

สรุปโครงการนำเสนอ

PRESENTED PROJECT

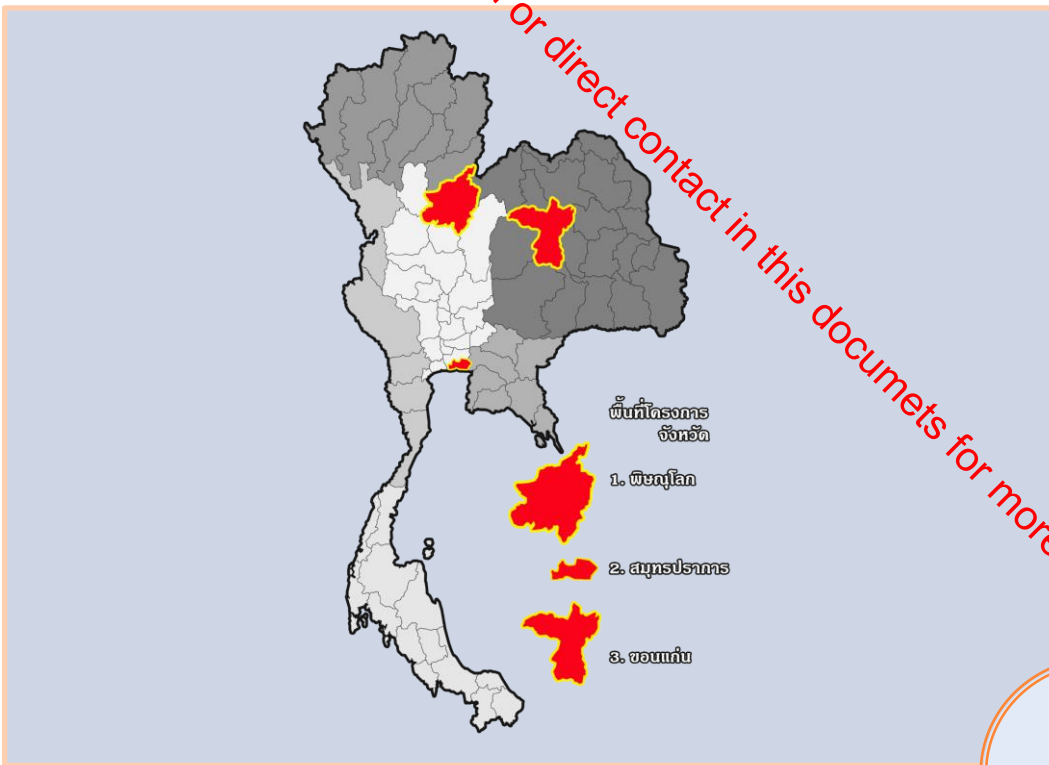
INTERESTING INVESTMENT

Information

Rare to finding of project in market

3 project in location follows

- 1.) Phitsanulok province
- 2.) Samutprakarn province and
- 3.) Khonkean province THAILAND



Presented Project Interesting INVESTMENT : Developer
นำเสนอโครงการที่น่าสนใจ ลงทุนพัฒนาโครงการ * * * THAILAND * * *

DuangRueTai Village Co.,Ltd.
9 Soi Udomsuk 50 (2-14) /Bangna Subdistrict
Bangna District /Bangkok 10260 THAILAND
TEL.: (66) 092 602-9292
Kaan Piriayaphan
Kaan Piriayaphan



บริษัท ดวงฤทัย วิลเลจ จำกัด

สำนักงานที่ตั้งบริษัท เลขที่ 9 ถนนสุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข 50)
แยก 2-14 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
โทร. 063-7396239, 092-6029292

20 กรกฎาคม 2565

เรื่อง นำเสนอโครงการ

เรียน นักลงทุน/ผู้สนใจพัฒนาโครงการฯ

ในนามของ บริษัท ดวงฤทัย วิลเลจ จำกัด โดย นายกัมภ์ พิริยะพันธ์ุ ประธานกรรมการผู้จัดการบริหาร ผู้ร่ำหวอดในวงการอสังหาริมทรัพย์ มีความสามารถประสบการณ์ยาวนานหลายสิบปี ในการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีความเชี่ยวชาญ เป็นที่ปรึกษา โครงการต่าง ๆ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโครงการอยู่ความดูแลเป็นที่ปรึกษาหลากหลายโครงการฯ และเพื่อให้เป็นการขับเคลื่อนในการทำงาน ให้ผลสำเร็จโดยเร็ว ทางบริษัทฯ เห็นควรหาเพื่อนคู่ค้าวางระบบการทำงานร่วมกัน กับโครงการที่เราเลือกและมีโอกาสประสบความสำเร็จได้โดยไม่มียาก และมีผลตอบแทนที่ดี ในอนาคต จึงเรียนมาเพื่อนำเสนอโครงการ ดังนี้

1. โครงการ สร้างที่อยู่อาศัย บนสวัสดิการข้าราชการทหารบก บ้านประชารัฐ

อำเภอวังทอง จังหวัดพิษณุโลก

1.1. ความเป็นมาของโครงการ

บริษัทฯ ได้ประสานดำเนินการกับทางราชการกรมสวัสดิการทหารบก/การเคหะแห่งชาติ เพื่อสร้างโครงการ เพื่อเป็นสวัสดิการของข้าราชการ /และช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีบ้านอยู่อาศัย

- เอกสารการสนับสนุนโครงการในภาคราชการ ครอบคลุมเรียบร้อยแล้ว
- ทั้งทางกรมสวัสดิการทหาร
- และ การเคหะแห่งชาติ

1.2. ที่ตั้งโครงการ

ตำบลวังพิงกุล อำเภอวังทอง จังหวัด พิษณุโลก
ที่ดิน เนื้อที่ 44-2-18 ไร่ (ทั้งหมด) หรือ 17,818 หรือ 71,272 ตารางเมตร
จำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 190 หน่วย (หลัง/Units)
รูปแบบอาคาร บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดกว้าง 12m. X ลึก 18 m= 216 M², หรือ 54 ตร.วา
(โดยประมาณ)

1.3. งบประมาณ ผลตอบแทน

- | | | |
|-------|-------------------------------|------------------|
| 1.3.1 | มูลค่าของโครงการ | 341,621,000. บาท |
| 1.3.2 | งบประมาณดำเนินการพัฒนาโครงการ | 212,394,978. บาท |
| 1.3.3 | ผลตอบแทน กำไรก่อนปันผลและภาษี | 129,226,002. บาท |

*** เอกสารแนบ วิเคราะห์โครงการ # Feasibility study @พิษณุโลก ***



บริษัท ดวงฤทัย วิลเลจ จำกัด

สำนักงานที่ตั้งบริษัท เลขที่ 9 ถนนสุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข 50)
แยก 2-14 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
โทร. 063-7396239, 092-6029292

2. โครงการ สร้างที่พักอาศัย (อาคารชุด) เทพารักษ์ 4 อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ถนนเทพารักษ์ ซอยที่ดินไทย อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

2.1. ความเป็นมาของโครงการ

- กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์และกระทรวงการคลังได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้จำนวน ทั้งสิ้น 600,000 หน่วย และได้มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักในการจัดที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย ในทุกสาขาอาชีพ รวมทั้งข้าราชการชั้นผู้น้อย พนักงานหน่วยงานของรัฐ ผู้ใช้แรงงานและ ผู้ประกอบอาชีพอิสระที่เป็นธุรกิจขนาดย่อม โดยให้ใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) รวมทั้งดำเนินการสำรวจกลุ่มเป้าหมาย (Focus Group) ก่อนการจัดทำโครงการเพื่อ คัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และให้พิจารณาแนวทางการร่วมมือกับภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัยในระบบอุตสาหกรรม (Mass Production) รวมทั้งการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้ซื้อที่อยู่อาศัย พร้อมอุปกรณ์ตกแต่งที่จำเป็นในราคาถูก รวมทั้งเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงิน หมุนเวียน สนับสนุน เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการดำเนินการ สนับสนุนผู้ซื้อรายย่อยเอกสารการสนับสนุนโครงการในภาคราชการ ดอรับเรียบร้อยแล้ว

- แต่ทางการเคหะแห่งชาติไม่สามารถ ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จได้
- ทางบริษัทฯ ได้เจรจาเสนอการเข้าซื้อโครงการ ทั้งหมดแล้วก่อนหน้านี้ กับการเคหะแห่งชาติ
- โดยจะพัฒนารูปแบบให้ทันสมัยมากขึ้น กับเทคโนโลยีการก่อสร้าง แบบใหม่ ประหยัดแข็งแรง

2.2. ที่ตั้งโครงการ

ถนนเทพารักษ์ ซอยที่ดินไทย อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ที่ดิน เนื้อที่ 126-0-98.7 ไร่ (50,498.7 ตารางวา) หรือ 201,994.80 ตารางเมตร
เป็นโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาด 5 ชั้น
โดยมีแบบอาคาร 2 แบบซึ่งเป็นแบบมาตรฐาน ของการเคหะแห่งชาติ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด 5,650 หน่วย (ห้อง/Units) (โดยประมาณ ทั้งหมด)
รูปแบบอาคาร แบบอาคาร 5 ชั้น ห้องขนาด 33 ตารางเมตร/หน่วย ขนาดกว้าง 6m. X 5.5 (33 M²)

2.3. งบประมาณ ผลตอบแทน

1.3.1	มูลค่าของโครงการ	5,537,000,000. บาท
1.3.2	งบประมาณดำเนินการพัฒนาโครงการ	3,703,500,000. บาท
	- ซื้อทรัพย์สินจาด การเคหะแห่งชาติ	(1,500 ล้าน+ค่าพัฒนา 2,203,500,000.)
1.3.3	ผลตอบแทน กำไรก่อนปันผลและภาษี	1,833,500,000. บาท

*** เอกสารแนบ วิเคราะห์โครงการ # Feasibility study @พิชญ์โลก ***



บริษัท ดวงฤทัย วิลเลจ จำกัด

สำนักงานที่ตั้งบริษัท เลขที่ 9 ถนนสุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข 50)
แยก 2-14 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
โทร. 063-7396239, 092-6029292

3. โครงการ สร้างบ้านจัดสรร บ้านพักอาศัย สวัสดิการข้าราชการทหารบก บ้านประชารัฐ

อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

3.1. ความเป็นมาของโครงการ

บริษัทฯ ได้ประสานดำเนินการกับทางราชการกรมสวัสดิการทหารบก/การเคหะแห่งชาติ เพื่อสร้างโครงการ เพื่อเป็นสวัสดิการของข้าราชการ /และช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีบ้านอยู่อาศัย

- สามารถดำเนินการเอกสารยื่นเพื่อขอการสนับสนุนโครงการได้
- เสนอเรื่องเข้ากรมทสวัสดิการทหารแล้วแล้ว
 - และเตรียมการยื่นกับการเคหะแห่งชาติ แจงในวาระประชุมกับทางการเคหะแล้ว

3.2. ที่ตั้งโครงการ

อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น

ที่ดิน เนื้อที่ 65-0-00 ไร่ (ทั้งหมด) หรือ 26,000 หรือ 104,400 ตารางเมตร

จำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 384 หน่วย (หลัง/Units)

รูปแบบอาคาร บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านแฝดสองชั้น, ทาวน์เฮ้าส์ สองชั้น

3.3. งบประมาณ ผลตอบแทน

1.3.1	มูลค่าของโครงการ	605,686,000. บาท
1.3.2	งบประมาณดำเนินการพัฒนาโครงการ	336,635,210. บาท
1.3.3	ผลตอบแทน กำไรก่อนปันผลและภาษี	269,050,790. บาท

*** เอกสารแนบ วิเคราะห์โครงการ # Feasibility study @พิชญ์โลก ***

หมายเหตุ :

พร้อมดำเนินการ และเริ่มธุรกิจได้ทันที โครงการฯ

ขอแสดงความนับถือ

คุณกัณฑ์ พิริยะพันธุ์
092 602-9292



บริษัท ดวงฤทัย วิลเลจ จำกัด

สำนักงานที่ตั้งบริษัท เลขที่ 9 ถนนสุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข 50)
แยก 2-14 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
โทร. 063-7396239, 092-6029292



ข้างต้นเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโครงการฯ

DUANG RUETAI VILLAGE Co.,Ltd.

9 Soi Udomsuk 50 (2-14) /Bangna Subdistrict /Bangna District /Bangkok 10260

Tel. :+66 637396239, +66 092-602-9292 E-mail : Duangruetai.2546@gmail.com

เอกสารอ้างอิง
Attached reference

Contact Email : tasin@tasin02.com or direct



บริษัท ดวงฤทัย วิลเลจ จำกัด

contact in this documets for more information.

Feasibility Analysis

Army Home Welfare @Phitsanulok

Baan Army Welfare Department

โครงการ

บ้านสวัสดิการข้าราชการทหารบก

ต.อัมพวิบูล อ.อัมทอง จ.พิษณุโลก

Contact Email : tasin@tasai02.com or direct contact in this documents for more information.

โครงการบ้านสวัสดิการ

ENG



DUANG RUETAI VILLAGE Co.,Ltd.

9 Soi Udomsuk 50 (2-14) /Bangna Subdistrict /Bangna District /Bangkok 10260

Tel. :+66 063 739-6239, +66 092-602-9292 €-mail : Duangruetai.2546@gmail.com

Project : Baan Amy Welfare Department @Phitsanulok / บ้านจัดสรร อ.เมือง พิษณุโลก

1. Project name ชื่อโครงการ : Home village # Amy Welfare Department บ้านพักอาศัยสวัสดิการทหารกองทัพบก

2. Location /ที่ตั้งโครงการ : @ Phitsanulok @พิษณุโลก

3. Land size /ขนาดโครงการพื้นที่ : 71,272 Square meters/ 44-2-18 ไร่

Space analysis /วิเคราะห์การใช้พื้นที่	71,272	Sq. meter/ตร.ม.						
Space/ เนื้อที่/ (SquareWah)	17,818	ตร.ว.	44	Rai/ไร่	2	Ngan/งาน	18	Sq.w./ตารางวา
Total unit (land) /จำนวนแปลงย่อยทั้งหมด			193	Units/แปลง				
- Road /ถนน	5,060	Sq.W/ตร.ว.	20,242	Sq.M/ตร.ม.				
- Public area (park) /สวนสาธารณะ	1,145	Sq.W/ตร.ว.	4,583	Sq.M/ตร.ม.				
- Club House	-	Sq.W/ตร.ว.	-	Sq.M/ตร.ม.				
- Traffic circle /วงเวียน	50	Sq.W/ตร.ว.	201	Sq.M/ตร.ม.				
Land area for sell /พื้นที่ขายทั้งหมด	11,563	Sq.W/ตร.ว.	46,246	Sq.M/ตร.ม.				

Quantity unit/จำนวนสื่อ

Type house / ประเภทที่อยู่อาศัย				
- Sing home, 2 bedroom /บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 2 ห้องนอน			190	Unit/หน่วย

Total (unit) /รวมทั้งหมด	190	Unit/หน่วย
---------------------------------	------------	-------------------

Land cost analysis /วิเคราะห์ต้นทุนที่ดิน

Land cost analysis /วิเคราะห์ต้นทุนที่ดิน

4.1 Land cost (including filling) amount /ค่าที่ดิน(รวมถมที่)จำนวน

17,818	Sq.M/ตร.ม.	2,500	Amount/รวม	44,545,000	Baht/ บาท
--------	------------	-------	------------	------------	-----------

Total/รวม	44,545,000	Baht/บาท
-----------	-------------------	----------

4.2 Construction cost of utilities/ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

- Road /ถนน	20,242	Sq.m ² / ม. @	750	Baht Total	15,181,500	Baht/บาท
- Sytem pipe drain /ท่อระบายน้ำ	3,642	Sq.m ² / ม. @	700	Baht Total	2,549,400	Baht/บาท
- Drainage pond/บ่อพักระบายน้ำ	457	unit/บ่อ @	1,200	Baht Total	548,400	Baht/บาท
- Water and sediment detection ponds/บ่อ	2	unit/บ่อ @	15,000	Baht Total	30,000	Baht/บาท
- Footpath with stone rod /ฟุตบาทพร้อมดี	348	Sq.m ² / ม. @	750	Baht Total	261,000	Baht/บาท
- Gutter /รางวี	3,642	Sq.m ² / ม. @	500	Baht Total	1,821,000	Baht/บาท
- Fence around area /รั้วรอบโครงการ	1,124	Sq.m ² / ม. @	2,600	Baht Total	2,922,400	Baht/บาท
- Fence (unit) /รั้วระหว่าง Units.	5,790	Sq.m ² / ม. @	-	Baht Total	-	Baht/บาท
- Water /ประปาโครงการ	190	lump sum/บาท	13,000	Baht Total	2,470,000	Baht/บาท
-Electric /ไฟฟ้าโครงการ	190	lump sum/บาท	11,000	Baht Total	2,090,000	Baht/บาท
-Club House	1	Unit	6,000,000	Baht Total	6,000,000	Baht/บาท
- Interior ตกแต่งGreen Area หน้าโครงการ	1	lump sum/บาท	300,000	Baht Total	300,000	Baht/บาท
Total	รวม			34,173,700	Baht/บาท	

4.3 Cost operating divided the title deed /ค่าใช้จ่ายดำเนินการแบ่งโอนที่ดิน

- Processing fee for land allocation / ค่า (1,900 /unit /	361,000	Baht /บาท
- Deed fee, various fees / (2,000/Unit / II	380,000	Baht /บาท
- Land area master fee / ค่า / piece 15 Bah	11,400	Baht /บาท
- Allocated license fee / ค่า 500 baht/Rai /	22,000	Baht /บาท
- Professional service fee (design, request pe 0.50%	631,425	Baht /บาท
- Fee for building construction permission ค่า (1,500/unit /	285,000	Baht /บาท

Total /รวม	1,690,825	Baht /บาท
-------------------	------------------	------------------

4.4 Expenses for conducting various surveys /ค่าใช้จ่ายดำเนินการสำรวจต่างๆ

- Project plan adjustment fee/ค่าปรับผังโคธ 1 Lumpsum /ที. 30,880 Baht /บาท
- Survey and deed count /ค่ารังวัดโฉนดและแบ่งแยก 386,000 Baht /บาท

Total 50M	416,880	Baht /บาท
-----------	----------------	-----------

Total (item) / 50M 4.3 , 4.4 **2,107,705** Baht /บาท

Total lands cost+ development /รวมค่าที่ดิน + ค่าพัฒนา	80,826,405	Baht /บาท
---	-------------------	-----------

Summary of cost of developed land /สรุปค่าต้นทุน ที่	4,536	Baht / Sq.Wah /บาท/ตร.ว.
---	--------------	--------------------------

4.5 Constructio cost /ค่าก่อสร้าง

- Sing home, 2 bedroom./บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 190 Unit /price ฿ 664,658 Unit /price 126,285,020 Baht /บาท

Total of construction /รวมราคาก่อสร้าง	126,285,020	Baht /บาท
---	--------------------	-----------

4.6 Project operation fee /ค่าดำเนินงานโครงการ

- Office miscellaneous/ค่าใช้จ่ายสำนักงาน (จำนวนล็อต x 500 (unit)) 96,500 Baht /บาท
- Operation cost /ค่าบริการโครงการเงิน (จำนวนล็อต x 5,000 (unit)) 965,000 Baht /บาท
- Advertising and public relations fees / ค (จำนวนล็อต x 2,000 (unit)) 386,000 Baht /บาท
- Sales service fee/ค่าบริการการขาย (จำนวนล็อต x 5,000 (unit)) 965,000 Baht /บาท
- Other /อื่นๆ 200,000 Baht /บาท

Total /รวม	2,612,500	Baht /บาท
-------------------	------------------	-----------

5. Summary Profit & loss /สรุปกำไร - ขาดทุนโครงการ

5.1 Price on sale /ราคาขาย

- Sing home, 2 bedroom /บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 190 Unit /หน่วย € 1,750,000 Baht /บาท 332,500,000 Baht /บาท
- Excess sales area/พื้นที่ขายส่วนเกิน 1,303.00 Sq.wah/ตร.ว. 7,000 Baht /บาท 9,121,000 Baht /บาท

รวม	341,621,000	Baht /บาท
------------	--------------------	-----------

5.2 Project expenditure /รายจ่ายโครงการ

- Land cost / ค่าที่ดิน 44,545,000 Baht /บาท
- Utility construction costs / ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค 34,173,700 Baht /บาท
- Home construction cost / ค่าก่อสร้างอา 190 หน่วย 126,285,020 Baht /บาท
- Land Processing Fee /ค่าดำเนินการที่ดิน 2,107,705 Baht /บาท
- Sales management fee /ค่าบริการจัดการขาย 2,612,500 Baht /บาท
- Lan tax, (land sale x sales price x 3.3%)/ค่าภาษีที่ดิน (พื้นที่ขายทั้งหมด x ราคาขายที่ดิน x 3.3%) 2,671,053 Baht /บาท

Total /รวม	212,394,978	Baht /บาท
------------	--------------------	-----------

5.3 Profit project before dividend and tax /กำไรโครงการก่อนปันผลและภาษี	129,226,022	Baht /บาท
--	--------------------	-----------

Product price in the project/ ราคาสินค้าในโครงการ

6. Selling price of the building in the project /ราคาขายอาคารในโครงการ

6.1 Single home / 2 bedroom / บ้านเดี่ยว ชั้น 10,260.00 Sq.Wah/ ไร่²

Cost / ต้นทุน

-Land cost / ค่าที่ดิน	54	Sq.wah/ตร.ว.	4,536	Baht Sq.w /	244,955.99	Baht unit /บาท/
-Construction / ค่าก่อสร้าง	75	Sq.M/ตร.ม.	8,862	Baht Sq.M /	664,658.00	Baht unit /บาท/
-Including gate+fence 30meters (according BQO)/รวมประตูรั้ว+รั้ว30เมตร (ตาม BQO)						Baht unit /บาท/
-Processing fee + profit / ค่าดำเนินการ+กำไร	10.00%				66,465.80	Baht unit /บาท/
-Vat	7.00%				46,526.06	Baht unit /บาท/

Total /รวม	1,022,605.85	Baht unit /บาท/
------------	--------------	-----------------

Price on Sale /ราคาขาย

-Land cost / ค่าที่ดิน	54	Sq.wah/ตร.ว.	7,000	Baht Sq.W /	378,000.00	Baht unit /บาท/
-Construction cost / ค่าก่อสร้าง	75	Sq.M/ตร.ม.	18,293	Baht Sq.M /	1,372,000.00	Baht unit /บาท/

Total รวม	1,750,000.00	Baht unit /บาท/
-----------	--------------	-----------------

Excess area sales price /ราคาขายพื้นที่ส่วนเกิน

-Land / ค่าที่ดิน	1,303.00	Sq.wah/ตร.ว.	9,121,000.00	Baht /Sq,W	9,121,000.00	Baht /บาท
-------------------	----------	--------------	--------------	------------	--------------	-----------

Total area /พื้นที่รวม	17,818.00	Sq.wah/ ไร่ ²
Public area /พื้นที่ส่วนกลาง	6,255.00	Sq.wah/ ไร่ ²
Sales area /พื้นที่ขาย	10,260.00	Sq.wah/ ไร่ ²
Excess sales area /พื้นที่ขายส่วนเกิน	1,303.00	Sq.wah/ ไร่ ²

Contact Email: tasin@tasin02.com or direct contact in this documents for more information.

New
concept design

Project
THE PARAK 4
Theparak road, Samutprakarn

Contact Email : tasin@tasin02.com or direct contact in this documets for more information.

Room size :
Area space 33 Sq. meter
(F6)

The images above are for reference only.

เงื่อนไขการทำงาน (พัฒนาโครงการ) แบ่งเป็นขั้นตอนดังนี้

เงื่อนไขการซื้อโครงการ เพื่อนำมาพัฒนาต่อ จากการเคหะแห่งชาติ :

1,500,000,000.- บาท (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) รวมค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

มูลค่าโครงการ :

5,537,000,000.-บาท (ห้าพันห้าร้อยสามสิบล้านบาท),รวมห้องที่พัฒนาทั้งสิ้น 5,650 ห้อง (Units)
(คิดเป็น 980,000.-บาท/ห้อง X 5,650 ห้อง,)

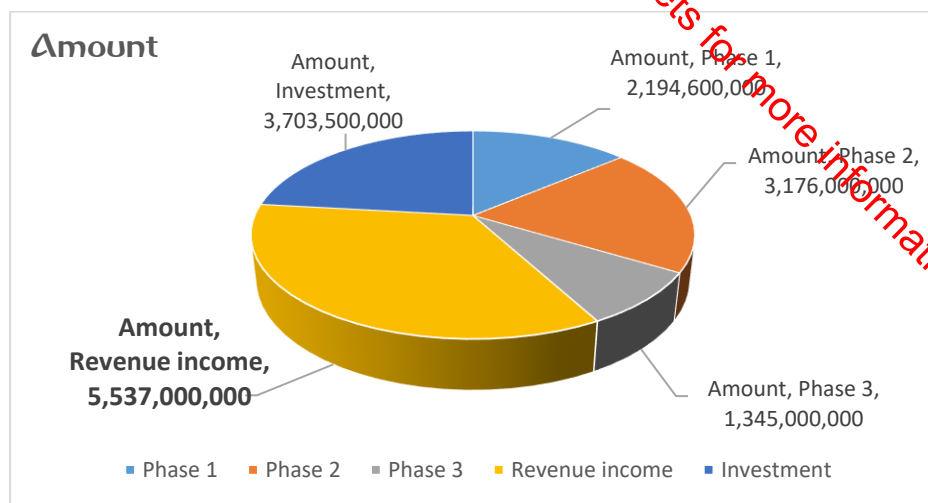
ลงทุนในการพัฒนาต่อ :

มูลค่าการลงทุนพัฒนา(ต่อ) (ค่าปรับปรุงทาสี,ตกแต่ง, เก็บงาน) 1,977,500,000- บาท
(350,000.-บาท/ห้อง) (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท),

มูลค่าการลงทุนพัฒนา(ต่อ) ติดตั้งลิฟท์ใหม่ 126 ชุด /อาคาร 126,000,000- บาท
(126 ตัว/126 อาคาร, พร้อมฐานราก/อาคาร) (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาท),

รวมการลงทุนทั้งสิ้น ในโครงการพัฒนา (ต่อ) :

- | | | |
|--|----------|----------------------------|
| 1) ซื้อโครงการจากการเคหะแห่งชาติ (โครงสร้างเดิม) | มูลค่า = | 1,500,000,000.- บาท |
| 2) ลงทุนพัฒนาต่อ (ตกแต่งเพิ่มเติม ประตู,หน้าต่าง ฯลฯ) | มูลค่า = | 1,977,500,000.- บาท |
| 3) ค่าติดตั้งลิฟท์ 126 ชุด (ติดตั้งใหม่ พร้อมฐานราก) | มูลค่า = | 126,000,000.- บาท |
| 4) ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค-ส่วนกลาง-สวน-ภูมิทัศน์ | มูลค่า = | 100,000,000.- บาท |
| 5) รวมมูลค่าการลงทุน ทั้งสิ้น | มูลค่า = | 3,703,500,000.- บาท |
| 6) มูลค่าโครงการการตลาด (การขาย) 5,650 ห้อง ทั้งสิ้น | มูลค่า = | 5,537,000,000.- บาท |
| 7) คิดเป็นผลตอบแทนในการลงทุนของโครงการฯ ทั้งสิ้น | มูลค่า = | 1,833,500,000.- บาท |
| 8) คิดเป็นผลตอบแทนในการลงทุนของโครงการฯ (%) | มูลค่า = | ~33.15 % (ROI.) |
| 9) ผลตอบแทนในการลงทุนของโครงการฯ (%) /การลงทุน | มูลค่า = | ~49.5 % |
| 10) ประมาณการ ระยะเวลาดำเนินการ 24 เดือน (2 ปี) / Period | | ~2 years |



Condition of Development following

Take over of project (for continue to development) from National Housing Authority of Thailand :
 1,500,000,000.- Thai Baht (One thousand five hundred million baht) fee Included,

Value of Project :

5,537,000,000.- Thai Baht (Five thousand five hundred thirty seven million baht), Total 5,650 (Units)
 (base on minimum market price rate 980,000.-/unit/ X 5,650 units.)

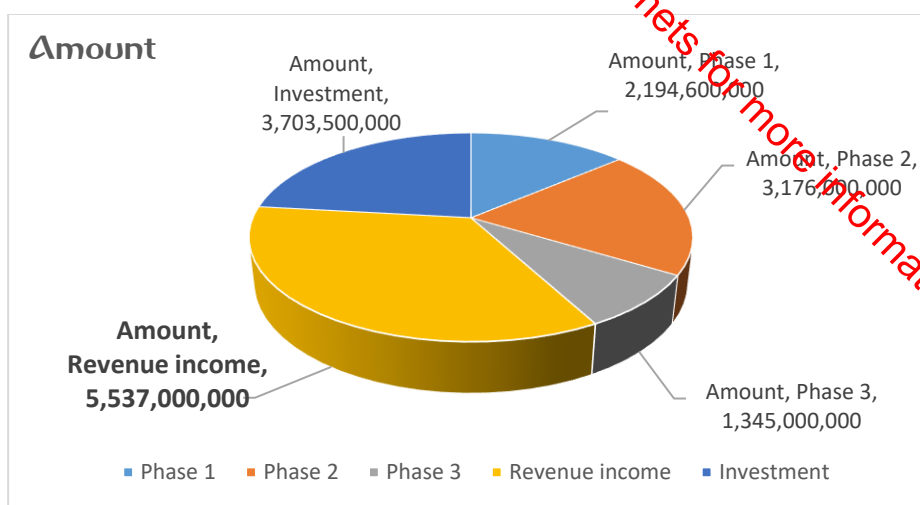
Investment –continue :

Value of Investment (continue) (development print decorate clear clean) 1,977,500,000- บาท
 (base on ~350,000.-THB./Unit) (One thousand nine hundred seventy seven million baht),

Value of Investment (continue) (Installation lift) 126 set /building 126,000,000- บาท
 (126 sets/126building, with foundation/building) (One hundred twenty-six million baht),

Total for Investment to development (continue) :

- | | | |
|--|---------|-----------------------------------|
| 1) Take over project from National Housing Authority | Value = | 1,500,000,000.- บาท |
| 2) Development (interior design, decorate, door, windows etc.) | Value = | 1,977,500,000.- บาท |
| 3) Installation lift 126 sets (new with foundation) | Value = | 126,000,000.- บาท |
| 4) Investment for Infrastructure –common area, park –entrance | Value = | 100,000,000.- บาท |
| 5) Total value of investment | Value = | 3,703,500,000.- บาท |
| 6) Project value (market, sell) 5,650 units total | Value = | 5,537,000,000.- บาท |
| 7) Return of Investment for project total | Value = | 1,833,500,000.- บาท |
| 8) Percent on investment (Value of project/investment) (%) | Value = | ~33.15 % (ROI.) |
| 9) Percent on investment (Value of project/profit) (%) | Value = | ~49.5 % |
| 10) Period development of Project | | 24 months (2 years) approximately |



Feasibility Analysis

Army Home Welfare @KhonKaen

Baan Army Welfare Department

โครงการ

บ้านสวัสดิการข้าราชการทหารบก / บ้านประชารัฐ
อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

Contact Email : tasin@tasir02.com or direct contact in this documents for more information.

โครงการ
บ้านประชารัฐ

ENG



DUANG RUETAI VILLAGE Co.,Ltd.

9 Soi Udomsuk 50 (2-14) /Bangna Subdistrict /Bangna District /Bangkok 10260

Tel. :+66 063 739-6239, +66 092-602-9292 E-mail : Duangruetai.2546@gmail.com

PROJECT บ้านจัดสรร อ.เมือง จ.ขอนแก่น

1. ชื่อโครงการ : บ้านที่อยู่อาศัย
2. ที่ตั้งโครงการ : ขอนแก่น
3. ขนาดโครงการพื้นที่ : 65-0-ไร่

วิเคราะห์การใช้พื้นที่	104,000	ตร.ม.						
เนื้อที่	26,000	ตร.ว.	65	ไร่	0	งาน	0	ตารางวา
จำนวนแปลงย่อยทั้งหมด			384	แปลง				
- ถนน	6,605	ตร.ว.	26,420	ตร.ม.				
- สวนสาธารณะ	1,145	ตร.ว.	4,580	ตร.ม.				
- Club House	200	ตร.ว.	800	ตร.ม.				
พื้นที่ขายทั้งหมด	18,050	ตร.ว.	72,200	ตร.ม.				

จำนวนล็อค

ประเภทที่อยู่อาศัย			
- บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ		292	หน่วย
- บ้านแฝด 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ		22	หน่วย
- ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ		70	หน่วย
รวมทั้งหมด		384	หน่วย

วิเคราะห์ต้นทุนที่ดิน

วิเคราะห์ต้นทุนที่ดิน				
4.1 ค่าที่ดิน(พัฒนาแล้ว)จำนวน	26,000	ตร.ว.	1,500	รวม 39,000,000 บาท

รวม	39,000,000	บาท
-----	------------	-----

4.2 ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

- ถนน ค.ส.ล.	26,420	ตร.ม. @	600	บาท	รวม	15,852,000	บาท
- ท่อระบายน้ำ	3,980	ม. @	700	บาท	รวม	2,786,000	บาท
- บ่อพักระบายน้ำ	679	บ่อ @	1,200	บาท	รวม	814,800	บาท
- บ่อตรวจสภาพน้ำและตะกอน	1	บ่อ @	15,000	บาท	รวม	15,000	บาท
- พุดบาทพร้อมคันหิน	400	ม. @	750	บาท	รวม	300,000	บาท
- รางวี	3,980	ม. @	500	บาท	รวม	1,990,000	บาท
- รั้วรอบโครงการ	1,830	ม. @	2,600	บาท	รวม	4,758,000	บาท
- ประปาโครงการ	384	เหมา	12,000	บาท	รวม	4,608,000	บาท
- ไฟฟ้าโครงการ	384	เหมา	11,000	บาท	รวม	4,224,000	บาท
- Club House	1	Unit	3,000,000	บาท	รวม	3,000,000	บาท
- ตกแต่ง Green Area หน้าโครงการพร้อมป้อมยาม	1	เหมา	500,000	บาท	รวม	500,000	บาท

รวม	38,847,800	บาท
-----	------------	-----

4.3 ค่าใช้จ่ายดำเนินการแบ่งโฉนดที่ดิน

- ค่าดำเนินการขอทำการจัดสรรที่ดิน	(1,900/แปลง)	729,600 บาท
- ค่าโฉนด ค่าธรรมเนียมต่างๆ	(2,000/แปลง)	768,000 บาท
- ค่าหลักเขตที่ดิน	หลักละ 15 บาท	23,040 บาท
- ค่าใบอนุญาตจัดสรร	500 บาทต่อไร่	32,500 บาท
- ค่าบริการวิชาชีพ(ออกแบบและขออนุญาต)	0.25%	615,120 บาท
- ค่าธรรมเนียมขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	(1,500/แปลง)	576,000 บาท
รวม		2,744,260 บาท

4.4 ค่าใช้จ่ายดำเนินการสำรวจต่างๆ

- ค่ารับฟังโครงการ	1 เหมา	57,600 บาท
- ค่ารังวัดแปลนและแบ่งแยก		768,000 บาท
รวม		825,600 บาท
รวม 4.3 , 4.4		3,569,860 บาท

รวมค่าที่ดิน + ค่าพัฒนา		81,417,660 บาท
สรุปค่าต้นทุนที่ดินที่พัฒนาแล้ว		3,131 บาท/ตร.ว.

4.5 ค่าก่อสร้าง

- บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	292 หลัง ราคา	612,000 บาท/หลัง =	178,704,000 บาท
- บ้านแฝด 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2ห้องน้ำ	22 หลัง ราคา	1,152,000 บาท/หลัง =	25,344,000 บาท
- ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2ห้องน้ำ	70 หลัง ราคา	600,000 บาท/หลัง =	42,000,000 บาท
รวมราคาก่อสร้าง			246,048,000 บาท

4.6 ค่าดำเนินงานโครงการ

- ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอุปกรณ์	(จำนวนล๊อค x 500)	1,920,000 บาท
- ค่าบริหารโครงการเงินเดือนและพนักงาน	(จำนวนล๊อค x 5,000)	1,920,000 บาท
- ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	(จำนวนล๊อค x 2,000)	768,000 บาท
- ค่าบริการการขาย	(จำนวนล๊อค x 5,000)	1,920,000 บาท
- อื่นๆ		200,000 บาท
รวม		5,000,000 บาท

5. สรุปกำไร - ขาดทุนโครงการ

5.1 ราคาขาย

- บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	292 หน่วย @	1,700,000 บาท	รวม	496,400,000 บาท
- บ้านแฝด 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2ห้องน้ำ	22 หน่วย @	1,500,000 บาท	รวม	33,000,000 บาท
- ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2ห้องน้ำ	70 หน่วย @	950,000 บาท	รวม	66,500,000 บาท
- พื้นที่ขายส่วนเกิน	1,398.00 ตร.ว. @	7,000 บาท	รวม	9,786,000 บาท

รวม		605,686,000 บาท
------------	--	------------------------

5.2 รายจ่ายโครงการ

- ค่าที่ดิน			39,000,000 บาท
- ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค			38,847,800 บาท
- ค่าก่อสร้างอาคาร จำนวน	384	หน่วย	246,048,000 บาท
- ค่าดำเนินการที่ดิน			3,569,860 บาท
- ค่าบริหารจัดการขาย			5,000,000 บาท
- ค่าภาษีที่ดิน	(พื้นที่ขายทั้งหมด x ราคาขายที่ดิน x 3.3%)		4,169,550 บาท

รวม	336,635,210 บาท
-----	-----------------

79.92

5.3 ค่าไรโครงการก่อนเป็นผลและภาษี	269,050,790 บาท
-----------------------------------	-----------------

ราคาสินค้าในโครงการ

6.ราคาขายอาคารในโครงการ

6.1 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2 ห้องนอน

292 Unit 14,600.00 ไร่²

ต้นทุน

-ค่าที่ดิน	จำนวน	50	ตร.ว. @	3,131 บ./ไร่ ² รวม	156,572.42 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง	จำนวน	72	ตร.ม. @	8,500 บ./ม. ² รวม	612,000.00 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง รั้ว					145,000.00 บาท/หน่วย

รวม	913,572.42 บาท/หน่วย
-----	----------------------

ราคาขาย

-ค่าที่ดิน	จำนวน	50	ตร.ว. @	7,000 บ./ไร่ ² รวม	350,000.00 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง	จำนวน	72	ตร.ม. @	18,750 บ./ม. ² รวม	1,350,000.00 บาท/หน่วย

รวม	1,700,000.00 บาท/หน่วย
-----	------------------------

6.2 บ้านแฝด 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2ห้องน้ำ

22 Unit 792.00 ไร่²

ต้นทุน

-ค่าที่ดิน	จำนวน	36	ตร.ว. @	3,131 บ./ไร่ ² รวม	112,732.14 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง	จำนวน	144	ตร.ม. @	8,000 บ./ม. ² รวม	1,152,000.00 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง รั้ว					65,000.00 บาท/หน่วย

รวม	1,329,732.14 บาท/อาคาร
-----	------------------------

ราคาขาย

-ค่าที่ดิน	จำนวน	36	ตร.ว. @	7,000 บ./ไร่ ² รวม	252,000.00 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง	จำนวน	144	ตร.ม. @	8,667 บ./ม. ² รวม	1,248,000.00 บาท/หน่วย

รวม	1,500,000.00 บาท/หน่วย
-----	------------------------

6.3 ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2ห้องน้ำ

70 Unit 1,260.00 ไร่²

ต้นทุน

-ค่าที่ดิน	จำนวน	18	ตร.ว. @	3,131 บ./ไร่ ² รวม	56,366.07 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง	จำนวน	80	ตร.ม. @	7,500 บ./ม. ² รวม	600,000.00 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง รั้ว					30,000.00 บาท/หน่วย

รวม	686,366.07 บาท/หน่วย
-----	----------------------

ราคาขาย

-ค่าที่ดิน	จำนวน	18	ตร.ว. @	7,000 บ./ไร่ ² รวม	126,000.00 บาท/หน่วย
-ค่าก่อสร้าง	จำนวน	80	ตร.ม. @	10,300 บ./ม. ² รวม	824,000.00 บาท/หน่วย

รวม	950,000.00 บาท/หน่วย
-----	----------------------

Contact Email: tasin@tasin02.com or direct contact in this documents for more information.

ราคาขายพื้นที่ส่วนเกิน

-ค่าที่ดิน	จำนวน	1,398.00 ตร.ว. @	7,000 บ./ว ² รวม	9,786,000.00 บาท
------------	-------	------------------	-----------------------------	------------------

พื้นที่รวม	26,000.00	ว2
พื้นที่ส่วนกลาง	7,950.00	ว2
พื้นที่ขาย	16,652.00	ว2
พื้นที่ขายส่วนเกิน	1,398.00	ว2

Contact Email : tasin@tasin02.com or direct contact in this documets for more information.



Contact Email : tasin@tasin02.com or direct contact in this documets for more information.

กัณฑ์ พิริยะพันธ์
บริษัท ดวงฤทัย วิลเลจ จำกัด
สำนักงานที่ต้งบริษัท เลขที่ 9 ถนนสุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข 50)
แยก 2-14 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
โทร. 063-7396239, 092-6029292