70
32	0.025	0.453770551	27,628,162.78	12,536,846.65
33	0.025	0.442702977	27,539,042.88	12,191,616.26
34	0.025	0.431905343	27,914,010.33	12,056,210.21
35	0.025	0.421371066	27,789,090.28	11,709,518.61
36	0.025	0.411093723	25,971,782.23	10,676,836.66
37	0.025	0.401067047	23,804,024.73	9,547,009.91
38	0.025	0.391284924	22,334,885.63	8,739,304.03
39	0.025	0.381741389	22,341,543.33	8,528,691.79
40	0.025	0.372430624	20,957,443.03	7,805,193.58
41	0.025	0.36334695	18,588,625.03	6,754,120.21
42	0.025	0.354484829	16,779,147.58	5,947,953.27
43	0.025	0.345838858	14,969,718.88	5,177,110.48
44	0.025	0.337403764	14,593,346.18	4,923,849.93
45	0.025	0.329174404	14,361,073.48	4,727,297.80
46	0.025	0.32114576	13,984,700.78	4,491,127.36
47	0.025	0.313312936	13,886,128.08	4,350,703.56
48	0.025	0.305671157	11,213,653.38	3,427,690.41
49	0.025	0.298215763	12,078,461.88	3,601,987.73
50	0.025	0.290942208	13,278,770.38	3,863,354.77
51	0.025	0.283846057	15,173,478.88	4,306,932.15
52	0.025	0.276922982	13,004,853.88	3,601,342.92
53	0.025	0.270168763	12,389,773.23	3,347,329.71
54	0.025	0.263579281	10,728,292.13	2,827,755.53
55	0.025	0.257150518	7,857,193.82	2,020,481.46
TOTAL				148,683,010.66

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 32%	PWF	NET	PV
1	0.026666667	0.974025974	(4,627,361.90)	(4,507,170.68)
2	0.026666667	0.948726598	(20,638,628.10)	(19,580,415.43)
3	0.026666667	0.924084349	(20,296,607.95)	(18,755,777.74)
4	0.026666667	0.900082158	(20,362,814.00)	(18,328,205.57)
5	0.026666667	0.876703401	(22,449,782.95)	(19,681,801.05)
6	0.026666667	0.853931884	(10,039,874.40)	(8,573,368.86)
7	0.026666667	0.831751835	(8,689,082.30)	(7,227,160.15)
8	0.026666667	0.810147891	(8,181,749.80)	(6,628,427.34)
9	0.026666667	0.789105089	(6,242,412.10)	(4,925,919.15)
10	0.026666667	0.768608853	322,351.15	247,761.95
11	0.026666667	0.748644986	2,084,118.50	1,560,264.87
12	0.026666667	0.729199662	5,309,556.90	3,871,727.10
13	0.026666667	0.710259411	2,393,665.69	1,700,123.58
14	0.026666667	0.691811115	(2,585,408.66)	(1,788,614.45)
15	0.026666667	0.673841995	311,606.44	209,973.51
16	0.026666667	0.656339605	1,318,776.39	865,565.18
17	0.026666667	0.639291823	2,111,868.59	1,350,100.32
18	0.026666667	0.622686841	2,471,599.64	1,539,032.57
19	0.026666667	0.606513157	2,251,492.84	1,365,560.03
20	0.026666667	0.590759568	2,177,574.54	1,286,422.99
21	0.026666667	0.575415164	3,130,276.79	1,801,208.73
22	0.026666667	0.560469315	3,883,382.57	2,176,516.77
23	0.026666667	0.545911671	2,546,409.22	1,390,114.51
24	0.026666667	0.531732147	6,985,472.12	3,714,400.09
25	0.026666667	0.517920922	13,677,870.32	7,084,055.21
26	0.026666667	0.504468431	12,753,309.92	6,433,642.25
27	0.026666667	0.491365355	20,657,252.52	10,150,258.21
28	0.026666667	0.478602618	24,167,654.17	11,566,702.56
29	0.026666667	0.466171381	29,383,966.02	13,697,964.03
30	0.026666667	0.454063034	31,498,681.72	14,302,386.99
31	0.026666667	0.442269189	26,642,534.93	11,783,172.31

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

32	0.026666667	0.430781677	27,628,162.78	11,901,706.31
33	0.026666667	0.419592543	27,539,042.88	11,555,177.03
34	0.026666667	0.408694035	27,914,010.33	11,408,289.53
35	0.026666667	0.398078606	27,789,090.28	11,062,242.32
36	0.026666667	0.387738902	25,971,782.23	10,070,270.32
37	0.026666667	0.377667761	23,804,024.73	8,990,012.74
38	0.026666667	0.367858209	22,334,885.63	8,216,071.03
39	0.026666667	0.358303451	22,341,543.33	8,005,052.07
40	0.026666667	0.348996867	20,957,443.03	7,314,081.97
41	0.026666667	0.339932014	18,588,625.03	6,318,868.74
42	0.026666667	0.331102611	16,779,147.58	5,555,619.57
43	0.026666667	0.322502543	14,969,718.88	4,827,772.41
44	0.026666667	0.314125854	14,593,346.18	4,584,147.33
45	0.026666667	0.30596674	14,361,073.48	4,394,010.84
46	0.026666667	0.298019552	13,984,700.78	4,167,714.27
47	0.026666667	0.290278785	13,886,128.08	4,030,848.39
48	0.026666667	0.282739076	11,213,653.38	3,170,538.00
49	0.026666667	0.275395204	12,078,461.88	3,326,350.47
50	0.026666667	0.268242082	13,278,770.38	3,561,925.01
51	0.026666667	0.261274755	15,173,478.88	3,964,446.98
52	0.026666667	0.254488398	13,004,853.88	3,309,584.43
53	0.026666667	0.247878309	12,389,773.23	3,071,156.04
54	0.026666667	0.241439912	10,728,292.13	2,590,237.91
55	0.026666667	0.235168745	7,857,193.82	1,847,766.41
		TOTAL		135,343,983.46

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	121,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	141,600,000	บาท

$$\text{IRR \%} = 30 + \frac{(148,683,011 - 141,600,000)}{(148,683,011 - 135,343,984)} \times (32 - 30)$$

$$= 31.06200\%$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า IRR เฟสที่ 4

MONTH	RATE 22%	PWF	NET	PV
1	0.018333333	0.981996727	5,410,985.00	5,313,569.56
2	0.018333333	0.964317571	(8,036,108.80)	(7,749,360.92)
3	0.018333333	0.946956698	(2,714,786.00)	(2,570,784.79)
4	0.018333333	0.929908378	(2,640,059.80)	(2,455,013.73)
5	0.018333333	0.913166983	(2,074,227.00)	(1,894,115.61)
6	0.018333333	0.896726989	(3,852,471.40)	(3,454,615.08)
7	0.018333333	0.880582968	(3,566,074.40)	(3,140,224.38)
8	0.018333333	0.864729592	(3,085,278.60)	(2,667,931.70)
9	0.018333333	0.849161629	(3,086,379.40)	(2,620,834.96)
10	0.018333333	0.83387394	2,985,549.40	2,489,571.84
11	0.018333333	0.818861479	2,546,841.00	2,085,509.99
12	0.018333333	0.804119292	4,185,510.80	3,365,649.98
13	0.018333333	0.789642513	(3,392,534.40)	(2,678,889.39)
14	0.018333333	0.775426363	(2,943,959.60)	(2,282,823.88)
15	0.018333333	0.76146615	(3,800,503.40)	(2,893,954.69)
16	0.018333333	0.747757267	(2,909,220.20)	(2,175,390.55)
17	0.018333333	0.734295188	(17,877,145.80)	(13,127,102.14)
18	0.018333333	0.721075471	(18,876,570.80)	(13,611,432.19)
19	0.018333333	0.708093753	(1,001,776.80)	(709,351.89)
20	0.018333333	0.695345747	(7,751,110.00)	(5,389,701.37)
21	0.018333333	0.682827248	(9,629,672.40)	(6,575,402.70)
22	0.018333333	0.670534122	(12,447,849.00)	(8,346,707.50)
23	0.018333333	0.658462313	(18,978,165.40)	(12,496,406.69)
24	0.018333333	0.646607836	(19,881,610.00)	(2,613,202.59)
25	0.018333333	0.634966778	(4,041,402.60)	(4,262,298.57)
26	0.018333333	0.623535298	(6,712,632.40)	2,737,796.21
27	0.018333333	0.612309622	4,390,763.80	18,815,338.94
28	0.018333333	0.601286044	30,728,471.80	21,751,776.87

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

29	0.018333333	0.590460927	36,175,422.80	23,515,223.33
30	0.018333333	0.579830698	39,825,198.00	19,513,331.34
31	0.018333333	0.569391847	33,653,498.20	17,344,044.86
32	0.018333333	0.55914093	30,460,648.40	13,824,986.28
33	0.018333333	0.549074563	24,725,405.60	15,628,636.87
34	0.018333333	0.539189424	28,463,596.60	6,976,190.75
35	0.018333333	0.529482249	12,938,293.00	5,676,932.89
36	0.018333333	0.519949835	10,721,668.00	4,413,265.57
37	0.018333333	0.510589036	8,487,868.00	3,961,401.46
38	0.018333333	0.501396762	7,758,493.00	4,357,911.52
39	0.018333333	0.492369979	8,691,543.00	4,098,287.31
40	0.018333333	0.483505708	8,323,593.00	3,848,484.47
41	0.018333333	0.474801023	7,959,543.00	3,427,122.33
42	0.018333333	0.46625305	7,218,018.00	3,196,068.14
43	0.018333333	0.457858969	6,854,793.00	2,791,734.63
44	0.018333333	0.449616009	6,097,368.00	2,577,580.24
45	0.018333333	0.441521449	5,732,848.00	2,262,581.96
46	0.018333333	0.433572618	5,124,512.00	2,221,848.08
47	0.018333333	0.425766891	5,124,512.00	2,181,847.54
48	0.018333333	0.418101694	5,124,512.00	2,142,567.15
49	0.018333333	0.410574495	5,124,512.00	2,103,993.92
50	0.018333333	0.40318281	5,124,512.00	2,066,115.15
51	0.018333333	0.395924199	5,124,512.00	2,028,918.31
52	0.018333333	0.388796268	5,124,512.00	1,992,391.14
53	0.018333333	0.381796662	5,124,512.00	1,956,521.58
54	0.018333333	0.374923073	5,124,512.00	1,921,297.78
55	0.018333333	0.36817323	5,124,512.00	1,886,708.14
56	0.018333333	0.361544907	5,124,512.00	1,852,741.21
57	0.018333333	0.355035915	5,124,512.00	1,819,385.81
58	0.018333333	0.348644106	5,124,512.00	1,786,630.91
59	0.018333333	0.342367371	5,124,512.00	1,754,465.70

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

60	0.018333333	0.336203638	5,124,512.00	1,722,879.58
61	0.018333333	0.330150872	5,124,512.00	1,691,862.11
62	0.018333333	0.324207076	5,124,512.00	1,661,403.05
63	0.018333333	0.318370287	5,124,512.00	1,631,492.36
64	0.018333333	0.31263858	5,124,512.00	1,602,120.15
65	0.018333333	0.307010062	5,124,512.00	1,573,276.75
66	0.018333333	0.301482876	5,124,512.00	1,544,952.61
67	0.018333333	0.296055197	5,124,512.00	1,517,138.41
68	0.018333333	0.290725235	5,124,512.00	1,489,824.95
69	0.018333333	0.285491229	5,124,512.00	1,463,003.23
70	0.018333333	0.280351452	5,124,512.00	1,436,664.38
71	0.018333333	0.275304208	5,124,512.00	1,410,799.72
72	0.018333333	0.270347831	5,124,512.00	1,385,400.71
73	0.018333333	0.265480685	5,124,512.00	1,360,458.96
74	0.018333333	0.260701164	5,124,512.00	1,335,966.24
75	0.018333333	0.25600769	5,124,512.00	1,311,914.48
76	0.018333333	0.251398713	5,124,512.00	1,288,295.72
77	0.018333333	0.246872714	5,124,512.00	1,265,102.18
78	0.018333333	0.242428197	5,124,512.00	1,242,326.20
79	0.018333333	0.238063696	5,124,512.00	1,219,960.26
80	0.018333333	0.23377777	5,124,512.00	1,197,996.99
81	0.018333333	0.229569005	5,124,512.00	1,176,429.12
82	0.018333333	0.225436011	5,124,512.00	1,155,249.54
83	0.018333333	0.221377425	5,124,512.00	1,134,451.27
84	0.018333333	0.217391907	5,124,512.00	1,114,027.44
85	0.018333333	0.213478141	5,124,512.00	1,093,971.29
86	0.018333333	0.209634836	5,124,512.00	1,074,276.23
87	0.018333333	0.205860722	5,124,512.00	1,054,935.74
88	0.018333333	0.202154555	5,124,512.00	1,035,943.45
89	0.018333333	0.198515112	5,124,512.00	1,017,293.07
90	0.018333333	0.19494119	5,124,512.00	998,978.47

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

91	0.018333333	0.19143161	5,124,512.00	980,993.58
92	0.018333333	0.187985215	5,124,512.00	963,332.49
93	0.018333333	0.184600866	5,124,512.00	945,989.35
94	0.018333333	0.181277446	5,124,512.00	928,958.45
95	0.018333333	0.178013858	5,124,512.00	912,234.15
96	0.018333333	0.174809026	5,124,512.00	895,810.95
97	0.018333333	0.171661892	5,124,512.00	879,683.42
98	0.018333333	0.168571416	5,124,512.00	863,846.24
99	0.018333333	0.165536578	5,124,512.00	848,294.18
100	0.018333333	0.162556378	5,124,512.00	833,022.11
101	0.018333333	0.159629831	5,124,512.00	818,024.99
102	0.018333333	0.156755972	5,124,512.00	803,297.86
103	0.018333333	0.153933851	5,124,512.00	788,835.87
104	0.018333333	0.151162538	5,124,512.00	774,634.24
105	0.018333333	0.148441117	5,124,512.00	760,688.29
106	0.018333333	0.145768691	5,124,512.00	746,993.41
107	0.018333333	0.143144378	5,124,512.00	733,545.08
108	0.018333333	0.14056731	5,124,512.00	720,338.87
109	0.018333333	0.138036639	5,124,512.00	707,370.41
110	0.018333333	0.135551527	5,124,512.00	694,635.43
111	0.018333333	0.133111156	5,124,512.00	682,129.72
TOTAL				176,463,938.20

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 24%	PWF	NET	PV
1	0.02	0.980392157	5,410,985.00	5,304,887.25
2	0.02	0.961168781	(8,036,108.80)	(7,724,056.90)
3	0.02	0.942322335	(2,714,786.00)	(2,558,203.48)
4	0.02	0.923845426	(2,640,059.80)	(2,439,007.17)
5	0.02	0.90573081	(2,074,227.00)	(1,878,691.30)
6	0.02	0.887971382	(3,852,471.40)	(3,420,884.35)
7	0.02	0.870560179	(3,566,074.40)	(3,104,482.37)
8	0.02	0.853490371	(3,085,278.60)	(2,633,255.58)
9	0.02	0.836755266	(3,086,379.40)	(2,582,544.22)
10	0.02	0.8203483	2,985,549.40	2,449,190.37
11	0.02	0.804263039	2,546,841.00	2,048,330.08
12	0.02	0.788493176	4,185,510.80	3,300,246.70
13	0.02	0.773032525	(3,392,534.40)	(2,622,539.43)
14	0.02	0.757875025	(2,943,959.60)	(2,231,153.45)
15	0.02	0.74301473	(3,800,503.40)	(2,823,830.01)
16	0.02	0.728445814	(2,909,220.20)	(2,119,209.28)
17	0.02	0.714162562	(17,877,145.80)	(12,767,188.25)
18	0.02	0.700159375	(18,876,570.80)	(13,216,608.01)
19	0.02	0.68643076	(1,001,776.80)	(687,650.41)
20	0.02	0.672971333	(7,751,110.00)	(5,216,274.83)
21	0.02	0.659775817	(9,629,672.40)	(6,353,424.97)
22	0.02	0.646839036	(12,447,849.00)	(8,051,754.65)
23	0.02	0.634155918	(18,978,165.40)	(12,035,115.90)
24	0.02	0.621721488	(19,881,610.00)	(2,512,626.84)
25	0.02	0.609530871	(4,041,402.60)	(4,091,556.67)
26	0.02	0.597579285	(6,712,632.40)	2,623,829.49
27	0.02	0.585862044	4,390,763.80	18,002,645.30
28	0.02	0.574374553	30,728,471.80	20,778,242.30
29	0.02	0.563112307	36,175,422.80	22,426,059.11
30	0.02	0.552070889	39,825,198.00	18,579,116.67

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

31	0.02	0.54124597	33,653,498.20	16,486,703.18
32	0.02	0.530633304	30,460,648.40	13,120,123.65
33	0.02	0.520228729	24,725,405.60	14,807,580.68
34	0.02	0.510028166	28,463,596.60	6,598,893.85
35	0.02	0.500027613	12,938,293.00	5,361,130.06
36	0.02	0.49022315	10,721,668.00	4,160,949.39
37	0.02	0.480610932	8,487,868.00	3,728,816.55
38	0.02	0.471187188	7,758,493.00	4,095,343.71
39	0.02	0.461948223	8,691,543.00	3,845,069.00
40	0.02	0.452890415	8,323,593.00	3,604,800.73
41	0.02	0.444010211	7,959,543.00	3,204,873.69
42	0.02	0.435304128	7,218,018.00	2,983,919.69
43	0.02	0.426768753	6,854,793.00	2,602,166.14
44	0.02	0.418400739	6,097,368.00	2,398,627.84
45	0.02	0.410196803	5,732,848.00	2,102,058.44
46	0.02	0.402153728	5,124,512.00	2,060,841.60
47	0.02	0.394268361	5,124,512.00	2,020,432.95
48	0.02	0.386537609	5,124,512.00	1,980,816.61
49	0.02	0.37895844	5,124,512.00	1,941,977.07
50	0.02	0.371527882	5,124,512.00	1,903,899.09
51	0.02	0.364243022	5,124,512.00	1,866,567.74
52	0.02	0.357101002	5,124,512.00	1,829,968.37
53	0.02	0.350099021	5,124,512.00	1,794,086.64
54	0.02	0.343234335	5,124,512.00	1,758,908.47
55	0.02	0.33650425	5,124,512.00	1,724,420.06
56	0.02	0.329906127	5,124,512.00	1,690,607.91
57	0.02	0.323437379	5,124,512.00	1,657,458.73
58	0.02	0.31709547	5,124,512.00	1,624,959.54
59	0.02	0.310877912	5,124,512.00	1,593,097.59
60	0.02	0.304782266	5,124,512.00	1,561,860.38
61	0.02	0.298806144	5,124,512.00	1,531,235.67

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

62	0.02	0.2929472	5,124,512.00	1,501,211.44
63	0.02	0.287203137	5,124,512.00	1,471,775.92
64	0.02	0.281571703	5,124,512.00	1,442,917.57
65	0.02	0.276050689	5,124,512.00	1,414,625.07
66	0.02	0.27063793	5,124,512.00	1,386,887.32
67	0.02	0.265331304	5,124,512.00	1,359,693.45
68	0.02	0.26012873	5,124,512.00	1,333,032.80
69	0.02	0.255028166	5,124,512.00	1,306,894.90
70	0.02	0.250027614	5,124,512.00	1,281,269.51
71	0.02	0.245125112	5,124,512.00	1,256,146.58
72	0.02	0.240318737	5,124,512.00	1,231,516.25
73	0.02	0.235606605	5,124,512.00	1,207,368.87
74	0.02	0.230986868	5,124,512.00	1,183,694.98
75	0.02	0.226457713	5,124,512.00	1,160,485.27
76	0.02	0.222017366	5,124,512.00	1,137,730.66
77	0.02	0.217664084	5,124,512.00	1,115,422.21
78	0.02	0.213396161	5,124,512.00	1,093,551.19
79	0.02	0.209211923	5,124,512.00	1,072,109.01
80	0.02	0.205109728	5,124,512.00	1,051,087.26
81	0.02	0.201087969	5,124,512.00	1,030,477.71
82	0.02	0.197145067	5,124,512.00	1,010,272.26
83	0.02	0.193279478	5,124,512.00	990,463.00
84	0.02	0.189489684	5,124,512.00	971,042.16
85	0.02	0.1857742	5,124,512.00	952,002.12
86	0.02	0.182131569	5,124,512.00	933,335.41
87	0.02	0.178560362	5,124,512.00	915,034.72
88	0.02	0.175059178	5,124,512.00	897,092.86
89	0.02	0.171626645	5,124,512.00	879,502.80
90	0.02	0.168261417	5,124,512.00	862,257.65
91	0.02	0.164962173	5,124,512.00	845,350.64
92	0.02	0.161727621	5,124,512.00	828,775.13

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

93	0.02	0.158556491	5,124,512.00	812,524.64
94	0.02	0.15544754	5,124,512.00	796,592.79
95	0.02	0.152399549	5,124,512.00	780,973.32
96	0.02	0.149411323	5,124,512.00	765,660.12
97	0.02	0.146481689	5,124,512.00	750,647.17
98	0.02	0.143609499	5,124,512.00	735,928.60
99	0.02	0.140793627	5,124,512.00	721,498.63
100	0.02	0.138032967	5,124,512.00	707,351.60
101	0.02	0.135326438	5,124,512.00	693,481.96
102	0.02	0.132672979	5,124,512.00	679,884.27
103	0.02	0.130071548	5,124,512.00	666,553.21
104	0.02	0.127521125	5,124,512.00	653,483.54
105	0.02	0.125020711	5,124,512.00	640,670.13
106	0.02	0.122569325	5,124,512.00	628,107.98
107	0.02	0.120166005	5,124,512.00	615,792.13
108	0.02	0.117809808	5,124,512.00	603,717.78
109	0.02	0.115499812	5,124,512.00	591,880.17
110	0.02	0.11323511	5,124,512.00	580,274.68
111	0.02	0.111014814	5,124,512.00	568,896.74
		TOTAL		160,201,630.40

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	144,200,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	164,200,000	บาท

$$\begin{aligned} \text{IRR \%} &= 22 + \frac{(176,463,938 - 164,200,000)}{(176,463,938 - 160,201,630)} \times (24 - 22) \\ &= \mathbf{23.50827\%} \end{aligned}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า NPV เฟสที่ 1

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	4,338,298.30	4,284,739.06
2	0.0125	0.975461058	(7,707,809.83)	(7,518,668.33)
3	0.0125	0.963418329	(5,731,991.25)	(5,522,305.43)
4	0.0125	0.951524275	(5,725,101.43)	(5,447,572.99)
5	0.0125	0.939777062	(2,473,861.85)	(2,324,878.62)
6	0.0125	0.928174876	(2,423,266.25)	(2,249,214.85)
7	0.0125	0.916715927	(792,680.50)	(726,662.84)
8	0.0125	0.905398446	(731,791.68)	(662,563.05)
9	0.0125	0.894220688	(4,224,152.82)	(3,777,324.84)
10	0.0125	0.883180926	(4,500,554.23)	(3,974,803.66)
11	0.0125	0.872277458	131,391.63	114,609.96
12	0.0125	0.8615086	(155,444.97)	(133,917.18)
13	0.0125	0.850872692	4,395.63	3,740.12
14	0.0125	0.840368091	3,019,234.88	2,537,268.65
15	0.0125	0.829993176	(1,581,186.27)	(1,312,373.81)
16	0.0125	0.819746347	(3,442,391.25)	(2,821,887.65)
17	0.0125	0.809626021	(7,048,389.18)	(5,706,559.29)
18	0.0125	0.799630638	(7,472,517.02)	(5,975,253.55)
19	0.0125	0.789758655	(262.25)	(207.11)
20	0.0125	0.780008548	735,735.05	573,879.63
21	0.0125	0.770378813	10,907,701.53	8,403,062.16
22	0.0125	0.760867964	19,094,579.92	14,528,454.14
23	0.0125	0.751474532	28,596,938.33	21,489,870.85
24	0.0125	0.742197069	24,440,673.83	18,139,796.47
25	0.0125	0.733034142	21,143,815.78	15,499,138.86
26	0.0125	0.723984338	14,454,892.97	10,465,116.11
27	0.0125	0.715046259	10,133,101.40	7,245,636.25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

28	0.0125	0.706218528	7,022,348.52	4,959,312.63
29	0.0125	0.697499781	5,980,249.45	4,171,222.68
30	0.0125	0.688888672	4,899,045.65	3,374,897.05
31	0.0125	0.680383874	5,614,705.05	3,820,154.77
32	0.0125	0.671984073	3,165,632.70	2,127,254.75
33	0.0125	0.663687973	2,569,391.65	1,705,274.34
34	0.0125	0.655494294	2,258,938.03	1,480,720.99
35	0.0125	0.647401772	1,494,337.47	967,436.72
36	0.0125	0.639409158	521,233.90	333,281.73
37	0.0125	0.631515218	808,747.13	510,736.12
38	0.0125	0.623718733	1,267,560.37	790,601.15
39	0.0125	0.616018502	1,555,073.60	957,954.11
TOTAL				80,329,966.11

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ		46,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน		20,000,000	บาท
	รวม		66,600,000	บาท
	NPV 15 %	=	80,329,966-66,600,000	บาท
		=	13,729,966	บาท
	B/C 15 %	=	<u>80,329,966</u>	
		=	66,600,000	
		=	1.21	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 20%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	4,338,298.30	4,267,178.66
2	0.016666667	0.96748186	(7,707,809.83)	(7,457,166.19)
3	0.016666667	0.951621501	(5,731,991.25)	(5,454,686.12)
4	0.016666667	0.936021149	(5,725,101.43)	(5,358,816.02)
5	0.016666667	0.92067654	(2,473,861.85)	(2,277,626.57)
6	0.016666667	0.905583482	(2,423,266.25)	(2,194,469.89)
7	0.016666667	0.890737851	(792,680.50)	(706,070.53)
8	0.016666667	0.876135591	(731,791.68)	(641,148.74)
9	0.016666667	0.861772713	(4,224,152.82)	(3,640,259.63)
10	0.016666667	0.847645291	(4,500,554.23)	(3,814,873.60)
11	0.016666667	0.833749467	131,391.63	109,547.70
12	0.016666667	0.820081443	(155,444.97)	(127,477.53)
13	0.016666667	0.806637485	4,395.63	3,545.68
14	0.016666667	0.793413919	3,019,234.88	2,395,502.98
15	0.016666667	0.780407134	(1,581,186.27)	(1,233,969.04)
16	0.016666667	0.767613574	(3,442,391.25)	(2,642,426.25)
17	0.016666667	0.755029745	(7,048,389.18)	(5,321,743.49)
18	0.016666667	0.742652208	(7,472,517.02)	(5,549,481.26)
19	0.016666667	0.730477582	(262.25)	(191.57)
20	0.016666667	0.718502539	735,735.05	528,627.50
21	0.016666667	0.706723809	10,907,701.53	7,708,732.38
22	0.016666667	0.695138173	19,094,579.92	13,273,371.40
23	0.016666667	0.683742465	28,596,938.33	19,552,941.12
24	0.016666667	0.672533572	24,440,673.83	16,437,173.69
25	0.016666667	0.661508432	21,143,815.78	13,986,812.42
26	0.016666667	0.650664031	14,454,892.97	9,405,278.93
27	0.016666667	0.639997408	10,133,101.40	6,485,158.63
28	0.016666667	0.629505647	7,022,348.52	4,420,608.05
29	0.016666667	0.619185882	5,980,249.45	3,702,886.03

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30	0.016666667	0.609035294	4,899,045.65	2,983,691.71
31	0.016666667	0.599051109	5,614,705.05	3,363,495.29
32	0.016666667	0.589230599	3,165,632.70	1,865,287.65
33	0.016666667	0.579571081	2,569,391.65	1,489,145.10
34	0.016666667	0.570069916	2,258,938.03	1,287,752.61
35	0.016666667	0.560724507	1,494,337.47	837,911.64
36	0.016666667	0.551532302	521,233.90	287,477.33
37	0.016666667	0.542490789	808,747.13	438,737.87
38	0.016666667	0.533597498	1,267,560.37	676,367.04
39	0.016666667	0.524849998	1,555,073.60	816,180.38
TOTAL				69,903,005.36

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	46,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	66,600,000	บาท
NPV 20 %	=	69,903,005-66,600,000	บาท
	=	3,303,005.36	บาท
B/C 20 %	=	<u>69,903,005</u>	
	=	66,600,000	
	=	1.05	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า NPV เฟสที่ 2

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	(11,010,805.40)	(10,874,869.53)
2	0.0125	0.975461058	(26,121,391.70)	(25,480,400.38)
3	0.0125	0.963418329	(26,089,538.60)	(25,135,139.67)
4	0.0125	0.951524275	(22,426,123.45)	(21,339,000.86)
5	0.0125	0.939777062	(21,759,538.10)	(20,449,114.78)
6	0.0125	0.928174876	(7,842,482.65)	(7,279,195.36)
7	0.0125	0.916715927	3,175,237.10	2,910,790.42
8	0.0125	0.905398446	9,478,066.85	8,581,427.00
9	0.0125	0.894220688	25,309,827.50	22,632,571.35
10	0.0125	0.883180926	39,637,250.40	35,006,863.52
11	0.0125	0.872277458	42,317,950.75	36,912,994.51
12	0.0125	0.8615086	36,826,238.40	31,726,121.10
13	0.0125	0.850872692	35,337,745.05	30,067,922.25
14	0.0125	0.840368091	32,074,602.40	26,954,472.38
15	0.0125	0.829993176	32,369,217.30	26,866,229.47
16	0.0125	0.819746347	32,323,978.70	26,497,463.45
17	0.0125	0.809626021	32,087,690.10	25,979,028.87
18	0.0125	0.799630638	30,845,851.50	24,665,287.93
19	0.0125	0.789758655	27,722,736.65	21,894,271.21
20	0.0125	0.780008548	26,324,694.30	20,533,486.59
21	0.0125	0.770378813	22,352,475.35	17,219,873.43
22	0.0125	0.760867964	14,720,374.05	11,200,261.03
23	0.0125	0.751474532	10,192,618.25	7,659,493.03
24	0.0125	0.742197069	3,223,386.95	2,392,388.35
25	0.0125	0.733034142	1,137,467.35	833,802.40
26	0.0125	0.723984338	(331,258.05)	(239,825.64)
27	0.0125	0.715046259	209,620.65	149,888.46

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

28	0.0125	0.706218528	733,938.10	518,320.68
29	0.0125	0.697499781	933,732.25	651,278.04
30	0.0125	0.688888672	3,022,554.90	2,082,203.83
31	0.0125	0.680383874	4,570,058.15	3,109,393.87
32	0.0125	0.671984073	2,169,567.60	1,457,914.87
33	0.0125	0.663687973	2,427,997.40	1,611,432.67
34	0.0125	0.655494294	2,779,431.20	1,821,901.29
35	0.0125	0.647401772	2,222,645.90	1,438,944.89
36	0.0125	0.639409158	(3,074,159.30)	(1,965,645.61)
37	0.0125	0.631515218	(8,831,472.65)	(5,577,209.37)
38	0.0125	0.623718733	(19,091,214.10)	(11,907,547.88)
39	0.0125	0.616018502	(18,468,032.25)	(11,376,649.56)
40	0.0125	0.608413335	(18,171,837.60)	(11,055,988.33)
41	0.0125	0.60090206	(17,905,126.15)	(10,759,227.18)
42	0.0125	0.593483516	(17,006,049.70)	(10,092,810.17)
43	0.0125	0.586156559	(15,476,737.25)	(9,071,791.05)
44	0.0125	0.578920058	(13,338,324.80)	(7,721,823.77)
45	0.0125	0.571772897	(11,723,512.35)	(6,703,186.62)
46	0.0125	0.564713972	(10,017,817.90)	(5,657,201.74)
47	0.0125	0.557742195	(9,450,999.40)	(5,271,221.15)
48	0.0125	0.550856489	(9,122,968.90)	(5,025,446.61)
49	0.0125	0.544055791	(8,492,238.40)	(4,620,251.48)
50	0.0125	0.537339053	(7,689,858.40)	(4,132,061.23)
51	0.0125	0.530705238	(6,281,453.60)	(3,333,600.33)
52	0.0125	0.524153321	(4,668,948.80)	(2,447,245.02)
53	0.0125	0.517682292	(2,655,089.50)	(1,374,492.82)
54	0.0125	0.511291153	(1,419,141.90)	(725,594.70)
55	0.0125	0.504978917	(488,947.20)	(246,908.03)
		TOTAL		163,512,578.03

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	115,300,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	135,300,000	บาท
NPV 15 %	=	163,512,578-135,300,000	บาท
	=	28,212,578	บาท
B/C 15 %	=	<u>163,512,578</u>	
		135,300,000	
	=	1.21	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 20%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	(11,010,805.40)	(10,830,300.39)
2	0.016666667	0.96748186	(26,121,391.70)	(25,271,972.62)
3	0.016666667	0.951621501	(26,089,538.60)	(24,827,365.89)
4	0.016666667	0.936021149	(22,426,123.45)	(20,991,325.84)
5	0.016666667	0.92067654	(21,759,538.10)	(20,033,496.25)
6	0.016666667	0.905583482	(7,842,482.65)	(7,102,022.74)
7	0.016666667	0.890737851	3,175,237.10	2,828,303.87
8	0.016666667	0.876135591	9,478,066.85	8,304,071.70
9	0.016666667	0.861772713	25,309,827.50	21,811,318.70
10	0.016666667	0.847645291	39,637,250.40	33,598,328.65
11	0.016666667	0.833749467	42,317,950.75	35,282,568.87
12	0.016666667	0.820081443	36,826,238.40	30,200,514.71
13	0.016666667	0.806637485	35,337,745.05	28,504,749.78
14	0.016666667	0.793413919	32,074,602.40	25,448,436.00
15	0.016666667	0.780407134	32,369,217.30	25,261,168.09
16	0.016666667	0.767613574	32,323,978.70	24,812,324.82
17	0.016666667	0.755029745	32,087,690.10	24,227,160.47
18	0.016666667	0.742652208	30,845,851.50	22,907,739.73
19	0.016666667	0.730477582	27,722,736.65	20,250,837.63
20	0.016666667	0.718502539	26,324,694.30	18,914,359.71
21	0.016666667	0.706723809	22,352,475.35	15,797,026.53
22	0.016666667	0.695138173	14,720,374.05	10,232,693.92
23	0.016666667	0.683742465	10,192,618.25	6,969,125.93
24	0.016666667	0.672533572	3,223,386.95	2,167,835.94
25	0.016666667	0.661508432	1,137,467.35	752,444.24
26	0.016666667	0.650664031	(331,258.05)	(215,537.70)
27	0.016666667	0.639997408	209,620.65	134,156.67
28	0.016666667	0.629505647	733,938.10	462,018.18
29	0.016666667	0.619185882	933,732.25	578,153.83

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30	0.016666667	0.609035294	3,022,554.90	1,840,842.61
31	0.016666667	0.599051109	4,570,058.15	2,737,698.40
32	0.016666667	0.589230599	2,169,567.60	1,278,375.62
33	0.016666667	0.579571081	2,427,997.40	1,407,197.08
34	0.016666667	0.570069916	2,779,431.20	1,584,470.11
35	0.016666667	0.560724507	2,222,645.90	1,246,292.03
36	0.016666667	0.551532302	(3,074,159.30)	(1,695,498.16)
37	0.016666667	0.542490789	(8,831,472.65)	(4,790,992.57)
38	0.016666667	0.533597498	(19,091,214.10)	(10,187,024.07)
39	0.016666667	0.524849998	(18,468,032.25)	(9,692,946.68)
40	0.016666667	0.516245899	(18,171,837.60)	(9,381,136.64)
41	0.016666667	0.507782852	(17,905,126.15)	(9,091,916.02)
42	0.016666667	0.499458543	(17,006,049.70)	(8,493,816.80)
43	0.016666667	0.491270698	(15,476,737.25)	(7,603,267.51)
44	0.016666667	0.48321708	(13,338,324.80)	(6,445,306.36)
45	0.016666667	0.475295488	(11,723,512.35)	(5,572,132.53)
46	0.016666667	0.467503759	(10,017,817.90)	(4,683,367.52)
47	0.016666667	0.459839763	(9,450,999.40)	(4,345,945.32)
48	0.016666667	0.452301406	(9,122,968.90)	(4,126,331.66)
49	0.016666667	0.444886629	(8,492,238.40)	(3,778,083.31)
50	0.016666667	0.437593406	(7,689,858.40)	(3,365,031.33)
51	0.016666667	0.430419743	(6,281,453.60)	(2,703,661.65)
52	0.016666667	0.423363682	(4,668,948.80)	(1,976,663.35)
53	0.016666667	0.416423294	(2,655,089.50)	(1,105,641.11)
54	0.016666667	0.409596682	(1,419,141.90)	(581,275.81)
55	0.016666667	0.402881983	(488,947.20)	(196,988.02)
TOTAL				160,451,165.97

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับ โครงการ	115,300,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	135,300,000	บาท
NPV 20 %	=	209,127,735-135,300,000	บาท
	=	25,151,166	บาท
B/C 20 %	=	<u>209,127,735</u>	
	=	135,300,000	
	=	1.19	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า NPV เฟสที่ 3

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	(4,627,361.90)	(4,570,233.98)
2	0.0125	0.975461058	(20,638,628.10)	(20,132,178.00)
3	0.0125	0.963418329	(20,296,607.95)	(19,554,124.11)
4	0.0125	0.951524275	(20,362,814.00)	(19,375,711.83)
5	0.0125	0.939777062	(22,449,782.95)	(21,097,791.06)
6	0.0125	0.928174876	(10,039,874.40)	(9,318,759.18)
7	0.0125	0.916715927	(8,689,082.30)	(7,965,420.13)
8	0.0125	0.905398446	(8,181,749.80)	(7,407,743.56)
9	0.0125	0.894220688	(6,242,412.10)	(5,582,094.04)
10	0.0125	0.883180926	322,351.15	284,694.39
11	0.0125	0.872277458	2,084,118.50	1,817,929.59
12	0.0125	0.8615086	5,309,556.90	4,574,228.93
13	0.0125	0.850872692	2,393,665.69	2,036,704.77
14	0.0125	0.840368091	(2,585,408.66)	(2,172,694.94)
15	0.0125	0.829993176	311,606.44	258,631.22
16	0.0125	0.819746347	1,318,776.39	1,081,062.13
17	0.0125	0.809626021	2,111,868.59	1,709,823.76
18	0.0125	0.799630638	2,471,599.64	1,976,366.80
19	0.0125	0.789758655	2,251,492.84	1,778,135.96
20	0.0125	0.780008548	2,177,574.54	1,698,526.76
21	0.0125	0.770378813	3,130,276.79	2,411,498.92
22	0.0125	0.760867964	3,883,382.57	2,954,741.39
23	0.0125	0.751474532	2,546,409.22	1,913,561.68
24	0.0125	0.742197069	6,985,472.12	5,184,596.93
25	0.0125	0.733034142	13,677,870.32	10,026,345.94
26	0.0125	0.723984338	12,753,309.92	9,233,196.64
27	0.0125	0.715046259	20,657,252.52	14,770,891.15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

28	0.0125	0.706218528	24,167,654.17	17,067,645.15
29	0.0125	0.697499781	29,383,966.02	20,495,309.85
30	0.0125	0.688888672	31,498,681.72	21,699,085.03
31	0.0125	0.680383874	26,642,534.93	18,127,151.12
32	0.0125	0.671984073	27,628,162.78	18,565,685.35
33	0.0125	0.663687973	27,539,042.88	18,277,331.55
34	0.0125	0.655494294	27,914,010.33	18,297,474.51
35	0.0125	0.647401772	27,789,090.28	17,990,706.30
36	0.0125	0.639409158	25,971,782.23	16,606,595.41
37	0.0125	0.631515218	23,804,024.73	15,032,603.86
38	0.0125	0.623718733	22,334,885.63	13,930,686.58
39	0.0125	0.616018502	22,341,543.33	13,762,804.06
40	0.0125	0.608413335	20,957,443.03	12,750,787.82
41	0.0125	0.60090206	18,588,625.03	11,169,943.07
42	0.0125	0.593483516	16,779,147.58	9,958,147.50
43	0.0125	0.586156559	14,969,718.88	8,774,598.91
44	0.0125	0.578920058	14,593,346.18	8,448,380.82
45	0.0125	0.571772897	14,361,073.48	8,211,272.59
46	0.0125	0.564713972	13,984,700.78	7,897,355.93
47	0.0125	0.557742195	13,886,128.08	7,744,879.55
48	0.0125	0.550856489	11,213,653.38	6,177,113.73
49	0.0125	0.544055791	12,078,461.88	6,571,357.14
50	0.0125	0.537339053	13,278,770.38	7,135,201.90
51	0.0125	0.530705238	15,173,478.88	8,052,644.72
52	0.0125	0.524153321	13,004,853.88	6,816,537.35
53	0.0125	0.517682292	12,389,773.23	6,413,966.21
54	0.0125	0.511291153	10,728,292.13	5,485,280.86
55	0.0125	0.504978917	7,857,193.82	3,967,717.22
TOTAL				281,962,450.20

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	121,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	141,600,000	บาท
NPV 15 %	=	281,962,450-141,600,000	บาท
	=	140,362,450	บาท
B/C 15 %	=	<u>281,962,450</u>	
		141,600,000	
	=	1.99	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 28%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	(4,627,361.90)	(4,551,503.51)
2	0.016666667	0.96748186	(20,638,628.10)	(19,967,498.30)
3	0.016666667	0.951621501	(20,296,607.95)	(19,314,688.53)
4	0.016666667	0.936021149	(20,362,814.00)	(19,060,024.55)
5	0.016666667	0.92067654	(22,449,782.95)	(20,668,988.49)
6	0.016666667	0.905583482	(10,039,874.40)	(9,091,944.42)
7	0.016666667	0.890737851	(8,689,082.30)	(7,739,694.50)
8	0.016666667	0.876135591	(8,181,749.80)	(7,168,322.20)
9	0.016666667	0.861772713	(6,242,412.10)	(5,379,540.41)
10	0.016666667	0.847645291	322,351.15	273,239.43
11	0.016666667	0.833749467	2,084,118.50	1,737,632.69
12	0.016666667	0.820081443	5,309,556.90	4,354,269.08
13	0.016666667	0.806637485	2,393,665.69	1,930,820.47
14	0.016666667	0.793413919	(2,585,408.66)	(2,051,299.22)
15	0.016666667	0.780407134	311,606.44	243,179.89
16	0.016666667	0.767613574	1,318,776.39	1,012,310.66
17	0.016666667	0.755029745	2,111,868.59	1,594,523.60
18	0.016666667	0.742652208	2,471,599.64	1,835,538.93
19	0.016666667	0.730477582	2,251,492.84	1,644,665.05
20	0.016666667	0.718502539	2,177,574.54	1,564,592.84
21	0.016666667	0.706723809	3,130,276.79	2,212,241.14
22	0.016666667	0.695138173	3,883,382.57	2,699,487.47
23	0.016666667	0.683742465	2,546,409.22	1,741,088.12
24	0.016666667	0.672533572	6,985,472.12	4,697,964.52
25	0.016666667	0.661508432	13,677,870.32	9,048,026.55
26	0.016666667	0.650664031	12,753,309.92	8,298,120.05
27	0.016666667	0.639997408	20,657,252.52	13,220,588.07
28	0.016666667	0.629505647	24,167,654.17	15,213,674.78
29	0.016666667	0.619185882	29,383,966.02	18,194,136.93

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30	0.016666667	0.609035294	31,498,681.72	19,183,808.89
31	0.016666667	0.599051109	26,642,534.93	15,960,240.10
32	0.016666667	0.589230599	27,628,162.78	16,279,358.91
33	0.016666667	0.579571081	27,539,042.88	15,960,832.86
34	0.016666667	0.570069916	27,914,010.33	15,912,937.52
35	0.016666667	0.560724507	27,789,090.28	15,582,023.96
36	0.016666667	0.551532302	25,971,782.23	14,324,276.85
37	0.016666667	0.542490789	23,804,024.73	12,913,464.16
38	0.016666667	0.533597498	22,334,885.63	11,917,839.08
39	0.016666667	0.524849998	22,341,543.33	11,725,958.96
40	0.016666667	0.516245899	20,957,443.03	10,819,194.03
41	0.016666667	0.507782852	18,588,625.03	9,438,985.03
42	0.016666667	0.499458543	16,779,147.58	8,380,488.60
43	0.016666667	0.491270698	14,969,718.88	7,354,184.24
44	0.016666667	0.48321708	14,593,346.18	7,051,754.13
45	0.016666667	0.475295488	14,361,073.48	6,825,753.43
46	0.016666667	0.467503759	13,984,700.78	6,537,900.18
47	0.016666667	0.459839763	13,886,128.08	6,385,393.85
48	0.016666667	0.452301406	11,213,653.38	5,071,951.19
49	0.016666667	0.444886629	12,078,461.88	5,373,546.19
50	0.016666667	0.437593406	13,278,770.38	5,810,702.35
51	0.016666667	0.430419743	15,173,478.88	6,530,964.88
52	0.016666667	0.423363682	13,004,853.88	5,505,782.82
53	0.016666667	0.416423294	12,389,773.23	5,159,390.18
54	0.016666667	0.409596682	10,728,292.13	4,394,272.86
55	0.016666667	0.402881983	7,857,193.82	3,165,521.82
		TOTAL		230,089,123.26

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	121,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	141,600,000	บาท
NPV 20 %	=	230,089,123-141,600,000	บาท
	=	88,489,123	บาท
B/C 20 %	=	<u>230,089,123</u>	
		141,600,000	
	=	1.62	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า NPV เฟสที่ 4

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	5,410,985.00	5,344,182.72
2	0.0125	0.975461058	(8,036,108.80)	(7,838,911.19)
3	0.0125	0.963418329	(2,714,786.00)	(2,615,474.59)
4	0.0125	0.951524275	(2,640,059.80)	(2,512,080.99)
5	0.0125	0.939777062	(2,074,227.00)	(1,949,310.96)
6	0.0125	0.928174876	(3,852,471.40)	(3,575,767.16)
7	0.0125	0.916715927	(3,566,074.40)	(3,269,077.20)
8	0.0125	0.905398446	(3,085,278.60)	(2,793,406.45)
9	0.0125	0.894220688	(3,086,379.40)	(2,759,904.31)
10	0.0125	0.883180926	2,985,549.40	2,636,780.28
11	0.0125	0.872277458	2,546,841.00	2,221,551.99
12	0.0125	0.8615086	4,185,510.80	3,605,853.55
13	0.0125	0.850872692	(3,392,534.40)	(2,886,614.88)
14	0.0125	0.840368091	(2,943,959.60)	(2,474,009.71)
15	0.0125	0.829993176	(3,800,503.40)	(3,154,391.89)
16	0.0125	0.819746347	(2,909,220.20)	(2,384,822.63)
17	0.0125	0.809626021	(17,877,145.80)	(14,473,802.43)
18	0.0125	0.799630638	(18,876,570.80)	(15,094,284.36)
19	0.0125	0.789758655	(1,001,776.80)	(791,161.90)
20	0.0125	0.780008548	(7,751,110.00)	(6,045,932.06)
21	0.0125	0.770378813	(9,629,672.40)	(7,418,495.59)
22	0.0125	0.760867964	(12,447,849.00)	(9,471,169.52)
23	0.0125	0.751474532	(18,978,165.40)	(14,261,607.96)
24	0.0125	0.742197069	(19,881,610.00)	(2,999,517.16)
25	0.0125	0.733034142	(4,041,402.60)	(4,920,588.73)
26	0.0125	0.723984338	(6,712,632.40)	3,178,844.22
27	0.0125	0.715046259	4,390,763.80	21,972,278.82

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

28	0.0125	0.706218528	30,728,471.80	25,547,753.83
29	0.0125	0.697499781	36,175,422.80	27,778,066.86
30	0.0125	0.688888672	39,825,198.00	23,183,513.69
31	0.0125	0.680383874	33,653,498.20	20,724,933.95
32	0.0125	0.671984073	30,460,648.40	16,615,078.76
33	0.0125	0.663687973	24,725,405.60	18,890,946.74
34	0.0125	0.655494294	28,463,596.60	8,480,977.24
35	0.0125	0.647401772	12,938,293.00	6,941,226.87
36	0.0125	0.639409158	10,721,668.00	5,427,220.53
37	0.0125	0.631515218	8,487,868.00	4,899,606.40
38	0.0125	0.623718733	7,758,493.00	5,421,078.19
39	0.0125	0.616018502	8,691,543.00	5,127,487.29
40	0.0125	0.608413335	8,323,593.00	4,842,692.11
41	0.0125	0.60090206	7,959,543.00	4,337,321.88
42	0.0125	0.593483516	7,218,018.00	4,068,206.65
43	0.0125	0.586156559	6,854,793.00	3,574,012.24
44	0.0125	0.578920058	6,097,368.00	3,318,860.70
45	0.0125	0.571772897	5,732,848.00	2,930,057.07
46	0.0125	0.564713972	5,124,512.00	2,893,883.53
47	0.0125	0.557742195	5,124,512.00	2,858,156.57
48	0.0125	0.550856489	5,124,512.00	2,822,870.69
49	0.0125	0.544055791	5,124,512.00	2,788,020.43
50	0.0125	0.537339053	5,124,512.00	2,753,600.43
51	0.0125	0.530705238	5,124,512.00	2,719,605.36
52	0.0125	0.524153321	5,124,512.00	2,686,029.98
53	0.0125	0.517682292	5,124,512.00	2,652,869.12
54	0.0125	0.511291153	5,124,512.00	2,620,117.65
55	0.0125	0.504978917	5,124,512.00	2,587,770.52
56	0.0125	0.498744609	5,124,512.00	2,555,822.73
57	0.0125	0.492587268	5,124,512.00	2,524,269.37

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

58	0.0125	0.486505944	5,124,512.00	2,493,105.55
59	0.0125	0.480499698	5,124,512.00	2,462,326.47
60	0.0125	0.474567603	5,124,512.00	2,431,927.37
61	0.0125	0.468708743	5,124,512.00	2,401,903.58
62	0.0125	0.462922216	5,124,512.00	2,372,250.45
63	0.0125	0.457207127	5,124,512.00	2,342,963.41
64	0.0125	0.451562594	5,124,512.00	2,314,037.93
65	0.0125	0.445987747	5,124,512.00	2,285,469.56
66	0.0125	0.440481726	5,124,512.00	2,257,253.89
67	0.0125	0.43504368	5,124,512.00	2,229,386.56
68	0.0125	0.42967277	5,124,512.00	2,201,863.27
69	0.0125	0.424368168	5,124,512.00	2,174,679.77
70	0.0125	0.419129055	5,124,512.00	2,147,831.87
71	0.0125	0.413954622	5,124,512.00	2,121,315.43
72	0.0125	0.408844071	5,124,512.00	2,095,126.35
73	0.0125	0.403796613	5,124,512.00	2,069,260.59
74	0.0125	0.39881147	5,124,512.00	2,043,714.16
75	0.0125	0.393887872	5,124,512.00	2,018,483.12
76	0.0125	0.389025058	5,124,512.00	1,993,563.58
77	0.0125	0.38422228	5,124,512.00	1,968,951.68
78	0.0125	0.379478795	5,124,512.00	1,944,643.64
79	0.0125	0.374793872	5,124,512.00	1,920,635.69
80	0.0125	0.370166787	5,124,512.00	1,896,924.14
81	0.0125	0.365596826	5,124,512.00	1,873,505.32
82	0.0125	0.361083285	5,124,512.00	1,850,375.63
83	0.0125	0.356625467	5,124,512.00	1,827,531.49
84	0.0125	0.352222683	5,124,512.00	1,804,969.37
85	0.0125	0.347874255	5,124,512.00	1,782,685.80
86	0.0125	0.343579511	5,124,512.00	1,760,677.33
87	0.0125	0.339337789	5,124,512.00	1,738,940.57

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

88	0.0125	0.335148434	5,124,512.00	1,717,472.17
89	0.0125	0.331010799	5,124,512.00	1,696,268.81
90	0.0125	0.326924246	5,124,512.00	1,675,327.22
91	0.0125	0.322888144	5,124,512.00	1,654,644.17
92	0.0125	0.31890187	5,124,512.00	1,634,216.46
93	0.0125	0.31496481	5,124,512.00	1,614,040.95
94	0.0125	0.311076356	5,124,512.00	1,594,114.52
95	0.0125	0.307235907	5,124,512.00	1,574,434.09
96	0.0125	0.303442871	5,124,512.00	1,554,996.63
97	0.0125	0.299696663	5,124,512.00	1,535,799.14
98	0.0125	0.295996704	5,124,512.00	1,516,838.66
99	0.0125	0.292342424	5,124,512.00	1,498,112.26
100	0.0125	0.288733258	5,124,512.00	1,479,617.05
101	0.0125	0.28516865	5,124,512.00	1,461,350.17
102	0.0125	0.281648049	5,124,512.00	1,443,308.81
103	0.0125	0.278170913	5,124,512.00	1,425,490.18
104	0.0125	0.274736704	5,124,512.00	1,407,891.54
105	0.0125	0.271344893	5,124,512.00	1,390,510.16
106	0.0125	0.267994956	5,124,512.00	1,373,343.37
107	0.0125	0.264686376	5,124,512.00	1,356,388.51
108	0.0125	0.261418643	5,124,512.00	1,339,642.97
109	0.0125	0.258191253	5,124,512.00	1,323,104.17
110	0.0125	0.255003706	5,124,512.00	1,306,769.55
111	0.0125	0.251855512	5,124,512.00	1,290,636.59

TOTAL

248,531,839.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	144,200,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	164,200,000	บาท
NPV 15 %	=	248,531,839-164,200,000	บาท
	=	84,331,839.00	บาท
B/C 15 %	=	<u>248,531,839</u>	
		164,200,000	
	=	1.51	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 20%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	5,410,985.00	5,322,280.33
2	0.016666667	0.96748186	(8,036,108.80)	(7,774,789.49)
3	0.016666667	0.951621501	(2,714,786.00)	(2,583,448.73)
4	0.016666667	0.936021149	(2,640,059.80)	(2,471,151.81)
5	0.016666667	0.92067654	(2,074,227.00)	(1,909,692.14)
6	0.016666667	0.905583482	(3,852,471.40)	(3,488,734.46)
7	0.016666667	0.890737851	(3,566,074.40)	(3,176,437.45)
8	0.016666667	0.876135591	(3,085,278.60)	(2,703,122.39)
9	0.016666667	0.861772713	(3,086,379.40)	(2,659,757.55)
10	0.016666667	0.847645291	2,985,549.40	2,530,686.89
11	0.016666667	0.833749467	2,546,841.00	2,123,427.33
12	0.016666667	0.820081443	4,185,510.80	3,432,459.73
13	0.016666667	0.806637485	(3,392,534.40)	(2,736,545.41)
14	0.016666667	0.793413919	(2,943,959.60)	(2,335,778.52)
15	0.016666667	0.780407134	(3,800,503.40)	(2,965,939.96)
16	0.016666667	0.767613574	(2,909,220.20)	(2,233,156.92)
17	0.016666667	0.755029745	(17,877,145.80)	(13,497,776.83)
18	0.016666667	0.742652208	(18,876,570.80)	(14,018,726.99)
19	0.016666667	0.730477582	(1,001,776.80)	(731,775.49)
20	0.016666667	0.718502539	(7,751,110.00)	(5,569,192.22)
21	0.016666667	0.706723809	(9,629,672.40)	(6,805,518.76)
22	0.016666667	0.695138173	(12,447,849.00)	(8,652,975.01)
23	0.016666667	0.683742465	(18,978,165.40)	(12,976,177.60)
24	0.016666667	0.672533572	(19,881,610.00)	(2,717,978.93)
25	0.016666667	0.661508432	(4,041,402.60)	(4,440,462.93)
26	0.016666667	0.650664031	(6,712,632.40)	2,856,912.08
27	0.016666667	0.639997408	4,390,763.80	19,666,142.30
28	0.016666667	0.629505647	30,728,471.80	22,772,632.94
29	0.016666667	0.619185882	36,175,422.80	24,659,200.37

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30	0.016666667	0.609035294	39,825,198.00	20,496,168.18
31	0.016666667	0.599051109	33,653,498.20	18,247,485.21
32	0.016666667	0.589230599	30,460,648.40	14,568,965.55
33	0.016666667	0.579571081	24,725,405.60	16,496,677.45
34	0.016666667	0.570069916	28,463,596.60	7,375,731.60
35	0.016666667	0.560724507	12,938,293.00	6,011,902.01
36	0.016666667	0.551532302	10,721,668.00	4,681,333.38
37	0.016666667	0.542490789	8,487,868.00	4,208,910.99
38	0.016666667	0.533597498	7,758,493.00	4,637,785.59
39	0.016666667	0.524849998	8,691,543.00	4,368,637.77
40	0.016666667	0.516245899	8,323,593.00	4,109,081.43
41	0.016666667	0.507782852	7,959,543.00	3,665,185.76
42	0.016666667	0.499458543	7,218,018.00	3,423,684.92
43	0.016666667	0.491270698	6,854,793.00	2,995,458.23
44	0.016666667	0.48321708	6,097,368.00	2,770,210.07
45	0.016666667	0.475295488	5,732,848.00	2,435,657.43
46	0.016666667	0.467503759	5,124,512.00	2,395,728.62
47	0.016666667	0.459839763	5,124,512.00	2,356,454.38
48	0.016666667	0.452301406	5,124,512.00	2,317,823.98
49	0.016666667	0.444886629	5,124,512.00	2,279,826.87
50	0.016666667	0.437593406	5,124,512.00	2,242,452.66
51	0.016666667	0.430419743	5,124,512.00	2,205,691.14
52	0.016666667	0.423363682	5,124,512.00	2,169,532.27
53	0.016666667	0.416423294	5,124,512.00	2,133,966.17
54	0.016666667	0.409596682	5,124,512.00	2,098,983.11
55	0.016666667	0.402881983	5,124,512.00	2,064,573.55
56	0.016666667	0.39627736	5,124,512.00	2,030,728.09
57	0.016666667	0.38978101	5,124,512.00	1,997,437.46
58	0.016666667	0.383391157	5,124,512.00	1,964,692.59
59	0.016666667	0.377106056	5,124,512.00	1,932,484.51

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

60	0.016666667	0.37092399	5,124,512.00	1,900,804.44
61	0.016666667	0.364843268	5,124,512.00	1,869,643.71
62	0.016666667	0.358862231	5,124,512.00	1,838,993.81
63	0.016666667	0.352979244	5,124,512.00	1,808,846.37
64	0.016666667	0.347192699	5,124,512.00	1,779,193.15
65	0.016666667	0.341501015	5,124,512.00	1,750,026.05
66	0.016666667	0.335902638	5,124,512.00	1,721,337.10
67	0.016666667	0.330396037	5,124,512.00	1,693,118.46
68	0.016666667	0.324979709	5,124,512.00	1,665,362.42
69	0.016666667	0.319652173	5,124,512.00	1,638,061.39
70	0.016666667	0.314411973	5,124,512.00	1,611,207.93
71	0.016666667	0.309257679	5,124,512.00	1,584,794.68
72	0.016666667	0.304187881	5,124,512.00	1,558,814.44
73	0.016666667	0.299201194	5,124,512.00	1,533,260.11
74	0.016666667	0.294296256	5,124,512.00	1,508,124.70
75	0.016666667	0.289471728	5,124,512.00	1,483,401.34
76	0.016666667	0.284726289	5,124,512.00	1,459,083.29
77	0.016666667	0.280058645	5,124,512.00	1,435,163.89
78	0.016666667	0.27546752	5,124,512.00	1,411,636.61
79	0.016666667	0.270951659	5,124,512.00	1,388,495.03
80	0.016666667	0.266509829	5,124,512.00	1,365,732.81
81	0.016666667	0.262140815	5,124,512.00	1,343,343.75
82	0.016666667	0.257843425	5,124,512.00	1,321,321.72
83	0.016666667	0.253616483	5,124,512.00	1,299,660.71
84	0.016666667	0.249458836	5,124,512.00	1,278,354.80
85	0.016666667	0.245369347	5,124,512.00	1,257,398.16
86	0.016666667	0.241346898	5,124,512.00	1,236,785.08
87	0.016666667	0.237390392	5,124,512.00	1,216,509.91
88	0.016666667	0.233498746	5,124,512.00	1,196,567.13
89	0.016666667	0.229670898	5,124,512.00	1,176,951.27

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

90	0.016666667	0.225905801	5,124,512.00	1,157,656.99
91	0.016666667	0.222202427	5,124,512.00	1,138,679.01
92	0.016666667	0.218559765	5,124,512.00	1,120,012.14
93	0.016666667	0.214976818	5,124,512.00	1,101,651.28
94	0.016666667	0.211452608	5,124,512.00	1,083,591.42
95	0.016666667	0.207986171	5,124,512.00	1,065,827.63
96	0.016666667	0.204576562	5,124,512.00	1,048,355.05
97	0.016666667	0.201222848	5,124,512.00	1,031,168.90
98	0.016666667	0.197924113	5,124,512.00	1,014,264.49
99	0.016666667	0.194679455	5,124,512.00	997,637.20
100	0.016666667	0.191487989	5,124,512.00	981,282.50
101	0.016666667	0.188348841	5,124,512.00	965,195.90
102	0.016666667	0.185261155	5,124,512.00	949,373.01
103	0.016666667	0.182224087	5,124,512.00	933,809.52
104	0.016666667	0.179236807	5,124,512.00	918,501.17
105	0.016666667	0.176298499	5,124,512.00	903,443.77
106	0.016666667	0.173408359	5,124,512.00	888,633.22
107	0.016666667	0.170565599	5,124,512.00	874,065.46
108	0.016666667	0.167769442	5,124,512.00	859,736.52
109	0.016666667	0.165019123	5,124,512.00	845,642.48
110	0.016666667	0.162313892	5,124,512.00	831,779.49
111	0.016666667	0.159653008	5,124,512.00	818,143.76

TOTAL

194,458,298.52

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับ โครงการ	144,200,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	164,200,000	บาท
NPV 20 %	=	194,458,299-164,200,000	บาท
	=	30,258,298.52	บาท
B/C 20 %	=	<u>194,458,299</u>	
		164,200,000	
	=		1.18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า PAYBACK PERIOD เฟสที่ 1

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	4,338,298.30	4,284,739.06
2	0.0125	0.975461058	(7,707,809.83)	(7,518,668.33)
3	0.0125	0.963418329	(5,731,991.25)	(5,522,305.43)
4	0.0125	0.951524275	(5,725,101.43)	(5,447,572.99)
5	0.0125	0.939777062	(2,473,861.85)	(2,324,878.62)
6	0.0125	0.928174876	(2,423,266.25)	(2,249,214.85)
7	0.0125	0.916715927	(792,680.50)	(726,662.84)
8	0.0125	0.905398446	(731,791.68)	(662,563.05)
9	0.0125	0.894220688	(4,224,152.82)	(3,777,324.84)
10	0.0125	0.883180926	(4,500,554.23)	(3,974,803.66)
11	0.0125	0.872277458	131,391.63	114,609.96
12	0.0125	0.8615086	(155,444.97)	(133,917.18)
13	0.0125	0.850872692	4,395.63	3,740.12
14	0.0125	0.840368091	3,019,234.88	2,537,268.65
15	0.0125	0.829993176	(1,581,186.27)	(1,312,373.81)
16	0.0125	0.819746347	(3,442,391.25)	(2,821,887.65)
17	0.0125	0.809626021	(7,048,389.18)	(5,706,559.29)
18	0.0125	0.799630638	(7,472,517.02)	(5,975,253.55)
19	0.0125	0.789758655	(262.25)	(207.11)
20	0.0125	0.780008548	735,735.05	573,879.63
21	0.0125	0.770378813	10,907,701.53	8,403,062.16
22	0.0125	0.760867964	19,094,579.92	14,528,454.14
23	0.0125	0.751474532	28,596,938.33	21,489,870.85
24	0.0125	0.742197069	24,440,673.83	18,139,796.47
25	0.0125	0.733034142	21,143,815.78	15,499,138.86
26	0.0125	0.723984338	14,454,892.97	10,465,116.11
27	0.0125	0.715046259	10,133,101.40	7,245,636.25
28	0.0125	0.706218528	7,022,348.52	4,959,312.63

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

29	0.0125	0.697499781	5,980,249.45	4,171,222.68
30	0.0125	0.688888672	4,899,045.65	3,374,897.05
		TOTAL		67,636,551.42

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	46,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	66,600,000	บาท

NPV 15 %

AT PAYBACK PERIOD

=

ณ เดือนที่ 30

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 20%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	4,338,298.30	4,267,178.66
2	0.016666667	0.96748186	(7,707,809.83)	(7,457,166.19)
3	0.016666667	0.951621501	(5,731,991.25)	(5,454,686.12)
4	0.016666667	0.936021149	(5,725,101.43)	(5,358,816.02)
5	0.016666667	0.92067654	(2,473,861.85)	(2,277,626.57)
6	0.016666667	0.905583482	(2,423,266.25)	(2,194,469.89)
7	0.016666667	0.890737851	(792,680.50)	(706,070.53)
8	0.016666667	0.876135591	(731,791.68)	(641,148.74)
9	0.016666667	0.861772713	(4,224,152.82)	(3,640,259.63)
10	0.016666667	0.847645291	(4,500,554.23)	(3,814,873.60)
11	0.016666667	0.833749467	131,391.63	109,547.70
12	0.016666667	0.820081443	(155,444.97)	(127,477.53)
13	0.016666667	0.806637485	4,395.63	3,545.68
14	0.016666667	0.793413919	3,019,234.88	2,395,502.98
15	0.016666667	0.780407134	(1,581,186.27)	(1,233,969.04)
16	0.016666667	0.767613574	(3,442,391.25)	(2,642,426.25)
17	0.016666667	0.755029745	(7,048,389.18)	(5,321,743.49)
18	0.016666667	0.742652208	(7,472,517.02)	(5,549,481.26)
19	0.016666667	0.730477582	(262.25)	(191.57)
20	0.016666667	0.718502539	735,735.05	528,627.50
21	0.016666667	0.706723809	10,907,701.53	7,708,732.38
22	0.016666667	0.695138173	19,094,579.92	13,273,371.40
23	0.016666667	0.683742465	28,596,938.33	19,552,941.12
24	0.016666667	0.672533572	24,440,673.83	16,437,173.69
25	0.016666667	0.661508432	21,143,815.78	13,986,812.42
26	0.016666667	0.650664031	14,454,892.97	9,405,278.93
27	0.016666667	0.639997408	10,133,101.40	6,485,158.63
28	0.016666667	0.629505647	7,022,348.52	4,420,608.05
29	0.016666667	0.619185882	5,980,249.45	3,702,886.03
30	0.016666667	0.609035294	4,899,045.65	2,983,691.71

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

31	0.016666667	0.599051109	5,614,705.05	3,363,495.29
32	0.016666667	0.589230599	3,165,632.70	1,865,287.65
33	0.016666667	0.579571081	2,569,391.65	1,489,145.10
34	0.016666667	0.570069916	2,258,938.03	1,287,752.61
TOTAL				66,846,331.11

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	46,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	66,600,000	บาท

NPV 20 %

AT PAYBACK PERIOD = ณ เดือนที่ 34

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า PAYBACK PERIOD เฟสที่ 2

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	(11,010,805.40)	(10,874,869.53)
2	0.0125	0.975461058	(26,121,391.70)	(25,480,400.38)
3	0.0125	0.963418329	(26,089,538.60)	(25,135,139.67)
4	0.0125	0.951524275	(22,426,123.45)	(21,339,000.86)
5	0.0125	0.939777062	(21,759,538.10)	(20,449,114.78)
6	0.0125	0.928174876	(7,842,482.65)	(7,279,195.36)
7	0.0125	0.916715927	3,175,237.10	2,910,790.42
8	0.0125	0.905398446	9,478,066.85	8,581,427.00
9	0.0125	0.894220688	25,309,827.50	22,632,571.35
10	0.0125	0.883180926	39,637,250.40	35,006,863.52
11	0.0125	0.872277458	42,317,950.75	36,912,994.51
12	0.0125	0.8615086	36,826,238.40	31,726,121.10
13	0.0125	0.850872692	35,337,745.05	30,067,922.25
14	0.0125	0.840368091	32,074,602.40	26,954,472.38
15	0.0125	0.829993176	32,369,217.30	26,866,229.47
16	0.0125	0.819746347	32,323,978.70	26,497,463.45
		TOTAL		137,599,134.86

เงินลงทุนทั้งหมด

เงินกู้สำหรับโครงการ

115,300,000

บาท

เงินทุนจดทะเบียน

20,000,000

บาท

รวม

135,300,000

บาท

NPV 15%

AT PAYBACK PERIOD

=

ณ เดือนที่ 16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 20%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	(11,010,805.40)	(10,830,300.39)
2	0.016666667	0.96748186	(26,121,391.70)	(25,271,972.62)
3	0.016666667	0.951621501	(26,089,538.60)	(24,827,365.89)
4	0.016666667	0.936021149	(22,426,123.45)	(20,991,325.84)
5	0.016666667	0.92067654	(21,759,538.10)	(20,033,496.25)
6	0.016666667	0.905583482	(7,842,482.65)	(7,102,022.74)
7	0.016666667	0.890737851	3,175,237.10	2,828,303.87
8	0.016666667	0.876135591	9,478,066.85	8,304,071.70
9	0.016666667	0.861772713	25,309,827.50	21,811,318.70
10	0.016666667	0.847645291	39,637,250.40	33,598,328.65
11	0.016666667	0.833749467	42,317,950.75	35,282,568.87
12	0.016666667	0.820081443	36,826,238.40	30,200,514.71
13	0.016666667	0.806637485	35,337,745.05	28,504,749.78
14	0.016666667	0.793413919	32,074,602.40	25,448,436.00
15	0.016666667	0.780407134	32,369,217.30	25,261,168.09
16	0.016666667	0.767613574	32,323,978.70	24,812,324.82
17	0.016666667	0.755029745	32,087,690.10	24,227,160.47
TOTAL				151,222,461.93

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับ โครงการ	115,300,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	135,300,000	บาท

NPV 20 %

AT PAYBACK PERIOD

=

ณ เดือนที่ 17

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า PAYBACK PERIOD เฟสที่ 3

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	(4,627,361.90)	(4,570,233.98)
2	0.0125	0.975461058	(20,638,628.10)	(20,132,178.00)
3	0.0125	0.963418329	(20,296,607.95)	(19,554,124.11)
4	0.0125	0.951524275	(20,362,814.00)	(19,375,711.83)
5	0.0125	0.939777062	(22,449,782.95)	(21,097,791.06)
6	0.0125	0.928174876	(10,039,874.40)	(9,318,759.18)
7	0.0125	0.916715927	(8,689,082.30)	(7,965,420.13)
8	0.0125	0.905398446	(8,181,749.80)	(7,407,743.56)
9	0.0125	0.894220688	(6,242,412.10)	(5,582,094.04)
10	0.0125	0.883180926	322,351.15	284,694.39
11	0.0125	0.872277458	2,084,118.50	1,817,929.59
12	0.0125	0.8615086	5,309,556.90	4,574,228.93
13	0.0125	0.850872692	2,393,665.69	2,036,704.77
14	0.0125	0.840368091	(2,585,408.66)	(2,172,694.94)
15	0.0125	0.829993176	311,606.44	258,631.22
16	0.0125	0.819746347	1,318,776.39	1,081,062.13
17	0.0125	0.809626021	2,111,868.59	1,709,823.76
18	0.0125	0.799630638	2,471,599.64	1,976,366.80
19	0.0125	0.789758655	2,251,492.84	1,778,135.96
20	0.0125	0.780008548	2,177,574.54	1,698,526.76
21	0.0125	0.770378813	3,130,276.79	2,411,498.92
22	0.0125	0.760867964	3,883,382.57	2,954,741.39
23	0.0125	0.751474532	2,546,409.22	1,913,561.68
24	0.0125	0.742197069	6,985,472.12	5,184,596.93
25	0.0125	0.733034142	13,677,870.32	10,026,345.94
26	0.0125	0.723984338	12,753,309.92	9,233,196.64
27	0.0125	0.715046259	20,657,252.52	14,770,891.15
28	0.0125	0.706218528	24,167,654.17	17,067,645.15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

29	0.0125	0.697499781	29,383,966.02	20,495,309.85
30	0.0125	0.688888672	31,498,681.72	21,699,085.03
31	0.0125	0.680383874	26,642,534.93	18,127,151.12
32	0.0125	0.671984073	27,628,162.78	18,565,685.35
33	0.0125	0.663687973	27,539,042.88	18,277,331.55
34	0.0125	0.655494294	27,914,010.33	18,297,474.51
35	0.0125	0.647401772	27,789,090.28	17,990,706.30
36	0.0125	0.639409158	25,971,782.23	16,606,595.41
37	0.0125	0.631515218	23,804,024.73	15,032,603.86
38	0.0125	0.623718733	22,334,885.63	13,930,686.58
TOTAL				142,624,460.83

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	121,600,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	141,600,000	บาท

NPV 15 %

AT PAYBACK PERIOD

=

ณ เดือนที่ 38

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 28%	PWF	NET	PV
1	0.01666667	0.983606557	(4,627,361.90)	(4,551,503.51)
2	0.01666667	0.96748186	(20,638,628.10)	(19,967,498.30)
3	0.01666667	0.951621501	(20,296,607.95)	(19,314,688.53)
4	0.01666667	0.936021149	(20,362,814.00)	(19,060,024.55)
5	0.01666667	0.92067654	(22,449,782.95)	(20,668,988.49)
6	0.01666667	0.905583482	(10,039,874.40)	(9,091,944.42)
7	0.01666667	0.890737851	(8,689,082.30)	(7,739,694.50)
8	0.01666667	0.876135591	(8,181,749.80)	(7,168,322.20)
9	0.01666667	0.861772713	(6,242,412.10)	(5,379,540.41)
10	0.01666667	0.847645291	322,351.15	273,239.43
11	0.01666667	0.833749467	2,084,118.50	1,737,632.69
12	0.01666667	0.820081443	5,309,556.90	4,354,269.08
13	0.01666667	0.806637485	2,393,665.69	1,930,820.47
14	0.01666667	0.793413919	(2,585,408.66)	(2,051,299.22)
15	0.01666667	0.780407134	311,606.44	243,179.89
16	0.01666667	0.767613574	1,318,776.39	1,012,310.66
17	0.01666667	0.755029745	2,111,868.59	1,594,523.60
18	0.01666667	0.742652208	2,471,599.64	1,835,538.93
19	0.01666667	0.730477582	2,251,492.84	1,644,665.05
20	0.01666667	0.718502539	2,177,574.54	1,564,592.84
21	0.01666667	0.706723809	3,130,276.79	2,212,241.14
22	0.01666667	0.695138173	3,883,382.57	2,699,487.47
23	0.01666667	0.683742465	2,546,409.22	1,741,088.12
24	0.01666667	0.672533572	6,985,472.12	4,697,964.52
25	0.01666667	0.661508432	13,677,870.32	9,048,026.55
26	0.01666667	0.650664031	12,753,309.92	8,298,120.05
27	0.01666667	0.639997408	20,657,252.52	13,220,588.07
28	0.01666667	0.629505647	24,167,654.17	15,213,674.78
29	0.01666667	0.619185882	29,383,966.02	18,194,136.93
30	0.01666667	0.609035294	31,498,681.72	19,183,808.89

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

31	0.016666667	0.599051109	26,642,534.93	15,960,240.10
32	0.016666667	0.589230599	27,628,162.78	16,279,358.91
33	0.016666667	0.579571081	27,539,042.88	15,960,832.86
34	0.016666667	0.570069916	27,914,010.33	15,912,937.52
35	0.016666667	0.560724507	27,789,090.28	15,582,023.96
36	0.016666667	0.551532302	25,971,782.23	14,324,276.85
37	0.016666667	0.542490789	23,804,024.73	12,913,464.16
38	0.016666667	0.533597498	22,334,885.63	11,917,839.08
39	0.016666667	0.524849998	22,341,543.33	11,725,958.96
40	0.016666667	0.516245899	20,957,443.03	10,819,194.03
41	0.016666667	0.507782852	18,588,625.03	9,438,985.03
TOTAL				146,541,516.52

เงินลงทุนทั้งหมด

เงินกู้สำหรับโครงการ

121,600,000

บาท

เงินทุนจดทะเบียน

20,000,000

บาท

รวม

141,600,000

บาท

NPV 20 %

AT PAYBACK PERIOD

=

ณ เดือนที่ 41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่า PAYBACK PERIOD เฟสที่ 4

MONTH	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.0125	0.987654321	5,410,985.00	5,344,182.72
2	0.0125	0.975461058	(8,036,108.80)	(7,838,911.19)
3	0.0125	0.963418329	(2,714,786.00)	(2,615,474.59)
4	0.0125	0.951524275	(2,640,059.80)	(2,512,080.99)
5	0.0125	0.939777062	(2,074,227.00)	(1,949,310.96)
6	0.0125	0.928174876	(3,852,471.40)	(3,575,767.16)
7	0.0125	0.916715927	(3,566,074.40)	(3,269,077.20)
8	0.0125	0.905398446	(3,085,278.60)	(2,793,406.45)
9	0.0125	0.894220688	(3,086,379.40)	(2,759,904.31)
10	0.0125	0.883180926	2,985,549.40	2,636,780.28
11	0.0125	0.872277458	2,546,841.00	2,221,551.99
12	0.0125	0.8615086	4,185,510.80	3,605,853.55
13	0.0125	0.850872692	(3,392,534.40)	(2,886,614.88)
14	0.0125	0.840368091	(2,943,959.60)	(2,474,009.71)
15	0.0125	0.829993176	(3,800,503.40)	(3,154,391.89)
16	0.0125	0.819746347	(2,909,220.20)	(2,384,822.63)
17	0.0125	0.809626021	(17,877,145.80)	(14,473,802.43)
18	0.0125	0.799630638	(18,876,570.80)	(15,094,284.36)
19	0.0125	0.789758655	(1,001,776.80)	(791,161.90)
20	0.0125	0.780008548	(7,751,110.00)	(6,045,932.06)
21	0.0125	0.770378813	(9,629,672.40)	(7,418,495.59)
22	0.0125	0.760867964	(12,447,849.00)	(9,471,169.52)
23	0.0125	0.751474532	(18,978,165.40)	(14,261,607.96)
24	0.0125	0.742197069	(19,881,610.00)	(2,999,517.16)
25	0.0125	0.733034142	(4,041,402.60)	(4,920,588.73)
26	0.0125	0.723984338	(6,712,632.40)	3,178,844.22
27	0.0125	0.715046259	4,390,763.80	21,972,278.82
28	0.0125	0.706218528	30,728,471.80	25,547,753.83

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

29	0.0125	0.697499781	36,175,422.80	27,778,066.86
30	0.0125	0.688888672	39,825,198.00	23,183,513.69
31	0.0125	0.680383874	33,653,498.20	20,724,933.95
32	0.0125	0.671984073	30,460,648.40	16,615,078.76
33	0.0125	0.663687973	24,725,405.60	18,890,946.74
34	0.0125	0.655494294	28,463,596.60	8,480,977.24
35	0.0125	0.647401772	12,938,293.00	6,941,226.87
36	0.0125	0.639409158	10,721,668.00	5,427,220.53
37	0.0125	0.631515218	8,487,868.00	4,899,606.40
38	0.0125	0.623718733	7,758,493.00	5,421,078.19
39	0.0125	0.616018502	8,691,543.00	5,127,487.29
40	0.0125	0.608413335	8,323,593.00	4,842,692.11
41	0.0125	0.60090206	7,959,543.00	4,337,321.88
42	0.0125	0.593483516	7,218,018.00	4,068,206.65
43	0.0125	0.586156559	6,854,793.00	3,574,012.24
44	0.0125	0.578920058	6,097,368.00	3,318,860.70
45	0.0125	0.571772897	5,732,848.00	2,930,057.07
46	0.0125	0.564713972	5,124,512.00	2,893,883.53
47	0.0125	0.557742195	5,124,512.00	2,858,156.57
48	0.0125	0.550856489	5,124,512.00	2,822,870.69
49	0.0125	0.544055791	5,124,512.00	2,788,020.43
50	0.0125	0.537339053	5,124,512.00	2,753,600.43
51	0.0125	0.530705238	5,124,512.00	2,719,605.36
52	0.0125	0.524153321	5,124,512.00	2,686,029.98
53	0.0125	0.517682292	5,124,512.00	2,652,869.12
54	0.0125	0.511291153	5,124,512.00	2,620,117.65
55	0.0125	0.504978917	5,124,512.00	2,587,770.52
56	0.0125	0.498744609	5,124,512.00	2,555,822.73
57	0.0125	0.492587268	5,124,512.00	2,524,269.37
58	0.0125	0.486505944	5,124,512.00	2,493,105.55
59	0.0125	0.480499698	5,124,512.00	2,462,326.47

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

60	0.0125	0.474567603	5,124,512.00	2,431,927.37
61	0.0125	0.468708743	5,124,512.00	2,401,903.58
62	0.0125	0.462922216	5,124,512.00	2,372,250.45
63	0.0125	0.457207127	5,124,512.00	2,342,963.41
TOTAL				164,345,694.10

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	144,200,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	164,200,000	บาท

NPV 15 %

AT PAYBACK PERIOD

=

ณ เดือนที่ 63

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

MONTH	RATE 20%	PWF	NET	PV
1	0.016666667	0.983606557	5,410,985.00	5,322,280.33
2	0.016666667	0.96748186	(8,036,108.80)	(7,774,789.49)
3	0.016666667	0.951621501	(2,714,786.00)	(2,583,448.73)
4	0.016666667	0.936021149	(2,640,059.80)	(2,471,151.81)
5	0.016666667	0.92067654	(2,074,227.00)	(1,909,692.14)
6	0.016666667	0.905583482	(3,852,471.40)	(3,488,734.46)
7	0.016666667	0.890737851	(3,566,074.40)	(3,176,437.45)
8	0.016666667	0.876135591	(3,085,278.60)	(2,703,122.39)
9	0.016666667	0.861772713	(3,086,379.40)	(2,659,757.55)
10	0.016666667	0.847645291	2,985,549.40	2,530,686.89
11	0.016666667	0.833749467	2,546,841.00	2,123,427.33
12	0.016666667	0.820081443	4,185,510.80	3,432,459.73
13	0.016666667	0.806637485	(3,392,534.40)	(2,736,545.41)
14	0.016666667	0.793413919	(2,943,959.60)	(2,335,778.52)
15	0.016666667	0.780407134	(3,800,503.40)	(2,965,939.96)
16	0.016666667	0.767613574	(2,909,220.20)	(2,233,156.92)
17	0.016666667	0.755029745	(17,877,145.80)	(13,497,776.83)
18	0.016666667	0.742652208	(18,876,570.80)	(14,018,726.99)
19	0.016666667	0.730477582	(1,001,776.80)	(731,775.49)
20	0.016666667	0.718502539	(7,751,110.00)	(5,569,192.22)
21	0.016666667	0.706723809	(9,629,672.40)	(6,805,518.76)
22	0.016666667	0.695138173	(12,447,849.00)	(8,652,975.01)
23	0.016666667	0.683742465	(18,978,165.40)	(12,976,177.60)
24	0.016666667	0.672533572	(19,881,610.00)	(2,717,978.93)
25	0.016666667	0.661508432	(4,041,402.60)	(4,440,462.93)
26	0.016666667	0.650664031	(6,712,632.40)	2,856,912.08
27	0.016666667	0.639997408	4,390,763.80	19,666,142.30
28	0.016666667	0.629505647	30,728,471.80	22,772,632.94
29	0.016666667	0.619185882	36,175,422.80	24,659,200.37
30	0.016666667	0.609035294	39,825,198.00	20,496,168.18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

31	0.016666667	0.599051109	33,653,498.20	18,247,485.21
32	0.016666667	0.589230599	30,460,648.40	14,568,965.55
33	0.016666667	0.579571081	24,725,405.60	16,496,677.45
34	0.016666667	0.570069916	28,463,596.60	7,375,731.60
35	0.016666667	0.560724507	12,938,293.00	6,011,902.01
36	0.016666667	0.551532302	10,721,668.00	4,681,333.38
37	0.016666667	0.542490789	8,487,868.00	4,208,910.99
38	0.016666667	0.533597498	7,758,493.00	4,637,785.59
39	0.016666667	0.524849998	8,691,543.00	4,368,637.77
40	0.016666667	0.516245899	8,323,593.00	4,109,081.43
41	0.016666667	0.507782852	7,959,543.00	3,665,185.76
42	0.016666667	0.499458543	7,218,018.00	3,423,684.92
43	0.016666667	0.491270698	6,854,793.00	2,995,458.23
44	0.016666667	0.48321708	6,097,368.00	2,770,210.07
45	0.016666667	0.475295488	5,732,848.00	2,435,657.43
46	0.016666667	0.467503759	5,124,512.00	2,395,728.62
47	0.016666667	0.459839763	5,124,512.00	2,356,454.38
48	0.016666667	0.452301406	5,124,512.00	2,317,823.98
49	0.016666667	0.444886629	5,124,512.00	2,279,826.87
50	0.016666667	0.437593406	5,124,512.00	2,242,452.66
51	0.016666667	0.430419743	5,124,512.00	2,205,691.14
52	0.016666667	0.423363682	5,124,512.00	2,169,532.27
53	0.016666667	0.416423294	5,124,512.00	2,133,966.17
54	0.016666667	0.409596682	5,124,512.00	2,098,983.11
55	0.016666667	0.402881983	5,124,512.00	2,064,573.55
56	0.016666667	0.39627736	5,124,512.00	2,030,728.09
57	0.016666667	0.38978101	5,124,512.00	1,997,437.46
58	0.016666667	0.383391157	5,124,512.00	1,964,692.59
59	0.016666667	0.377106056	5,124,512.00	1,932,484.51
60	0.016666667	0.37092399	5,124,512.00	1,900,804.44
61	0.016666667	0.364843268	5,124,512.00	1,869,643.71

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

62	0.016666667	0.358862231	5,124,512.00	1,838,993.81
63	0.016666667	0.352979244	5,124,512.00	1,808,846.37
64	0.016666667	0.347192699	5,124,512.00	1,779,193.15
65	0.016666667	0.341501015	5,124,512.00	1,750,026.05
66	0.016666667	0.335902638	5,124,512.00	1,721,337.10
67	0.016666667	0.330396037	5,124,512.00	1,693,118.46
68	0.016666667	0.324979709	5,124,512.00	1,665,362.42
69	0.016666667	0.319652173	5,124,512.00	1,638,061.39
70	0.016666667	0.314411973	5,124,512.00	1,611,207.93
71	0.016666667	0.309257679	5,124,512.00	1,584,794.68
72	0.016666667	0.304187881	5,124,512.00	1,558,814.44
73	0.016666667	0.299201194	5,124,512.00	1,533,260.11
74	0.016666667	0.294296256	5,124,512.00	1,508,124.70
75	0.016666667	0.289471728	5,124,512.00	1,483,401.34
76	0.016666667	0.284726289	5,124,512.00	1,459,083.29
77	0.016666667	0.280058645	5,124,512.00	1,435,163.89
78	0.016666667	0.27546752	5,124,512.00	1,411,636.61
79	0.016666667	0.270951659	5,124,512.00	1,388,495.03
80	0.016666667	0.266509829	5,124,512.00	1,365,732.81
81	0.016666667	0.262140815	5,124,512.00	1,343,343.75
82	0.016666667	0.257843425	5,124,512.00	1,321,321.72
TOTAL				164,267,620.56

เงินลงทุนทั้งหมด	เงินกู้สำหรับโครงการ	144,200,000	บาท
	เงินทุนจดทะเบียน	20,000,000	บาท
	รวม	164,200,000	บาท

NPV 20 %

AT PAYBACK PERIOD

=

ณ เดือนที่ 82

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.10 บทสรุป (การเงิน)

1. ค่า IRR ของ เฟสที่ 1 มีค่าเท่ากับ 21.72098 %
เฟสที่ 2 มีค่าเท่ากับ 40.74681 %
เฟสที่ 3 มีค่าเท่ากับ 31.06200 %
เฟสที่ 4 มีค่าเท่ากับ 23.50827 %

ซึ่งเห็นได้ว่า IRR ของแต่ละเฟสมีค่าสูงกว่าค่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ คือ 15% และค่า IRR เฉลี่ยทั้งโครงการที่มี 4 เฟส คือ 29.26000% ก็ยังมีค่าสูงกว่าค่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยู่ดี ดังนั้นถ้าเรานำเงินมาลงทุนในโครงการนี้จะได้กำไรมากกว่าที่จะเก็บเงินไว้ในธนาคารแสดงว่าโครงการนี้เป็นโครงการที่น่าลงทุน

2. ค่า NPV คิดที่อัตราดอกเบี้ย 15% ของ	เฟสที่ 1 มีค่าเท่ากับ	13,729,966 บาท
	เฟสที่ 2 มีค่าเท่ากับ	28,212,578 บาท
	เฟสที่ 3 มีค่าเท่ากับ	140,362,450 บาท
	เฟสที่ 4 มีค่าเท่ากับ	84,331,839 บาท
และค่า NPV คิดที่อัตราดอกเบี้ย 20% ของ	เฟสที่ 1 มีค่าเท่ากับ	3,303,005 บาท
	เฟสที่ 2 มีค่าเท่ากับ	25,151,166 บาท
	เฟสที่ 3 มีค่าเท่ากับ	88,489,123 บาท
	เฟสที่ 4 มีค่าเท่ากับ	30,258,299 บาท

ซึ่งทั้ง 2 อัตราดอกเบี้ยของแต่ละเฟสนั้น ให้ค่า NPV ที่มากกว่าศูนย์ แสดงว่าเมื่อเรหาค่าปริมาณสุทธิของโครงการแต่ละเฟสหรือผลรวมทั้งโครงการที่อัตราดอกเบี้ย 15% คือ 66,659,209 บาท และที่อัตราดอกเบี้ย 20% คือ 36,800,399 บาท โดยคิดผลของเวลาแล้วเทียบที่ปัจจุบัน แล้วค่ามีกำไรอยู่ ดังนั้นโครงการนี้จึงเป็นโครงการที่น่าลงทุน

3. B/C RATIO โดยคิดที่อัตราดอกเบี้ย 15% ของแต่ละเฟสดังนี้

เฟสที่ 1 ค่า B/C RATIO มีค่าเท่ากับ	1.21
เฟสที่ 2 ค่า B/C RATIO มีค่าเท่ากับ	1.21
เฟสที่ 3 ค่า B/C RATIO มีค่าเท่ากับ	1.99
เฟสที่ 4 ค่า B/C RATIO มีค่าเท่ากับ	1.51

ค่า B/C RATIO เท่ากับ 1.48 เป็นค่าเฉลี่ย ซึ่งค่า B/C RATIO เป็นค่าของรายได้ต่อส่วนที่เราลงทุนไป เห็นได้ว่ามีค่ามากกว่า 1 แสดงว่ารายได้ที่เราได้จากโครงการมีค่ามากกว่าส่วนที่เราลงทุนไป ดังนั้นโครงการนี้จึงเป็นโครงการที่น่าลงทุน

4. PAYBACK PERIOD โดยคิดที่อัตราดอกเบี้ย 15 % ของแต่ละเฟสมีดังนี้

เฟสที่ 1 มีค่า PB ที่ 30 เดือน

เฟสที่ 2 มีค่า PB ที่ 16 เดือน

เฟสที่ 3 มีค่า PB ที่ 38 เดือน

เฟสที่ 4 มีค่า PB ที่ 63 เดือน

เห็นได้ว่าโครงการทั้งหมดที่ลงทุนนี้มีขนาดใหญ่และลงทุนสูงแต่มีระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสม คือ ในแต่ละเฟสมีค่า PB ไม่เกินระยะเวลา 2.5 เท่าของการลงทุนในแต่ละเฟส ดังนั้น แสดงว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน

บทที่ 7

การวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

การวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

ภายหลังจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของชุมชนได้ทำให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมที่รุนแรงขึ้นเรื่อยเพื่อควบคุมปัญหาดังกล่าวจึงเกิดการตราพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ทำให้เกิดเงื่อนไขที่จะต้องศึกษาถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมขึ้น

ขั้นตอนในการวิเคราะห์

1. วิเคราะห์รายละเอียดโครงการ
2. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมในปัจจุบันของโครงการ
3. วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ
4. วิเคราะห์มาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น
5. วิเคราะห์มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
6. สรุปการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

1. วิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

1.1 ประเภทและขนาดโครงการ โครงการนี้เป็นโครงการที่พื้นที่ขนาด 407 ไร่ เป็นโครงการที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์โดยมีลักษณะเป็นชุมชนขนาดใหญ่ภายในโครงการประกอบไปด้วย บ้านพักอาศัยชั้นเดียว บ้านพักอาศัยสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ สโมสรรถกลับเฮ้าส์ และอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บ้านพักอาศัยหนึ่งชั้น จำนวน 286 หน่วย
- บ้านพักอาศัยสองชั้น จำนวน 747 หน่วย
- ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 264 หน่วย
- อาคารพาณิชย์ จำนวน 212 หน่วย
- คอนโดมิเนียม จำนวน 3 อาคาร รวม 684 หน่วย (อาคารสูง 9 ชั้น)
- อพาร์ทเมนท์ จำนวน 3 อาคาร รวม 324 หน่วย (อาคารสูง 9 ชั้น)
- สโมสรรถกลับเฮ้าส์ ขนาด 1,780 ตารางเมตร
- ตลาดสด ขนาด 1,500 ตารางเมตร (ตัวอาคารขนาด 2,400 ตารางเมตร)
- โรงเรียนอนุบาล ขนาด 2 ไร่
- พื้นที่สีเขียว ขนาด 15 ไร่

1.2 สถานที่ตั้งของโครงการ โครงการมีขนาดพื้นที่ 400 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนระยอง-บ้านค่าย กม.5 ระหว่างเขตอำเภอเมืองและเขตอำเภอบ้านค่ายดังรูป ลักษณะภูมิประเทศที่ตั้งของโครงการเป็นท้องนามีคลองสาธารณะตัดผ่านทั้งทางด้านข้างและกลางโครงการ ทางหลวงตัดผ่านตลอดพื้นที่ด้านหน้าของโครงการ พื้นที่โครงการอยู่ต่ำกว่าระดับผิวดินหน้าโครงการประมาณ 3.0 เมตร สำหรับพื้นที่ข้างเคียงเป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่มีการใช้งาน

1.3 แผนผังแสดงโครงการ ประกอบด้วย

- แผนผังโครงการ ดังรายละเอียดในส่วนของการวิเคราะห์เทคนิค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- แผนผังระบบสาธารณูปโภค ดังรายละเอียดในส่วนของการวิเคราะห์เทคนิค

1.4 รูปแบบและความสูงของสิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างมีรูปแบบและความสูงต่างๆดังนี้

- บ้านพักอาศัยชั้นเดียว เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 3 เมตร
- บ้านพักอาศัยสองชั้น เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 6 เมตร
- ทาวน์เฮ้าส์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานราก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 9 เมตร
- อาคารพาณิชย์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานราก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 12 เมตร
- คอนโดมิเนียม เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานราก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 24 เมตร
- อพาร์ทเมนต์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานราก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 24 เมตร
- สโมสรร&คลับเฮ้าส์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานราก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 4 เมตร และลานจอดรถขนาด 7 ไร่
- สนามเด็กเล่น เป็นพื้นที่สีเขียว ไม่มี ความสูง
- ตลาดสด เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานราก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 6 เมตร
- โรงเรียนอนุบาล เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานราก เข้มค.ศ.ล. ความสูงประมาณ 6 เมตร

1.5 แผนการดำเนินงาน แผนการบริหารและกลุ่มเป้าหมายโครงการ โครงการดำเนินงานในรูปการค้าเพื่อกำไรดำเนินการก่อสร้างโดยการควบคุมผู้รับเหมารายย่อยให้ดำเนินการก่อสร้างเพื่อกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งมีระดับรายได้ตั้งแต่ชนากลางจนถึงสูงที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคครบครันและอยู่ใกล้ตัวเมืองและอยู่ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมกำหนดแบ่งระยะเวลาในการดำเนินโครงการเป็น 4 ระยะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงเวลาของโครงการ	ชนิดสิ่งปลูกสร้าง	กลุ่มเป้าหมายของโครงการ
ระยะ 1	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว,บ้านเดี่ยวสองชั้น, อาคารพาณิชย์,อื่นๆ	ผู้มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางจนถึงสูง
ระยะ 2	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว,บ้านเดี่ยวสองชั้น, อาคารพาณิชย์,อื่นๆ	ผู้มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางจนถึงสูง
ระยะ 3	สโมสรร,คลับเฮ้าส์,ตลาดสดและที่อยู่อาศัย	ผู้มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยถาวรแต่ติดขัดเรื่องการเงิน
ระยะ 4	คอนโดมิเนียม,อพาร์ทเมนต์และที่อยู่อาศัย	ผู้มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางหรือผู้ต้องการที่อยู่อาศัยชั่วคราว

1.6 ขั้นตอนการก่อสร้างและการควบคุมการก่อสร้างโครงการ มีลำดับขั้นตอนพอสังเขปดังนี้

1.6.1 ถมพื้นที่โครงการ เป็นช่วงๆตามแผนการก่อสร้างที่วางไว้ โดยการขนดินจากแหล่งซื้อขายดินด้วยรถขนดินผ่านทางถนนระของ-บ้านค่าย

1.6.2 วางระบบสาธารณูปโภคและถนนของโครงการ เป็นช่วงๆตามแผนการก่อสร้างที่วางไว้

1.6.3 ดำเนินการวางผังและตำแหน่งขอบเขตที่ดินที่ทำการจัดสรรของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6.4 ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามขั้นตอนการก่อสร้างดังนี้

- งานเข็มและฐานราก ทำการตอกเข็มโดยปั้นจั่นตอกเข็มแบบลูกตุ้ม
- งานเสา คานและพื้น ใช้วัสดุก่อสร้างดังนี้ คอนกรีต (หิน,ทราย,ซีเมนต์) ไม้แบบและเหล็กเสริม
- งานโครงสร้างหลังคา ใช้วัสดุก่อสร้างดังนี้เหล็ก โครงสร้างและทำกรมุงกระเบื้อง โดยจัดจ้างบริษัทผลิตและจำหน่ายกระเบื้อง
- งานสถาปัตยกรรม
- งานระบบ
- งานทำความสะอาด เป็นการทำความสะอาดสิ่งปลูกสร้างและเศษวัสดุตลอดระยะเวลาที่เกิดจากการก่อสร้าง ไปทั้งในที่โครงการกำหนด

1.6.5 การจัดหาหน้าใช้เพื่อการบริโภค การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำของโครงการให้ใช้ตามระบบสาธารณสุขโรคที่โครงการได้ดำเนินการวางไว้แล้วข้างต้นคือน้ำใช้จัดหาจากการประปาส่วนภูมิภาค และระบายของโครงการลงสู่คลองสาธารณะ สำหรับขยะโครงการจะทำการจัดจ้างเอกชนภายนอกโครงการอื่นๆ ดำเนินการขนย้าย ไปทิ้งยังที่กำหนด

1.7 ระบบสาธารณสุขโรค ถนนหน้าโครงการมีโครงการจะขยายจาก 2 เลนเป็น 4 เลนชนิดทางพิเศษซึ่งจะมีความสูงของหลังถนนมากกว่าเดิมดังนั้นเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจึงทำการถมพื้นที่ให้มีความสูงเท่ากับหรือสูงกว่าถนนเล็กน้อย สำหรับทางเข้าโครงการมี 2 ทางถนนภายในโครงการมีขนาดกว้างตามข้อกำหนดของกฎหมายคือ ถนนหลัก 16 เมตร ถนนรองลงมา มีขนาด 10 เมตร 8 เมตร และ 4 เมตรตามลำดับ

2. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมในปัจจุบันของโครงการ

2.1 ทรัพยากรทางกายภาพ พื้นดินเดิมเป็นท้องทุ่งซึ่งปล่อยไม่ได้ทำการเพาะปลูก สำหรับแหล่งน้ำธรรมชาติข้างโครงการมีคลองสาธารณะตัดผ่านทั้งในและด้านข้างโครงการเป็นคลองขนาดเล็ก

2.2 ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านชีวภาพ ประกอบด้วยระบบนิเวศน์ 3 ส่วนดังนี้

2.2.1 ทรัพยากรนิเวศน์บนบก พื้นที่ดำเนินโครงการ ไม่มีพืชพันธุ์และสัตว์ที่มีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจ

2.2.2 ทรัพยากรนิเวศน์ในน้ำ คลองสาธารณะด้านข้างและด้านในโครงการ ไม่มีพืชพันธุ์และสัตว์ที่มีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจ

2.2.3 สิ่งมีชีวิตที่หายากหรืออาจสูญพันธุ์ พื้นที่โครงการ ไม่มีพืชพันธุ์และสัตว์ที่หายากหรืออาจสูญพันธุ์

2.3 คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ สามารถแบ่งพิจารณาได้ดังนี้

2.3.1 น้ำใช้และไฟฟ้า โครงการใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคและไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

2.3.2 การกำจัดขยะมูลฝอย กำจัดขยะโดยการจัดเก็บด้วยการจัดจ้างให้เอกชนเป็นฝ่ายจัดเก็บ

2.3.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม สำหรับน้ำเสียจากครัวเรือนให้ผ่านการบำบัดจากถัง Biosep ในแต่ละครัวเรือนแล้วจึงปล่อยสู่ท่อระบายน้ำโครงการซึ่งก่อนปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำภายนอกจะมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.4 การคมนาคมขนส่ง ถนนภายในโครงการก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย สำหรับทางหลวงนอกโครงการมีโครงการขยายช่องทางการจราจรเป็น 4 เลนชนิดพิเศษ

2.3.5 พื้นที่โครงการ ตามข้อกำหนดของผังเมืองระยองอยู่ในพื้นที่ที่สามารถทำการก่อสร้างได้โดยไม่ขัดต่อข้อกำหนดโดยมีรายละเอียดดังนี้

2.4 คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต สามารถพิจารณาได้ดังนี้

2.4.1 สังคมและเศรษฐกิจ จากการออกแบบสอบถามประชาชนทั้งในชุมชนบ้านค่ายและนอกชุมชนบ้านค่ายเห็นด้วย และต้องการให้ดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร

2.4.2 ศูนย์รักษา โดยรอบของโครงการ ไม่มีแหล่งท่องเที่ยวและสถานที่สำคัญแต่สำหรับจังหวัดระยองซึ่งเป็นพื้นที่ที่ตั้งโครงการนั้นเป็นสถานที่ท่องเที่ยว และเป็นสถานที่ที่มีการตั้งนิคมอุตสาหกรรม

2.4.3 สาธารณสุข รอบโครงการห่างออกไป 2 กิโลเมตรมีโรงพยาบาลอำเภอบ้านค่ายและห่างออกไป 4 กิโลเมตรมีโรงพยาบาลจังหวัดระยองและห่างออกไปอีกก็จะมีโรงพยาบาลอื่นอีกทั้งที่เป็นของรัฐบาลและเอกชน

3. วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ

3.1 ผลกระทบระหว่างการมีและการไม่มีโครงการ

รายการ	มีโครงการบ้านจัดสรร	ไม่มีโครงการบ้านจัดสรร
1. การจ้างงาน	ทำให้เกิดการจ้างงานภายในจังหวัดระยอง	ไม่มีการจ้างงานภายในจังหวัดระยอง
2. การกระจายรายได้	ทำให้เกิดการกระจายรายได้ภายในจังหวัดระยอง	ไม่เกิดการกระจายรายได้ภายในจังหวัดระยอง
3. การสร้างที่อยู่อาศัย	ทำให้ประชาชนในพื้นที่ตลอดจนผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยมีที่อยู่อาศัย	ขาดการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย
4. ขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	ทำให้เกิดของเสียตลอดจนสิ่งปฏิกูลขึ้นภายในชุมชนบ้านค่ายขึ้นเล็กน้อยตามข้อกำหนดของกฎหมาย	ไม่เกิดมลภาวะสิ่งแวดล้อมยังคงเหมือนเดิมตามปกติ
5. มลภาวะต่างๆ	ในช่วงการก่อสร้างจะทำให้เกิดมลภาวะทั้งจากฝุ่นและเสียง	ไม่เกิดมลภาวะดังกล่าว
6. การจราจร	การจราจรบนถนนสายระยอง-บ้านค่ายมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด	ไม่เกิดปัญหาทางจราจรติดขัด
7. ชุมชนและร้านค้า	เกิดชุมชนและร้านค้าขึ้นรอบๆพื้นที่ของโครงการทำให้เกิดปัญหาการระบายน้ำเสียลงสู่คลองสาธารณะมากขึ้น	ไม่เกิดชุมชนและร้านค้าขึ้นรอบๆพื้นที่ของโครงการจึงไม่เกิดปัญหาการระบายน้ำเสียลงสู่คลองสาธารณะ

3.2 ผลกระทบที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างโครงการ การก่อสร้างจะทำให้เกิดฝุ่น เสียง ความสั่นสะเทือน และขยะบริเวณภายในโครงการและถนนหน้าโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 ผลกระทบที่เกิดขึ้นระหว่างและหลังการดำเนินโครงการ ดังนี้

3.3.1 ทรัพยากรอากาศ ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างจะเกิดฝุ่นละออง เขม่าและควัน โดยหลังการก่อสร้างปัญหาดังกล่าวจะหายไป

3.3.2 เสียงและการสั่นสะเทือน จะเกิดขึ้นเฉพาะช่วงก่อสร้างซึ่งเป็นเวลากลางวันเท่านั้น

3.3.2 ทรัพยากรน้ำ เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรน้ำ ทั้งนี้เนื่องจากโครงการได้ใช้น้ำจากการประปา และระบายออกสู่คลองสาธารณะ

3.3.3 ระบบนิเวศน์หรือทรัพยากรทางชีวภาพ ไม่มีผลกระทบต่อทรัพยากรทางชีวภาพเนื่องจากเดิมพื้นที่เป็นพื้นที่การเกษตรที่ไม่ได้ทำการเพาะปลูกนานมาแล้วอีกทั้งอยู่ใกล้ตัวเมืองและแหล่งชุมชน

3.3.4 คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ สามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

- การใช้น้ำ จะทำให้เกิดความต้องการใช้น้ำประปาเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้อยู่อาศัยซึ่งจะทำให้การประปาขยายพื้นที่บริการและคุณภาพเพิ่มสูงขึ้น

- การบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากทางหลวงมีโครงการขยายทางหลวงหน้าโครงการทำให้มีการขยายระบบท่อระบายน้ำเสียเพื่อรองรับปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นภายในอนาคต

- การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การถมพื้นที่โครงการทำให้พื้นที่โครงการมีระดับความสูงเท่ากับผิวดินที่จะขยายในอนาคต สำหรับปัญหาน้ำท่วมขัง การอุดตันหรือขวางเส้นทางระบายน้ำ สาธารณะนั้นบริเวณรอบๆโครงการเป็นพื้นที่ลุ่มทำให้ปัญหาดังกล่าวไม่เกิดขึ้น

- การจัดการขยะมูลฝอยและกากของเสีย จัดจ้างให้ทางหน่วยงานจำกัดขยะมูลฝอยและกากของเสียของรัฐบาลเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบ

- พลังงานและไฟฟ้า ทำให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นและมีผลต่อการขยายปริมาณและพื้นที่บริการเพิ่มขึ้น

- การคมนาคม ปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการก่อสร้างไม่มีผลกระทบต่อสภาพคล่องในการจราจรบนถนนหน้าโครงการ

- การป้องกันอัคคีภัย จากแผนผังโครงการถนนสามารถรองรับการเข้าถึงของรถดับเพลิง

3.3.5 คุณค่าคุณภาพชีวิต สามารถจำแนกได้ดังนี้

- สังคมและเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของประชากรเป็นผลให้พื้นที่ดังกล่าวเกิดชุมชนใหม่ขึ้นทำให้เกิดการดำเนินงานทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น

- สุขนทรียภาพ ทำให้พื้นที่ซึ่งเป็นท้องทุ่งมีความเป็นระเบียบและความสวยงามอีกทั้งไม่มีการทำลายสิ่งแวดล้อมรอบข้าง

- คุณค่าทางวัฒนธรรม ไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านคุณค่าทางวัฒนธรรม

4. วิเคราะห์มาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น

มาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างมีดังนี้

4.1 ระหว่างการก่อสร้าง คือช่วงเวลาที่โครงการดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคและอื่นๆ

- สำหรับการก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามปกติในเวลากลางวัน
- ผลกระทบเนื่องจากการตอกเข็มจะมีผลกระทบเฉพาะในพื้นที่ก่อสร้างให้มีการปิดล้อมพื้นที่ก่อสร้างอันจะช่วยลดปัญหาที่เกิดขึ้นและอุบัติเหตุในพื้นที่ที่มีต่อบุคคลภายนอก
- ขยะมูลฝอยอันเนื่องจากการก่อสร้างทางโครงการจะดำเนินการ โดยนำไปถมพื้นที่ก่อสร้างซึ่งเห็นควรว่าเหมาะสม
- ผู้เฝ้าของหน้าโครงการทางโครงการจะดำเนินการทำความสะอาดทุกๆสัปดาห์
- น้ำใช้ของโครงการจัดหาโดยใช้น้ำของการประปาเนื่องจากทางการประปาให้บริการได้ถึง
- การระบายน้ำทิ้งของโครงการให้ระบายน้ำทิ้งยังทางระบายน้ำของโครงการ และก่อนปล่อยออก

สู่ทางระบายน้ำสาธารณะต้องอยู่ในมาตรฐานที่กำหนด

- สำหรับการก่อสร้างคอนกรีตเสริมและอพาร์ทเมนต์สูง 8 ชั้นเพื่อลดผลกระทบเนื่องจากการตอกเข็มให้ดำเนินการขุดดินเพื่อลดการดันของเนื้อรอบบริเวณที่ทำการก่อสร้างและให้กำหนดล้อมรั้วเขตก่อสร้างเพื่อกันอุบัติเหตุและมลพิษเนื่องจากฝุ่น เสียงแสงจากการก่อสร้าง

4.2 หลังการก่อสร้าง คือช่วงเวลาที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้คนเข้าพักอาศัย

- ขยะมูลฝอยดำเนินการ ให้ส่วนราชการท้องถิ่นเป็นฝ่ายจัดเก็บตามระยะเวลาที่เหมาะสม ในกรณีส่วนราชการท้องถิ่นดำเนินการจัดเก็บไม่ทัน ให้ดำเนินการจัดจ้างเอกชนเป็นฝ่ายจัดเก็บไปทิ้งที่ยังส่วนราชการกำหนด

- การระบายน้ำทิ้งของโครงการ สำหรับน้ำเสียจากที่อยู่อาศัยให้ทำการบำบัดน้ำทิ้งโดยถัง Biosep จากนั้นจึงต่อระบายน้ำทิ้งลงยังคลองระบายน้ำสาธารณะ

- การจราจร ให้ดำเนินการวางผังโครงการและกำหนดขนาดถนนเพื่อรองรับรถยนต์ที่จะมีปริมาณในอนาคต

- มลพิษทางอากาศ ให้ดำเนินการปลูกต้นไม้เพื่อช่วยฟอกอากาศและเป็นกำแพงกันเสียงและดูดซับเสียง

4.3 มาตรการบำบัดน้ำทิ้งจากชุมชน เนื่องจากปัญหาที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมากที่สุดนั้นได้แก่น้ำทิ้งจากชุมชนที่อยู่อาศัย โครงการจึงได้กำหนดมาตรการบำบัดน้ำทิ้ง โดยสำหรับวิธีการบำบัดน้ำทิ้งภายในโครงการแบ่งได้ 2 ส่วนดังนี้

- ระบบถังบำบัดน้ำ Bioseptic ใช้สำหรับน้ำทิ้งจากที่อยู่อาศัยทั่วไปเช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอื่นๆ

- ระบบบ่อน้ำทิ้งของโครงการ ใช้สำหรับน้ำทิ้งจากอาคารสูงอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม และตลาดสดภายในโครงการหรืออื่นที่ไม่ได้ทำการติดตั้งระบบถังบำบัดน้ำ สำหรับบำบัดน้ำทิ้งใช้วิธีทางชีววิทยา เรียกว่าระบบบำบัดน้ำทิ้งแบบ Activated Sludge ซึ่งเหมาะสมต่อน้ำทิ้งที่มีสารอินทรีย์เป็นหลัก ส่วนประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลักของระบบบำบัดน้ำทิ้งแบบ Activated Sludge นั้น ได้แก่งัดเติมอากาศที่ใช้เลี้ยงจุลินทรีย์และถังตกตะกอนซึ่งใช้แยกจุลินทรีย์ออกจากน้ำทิ้ง โดยถังดังกล่าวทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กหรือตามข้อกำหนดการจัดสรร

5) วิเคราะห์มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ควรตรวจสอบสำหรับโครงการคุณภาพน้ำทิ้งของชุมชนและอากาศภายในชุมชนซึ่งมีวิธีการตรวจสอบและมาตรฐานดังนี้

5.1 วิธีการตรวจสอบคุณภาพ

ลักษณะน้ำทิ้ง	วิธีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร
1. ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH)	ใช้เครื่องวัดความเป็นกรด-ด่างของน้ำ (pH) Meter ตามวิธีการหาค่าแบบ Electrometric
2. บีโอดี (BOD)	Azide Modification ที่อุณหภูมิ 20 องศาเซลเซียส เป็นเวลา 5 วันติดต่อกัน
3. ปริมาณของแข็ง	
3.1 ปริมาณสารแขวนลอย (Suspended Solids)	กรองผ่าน Glass Fibre Filter Disc
3.2 ปริมาณตะกอนหนัก (Settleable Solids)	วิธีการจมตัวของตะกอนสู่ก้นกรวยอิมฮอฟฟ์ (Imhoff cono) ความจุ 1,000 ลบ.ซม. ในเวลา 60 นาที
3.3 ปริมาณสารละลาย (Dissolved Solids)	ระเหยแห้งที่อุณหภูมิ 103-105 องศาเซลเซียส เป็นเวลา 1 ชั่วโมง ภายหลังจากการกรองปริมาณสารแขวนลอยออกแล้ว
4. ซัลไฟด์ (Sulfide)	ไตเตรทหาปริมาณซัลไฟด์ทั้งหมด (Titration)
5. ไนโตรเจน	
5.1 ที เค เอ็น (TKN)	เจลดาคัล (Kjeldahl)
5.2 ออร์แกนิก-ไนโตรเจน (ORG-N)	เจลดาคัลภายหลังที่แยกเอาแอมโมเนีย-ไนโตรเจนออกแล้ว
5.3 แอมโมเนีย-ไนโตรเจน (NH ₃ -N)	เนสสเลอร์ไรเซชัน (Nesslerization)
6. น้ำมันและไขมัน (Oil&Grease)	สกัดด้วยเครื่องซอกซ์เลต (Soxhlet Apparatus)

หมายเหตุ : วิธีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารเป็นไปตามวิธีการมาตรฐาน สำหรับการวิเคราะห์และน้ำเสียใน Standard Methods for Examination of Water and Wastewater ซึ่ง APHA AWWA และ WPCF ร่วมกันกำหนดไว้

แหล่งที่มาของข้อมูล : ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและการพลังงาน เรื่องกำหนดวิธีการตรวจสอบมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร ลงวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2532

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 เกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งชุมชน

ลักษณะน้ำทิ้ง	หน่วย	ค่ามาตรฐานในระดับและขนาดชุมชนต่างๆ				หมายเหตุ
		ก. 2501 คน ขึ้นไป	ข. 501-2500 คน	ค. 101-500 คน	ง. น้อยกว่า 101 คน	
1. บีโอดี	มก./ลบ.คม.	20	30	60	90	เป็นบีโอดีของตัวอย่าง น้ำที่ ปล่อยให้ตก ตะกอน 30 นาที
2. ปริมาณของแข็ง						
2.1 ปริมาณสารแขวนลอย	มก./ลบ.คม.	30	40	50	60	
2.2 ปริมาณตะกอนหนัก	ลบ.ซม./ลบ.คม.	0.5	0.5	0.5	0.5	
2.3 ปริมาณสารละลาย	มก./ลบ.คม.	+500	+500	+500	+500	เพิ่ม ขึ้นจากปริมาณ สารละลายในน้ำใช้ไม่ เกิน 500 มก./ลบ.คม.
3. ชัลโฟไซด์	มก./ลบ.คม.	1.0	1.0	3.0	4.0	
4. คลอรีนอิสระตกค้าง	มก./ลบ.คม.	0.3*	0.3*	-	-	เฉพาะภาวะโรค ระบาดต้องเติมคลอรีน ให้มีคลอรีนอิสระตก ค้างในน้ำแต่มีค่าไม่ เกิน 0.3มก./ลบ.คม. สำหรับภาวะปกติไม่ กำหนดค่านี้
5. ไนโตรเจน						
5.1 ทีเคเอ็น	มก./ลบ.คม.	-	-	40	40	แบ่งขนาดชุมชนเป็น 2 ระดับ คือน้อยกว่า 501 และ 501 คนขึ้นไป
5.2 ออร์แกนิก-ไนโตรเจน	มก./ลบ.คม.	10	10	15	15	เครื่องหมาย - คือ ไม่
5.3 แอมโมเนีย-ไนโตรเจน	มก./ลบ.คม.	-	-	25	25	กำหนด เครื่องหมาย + คือ ไม่กำหนดเพราะ ปกติ ไม่มี ไนเตรท- ไนโตรเจนออกมาจาก ขบวนการใช้ออกซิเจน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 เกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งชุมชน

ลักษณะน้ำทิ้ง	หน่วย	ค่ามาตรฐานในระดับและขนาดชุมชนต่างๆ				หมายเหตุ
		ก. 2501 คน ขึ้นไป	ข. 501-2500 คน	ค. 101-500 คน	ง. น้อยกว่า 101 คน	
5.4 ไนเตรท-ไนโตรเจน	มก./ลบ.คม.	+	+	+	+	เครื่องหมาย + คือ จะกำหนดเมื่อแหล่งน้ำมีปัญหา
6 ค่าความเป็นกรด-ด่าง	-	5-9	5-9	5-9	5-9	
7 น้ำมันและไขมัน	มก./ลบ.คม.	20	20	20	20	ตัวอย่างผสมเป็นเนื้อเดียวกัน (emulsified samples) เก็บที่จุดปั่นป่วน (turbulence)
8 ฟิซิล โคลิฟอร์ม	เอ็มพี เอ็น/100 ลบ.ชม.	X	X	X	X	เครื่องหมาย X คือ ไม่กำหนดในขณะนั้น แต่
9 ฟอสเฟต	มก./ลบ.คม.	X	X	X	X	จะกำหนดภายหลังเมื่อมีข้อมูลเพิ่มเติม

หมายเหตุ: มติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 31 มกราคม 2528

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 ประเภทมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

คุณภาพน้ำทิ้ง	หน่วย	ประเภทมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร				หมายเหตุ
		ก	ข	ค	ง	
1. ความเป็นกรดและด่าง (pH)	มก. / ล.					
2. บีโอดี (BOD)	มก. / ล.	20	40	60	90	เป็นบีโอดีของตัวอย่างน้ำที่ปล่อยให้ตกตะกอน 30 นาที
3. ปริมาณของแข็ง > Solids						
3.1 ปริมาณสารแขวนลอย (Suspended Solids)	มก. / ล.	30	40	50	60	
3.2 ปริมาณตะกอนหนัก (Settleable Solids)	มก. / ล.	0.5	0.5	0.5	0.5	
3.3 ปริมาณสารละลาย (Dissolved Solids)	มก. / ล.	500	500	500	500	เทียบจากปริมาณสารละลายในน้ำใช้ตามปกติไม่เกิน 500 มก. / ล.
4. ซัลไฟด์ (Sulfide)	มก. / ล.	1.0	1.0	3.0	4.0	
5. ไนโตรเจน (Nitrogen)						
5.1 ทีเคเอ็น (Nitrogen)	มก. / ล.	-	-	40	40	
5.2 ออร์แกนิก-ไนโตรเจน (Organic nitrogen)	มก. / ล.	10	10	15	15	
5.3 แอมโมเนีย-ไนโตรเจน (NH ₃ -N)	มก. / ล.	-	-	25	25	
6. น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	มก. / ล.	20	20	20	20	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5 ประเภท ขนาด และมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

ประเภทอาคาร	ขนาดอาคาร	ประเภทมาตรฐาน	หมายเหตุ	
1. อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด	100 ห้อง 101-500 ห้อง > 500 ห้อง	ค	พื้นที่ที่กำหนดหมายถึงพื้นที่ที่ใช้สอยของแต่ละอาคาร ไม่รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง	
2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม	60 ห้อง 61-200 ห้อง > 200 ห้อง	ข		
3. สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลหรือสถานพยาบาลของทางราชการ	10-30 เตียง > 30 เตียง	ก ค		
4. อาคารที่สร้างขึ้นในที่ดินของผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน	20 หลัง 20-100 หลัง 101-500 หลัง > 500 หลัง	ข ก ข		
5. อาคาร โรงเรียน มหาวิทยาลัย หรือสถาบันการศึกษาอื่น ทั้งของรัฐบาลและของเอกชน	5000-25000 ตรม. > 25000 ตรม.	ก ง		
6. อาคารที่ทำการของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์การระหว่างประเทศและของเอกชน	5001-10000 ตรม. 10001-55000 ตรม. > 55000 ตรม.	ค ข		
7. ศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้า	5000-25000 ตรม. 25000 ตรม.	ก		
8. ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข	500-1000 ตรม. 1001-1500 ตรม. 1501-2500 ตรม. < 2500 ตรม.	ข ก		
9. ภัตตาคารหรือร้านอาหาร	50-100 ตรม. 101-500 ตรม. 501-2500 ตรม.	ค ข		พื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร
10. หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก	10-50 ตรม. 51-250 ตรม. > 250 ตรม.	ก		
11. สถานีบริการประเภท สถานีอาบน้ำ นวดหรืออบตัว ซึ่งมีผู้บริการให้แก่ลูกค้าตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ	1000-5000 ตรม. > 5000 ตรม.	ข ก ง		ทั้งนี้ ไม่นำมาตรฐานค่าออร์แกนิก-ไนโตรเจนมาใช้บังคับ
12. แพลตฟอร์มตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบกิจการแพลตฟอร์ม	> 300 ตรม.	ค ข		

หมายเหตุ : ไม่มากกว่า , > มากกว่า

แหล่งที่มาของข้อมูล : ประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร (30 ตุลาคม พ.ศ. 2532) ตีพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 107 ตอนที่ 18 ลงวันที่ 30 มกราคม 2533

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.6 มาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดินที่มีใช้ทะเล

ลำดับ	ดัชนีคุณภาพน้ำ	ค่าทางสถิติ	หน่วย	การแบ่งประเภทคุณภาพน้ำตามการใช้ประโยชน์				
				ประเภท1	ประเภท2	ประเภท3	ประเภท4	ประเภท5
1.	อุณหภูมิ (Temperature)		°ซ	๓	๓	๓	๓	-
2.	ความเป็นกรดและด่าง (pH)		-		5.0-9.0	5.0-9.0	5.0-9.0	-
3.	ออกซิเจนละลาย (DO)		มก./ล.		6.0	4.0	2.0	-
4.	บีโอดี (BOD)				1.5	2.0	4.0	-
5.	โคลิฟอร์ม แบคทีเรีย		MPN/100					
	- Total Coliform				5000	20000	-	-
	- Fecal Coliform				1000	4000	-	-
6.	ไนเตรทในรูปไนโตรเจน (NO ₃ -N)		มก./ล.		สูงสุดไม่เกิน		5.0	
7.	แอมโมเนียในรูปไนโตรเจน(NH ₃ -N)						0.5	
8.							0.005	-
9.	ฟีนอล (Phenols)						0.005	-
10.	ทองแดง (Cu)						0.1	-
11.	นิกเกิล (Ni)						1.0	-
12.	แมงกานีส (Mn)						1.0	-
13.	สังกะสี (Zn)						0.002	-
14.	ปรอททั้งหมด (Total Hg)						0.005* 0.05**	
15.	แคดเมียม (Cd)						0.05	
16.	โครเมียม (Cr Hexavalent)						0.05	-
17.	ตะกั่ว (Pb)						0.01	-
18.	สารหนู (As)						0.005	-
19.	ไซยาไนด์ (CN)		เบคเคอ					
	กัมมันตภาพรังสี (Radioactivity)		เรล/ลิตร				0.1	-
	- ความแรงรังสีรวม α						1.0	-
	- ความแรงรังสีรวม β							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับ	ดัชนีคุณภาพน้ำ	ค่าทางสถิติ	หน่วย	การแบ่งประเภทคุณภาพน้ำตามการใช้ประโยชน์				
				ประเภท1	ประเภท2	ประเภท3	ประเภท4	ประเภท5
20	สารเคมีที่ใช้ในการป้องกันกำจัดศัตรูพืชและสัตว์รวม (Pesticides)		มก./ล.				0.05	-
	- DDT		มก./ ล.				1.0	-
	- α BHC		มก./ ล.				0.02	-
	- Dieldrin		มก./ ล.				0.1	-
	- Aldrin		มก./ ล.				0.1	-
	- Heptachlor, Heptachlor-epoxide		มก./ ล.				0.2	-
	- Endrin		มก./ ล.					-
								ต้องตรวจไม่พบโดยวิธีที่กำหนด

แหล่งที่มาของข้อมูล ประกาศของกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและการพลังงาน ปี พ.ศ. 2529

หมายเหตุ ฐ เป็นไปตามธรรมชาติ

ธ เป็นไปตามธรรมชาติ แต่เปลี่ยนแปลงไม่เกิน 3° ซ

* ในน้ำที่มีความกระด้างไม่เกินกว่า 100 มก./ล. ในรูป CaCO_3

** ในน้ำที่มีความกระด้างเกินกว่า 100 มก./ล. ในรูป CaCO_3

- ไม่ได้กำหนด

ประเภท 1 ได้แก่แหล่งน้ำที่มีสภาพตามธรรมชาติโดยปราศจากน้ำทิ้งจากกิจกรรมทุกประเภทและสามารถเป็นประโยชน์เพื่อ

- การอุปโภคและบริโภค โดยต้องผ่านการฆ่าเชื้อโรคตามปกติก่อน

- การขยายพันธุ์ตามธรรมชาติของสิ่งมีชีวิตระดับพื้นฐาน

- การอนุรักษ์ระบบนิเวศน์วิทยาของแหล่งน้ำ

ประเภท 2 ได้แก่แหล่งน้ำที่ได้รับน้ำทิ้งจากกิจกรรมบางประเภท และสามารถเป็นประโยชน์เพื่อ

- การอุปโภคและบริโภค โดยต้องผ่านการฆ่าเชื้อตามปกติและผ่านกระบวนการปรับปรุงคุณภาพน้ำทั่วไปก่อน

- การอนุรักษ์สัตว์น้ำประเภทต่าง ๆ

- การประมง

- การว่ายน้ำและกีฬาทางน้ำ

ประเภท 3 ได้แก่แหล่งน้ำที่ได้รับน้ำทิ้งจากกิจกรรมบางประเภท และสามารถเป็นประโยชน์เพื่อ

- การอุปโภคและบริโภค โดยต้องผ่านการฆ่าเชื้อโรคตามปกติและผ่านกระบวนการปรับปรุงคุณภาพน้ำเป็นพิเศษก่อน

- เกษตรกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ประเภท 4 ได้แก่แหล่งน้ำที่ได้รับน้ำทิ้งจากกิจกรรมบางประเภท และสามารถเป็นประโยชน์เพื่อ
- การอุปโภคและบริโภค โดยต้องผ่านการฆ่าเชื้อโรคตามปกติและผ่านกระบวนการปรับปรุงคุณภาพน้ำเป็นพิเศษก่อน
 - อุตสาหกรรม
- ประเภท 5 ได้แก่แหล่งน้ำที่ได้รับน้ำทิ้งจากกิจกรรมบางประเภทเจือปน และสามารถเป็นประโยชน์เพื่อ
- การคมนาคม

5.8 มาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศ (พ.ศ. 2524)

Ambient Air Quality Standards (1981)

สารมลพิษ Pollutants	ค่าเฉลี่ย 1 ชม.	ค่าเฉลี่ย 8 ชม.	ค่าเฉลี่ย 24 ชม.	ค่าเฉลี่ย 1 ปี	วิธีการตรวจวัด
ก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ Carbon monoxide (CO)	50	20	-	-	นั้ นดิ สเปร์ อี ฟิ นฟราเร ดิ เทคชั่น Non-dispersive infrared detection
ก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ Nitrogen dioxide (NO ₂)	0.32	-	-	-	เคมิ ลูมิ เนสเซน Chemiluminescence
ก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ Sulfur dioxide (SO ₂)	-	-	0.30	0.10*	พาราโรซานิลีน Pararosaniline
ฝุ่นละออง (SPM) Suspended Particulate Matter	-	-	0.33	0.10*	กราวิเมตริก ไฮโวลูม Gravimetric-High Volume
โอโซน Ozone (O ₃)	0.20	-	-	-	เคมิ ลูมิ เนสเซน Chemiluminescence
ตะกั่ว Lead (Pb)	-	-	0.01	-	อะตอมมิ กแอบซอซชั่นสเปกโตรมิเตอร์ Atomic absorption spectrometer
Note* = ค่าเฉลี่ยเรขาคณิต Geometric mean					

แหล่งที่มาของข้อมูล ประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2524

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.9 มาตรฐานของน้ำสะอาด

คุณสมบัติทางฟิสิกส์

สี (Color) ในข้อกำหนดของฮาเซนยูนิต (in terms of Hazen Units)	ต้องไม่เกิน 20
กลิ่น (Odor)	ต้องไม่มีกลิ่น แต่ไม่รวมถึงกลิ่นคลอรีน
ความขุ่น (Turbidity) ในข้อกำหนดของซิลิกา สเกล (in terms of Silica Scale) ค่าความเป็น กรด-ด่าง (pH Value)	ต้องอยู่ระหว่าง 6.5-8.5

คุณสมบัติทางเคมี

ปริมาณสารทั้งหมด (Total Solids)	ต้องไม่เกิน 1000.0 มก./ล.
ความกระด้างทั้งหมด (Total hardness) คำนวณเป็น แคลเซียมคาร์บอเนต (expressed as calcium carbonate) คลอไรด์ (Chloride) คำนวณเป็น คลอรีน (expressed as chlorine)	ต้องไม่เกิน 250.0 มก./ล.
ฟลูออไรด์ (Fluorids) คำนวณเป็นฟลูออรีน (expressed as fluorine)	ต้องไม่เกิน 1.5 มก./ล.
อัลบูมินอย แอมโมเนีย (Albuminoid ammonia) คำนวณเป็นแอมโมเนีย (expressed as ammonia)	ต้องไม่เกิน 0.1 มก./ล.
ฟรี แอมโมเนีย (Free ammonia) คำนวณเป็นแอมโม เนีย (expressed as ammonia)	ต้องไม่เกิน 0.1 มก./ล.
ไนเตรท (Nitrates) คำนวณเป็นไนโตรเจน (expressed as nitrogen)	ต้องไม่เกิน 4.0 มก./ล.
ไนไตรท (Nitrite) คำนวณเป็นไนโตรเจน (expressed as nitrogen)	ต้องไม่เกิน 0.1 มก./ล.
เหล็ก (Iron)	ต้องไม่เกิน 0.5 มก./ล.
ตะกั่ว (Lead)	ต้องไม่เกิน 0.1 มก./ล.
สารหนู (Arsenic)	ต้องไม่เกิน 0.05 มก./ล.

คุณสมบัติทางแบคทีรี

- Standard plate count ที่ 36-37°ซ
เซลเซียส 24 ชั่วโมง
- Most Probable Number of Coliform
Organism ต่อ 100 มล. (M.P.N.)
- E coli type 1 (Escherichia)

ต้องไม่เกิน 500 โคโลนี

ต้องน้อยกว่า 2.2

ต้องไม่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. สรุปการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

6.1 ลักษณะโครงการที่ดำเนินการก่อสร้าง

- พื้นที่โครงการมีคลองสาธารณะตัดผ่านทั้งภายในและรอบข้างโครงการ
- พื้นที่โครงการ ไม่มีสิ่งมีชีวิตที่หายากหรือมีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจ
- พื้นที่โครงการดำเนินการจัดสรรเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยซึ่งมีขนาดใหญ่มีบ่อน้ำบาดน้ำทิ้งของโครงการขนาด 4 ไร่
- พื้นที่โครงการเป็นที่ลุ่มต้องทำการถมดินสูงขึ้นไป 3 เมตร
- พื้นที่โครงการอยู่ห่างจากชุมชนเมืองประมาณ 5 กิโลเมตรและในระยะ 7 กิโลเมตรรอบๆโครงการมีหน่วยงานสาธารณสุข สถานศึกษาและชุมชนที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนที่เพียงพอต่อการพึ่งพา
- พื้นที่โครงการมีถนนตัดผ่านและมีทางหลวงมีแผนการขยายช่องจราจรเป็น 4 ช่องจราจรชนิดพิเศษสำหรับถนนภายในโครงการมีขนาดต่างๆดังนี้ 16 เมตร 12 เมตร และ 8 เมตรตัดผ่านที่อยู่อาศัยภายในโครงการอย่างทั่วถึง

6.2 ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในโครงการ

ปัญหา	สาเหตุ	วิธีการแก้ไข
1. ปัญหาน้ำทิ้งภายในโครงการ	ปริมาณน้ำทิ้งภายในชุมชนมีปริมาณมากเนื่องจากเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่	จัดตั้งบ่อน้ำบาดน้ำเสียภายในโครงการ
2. ปัญหาการจราจร	ปริมาณขดยานที่เพิ่มมากขึ้น	ทำการวางผังถนนเพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นภายในอนาคต
3. ปัญหาขยะมูลฝอย	ปริมาณขยะมูลฝอยภายในชุมชนมีปริมาณมากเนื่องจากเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่	ในกรณีที่ส่วนราชการจัดเก็บไม่ทันโครงการจัดจ้างเอกชนเพื่อขนไปทิ้งยังที่ทางราชการกำหนดไว้และให้ทำการรณรงค์ภายในชุมชนให้ลดปริมาณขยะโดยใช้วิธีรีไซเคิล
4. ปัญหามลภาวะทางอากาศและเสียง	ปริมาณขดยานที่เพิ่มมากขึ้นได้ก่อให้เกิดอากาศเป็นพิษและเสียงดังเนื่องจากการจราจร	ปลูกต้นไม้เพื่อช่วยฟอกอากาศที่สกปรกและช่วยลดเสียงจากการจราจร
5. ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม	เนื่องจากขาดหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาที่สาธารณะและระบบสาธารณูปโภคของโครงการ	โครงการดูแลรับผิดชอบที่สาธารณะและระบบสาธารณูปโภคในระยะ 1 ปีแรกภายหลังจากดำเนินการก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นสมบูรณ์ หลังจากนั้นให้โครงการร่วมกับชุมชนเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อดูแลรักษาแทนโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.3 ผลสรุปการวิเคราะห์

จากข้อกำหนดของกฎหมาย ลักษณะของโครงการ ปัญหาสิ่งแวดล้อมและวิธีการแก้ไขโครงการสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมาย ทำให้สรุปได้ว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน

ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก.
แบบสอบถามทางการตลาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามข้อมูลการวิจัยอสังหาริมทรัพย์ จ. ระยอง
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
(โปรดเขียนเครื่องหมาย ✓)

เพศ ชาย อายุ 20 -25 36 - 40
หญิง 26 - 30 มากกว่า 40
34 - 35

สถานภาพการสมรส รายได้ครอบครัวต่อเดือน
โสด น้อยกว่า 8,000 บาท
แต่งงาน 8,000 - 15,000 บาท
อยู่ด้วยกัน 15,001 - 22,000 บาท
แยกกันอยู่ มากกว่า 22,000 บาท
บุตร จำนวน _____ คน

อาชีพ / ตำแหน่ง สถานที่ทำงาน ในเขตเทศบาล จ.ระยอง
พ่อค้า วิสาหกิจ นอกเขตเทศบาล จ.ระยอง
ราชการ เอกชน นิคมอุตสาหกรรม

ภูมิลำเนา
ในเขตเทศบาล จ.ระยอง
นอกเขตเทศบาล จ.ระยอง
ต่างจังหวัด (จ. _____)

สำรวจสิ่งที่ยังขาดแคลนใน จ.ระยอง (โปรดเขียนเครื่องหมาย ✓)

	ความต้องการปัจจุบัน		ลักษณะกิจการที่เป็นอยู่ปัจจุบัน				ข้อเสนอแนะ
	มีเพียงพอ	ยังขาดแคลน	ประทับใจ	พอใจ	ธรรมดา	แย่	
ที่พักอาศัย							
อาคารพาณิชย์							
ร.ร. อนุบาล							
ร.ร. ประถม							
ร.ร. มัธยม							
โรงพยาบาล							
ตลาด							
ศูนย์กีฬา และ ออกกำลังกาย							
โรงแรม							
สถานบันเทิง							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถาม

เรื่อง ลักษณะตลาดทางด้านชุมชนที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง

บทนำ

แบบสอบถามฉบับนี้เป็นข้อมูลในการศึกษาทางการตลาดของชุมชนที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเนื้อหาของปริญญาโท เรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการขนาดเนื้อที่ 400 ไร่ ภายในจังหวัดระยอง ศึกษาโดยนักศึกษาคณะวิศวกรรมศาสตร์ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ดังรายชื่อต่อไปนี้

นายโชคชัย	ลีลาภัทรพันธุ์	รหัส 36014127
นายภาณุพงศ์	ภาณุคุณกิตติ	รหัส 36014317
นายไวทยา	นวเศรษฐกุล	รหัส 36014429

ซึ่งจากสภาพการขยายตัวทางด้านชุมชนที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองมีการขยายตัวเป็นที่น่าพอใจ สภาพการตลาดเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับผู้ประกอบการที่จะศึกษาข้อมูล ในการค้นคว้าโครงการเพื่อสนองความต้องการของคนในจังหวัดระยอง ให้ตรงกับความต้องการของคนในจังหวัด

วัตถุประสงค์

เพื่อเป็นการศึกษาทางการตลาด ทางด้านชุมชนที่อยู่อาศัยทั้งนี้โดยคณะผู้วิจัยจะไม่เปิดเผยข้อมูล ซึ่งท่านให้แก่บุคคลภายนอกและจะสรุปผลลักษณะภาพรวมของผู้ให้ข้อมูลทั้งหมด คณะผู้วิจัยหวังว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี และขอขอบพระคุณท่าน ณ โอกาสนี้

สัมภาษณ์ที่บ้านเลขที่ หมู่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด วันที่สัมภาษณ์

ระยะเวลาสัมภาษณ์ตั้งแต่เวลา น. ถึงเวลา น.

ข้อมูลส่วนบุคคล

กรุณาทำเครื่องหมาย หน้าช่อง และเขียนหมายเลขลำดับหน้าช่อง () ตามที่ท่านได้เลือกไว้

1. ชื่อ นามสกุล
2. เพศ ชาย หญิง อายุ ปี
3. ระดับการศึกษา ต่ำกว่าประถมศึกษา ประถมศึกษาปีที่ 6
 มัธยมศึกษาตอนต้น มัธยมศึกษาตอนปลาย
 อนุปริญญา ประกาศนียบัตรวิชาชีพ
 ปริญญาตรี อื่น ๆ ระบุ
4. สถานภาพ โสด
 แต่งงานแล้ว ถ้าแต่งงานแล้วโปรดระบุ
 อยู่ร่วมกัน แยกกันอยู่
 หย่า หม้าย
 อื่น ๆ ระบุ
5. จำนวนสมาชิกที่ต้องรับผิดชอบภายในครอบครัว (รวมผู้ให้สัมภาระ) คน
คนภายในครอบครัวที่ต้องการจะมีที่อยู่อาศัยใหม่ คน
6. ถิ่นอาศัย เขตเทศบาล จังหวัดระยอง
 นอกเขตเทศบาล จังหวัดระยอง
 อื่น ๆ ระบุ
7. อาชีพ นักเรียน, นักศึกษา เกษตรกร วิศวกร
 ค้าขาย แม่บ้าน นักวิจัย
 รับจ้าง รัฐวิสาหกิจ
 รับราชการ โปรดระบุสังกัด
- อื่น ๆ ระบุ
8. รายได้ต่อเดือน ต่ำกว่า 10,000 บาท 10,000 - 15,000 บาท
 15,001 - 20,000 บาท 20,001 - 25,000 บาท
 25,001 - 30,000 บาท 30,001 - 35,000 บาท
 35,001 - 40,000 บาท มากกว่า 40,000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำเลที่ตั้งและความต้องการต่อโครงการ

1. โครงการบ้านจัดสรรตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองจังหวัดระยอง 4-5 กิโลเมตร ท่านต้องการให้ตั้งอยู่บนถนนสายใดมากที่สุด ?

กรุณาเขียนหมายเลขตามลำดับความต้องการ 1-5 จากมากที่สุด ไปน้อยสุด

- () ถนนระยอง - ชลบุรี () ถนนระยอง - ตัดหีบ
() ถนนระยอง - บ้านค่าย () ถนนระยอง - แกลง
() ถนนระยอง - บ้านแลง () อื่น ๆ ระบุ

2. ถ้าท่านอาศัยอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร ท่านต้องการสิ่งใดมากที่สุด ?

กรุณาเขียนหมายเลขตามลำดับความต้องการ 1-10 จากมากที่สุด ไปน้อยสุด

- () สโมสรและสปอร์ตคลับ () สนามกีฬาและสระว่ายน้ำ
() สนามเด็กเล่น () สถานรับเลี้ยงเด็ก
() ซูเปอร์มาร์เก็ต () โรงเรียนอนุบาล
() ร้านซักรีดเสื้อผ้า () โรงเรียนประถมศึกษา
() หน่วยรักษาความปลอดภัย () อื่น ๆ ระบุ

3. ขนาดโครงการบ้านจัดสรรขนาดใดที่ท่านพึงพอใจที่จะอยู่อาศัย ?

- โครงการขนาดเล็ก (น้อยกว่า 50 ไร่)
 โครงการขนาดกลาง (50-200 ไร่)
 โครงการขนาดใหญ่ (มากกว่า 200 ไร่)
 อื่น ๆ ระบุ

4. เมื่อท่านซื้อที่พักอาศัยในโครงการ ท่านจะเลือกแหล่งเงินทุนที่ใด ?

- สถาบันเงินกู้ในระบบ (ธนาคาร / บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์)
 สถาบันเงินกู้นอกระบบ (บุคคลอื่น ๆ)
 ทุนส่วนตัว อื่น ๆ ระบุ

5. ถ้าท่านซื้อที่พักอาศัยโดยการให้กู้เงินจากสถาบันเงินกู้โครงการ ระยะเวลาในการผ่อนชำระที่ท่านพึงพอใจ

- 5-10 ปี 10-15 ปี 15-20 ปี อื่น ๆ ระบุ

6. อัตราเงินผ่อนสูงสุดที่ท่านสามารถชำระในการจัดซื้อบ้านพักอาศัย

- ต่ำกว่า 5,000 บาท 5,000 - 10,000 บาท
 10,001 - 15,000 บาท 15,001 - 20,000 บาท
 20,001 - 25,000 บาท อื่น ๆ ระบุ บาท

ที่พักอาศัย

1. ท่านต้องการที่พักอาศัยแบบใด
 - ทาวน์เฮ้าส์ (ตอบคำถามข้อ 2 ข้อเดียว)
 - บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (ตอบคำถามข้อ 3 ข้อเดียว)
 - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ตอบคำถามข้อ 4 ข้อเดียว)
 - อาคารพาณิชย์ (ตอบคำถามข้อ 5 ข้อเดียว)
 - อพาร์ทเมนต์ (ให้เช่า) (ตอบคำถามข้อ 6 ข้อเดียว)
 - อื่น ๆ ระบุ
2. สำหรับท่านที่เลือกคอบทาวน์เฮ้าส์
 - 2.1 ขนาดหน้ากว้างของทาวน์เฮ้าส์ที่ต้องการ
 - 4 เมตร
 - 5 เมตร
 - อื่น ๆ ระบุ เมตร
 - 2.2 จำนวนชั้น
 - 2 ชั้น
 - 3 ชั้น
 - อื่น ๆ ระบุ ชั้น
 - 2.3 ราคาที่ท่านสามารถเป็นเจ้าของได้
 - ต่ำกว่า 400,000 บาท
 - 400,001 - 600,000 บาท
 - 600,001 - 800,000 บาท
 - มากกว่า 800,001 บาทขึ้นไป
3. สำหรับท่านที่เลือกคอบบ้านเดี่ยว 1 ชั้น
 - 3.1 ขนาดเนื้อที่ที่ท่านต้องการ
 - 50-60 ตร.วา
 - 60-80 ตร.วา
 - 80-100 ตร.วา
 - อื่น ๆ ระบุ ตร.วา
 - 3.2 ราคาที่ท่านสามารถเป็นเจ้าของได้
 - 800,001 - 1,000,000 บาท
 - 1,000,001 - 1,500,000 บาท
 - 1,500,001 - 2,000,000 บาท
 - 2,000,001 - 2,500,000 บาท
 - 2,500,001 - 3,000,000 บาท
 - 3,000,001 - 3,500,000 บาท
 - 3,500,001 - 5,000,000 บาท
 - 5,000,000 บาท ขึ้นไป
4. สำหรับท่านที่เลือกคอบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น
 - 4.1 ขนาดเนื้อที่ที่ต้องการ
 - 30-40 ตร.วา
 - 41-50 ตร.วา
 - 51-70 ตร.วา
 - 71-100 ตร.วา
 - 100-150 ตร.วา
 - 151-200 ตร.วา
 - อื่น ๆ ระบุ ตร.วา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 ราคาที่ท่านสามารถเป็นเจ้าของได้

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 800,001 - 1,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 1,000,001 - 1,500,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 1,500,001 - 2,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 2,000,001 - 2,500,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 2,500,001 - 3,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 3,000,001 - 3,500,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 3,500,001 - 5,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 5,000,000 บาท ขึ้นไป |

5. สำหรับท่านที่เลือกคอบอาคารพาณิชย์

- 5.1 ความกว้าง 4 เมตร 5 เมตร 6 เมตร
- 5.2 ความยาว 16 เมตร 20 เมตร

5.3 ราคาที่ท่านสามารถเป็นเจ้าของได้

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 800,001 - 1,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 1,000,001 - 1,500,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 1,500,001 - 2,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 2,000,001 - 2,500,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 2,500,001 - 3,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 3,000,001 - 3,500,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 3,500,001 - 5,000,000 บาท | <input type="checkbox"/> 5,000,000 บาท ขึ้นไป |

6. สำหรับท่านที่เลือกคอบอพาร์ทเมนท์

- 6.1 ขนาดของห้อง 4 x 5 ม² 5 x 5 ม² 5 x 6 ม² อื่น ๆ ระบุ ม²

6.2 ท่านต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรวมใดมากที่สุด ในอาคารอพาร์ทเมนท์

กรุณาจัดเรียงลำดับความต้องการ

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| () หน่วยรักษาความปลอดภัย | () ร้านซักรีดเสื้อผ้า |
| () สวนหย่อม | () ร้านอาหาร |
| () สถานจอดรถ | () โทรศัพท์ |

นอกเหนือจากนี้ โปรดระบุ

6.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องที่ท่านต้องการ

กรุณาจัดเรียงลำดับตามความต้องการ

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| () ตู้เสื้อผ้า | () ตู้เย็น |
| () โทรทัศน์ | () โทรศัพท์ |
| () เครื่องปรับอากาศ | () ช่องสัญญาณดาวเทียม |
| () เฟอร์นิเจอร์ | () พัดลม |
| () อื่น ๆ ระบุ | |

6.4 อัตราค่าเช่าที่ท่านจะสามารถจ่ายอยู่อาศัยได้

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 2,000 - 2,500 บาท / เดือน | <input type="checkbox"/> 2,501 - 3,000 บาท / เดือน |
| <input type="checkbox"/> 3,001 - 3,500 บาท / เดือน | <input type="checkbox"/> 3,501 - 4,000 บาท / เดือน |
| <input type="checkbox"/> 4,001 - 4,500 บาท / เดือน | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ ระบุ บาท / เดือน |

สถานศึกษาและส่วนบริการครบวงจร

1. ถ้าท่านใช้บริการสถานศึกษา ท่านต้องการสถานศึกษาซึ่งตั้งอยู่ ณ สถานที่ใด
สถานเลี้ยงเด็ก ในเมืองระยอง บริเวณใกล้ที่ทำงาน บริเวณใกล้บ้าน
โรงเรียนอนุบาล ในเมืองระยอง บริเวณใกล้ที่ทำงาน บริเวณใกล้บ้าน
โรงเรียนประถม ในเมืองระยอง บริเวณใกล้ที่ทำงาน บริเวณใกล้บ้าน
2. ท่านต้องการให้บุตรหลานศึกษาในอนุบาลและประถมศึกษาในสังกัดหน่วยงานใด
โรงเรียนอนุบาล รัฐบาล เพราะ
 เอกชน เพราะ
โรงเรียนประถมศึกษา รัฐบาล เพราะ
 เอกชน เพราะ
3. ท่านสามารถชำระค่าบำรุงการศึกษาในระดับราคาเท่าไร
สถานเลี้ยงเด็ก (ต่อ 1 เดือน)
 ต่ำกว่า 1,000 บาท 1,000 - 1,500 บาท
 1,501 - 2,000 บาท มากกว่า 2,000 บาท
โรงเรียนอนุบาล (ต่อ 1 เทอม)
 ต่ำกว่า 2,500 บาท 2,501 - 3,000 บาท
 3,000 - 3,500 บาท มากกว่า 3,501 บาท
โรงเรียนประถมศึกษา (ต่อ 1 เทอม)
 ต่ำกว่า 1,000 บาท 1,001 - 2,000 บาท
 2,001 - 3,000 บาท มากกว่า 3,000 บาท
4. กีฬากลางแจ้งที่ท่านชอบเล่น ได้แก่
กรุณาจัดเรียงลำดับตามความชอบ
() ฟุตบอล () ตระกร้อ
() บาสเกตบอล () วอลเลย์บอล
() วิ่ง () อื่น ๆ ระบุ
5. ท่านคิดว่า ส่วนใดของสโมสรและคลับเข้าสัที่ที่ท่านชอบ และค่าบริการที่ท่านเห็นสมควรต่อการใช้บริการ
แต่ละครั้ง
กรุณาเรียงลำดับตามความชอบ
() Health Club ค่าบริการ บาท / ครั้ง
() ห้องอบซาวน่า ค่าบริการ บาท / ครั้ง
() สระว่ายน้ำ ค่าบริการ บาท / ครั้ง
() เทนนิส ค่าบริการ บาท / ครั้ง
() สุนัขเกอร์ ค่าบริการ บาท / ครั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น มิใช่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนการโฆษณา

1. ในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าที่พักอาศัย ท่านคิดว่าบุคคลใดมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของท่านมากที่สุด ?

- () บิดา มารดา พี่น้องญาติ () เพื่อนฝูง
() ตัวแทนจากโครงการนั้น ๆ () ตัวท่านเอง
() อื่น ๆ ระบุ

2. สื่อโฆษณาใดที่ท่านใช้บริการหรือได้รับข่าวสารมากที่สุด

กรุณาเรียงลำดับความถี่ในการใช้บริการ

- () แผ่นป้ายโฆษณาตามถนน () ใบปลิว
() หนังสือพิมพ์ ชื่อ () นิตยสาร ชื่อ
() โทรทัศน์ ช่อง () วิทยุ รายการ คลื่น
() อื่น ๆ ระบุ

3. ถ้าโครงการให้ของสมนาคุณท่านในกรณีที่พักอาศัย ท่านปรารถนาสิ่งใดมากที่สุด

กรุณาเรียงลำดับความต้องการ

- () เครื่องใช้ไฟฟ้า ระบุชนิด
() เครื่องปรับอากาศ () รั้วอัลลอย () เฟอร์นิเจอร์
() จานดาวเทียม () ชุดตกแต่งบ้าน () อื่น ๆ ระบุ

4. มีโครงการบ้านจัดสรรใดที่ท่านหรือคนรู้จักเคยเป็นลูกค้าโครงการนั้นมาก่อน

1. โครงการ เพราะ
2. โครงการ เพราะ

ไม่เคยเป็นมาก่อน อื่น ๆ โปรดระบุ

5. ระยะเวลาใดที่ท่านต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (เลือกตอบเพียงข้อเดียว)

- ปี พ.ศ. 2541 ต้นปี กลางปี ปลายปี
ปี พ.ศ. 2542 ต้นปี กลางปี ปลายปี
ปี พ.ศ. 2543 ต้นปี กลางปี ปลายปี
ปี พ.ศ. 2544 ต้นปี กลางปี ปลายปี

6. หากโครงการตั้งอยู่บนถนนค่าย กม. ที่ 4-5 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- น่าสนใจ เพราะ
- ธรรมดา เพราะ
- ไม่น่าสนใจ เพราะ

ภาคผนวก ข.

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของ โครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ
หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535)

โดยที่เป็นการสมควรเพิ่มเติมการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของ
ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามบัญชีท้าย
ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือ
กิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลง
วันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ.2535

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 46 และมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็น
ชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จึงกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วน
ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติม ตามบัญชีท้าย
ประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ 9 กันยายน พ.ศ.2535

(นายไพจิตร เอื้อทวีกุล)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์
เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำ
รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 46 และ มาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจึงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ขั้นตอนที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ 1

ข้อ 2 สำหรับการขยายโครงการหรือกิจการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. กรณีที่โครงการหรือกิจการที่ได้เคยเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เข้าข่ายตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว และจะมีการขยายโครงการเพิ่มขึ้น

2. โครงการหรือกิจการที่ขยายโครงการหรือกิจการจนขนาดเข้าข่ายตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อ 3 แนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ 2

ประกาศ ณ วันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2535

(นายไพจิตร เอื้อทวิกุล)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์
เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

ท้ายประกาศ 1

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขั้นตอนการเสนอรายงาน
1.	เขื่อนเก็บกักน้ำหรืออ่างเก็บน้ำ	ขั้นก่อนอนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย
2.	การชลประทาน	ขั้นก่อนอนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย
3.	สนามบินพาณิชย์	3.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างและขั้นขอขยาย 3.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนอนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย
4.	โรงแรมหรือสถานที่พักผ่อน	4.1 กรณี โครงการที่ อยู่ในเขตหรือที่ อังที่ ซึ่งพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยายและขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร 4.2 กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 4.1 ใช้เสนอในขั้นขออนุญาตเปิดดำเนินการ และขอเปิดดำเนินการส่วนขยาย ตามกฎหมายว่าด้วย โรงแรม
5.	ระบบทางพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการทางพิเศษหรือ โครงการที่มีลักษณะเช่นเดียวกับทางพิเศษหรือระบบขนส่งมวลชนที่ใช้ราง	ขั้นก่อนอนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย
6.	การทำเหมืองตามกฎหมายว่าด้วยแร่	ขั้นก่อนอนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย
7.	นิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรมหรือ โครงการที่มีลักษณะเช่นเดียวกับนิคมอุตสาหกรรม	ขั้นขออนุญาตประทานบัตร 7.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ใช้เสนอในขั้นก่อนอนุมัติโครงการ และขั้นขอขยาย 7.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนอนุมัติคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย
8.	ท่าเรือพาณิชย์	8.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างและขั้นขอขยาย 8.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนอนุมัติคณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	รัฐมนตรีและชั้นขอขยาย
		ขั้นตอนการเสนอรายงาน
9.	โรงไฟฟ้าพลังความร้อน	<p>9.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในชั้นขออนุญาตตั้งโรงงานและชั้นขอขยาย</p> <p>9.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในชั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และชั้นขอขยาย</p>
10.	<p>การอุตสาหกรรม</p> <p>(1) อุตสาหกรรมเปโตรเคมี</p> <p>(2) อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมันปิโตรเลียม</p> <p>(3) อุตสาหกรรมแยกหรือแปรสภาพก๊าซธรรมชาติ</p> <p>(4) อุตสาหกรรมคลอ-แอลคาไลน์ (Chlor-alkaline industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต (Na_2CO_3) โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH) กรดไฮโดรคลอริก (HCl) คลอรีน (Cl_2) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ (NaOCl) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder)</p> <p>(5) อุตสาหกรรมเหล็ก และ/หรือเหล็กกล้า</p> <p>(6) อุตสาหกรรมร่วมผลิตปูนซีเมนต์</p> <p>(7) อุตสาหกรรมถลุงแร่หรือหลอมโลหะ ซึ่งมีใช้อุตสาหกรรมเหล็กหรือเหล็กกล้า</p> <p>(8) อุตสาหกรรมการผลิตเยื่อกระดาษ</p>	<p>10.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีให้เสนอในชั้นขออนุญาตตั้งโรงงานและชั้นขอขยาย</p> <p>10.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีให้เสนอชั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และชั้นขอขยาย</p>
11.	โครงการทุกประเภทที่อยู่ในพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกำหนดให้เป็นพื้นที่ลุ่มน้ำชั้น 1 ปี	ชั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีและชั้นขอขยาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ท้ายประกาศ 2

แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้ประกอบด้วย

1. สาระสำคัญ

1.1 รายงานฉบับย่อ ต้องประกอบด้วยสาระสำคัญดังนี้

- (1) ประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง
- (2) ที่ตั้งโครงการ โดยมีภาพและแผนที่ที่ตั้งโครงการรวมทั้งแผนที่แสดงองค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมในบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ มาตรฐาน 1 : 50,000 หรือมาตรฐานที่เหมาะสม
- (3) ทางเลือกที่ตั้งโครงการและวิธีการดำเนินการโครงการ พร้อมเหตุผลและข้อพิจารณาในการตัดสินใจเลือกแนวทางที่เสนอ
- (4) รายงานการแสดงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ พร้อมด้วยมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบดังกล่าว และมาตรการติดตามตรวจสอบตามแบบ สผ.1

1.2 รายงานหลัก ต้องประกอบด้วยสาระสำคัญดังนี้

- (1) บทนำ : กล่าวถึงวัตถุประสงค์ของโครงการ เหตุผลความจำเป็นในการดำเนินโครงการ วัตถุประสงค์การจัดทำรายงาน ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา
- (2) รายละเอียดโครงการ : ให้มีรายละเอียดที่สามารถแสดงภาพรวมได้ชัดเจน ได้แก่ ประเภท ขนาด ที่ตั้ง ทางเลือกที่ตั้งโครงการและวิธีการดำเนินการโครงการพร้อมเหตุผลและข้อพิจารณาในการตัดสินใจเลือกแนวทางที่เสนอรายละเอียดกระบวนการ หรือกิจกรรมประกอบของโครงการ พร้อมแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ มาตรฐาน 1 : 50,000 หรือมาตรฐานที่เหมาะสม แผนผังโครงการและกิจกรรมของโครงการ
- (3) สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน : ให้แสดงรายละเอียดทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ พร้อมด้วยแผนที่ของบริเวณโครงการ และบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ได้แก่ สภาพแวดล้อมของโครงการ โดยทั่วไปก่อนมีโครงการ พร้อมสภาพประกอบ ทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- (4) ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ : ให้ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากโครงการทั้งที่เป็นผลกระทบโดยตรง และผลกระทบทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ ตาม (3) พร้อมทั้งแยกประเภททรัพยากรเป็นชนิดที่สามารถฟื้นฟูได้และฟื้นฟูไม่ได้ด้วย

- (5) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการชดเชย : ให้อธิบายรายละเอียดในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เกิดขึ้นตาม (4) และในกรณีที่มีความเสียหายไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ให้เสนอแผนการชดเชยความเสียหายดังกล่าวด้วย
- (6) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม : ให้เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมทางด้านวิชาการและการปฏิบัติ ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของการติดตามและประเมินผลภายหลังการดำเนินโครงการด้วย

2. เอกสารและหลักฐานที่ต้องนำเสนอ

- 2.1 รายงานฉบับย่อ จำนวนไม่น้อยกว่า 15 ฉบับ
- 2.2 รายงานหลัก จำนวนไม่น้อยกว่า 5 ฉบับ
- 2.3 ปกหน้าและปกในของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามแบบ สผ. 2
- 2.4 หนังสือรับรองการจัดทำรายงาน และบัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงาน ตามแบบ สผ. 3
- 2.5 สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้มีสิทธิทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

หนังสือรับรองการจัดทำรายงาน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่า.....เป็นผู้จัดทำรายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โครงการ.....ให้แก่.....
เพื่อ.....ตามคำขอเลขที่.....โดย
คณะผู้ชำนาญการและเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานดังต่อไปนี้

ผู้ชำนาญการ

ลายมือชื่อ

.....

.....

เจ้าหน้าที่

ลายมือชื่อ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
(.....)

ตำแหน่ง.....

(ประทับตรานิติบุคคล)

รายงานแสดงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
<u>ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ</u>			
<u>ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ</u>			
<u>คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์</u>			
<u>คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต</u>			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำ
รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535)

เพื่อให้การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535) เป็นไป โดยความเรียบร้อย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 46 และมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จึงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติม ในส่วนขั้นตอนที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเอกสารท้ายประกาศนี้ สำหรับการขออนุญาตโครงการหรือกิจการ และแนวทางในการจัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ.2535

ประกาศ ณ วันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2535

(นายไพจิตร เอื้อทวิกุล)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์
เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บัญชีท้ายประกาศ

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขั้นตอนการเสนอรายงาน
1.	การถมที่ดินในทะเล	ขั้นขออนุญาตดำเนินการ
2.	อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด หรือที่อยู่ใกล้ หรือในอุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	2.1 กรณีโครงการของส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ให้เสนอขึ้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ 2.2 กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 2.1 ให้เสนอขึ้นขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
3.	<u>อาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด</u>	3.1 กรณีโครงการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจ ให้เสนอในขึ้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ 3.2 กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 3.1 ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
4.	<u>การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์</u>	4.1 กรณีโครงการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจ ให้เสนอในขึ้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ 4.2 กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 4.1 ให้เสนอในขั้นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
5.	โรงพยาบาล หรือสถานพยาบาล (1) กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม (2) กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ (1)	5.1 กรณีโครงการของส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจให้เสนอในขึ้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ 5.2 กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 5.1 ให้เสนอในขั้นขออนุญาตจัดตั้งหรือขยาย
6.	อุตสาหกรรมผลิตสารออกฤทธิ์ หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยกระบวนการทางเคมี	ขั้นตอนการขออนุญาตตั้งโรงงาน และขยายโรงงาน
7.	อุตสาหกรรมผลิตปุ๋ยเคมี โดยกระบวนการทางเคมี	ขั้นตอนการขออนุญาตตั้งโรงงานและขยายโรงงาน
8.	ทางหลวงหรือถนน ซึ่งมีความหมายตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงที่ตัดผ่านพื้นที่ดังต่อไปนี้ (1) พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า	ขึ้นก่อนขออนุมัติคณะรัฐมนตรีและขึ้นขอขยาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขั้นตอนการเสนอรายงาน
	(2) พื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติ ตามกฎหมายว่าด้วย อุทยานแห่งชาติ (3) พื้นที่เขตลุ่มน้ำชั้น 2 ตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติ เห็นชอบแล้ว (4) พื้นที่เขตป่าชายเลนที่เป็นป่าสงวนแห่งชาติ (5) พื้นที่ชายฝั่งทะเลในระยะ 50 เมตร ห่างจาก ระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุด	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ท้ายประกาศ

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด
1.	การถมที่ดินในทะเล	ทุกขนาด
2.	อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือ ชายหาด หรือที่อยู่ใกล้ หรือในอุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	อาคารที่มีขนาด 1. ความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไปหรือ 2. มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดใน หลัง เดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องชุดขึ้นไป
3.	อาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด	จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป
4.	การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อ ประกอบการพาณิชย์	หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
5.	โรงพยาบาล หรือสถานพยาบาล (1) กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ทะเล ทะเลสาบ หรือชาย หาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบ ต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม (2) กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ (1)	5.1 ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ 30 เตียง ขึ้นไป 5.2 ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ 60 เตียง ขึ้นไป
6.	อุตสาหกรรมผลิตสารออกฤทธิ์ หรือสารที่ใช้ ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยกระบวนการ ทางเคมี	ทุกขนาด
7.	อุตสาหกรรมผลิตปุ๋ยเคมี โดยกระบวนการทาง เคมี	ทุกขนาด
8.	ทางหลวงหรือถนน ซึ่งมีความหมายตามกฎหมาย ว่าด้วยทางหลวงที่ตัดผ่านพื้นที่ดังต่อไปนี้ (1) พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครอง สัตว์ป่า (2) พื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติ ตามกฎหมายว่าด้วย อุทยานแห่งชาติ (3) พื้นที่เขตลุ่มน้ำชั้น 2 ตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติ เห็นชอบแล้ว (4) พื้นที่เขตป่าชายเลนที่เป็นป่าสงวนแห่งชาติ (5) พื้นที่ชายฝั่งทะเลในระยะ 50 เมตร ห่างจาก ระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุด	ทุกขนาดที่เทียบเท่าหรือสูงกว่ามาตรฐานต่ำสุด ของทางหลวงชนบทขึ้นไป โดยรวมความถึงการ ก่อสร้างคันทางใหม่เพิ่มเติมจากคันทางที่มีอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารหลวงวินสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค.
ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้ไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ในการประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“ประธานคณะกรรมการ” หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ 2. ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ 3. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 4. กรรมการ อยู่ในตำแหน่งคราวละสองปีโดยแต่งตั้งจากรัฐมนตรี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ 5. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ลาออก

(2) รัฐมนตรีให้ออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้
กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสองอยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ 6. การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 7. คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือนุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้นุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 8. คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือนุคคลหนึ่งนุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ 7 (3) และ (4)

คณะอนุกรรมการและนุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 9. ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวค่าสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้า ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 10. ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 11. ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ ด้วย คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริหารสาธารณะต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ 12 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าของเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ 13 เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการแผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องร้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ 14 ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ข้อ 15 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ 16 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตและแสดงแผนผัง โครงการ และวิธีการซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ 17 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันต่อ ตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 18 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะ ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ 19 สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผังหรือ โฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีปริมัตถิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นปริมัตถิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ 20 เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 21 ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ 22 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอกซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 23 ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน ตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นโดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่ปริมัตถิของผู้จัดสรรที่ดิน ในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการ ทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ 30 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ 31 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่ายกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ 32 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบพาณิชยกรรมหรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ว ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย

ข้อ 33 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ 34 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ 7(4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อ 36 ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามข้อ 11(5) หรือ(7) อันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 37 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่หนึ่งพันบาท

ข้อ 38 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ 39 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณา แผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 40 ผู้ใดโฆษณา แผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ใดซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรรต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 41 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ 42 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

จอมพล ถ. กิตติขจร

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

สำเนาถูกต้อง

(นายธาดา โกมลมาลย์)

ธรรณี พิมพ์

เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน 6

วันเพ็ญ ทาน

(ถัดมาจากราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษเล่ม 89 ตอนที่ 182 วันที่ 29 พฤศจิกายน 2515)

อัตราค่าธรรมเนียม

(1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 50 บาท

เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่

(2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการ ไร่ละ 500 บาท

จัดสรรที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ง.

พรบ. ส่งเสริมและรักษาสีงแวดลอมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. พรบ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ของกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

กฎหมายฉบับนี้ แบ่งออกเป็นหมวดต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

หมวด 1 คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(นายกรัฐมนตรีเป็นประธาน รัฐมนตรีต่าง ๆ เป็นกรรมการ ผู้ทรงคุณวุฒิ ปลัดกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและเลขาฯ)

หมวด 2 กองทุนสิ่งแวดล้อม

(คณะกรรมการกองทุน : ปลัดกระทรวงวิทยาศาสตร์เป็นประธาน อธิบดีกรมต่าง ๆ ผู้ทรงคุณวุฒิ เลขาธิการสำนักนโยบายฯ เป็นเลขาฯ)

หมวด 3 การคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

(มาตรฐานคุณภาพ/การวางแผนจัดการ/เขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครอง/การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)

หมวด 4 การควบคุมมลพิษ

(คณะกรรมการควบคุมมลพิษ/มาตรฐานมลพิษจากแหล่งกำเนิด/เขตควบคุมมลพิษ/มลพิษทางอากาศและเสียง/มลพิษทางน้ำ/มลพิษอื่นและของเสียอันตราย/การตรวจ

สอบและควบคุม/ค่าบริการและค่าปรับ)

หมวด 5 มาตรการส่งเสริม

(ขอลดอากรขาเข้า อุปกรณ์ เครื่องมือ วัสดุ ระบบบำบัดสารมลพิษ ขอนำผู้ชำนาญการเข้าประเทศไทย

หมวด 6 ความรับผิดชอบทางแพ่ง

(เจ้าของแหล่งกำเนิดต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายไม่ว่าจงใจหรือประมาท ยกเว้น สุทธิวิสัย/สงคราม/ทำตามรัฐสั่ง)

หมวด 7 บทกำหนดโทษ

(มีบทปรับหนักเบา ตามแต่ว่าการกระทำนั้น ได้ฝ่าฝืนมาตราใด)

ส่วนประเด็นสำคัญ พอจะสรุปเป็นข้อ ๆ ได้ดังต่อไปนี้

2.1 องค์กรเอกชน (ม.7)

ตามความในมาตรา 7 องค์กรเอกชนที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายไทย หรือต่างประเทศมีสิทธิของจดทะเบียนที่กระทรวงวิทยาศาสตร์ เพื่อร่วมและสนับสนุนด้านการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งนอกจากจะได้รับความช่วยเหลือจากรัฐทางด้านการจัดให้มีอาสาสมัคร ข้อมูลข่าวสาร ริเริ่มโครงการหรือกิจกรรม รวมทั้งการศึกษาวิจัย หรือช่วยฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย แล้วอาจได้รับเงินอุดหนุนจากกองทุนสิ่งแวดล้อมหรือเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ในคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 คณะกรรมการสิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการฯ ชุดนี้ จะมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน รัฐมนตรีกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ผู้ทรงคุณวุฒิ (มีจากภาคเอกชนด้วย) โดยมีปลัดกระทรวงวิทย์เป็นเลขานุการ กรรมการฯ ชุดนี้มีอำนาจหน้าที่ในการเสนอแนะนโยบายต่อคณะรัฐมนตรี กำหนดมาตรฐานสิ่งแวดล้อม ให้ความเห็นชอบแผนปฏิบัติ เสนอแนะด้านการเงิน การภาษี การส่งเสริมการลงทุน และเร่งรัดการออกกฎข้อบังคับต่าง ๆ รวมทั้งกำกับการจัดการและบริหารกองทุน

2.3 กองทุนสิ่งแวดล้อม

ให้ตั้งในกระทรวงการคลัง โดยกรมบัญชีกลางเป็นผู้เก็บรักษาเงินและทรัพย์สิน โดยจะได้เงินจาก

1. ส่วนแบ่งเงินกองทุนน้ำมัน
2. เงินทุนหมุนเวียนเพื่อพัฒนาสิ่งแวดล้อม ตามงบประมาณปี 2535
3. ค่าบริการและค่าปรับ
4. เงินอุดหนุนเป็นคราว ๆ
5. เงินจากภาคเอกชน รัฐบาล องค์การในและต่างประเทศ
6. ดอกผลจากกองทุน
7. เงินอื่น ๆ ที่ได้รับมาเพื่อดำเนินการกองทุนนี้

เงินนี้ให้จ่าย เพื่อการลงทุนด้านการบำบัดน้ำเสีย หรือให้ท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนกู้ยืมเพื่อจัดการมลพิษ รวมทั้งจ่ายเป็นเงินอุดหนุน และค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน โดยมีคณะกรรมการกองทุนที่มีปลัดกระทรวงวิทย์เป็นประธาน ทำหน้าที่พิจารณาจัดสรร รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและระเบียบต่าง ๆ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ เงื่อนไขต่าง ๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ก่อนจึงจะมีผลบังคับใช้

อนึ่ง คณะกรรมการกองทุน อาจมอบหมายให้สถาบันการเงินของรัฐ หรือบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมเป็นผู้จัดการกองทุน การกู้ยืม รวมทั้งทำหน้าที่วิเคราะห์ความเหมาะสมด้านวิชาการและการลงทุน

2.4 มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น มาตรฐานคุณภาพน้ำคลอง แม่น้ำ ทะเลสาบ ทะเล หรือมาตรฐานคุณภาพน้ำบาดาล คุณภาพอากาศในบรรยากาศ และเสียง รวมทั้งความสิ้นสะอาดทั่วไป

ทั้งนี้ ได้แนบมาตรฐาน ไว้ตอนท้ายของบทความนี้ ดังต่อไปนี้คือ

ตารางที่ 1 มาตรฐานคุณภาพน้ำ ในแหล่งน้ำผิวดิน ที่ไม่ใช่ทะเล

ตารางที่ 2 มาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศ (พ.ศ.2524)

2.5 การวางแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ให้รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ฯ ทำแผนปฏิบัติ ที่เรียกว่า “แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม” โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และส่วนราชการที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามแผนนี้ โดยแผนจะระบุแนวทางดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งวงเงิน และการจัดองค์การ และการตรวจติดตามผล

ในกรณีที่ ท้องที่ใดได้รับการประกาศในกฎกระทรวง ให้เป็น “เขตคุ้มครองสิ่งแวดล้อม” หรือเป็น “เขตควบคุมมลพิษ” จังหวัดนั้น ๆ ต้องจัดทำแผนปฏิบัติการ ที่มีสาระทางด้าน การหาที่ดิน เครื่องมือ การเก็บค่าบริการ รวมทั้ง งบประมาณ และการตรวจติดตามผล เสนอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เพื่อขอความเห็นชอบ

ในกรณีที่จังหวัดยังไม่พร้อม ก็อาจเสนอแผนหาเอกชนมาลงทุนแทนได้ และในกรณีที่มีความรุนแรงถึงขนาดที่จำเป็นต้องดำเนินการ กระทรวงวิทย์ฯ ก็อาจขอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯ ให้เสนอนายกรัฐมนตรี ให้ตั้งการให้กระทรวงวิทย์ฯ จำทำแผนแทนจังหวัด

2.6 เขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ฯ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯ มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม เมื่อเห็นว่า เป็นพื้นที่ดินน้ำ ล้ำธาร มีระบบนิเวศน์พิเศษ มีคุณค่าทางศิลปกรรม โดยสามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ห้ามกระทำใด ๆ รวมทั้งกำหนดแนวทางจัดการหรือมาตรการคุ้มครองอื่นใด

ในกรณี ที่มีมาตรฐานที่กำหนดขึ้นตามกฎหมายอื่น หากเข้มงวดกว่า มาตรฐานนี้ ให้มีผลใช้บังคับได้ต่อไป แต่ถ้าหากเข้มงวดน้อยกว่า ส่วนราชการที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ๆ ต้องแก้ไขให้เป็นไปตามมาตรฐานนี้ หรือในกรณี ที่ส่วนราชการไม่ใช้อำนาจของจรรยาบรรณมาตรฐาน รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ฯ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ และโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจออกมาตรฐานมาใช้บังคับแทนได้

2.10 เขตควบคุมมลพิษ

หากปรากฏว่าท้องที่ใดมีแนวโน้มปัญหามลพิษจะร้ายแรง เป็นอันตราย ต่อสุขภาพและคุณภาพสิ่งแวดล้อม คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศเป็นเขตควบคุมมลพิษ เพื่อดำเนินการควบคุมการขจัดมลพิษ โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น (หมายถึง นายกเทศมนตรี ประธานสภาเทศบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด-เขต องค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้ว่ากรม. ปลัดเมืองพัทยา หัวหน้าองค์การปกครองท้องถิ่น) จัดทำแผนปฏิบัติการ เสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อรวมไว้ในแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมของจังหวัด ซึ่งแผนปฏิบัตินี้ นอกจากจะมีผล การสำรวจแหล่งมลพิษต่าง ๆ และผลการศึกษาและวิเคราะห์ สถานภาพมลพิษ แล้ว ยังต้องเสนอประมาณการ และคำขอจัดสรรงบประมาณ ด้วย ทั้งนี้ ให้ผู้ว่าฯ เป็นผู้กำกับดูแลการดำเนินการของพนักงานท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.11 การควบคุมมลพิษ ทางอากาศและเสียง

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์แต่งตั้ง มีอำนาจ สั่งหยุดยานพาหนะเพื่อตรวจสอบและ ทำเครื่องหมาย “ห้ามใช้เด็ดขาด” หรือ “ห้ามใช้ชั่วคราว” หรือเครื่องหมายอื่นใด จนกว่าจะปรับปรุงให้ได้ตาม มาตรฐาน

รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ มีอำนาจประกาศควบคุม แหล่งมลพิษทางอากาศ เสียงดัง แร่งต้นสะเทือน และรังสี จากแหล่งอื่น ๆ ด้วย โดยเจ้าของแหล่งกำเนิดมลพิษ จะต้องติดตั้งระบบบำบัด รวมทั้งจัดให้มีผู้ควบคุมระบบ ตามที่เจ้าพนักงานกำหนด

2.12 การควบคุมมลพิษทางน้ำ

รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ มีอำนาจประกาศควบคุม แหล่งมลพิษทางน้ำ ใด ๆ และเจ้าของแหล่งกำเนิดนั้น ๆ จะต้องติดตั้งระบบบำบัด หรือ จัดผู้ควบคุมดูแล ตามที่ พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด

ห้องที่ใด ที่มีระบบบำบัดรวมบริการแล้ว และเจ้าของแหล่งกำเนิดไม่ประสงค์ จะจัดสร้างระบบ ของตนเอง จะต้องส่งน้ำเสียหรือของเสีย ไปขอรับบริการที่ระบบบำบัดรวม และเสียค่าบริการตามที่กฎหมาย กำหนด

ในกรณีที่ยังไม่มีระบบรวมบริการ และไม่มีผู้รับใบอนุญาตรับจ้างให้บริการ เจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรี ประธานสภาภิบาล ผู้ว่า กรุงเทพมหานคร ปลัดเมืองพัทยา ฯลฯ) โดยคำแนะนำของเจ้าพนักงาน ควบคุมมลพิษ อาจกำหนดวิธีการชั่วคราวได้

2.13 การควบคุมของเสียอันตราย

รัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ มีอำนาจประกาศควบคุม ทั้งการเก็บรวบรวม การขนส่ง การนำเข้า-ส่งออก การทำลายฤทธิ์ ของเสียที่เสี่ยงอันตรายที่เกิดจากการผลิต การ ใช้สารเคมีมีทุกกิจกรรม ยกเว้น ในกรณี ที่มีกฎหมายอื่นบัญญัติเป็นการเฉพาะ ไว้หรือเป็นการจัดการขยะมูลฝอย หรือของเสียในสภาพของแข็ง หรือสารมลพิษจากการทำเหมืองแร่ การสำรวจ ขุดเจาะน้ำมัน และจากเรือเดิน ทะเล

2.14 ผู้ควบคุม และผู้รับจ้างให้บริการบำบัด

ห้ามมิให้ผู้ใดรับจ้างเป็นผู้ควบคุม หรือให้บริการ ในการบำบัดน้ำเสีย และของเสีย นอกจากจะ ได้ รับใบอนุญาตจากพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรี ประธานสภาภิบาล ผู้ว่ากทม. ปลัดเมืองพัทยา ฯลฯ)

ทั้งนี้ ผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้รับจ้าง ให้ถือว่าเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ควบคุมด้วย

2.15 การตรวจสอบและควบคุม

กฎหมายระบุให้เป็นที่ของเจ้าของระบบบำบัดต่าง ๆ เก็บสถิติข้อมูล การทำงานของระบบ และทำบันทึกไว้เป็นหลักฐาน แล้วทำรายงานสรุปผล ส่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ในกรณี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 24 สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ 25 ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจัดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 26 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปเป็นหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดบันทึกข้อความว่า ที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จัดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ 27 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 28 ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้รับโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ 29 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบทำกระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมิสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ระบบบำบัด มีผู้ควบคุมดูแล หรือมีผู้รับจ้างให้บริการ ให้ผู้ควบคุมดูแลหรือผู้รับจ้างฯ ทำรายงานต่าง ๆ แทนเจ้าของ

ทั้งนี้ พนักงานท้องถิ่น จะต้องรวบรวมรายงานข้างต้น ส่งให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ ในท้องถิ่นนั้นอย่างน้อยเดือนละครั้ง พร้อมความเห็น (ถ้ามี)

2.16 อำนาจของเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

เจ้าพนักงานฯ มีอำนาจเข้าไปในสถานที่ ที่ตั้งโรงงานหรือแหล่งกำเนิดมลพิษใด ๆ ในตอนกลางคืนหรือในระหว่างเวลาทำการและออกคำสั่งให้เจ้าของแก้ไขปรับปรุงระบบบำบัด แต่ถ้าเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ให้แจ้งเจ้าพนักงานตามกฎหมายโรงงานดำเนินการ หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายโรงงานไม่ดำเนินการ ก็ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเข้าไปดำเนินการได้

นอกจากนี้ ยังมีอำนาจออกใบสั่งปรับเจ้าของ หรือแจ้งให้เจ้าพนักงานตามกฎหมายโรงงานให้ออกคำสั่งปรับแทนตน แต่หากแจ้งแล้ว เจ้าพนักงานตามกฎหมายโรงงานไม่ดำเนินการ ในเวลาอันควร เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ ก็มีอำนาจออกใบสั่งปรับโรงงานนั้นได้ รวมทั้ง ยังมีอำนาจสั่งผู้รับจ้างให้บริการหยุด ปิด กิจการหรือถอนใบอนุญาต และถอนใบอนุญาตผู้ควบคุมระบบ

ทั้งนี้ การตรวจสอบต่าง ๆ ต้องทำต่อหน้าเจ้าของ ถ้าหาเจ้าของไม่ได้ ให้ทำต่อหน้าบุคคลอื่นอย่างน้อย 2 คน หากเจ้าของไม่พอใจในคำสั่งต่าง ๆ มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการควบคุมมลพิษ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากยังไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ ก็ยังมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีกระทรวงวิทย์ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย และคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้ถือว่าเป็นที่สุด

2.17 ค่าบริการและค่าปรับ

ค่าบริการ สำหรับระบบรวม ทั้งทางด้านน้ำเสียและกากของเสีย ที่ใช้เงินงบประมาณของหลวงหรือเงินกองทุนสร้าง ให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษเป็นผู้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดอัตราค่าบริการ ทั้งนี้ อัตราอาจแตกต่างกันหรือได้รับการยกเว้นก็ได้

สำหรับค่าปรับนั้น ให้ปรับเป็น

ก) 4 เท่า ของค่าบริการ ในกรณีที่หลีกเลี่ยงไม่ส่งไประบบรวม

ข) 4 เท่า ของค่าใช้จ่ายรายวัน สำหรับการเดินระบบของตนเอง พร้อมกับส่วนที่ทำให้ระบบรวมเสียหาย หากเป็นกรณีลักลอบปล่อยของเสียลงสู่ระบบบำบัดรวม

ค) 4 เท่าของค่าใช้จ่าย ในการเปิดเดินระบบของตนเอง ในกรณี ลักลอบปล่อยออกโดยไม่เดินระบบบำบัดของตนเอง

ทั้งนี้ให้ท้องถิ่นจัดเก็บค่าบริการ และให้ค่าบริการและค่าปรับต่าง ๆ ตกเป็นของท้องถิ่นนั้น ๆ

2.18 มาตรการส่งเสริม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าของหรือผู้รับจ้าง ที่ต้องจัดให้มีระบบบำบัดต่าง ๆ มีสิทธิขอรับการส่งเสริมและช่วยเหลือทางด้านอากรนำเข้า เครื่องจักร อุปกรณ์ หรือวัสดุ ต่าง ๆ ที่หาในประเทศไม่ได้ ตลอดจนการขอผู้นำเข้ารายการต่าง ประเทศเข้ามาช่วยงานและขอรับการยกภาษีรายได้ของผู้ชำนาญการ ทั้งนี้ให้ยื่นคำร้องไปที่ คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

2.19 ค่าเสียหายทางแพ่ง

เจ้าของมลพิษ ที่รั่วไหล กระจาย จนเป็นอันตรายต่อชีวิต สุขภาพอนามัย หรือทำให้ทรัพย์สินเสียหายจะต้องชดเชยค่าเสียหาย ไม่ว่าจะเกิดจากการจงใจหรือประมาท ยกเว้นจะพิสูจน์ได้ว่า เกิดจากเหตุสุดวิสัย การกระทำตามรัฐสั่งการ หรือเกิดจากการกระทำของผู้เสียหายเองหรือผู้อื่นที่มีหน้าที่รับผิดชอบงานนั้น

ภาคผนวก จ.

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

หมวด 1	หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	1
หมวด 2	โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	3
หมวด 3	ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร	4
หมวด 4	ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า	6
หมวด 5	ระบบการระบายน้ำ	10
หมวด 6	ระบบการบำบัดน้ำเสีย	12
หมวด 7	ระบบไฟฟ้า	14
หมวด 8	ระบบประปา	15
หมวด 9	ระบบโทรศัพท์	15
หมวด 10	สาธารณูปโภคและบริบริการสาธารณะ ตามที่จำเป็น	16

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 7 (1) และข้อ 9 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดนี้เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535"

ข้อ 2 ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.

2533

ข้อ 4 ในกรณีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาเห็นเป็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายก็ได้

หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการ
ในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 5 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดทำแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

5.1 แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดินและลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ รวมทั้งเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดิน จากทางหลวง หรือทางสาธารณะตามสภาพแผนที่แจ้งไว้ในพื้นที่ให้สามารถตรวจสอบได้

5.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงรูปต่อของ เอกสารสิทธิที่ดินทุกแปลงที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน และรายละเอียดของ ที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณ และบริเวณที่ติดต่อกัน รวมทั้ง เส้นเขตที่เกี่ยวข้องของราชการและของทางส่วนบุคคล ให้แสดงการ แบ่งส่วนโครงการย่อยของการจัดสรรที่ดิน (ถ้ามี) ในแผนผังบริเวณรวมและ ในกรณีที่มิโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อกองโครงการ ทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

5.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังแสดงการ แบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายแยกประเภท และแปลงที่ดิน เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

5.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะ จัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามบัญชี 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งประกอบไปด้วยแผนผังต่าง ๆ ได้แก่

- ก. แผนผังระบบการระบายน้ำ
- ข. แผนผังระบบการประปา
- ค. แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย
- ง. แผนผังระบบถนนและทางเท้า
- จ. แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 6 แผนผังทุกรายการ จะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งทีปรากฏ อยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียด ของสิ่งทีต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการ ความคุมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 7 แผนผังแต่ละรายการจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 ของทางราชการ โดยจะต้องจัดให้มีมดำนล่างข้างขวา แสดงดัชนีแผนผังที่ ต่อกัน (ในกรณีที่บริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้ง ของสำนักงานจัดสรรที่ดินชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้คำนวณ ระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมาย ว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 8 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐาน และรายละเอียดตามความในข้อ 11 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ดังต่อไปนี้

8.1 ชื่อของผู้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งที่อยู่และที่ตั้งของ สำนักงานจัดสรรที่ดิน

8.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน

8.3 หมายเลขเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรร เนื้อ ที่ดินรายแปลง และเนื้อที่โดยรวม รายการนี้จะต้องแสดงไว้ในแผนผังบริเวณรวม ของหมวด 1 ด้วย

8.4 บัญชีแสดงหมายเลขของที่ดินแปลงย่อย และเนื้อที่ ดินแต่ละแปลงที่ดินย่อยที่จะจัดจำหน่ายทั้งหมด โดยเรียงลำดับต่อเนื่องกันไป ทุกประเภทที่จะทำการจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยที่ใช้เพื่อเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แสดงเนื้อดินเป็นรายแปลง

8.5 ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัด ให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ให้มีรายละเอียดแสดงขนาด ความกว้าง ความยาว เนื้อที่และจำนวนของแต่ละประเภท โดยกำหนดวันที่เริ่มก่อสร้าง และวันที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จและในกรณีที่เป็นการใหญ่ให้แบ่งเป็นส่วนหรือ เป็นโครงการย่อย พร้อมทั้งราคาค่าก่อสร้างจัดทำโดยประมาณแยกเป็นส่วน ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดสร้างและการกำหนดมูลค่าการค้าปลีกสาธารณะทุก การจัดแบ่งเป็นส่วนหรือโครงการย่อย ต้องแสดงแต่ละส่วนให้ชัดเจน ในแผนผังบริเวณรวม ให้เห็นความเชื่อมโยงระหว่างโครงการย่อยด้วยกัน

8.6 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแปลงย่อย ที่จะทำการจำหน่าย โดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ที่ดินแปลงอื่น ในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะเก็บไว้ภายหลังจะต้องแจ้งประเภทของอาคารที่สร้างขึ้น ในอนาคต เพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดความต้องการการระบบสาธารณูปโภค

ข้อ 9 ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

9.1 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดินโดยการรวม การปรับแต่ง ให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดิน และวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณทั้งหมดทั้งหมดและส่วนสาธารณูปโภค

9.2 วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาคารรวมทั้งระบบวิธีการชำระค่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งประเภทเงินสดและเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้ ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นบัญชีรายละเอียดทั้งค่าที่ดินอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือราคาเหมารวมทั้งที่ดินและอาคาร

9.3 วิธีการในการบำรุงรักษา และการบริการหลังการขาย สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

9.4 วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในข้อ 9.3 จากผู้ซื้อ

9.5 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะ ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีบริเวณการจัดสรรที่ดิน

9.6 ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

9.7 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงามความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

หมวด 3

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 10 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

10.1 ขนาดใหญ่ ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

10.2 ขนาดกลาง ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่

10.3 ขนาดเล็ก ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ข้อ 11 ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมี ความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

ข้อ 12 ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อย จะต้องต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท ดังนี้

12.1 บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความ ยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง หรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคาร ต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.2 บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกัน ต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.3 บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลัง ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.4 อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจาก เขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินตามข้อ 12.3 และ 12.4 ต้องจัดใหม่เพิ่ม ขึ้นระหว่างที่ดินแปลงย่อยประเภทนี้ที่ต่อเนื่องกันที่ดินแปลงย่อยประเภทอื่น ช่องว่างนี้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุง และอนุญาตให้ ใช้เป็นที่กลับรถหรือเพื่อการอื่นได้

ข้อ 13 ในการจัดสรรที่ดินเป็นประเภทที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรม ขนาดและเนื้อที่ดินของที่ดินแปลงย่อย ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมกับลักษณะที่ดิน การคมนาคม การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่งแวดล้อม และอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 11 และต้องแยกห่างจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ข้อ 14 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคต ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ 20 ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 75 ตารางวา (300 ตารางเมตร) ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ จะถูกนำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ตามหมวดอื่นต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดิน เป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ ทั้งโครงการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ที่นำไปคำนวณตามวรรคต้น จากผลเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินที่แสดงมาในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นตัวคำนวณแทนก็ได้

ข้อ 15 การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บจะกระทำมิได้ การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่ควรให้มีเศษเป็นเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับขนาด และรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้

หมวด 4

ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

ข้อ 16 ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ต้องมีความกว้างของถนนที่ติดถนนลำทำรั้ว ใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของถนนที่เปลี่ยนแปลงอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อถัดไป

ข้อ 17 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ต้องมีความกว้างของช่องทางเดินเท้า (ผิวจราจรและขอบทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับอัตรามหาถนนแปลงย่อย ดังนี้

17.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 100 เมตร หรือไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างของช่องทางเดินเท้ากว่า 8 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร และจัดทำทางเท้ายกระดับ ด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร

17.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 300 เมตร หรือไม่เกิน 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของช่องทางเดินเท้ากว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

17.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 เมตร ขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของช่องทางเดินเท้ากว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร

17.4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ ประกอบกิจการอุตสาหกรรมทุกขนาด ต้องมีความกว้างของช่องทางเดินเท้ากว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร และมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยวหรือทางแยกไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ข้อ 18 ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับ ทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของผิวจราจร และทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 17 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 19 ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่ง ไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรมีเป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กั้นรถทุกระยะ 100 เมตร และที่ปลายตันที่กั้นรถ ต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ 27

ข้อ 21 ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า กว้าง 2.50 เมตร ในบริเวณต่อไปนี้

ข้อ 25 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร ต้อง
ปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร ถ้าปากทางของถนน
ดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความ
เหมาะสม

ข้อ 26 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า 3.00
เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าลำรางสาธารณประโยชน์กว้างต่ำกว่า 3.00 เมตร
จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อลอดโดยมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง
ไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร และหลังท่อลึกจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร
ไม่ต่ำกว่า 27 ที่กลับรถตามข้อ 20 ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

27.1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลาง
ถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.2 กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่
ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้ง 2 ด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00
เมตร

27.3 กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขา
แต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.4 กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขน
ตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุม
ตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 28 ถนนที่ใช้เป็นถนนเดินรถทางเดียวในบริเวณการจัดสรรที่ดิน
หรือใช้สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่โครงการ จะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐาน
ความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว เท่านั้น

ข้อ 29 ให้ติดตั้งป้ายสัญลักษณ์การจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟ
ให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสันนูนของ
ถนน ทุกแห่ง

ข้อ 30 เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคง
แข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง
คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขต
ทาง ที่ศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเดียว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ
และส่วนประกอบของถนนได้

21.1 ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงใหญ่
--พาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินมีลักษณะขรุขระหรือมีสิ่งกีดขวาง ให้ใช้เขตห้าม
ปลูกสร้างอาคารเป็นที่ยอดรถได้

21.2 ตลอดความยาวทุกด้านที่ดินแปลงใหญ่
21.3 ตลอดความยาว 2 ฟังถนน เป็นระยะทางข้างละ 50.00
เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือ
ทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ 30.00 เมตร ขึ้นไป เว้นแต่
ถนนตามข้อ 17.3 และข้อ 17.4

ข้อ 22 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัย
และอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้
ในข้อ 17 โดยจะต้องยกระดับให้สูงกว่าผิวจราจรระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร
สม่ำเสมอกันไปตลอดความยาวถนน วัสดุทางเท้าต้องเป็นคอนกรีตและต้องมี
ความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอด
ความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ขอบทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง
12 ถึง 15 เซนติเมตร

จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลง โดยทำเป็นทางลาด
ให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทาง
เข้าออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงใน
ส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ
ขนาดอย่างน้อย 1.00 x 1.00 เมตร

ข้อ 23 ระดับความสูงของหลังถนนต้องให้สอดคล้องกับระบบการ
ระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำได้ระดับและมาตรฐาน
ที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีต
เสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติดคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุ
พื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนแน่นตามที่กำหนด

ข้อ 24 ถนนสายประธานหรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมาก
ต้องมีความลาดชัน และทางเดียวของผิวจราจรที่สะดวกต่อการขับขี่รถยนต์ยาน
อ้อยบดล้อด้วย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทางราบ
100 ส่วน ทางเดียวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เกินมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา
และในกรณีทางเดียวที่ทางกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า
120 องศา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบการระบายน้ำ

ข้อ 31 น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้าหรือสถานประกอบการทุกหลัง หรือทุกแห่ง และน้ำฝนที่เกิดจากฝนตกบนบริเวณที่ดินจัดสรรจะต้องมีการระบายออกจากบริเวณ โดยระบบท่อระบายน้ำ หรือวางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ให้สามารถระบายน้ำทั้งหมดได้ โดยไม่ให้เกิดการท่วมคัน หรือขังอยู่ในบริเวณที่จัดสรรได้ นอกจากนี้ในระบบบำบัดน้ำเสียหรือแหล่งน้ำที่จัดไว้โดยเฉพาะ

น้ำที่ปล่อยออกจากระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องไปสู่แหล่งทิ้งน้ำสาธารณะที่เป็นคู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใดได้อย่างพอเพียง โดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง ในกรณีที่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่ระบบท่อน้ำสาธารณะหรือคูน้ำริมทางสาธารณะจะต้องได้รับการอนุญาตยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแล้วเท่านั้น ผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลักราชสาธารณะในโฉนดที่ดิน ให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึก ของลักราชบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะ นั้น

ข้อ 32 ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้

32.1 ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี หรือนานกว่าของท้องถิ่น และสัมประสิทธิ์การไหลของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินเปลี่ยนแปลงต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

32.2 ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

32.3 ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร

ให้มีรายการคำนวณปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ความลึกของท่อระบายน้ำ ความเร็วของการไหลของน้ำ ในท่อระบายน้ำ และประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ ประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ

ข้อ 33 ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ วมระบายน้ำ ป่อพักข่อบนถนนที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) ป่อชักจูงทิ้งระบายน้ำ ป่อพักน้ำเสียและระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) ป่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อยและป่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ 34 การจัดทำแผนผัง ระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

34.1 ท่อระบายน้ำขนาดเส้นที่สุที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่ต่ำกว่า 40 เซนติเมตร ในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน อนุญาตให้ใช้ท่อระบายน้ำที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต่ำกว่า 40 เซนติเมตรได้ และท่อระบายน้ำทั้งหมดต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้ โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว และต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ดินบนได้โดยไม่เสียหาย

34.2 ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า 1:500 และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องไม่เกินกว่า 1:1000 ระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต้องเอียงกันไปตามตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

34.3 เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสียหรือนอกบ่อพักน้ำเสียก็ได้ การสูบน้ำต้องให้ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับบ่อพักท่อระบายน้ำเข้า และให้ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า 1.00 เมตร ปริมาตรน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 38 เดือนใดต่อไปนี้ เป็นข้อกำหนดที่ให้ถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย และมลพิษด้วยกระบวนการใช้เทคโนโลยีละเอียด

38.1 ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคาร ใช้เทคโนโลยีละเอียด 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

38.2 ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัม ต่อลิตร

38.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับปริมาณน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 วัน

38.4 ระดับท้องหรือระย้าน้ำที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียต้องอยู่ต่ำกว่าระดับท้องหรือระย้าน้ำที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน 10 เซนติเมตร

ข้อ 39 ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบอิสระให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ในข้อ 38.1 และให้มีสัดส่วนโดยปริมาตรของระบบ ดังนี้

39.1 ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้อง มีปริมาตรของส่วนที่เติมอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของปริมาตรรวมของระบบ และอัตราการเติมอากาศต้องไม่น้อยกว่า 40 ลิตรต่อนาที สำหรับคนไม่เกิน 5 คน ปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตรต่อคน

39.2 ระบบชนิดไม่เติมอากาศ จะต้อง มีปริมาตรของส่วนที่บรรจุตัววัสดุกรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของปริมาตรรวมของระบบ ส่วนปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ยแล้วต้องไม่น้อยกว่า 300 ลิตรต่อคน

ข้อ 40 ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลางที่รวมรับน้ำเสียมาบำบัดจากที่ติดตั้งแยกย่อยตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป จะต้องจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหาก โดยมีเนื้อที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อพักน้ำเสีย และบ่อเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อบำบัดน้ำเสีย และบ่อพักน้ำทิ้งต้องให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

34.4 แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากนี้ระบบพิเศษเพื่อกรรส่งน้ำไปใช้ โดยไม่ปนกับน้ำสาธารณะ

34.5 บ่อพักหรือระบายน้ำต้องจัดให้มีประจำทุกที่ที่เปลี่ยนแปลงย่อย และให้ใช้บ่อหนึ่งต่อสองแปลงได้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยที่เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

34.6 ให้มีป้อมตรวจการระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่เพียงพอ ให้สามารถลงไปขุดลอก หรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบหรือระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

34.7 กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับความสูงต่างกัน ให้แสดงเส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมิช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า พร้อมทั้งระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอกหรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

ข้อ 35 ในกรณีที่แยกกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสองด้วย

หมวด 6 ระบบการบำบัดน้ำเสีย

ข้อ 36 น้ำที่ผ่านการมาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้า หรือสถานประกอบการทุกหลัง ทุกแห่ง ในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะรับน้ำจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ท่อหมา คร้ว หรือส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในท้องถิ่นนั้นเสียก่อน จึงจะระบายสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้งได้

ข้อ 37 ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้น จะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงให้เห็นแผนผัง และรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

40.1 ระบบชนิดปล่อยสิ่ง จะต้องมีค่าของระดับน้ำเสียใน ส่วนบำบัดน้ำเสีย ระหว่าง 1.20 เมตร ถึง 1.50 เมตร ได้ระดับข้อต่อ ระบบน้ำเข้าหรือระดับสันผายแบ่งน้ำกับข้อพักน้ำทิ้ง บ่อพักน้ำทิ้งจะต้องมีสัดส่วนใหญ่เกินกว่า 1 ใน 3 ส่วนของบ่อบำบัดน้ำเสีย และทั้งสองส่วนต้อง รับปริมาณน้ำรวมกันได้ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.3

ระบบบำบัดชนิดปล่อยสิ่งจะต้องมีการเติมอากาศในส่วนบ่อบำบัด น้ำเสียด้วยเครื่องเติมอากาศซึ่งมีกำลังรวมกันไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และติดตั้ง อยู่ในจุดที่สามารถกระจายการเติมอากาศได้ทั่วทั้งบ่อบำบัด

40.2 ระบบชนิดถังปิด จะต้องเป็นระบบชนิดผสมระหว่าง ชนิดไม่เติมอากาศและชนิดเติมอากาศอยู่ด้วยกัน โดยน้ำเสียจะผ่านวัสดุกรอง ในส่วนไม่เติมอากาศไปสู่ส่วนเติมอากาศ หรือส่วนตกกัลก่อนกลายเป็นน้ำทิ้ง ส่วนบำบัดที่บรรจุวัสดุกรองต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 และส่วนเติม อากาศต้องมีปริมาตรไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของปริมาตรรวมของระบบ

40.3 ระบบชนิดอื่น เช่น ระบบแบบหมุนรอบตัวทั้งทางราบ และทางตั้ง ระบบแผ่นหมุน ระบบตะกอนเร่ง และอื่น ๆ ให้ออกแบบ ระบบน้ำเสอรายละเอียดทางวิชาการของระบบที่ใช้พร้อมแผนผัง เพื่อให้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป

ข้อ 41 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง ที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับระบบกลาง ต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ยานพาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสีย และการ ตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

หมวด 7 ระบบไฟฟ้า

ข้อ 42 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตาม แบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด 8 ระบบประปา

ข้อ 43 ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

43.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่ การประปา นครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถ ให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

43.2 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 43.1 ให้จัด ทำระบบประปา หรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและ แบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบ รายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาล ถ้าใช้น้ำผิวดินเพื่อการผลิต น้ำประปาหรือน้ำสะอาดต้องแสดงคุณภาพของน้ำดิบ และน้ำที่ผ่านการผลิตให้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบเสียก่อน

(3) ต้องขอรับสัมปทานการจำหน่ายน้ำประปาจาก หน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อน ออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หมวด 9 ระบบโทรศัพท์

ข้อ 44 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดิน จัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การ โทรศัพท์แห่งประเทศไทย

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ 45 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดและปรับปรุงพื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

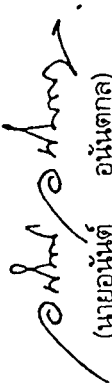
45.1 ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

45.2 การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬา และสวนสาธารณะตามข้อ 45.1 จะต้องอยู่บริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่

45.3 กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

ข้อ 46 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย โดยแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ เสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาตามความเหมาะสม

ให้ไว้ ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2535



(นายอนันต์ อนันตกุล)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 89
วันที่ 19 สิงหาคม 2535

บรรณานุกรม

1. "สมุดรายงานสถิติจังหวัดระยองประจำปี 2536-2538", สำนักงานสถิติจังหวัดระยอง
2. "ข้อมูลการตลาดจังหวัดระยองประจำปี 2538", สำนักงานพาณิชย์ระยอง
3. "ข้อมูลสถิติสำคัญ จังหวัดระยอง", ศูนย์สนเทศ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
4. "หนังสือทำเนียบโรงงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง", สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดระยอง
5. "รายงานข้อมูลพื้นฐาน โครงการศึกษาและจัดทำแผนการลงทุนจังหวัดระยอง", บริษัท โซซิโอเอคโค โนมิก คอนซัลแตนต์ จำกัด
6. "การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรที่ ถ.บ้านค่าย กม.3 อ.เมือง จ.ระยอง", นายกฤษดา ตปนียทรัพย์, นายสุธี แซ่โต้ว, โครงการพิเศษ ปีการศึกษา 2536
7. "การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการคอนโดมิเนียมและคลังสินค้า กรณีศึกษาที่ดินในซอยสุขสวัสดิ์ 70 อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ", นายชวลิต หล่อสิงห์คำ, นายเทพจักร ปัญจบุรี, โครงการพิเศษ ปีการศึกษา 2537
8. "การร่างแบบสอบถามและABCในการวิจัย", ดร.จุมพล สวัสดิ์ยากร
9. "การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ "ชัยยศ สันติวงศ์"
10. "หลักเกณฑ์และบัญชีประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุน", สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
11. "ไขเรื่องน่ารู้เกี่ยวกับการลงทุน", สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
12. "เกณฑ์ระดับคุณภาพน้ำและมาตรฐานคุณภาพน้ำประเทศไทย", กรมควบคุมมลพิษ
13. "พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522", สำนักพิมพ์สุทรไพศาล
14. "ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน", คณะนิติกร กองวิชาการ กรมที่ดิน