

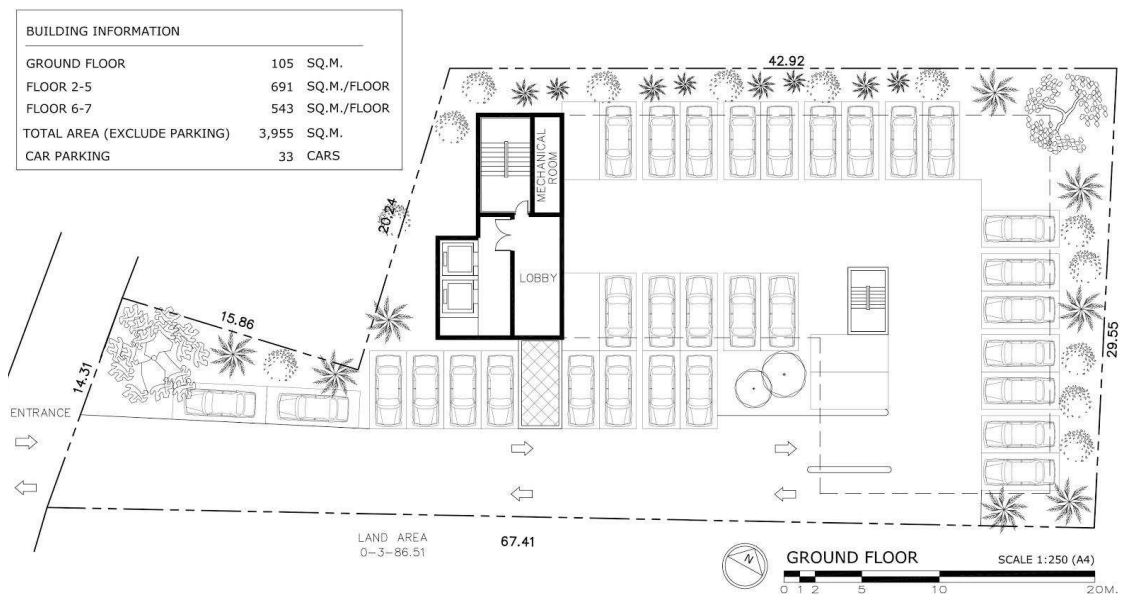


ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร (Building Information)

E. ตารางคำนวณพื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่ขาย

ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	พื้นที่	หมายเหตุ
1	พื้นที่อาคารส่วนพักอาศัย	ตร.ม.	3,850	
2	พื้นที่ขายเฉพาะส่วนพักอาศัย	ตร.ม.	2,806	
3	พื้นที่อาคารส่วน Lobby และอื่นๆ	ตร.ม.	105	
4	พื้นที่อาคารส่วนจอดรถยนต์	ตร.ม.	586	
5	พื้นที่อาคารรวม (ไม่รวมที่จอดรถยนต์) (1+3)	ตร.ม.	3,955	(1+3)
6	พื้นที่อาคารรวม (รวมที่จอดรถยนต์)	ตร.ม.	4,541	(1+3+4)
7	สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่อาคารรวม (รวมที่จอดรถยนต์)	ร้อยละ	0.62	(2/6)
8	สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่อาคารเฉพาะส่วนชั้นพักอาศัย	ร้อยละ	0.73	(2/1)
9	จำนวนที่จอดรถยนต์รวม	คัน	33	
10	พื้นที่อาคารรวมที่สามารถสร้างได้ตามจำนวนที่จอดรถยนต์	ตร.ม.	3,960	
11	ขนาดที่ดิน	ตร.วา	1,546	
12	จำนวนห้องพัก	ยูนิต	76	

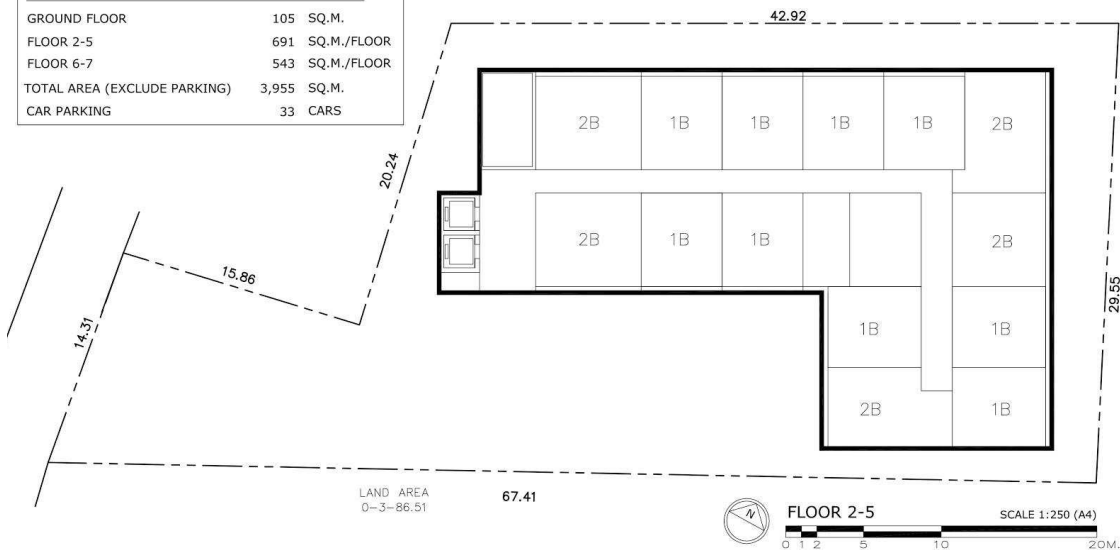
F. แบบร่างผังโครงการ และผังอาคาร



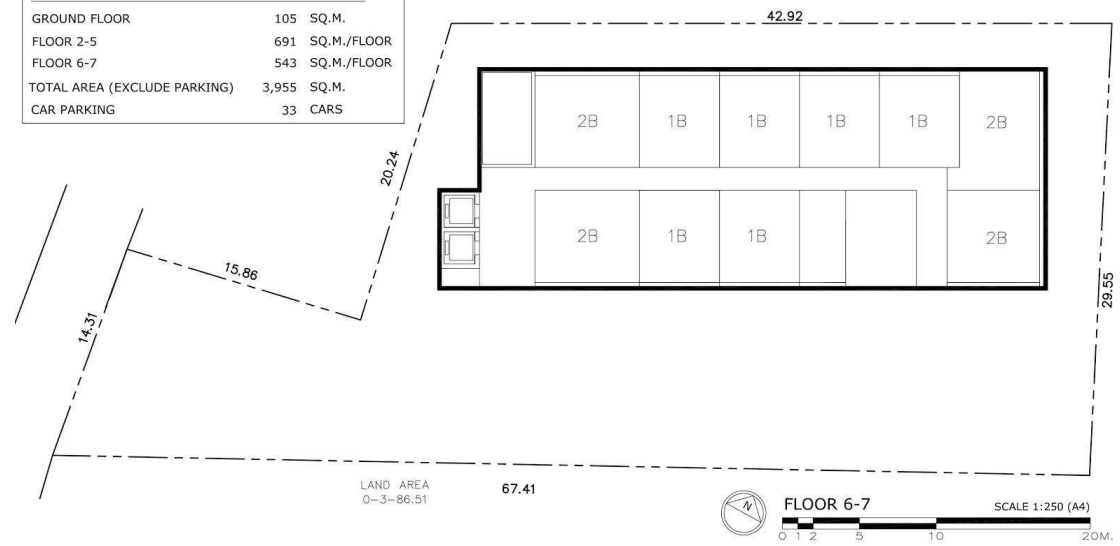


การศึกษาแนวทางเพื่อการพัฒนาที่ดิน EKAMAI

BUILDING INFORMATION	
GROUND FLOOR	105 SQ.M.
FLOOR 2-5	691 SQ.M./FLOOR
FLOOR 6-7	543 SQ.M./FLOOR
TOTAL AREA (EXCLUDE PARKING)	3,955 SQ.M.
CAR PARKING	33 CARS



BUILDING INFORMATION	
GROUND FLOOR	105 SQ.M.
FLOOR 2-5	691 SQ.M./FLOOR
FLOOR 6-7	543 SQ.M./FLOOR
TOTAL AREA (EXCLUDE PARKING)	3,955 SQ.M.
CAR PARKING	33 CARS



**G. ตารางคำนวณการลงทุนเบื้องต้น**

สรุปข้อมูลที่ดิน						
พื้นที่ ที่ดิน		387	ตร.วา			
พื้นที่ขาย		1546	ตร.ม.			
F.A.R.	ตามกฎหมายผังเมือง	8:1				
	F.A.R. ของโครงการ	2.94				
สรุปพื้นที่อาคาร และพื้นที่ขาย						
รวมยอดพื้นที่ก่อสร้าง		4,541	ตร.ม.			
พื้นที่ขาย		2,806	ตร.ม.			
Salable Ratio		62%				
จำนวนที่จอดรถรวม		33	คัน			
ประมาณการด้านการเงินเบื้องต้น					Remark	
1.) ต้นทุนค่าที่ดิน		387	ตร.วา	173,929,500	บาท	*ตร.วา ละ 450,000 บาท
2.) ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร		4,541	ตร.ม.	127,148,000	บาท	*ตร.ม. ละ 28,000 บาท
3.) ต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค				3,865,100	บาท	*ตร.วา ละ 10,000 บาท
4.) ต้นทุนค่าบริหารดำเนินการ		20%	of (1) - (3)	60,988,520	บาท	
6.) รวมต้นทุน				365,931,120	บาท	
7.) ค่าโรจันต์		30%		109,779,336	บาท	
8.) พื้นที่ขาย		2,806	ตร.ม.			
9.) ราคาขาย / ตร.ม.				169,533	Baht	

**** ผู้ว่าจ้าง ต้องเป็นผู้กำหนดข้อมูลราคาที่ดิน และค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร

บันทึกท้ายการศึกษาส่วนที่ 2

- แบบร่างผังอาคาร และตารางคำนวณพื้นที่ข้างต้น จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการทำโครงการเบื้องต้นเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลเพื่อก่อสร้างได้
- ตารางคำนวณการลงทุนเบื้องต้น จัดทำขึ้นเพื่อตั้งสมมุติฐานในการลงทุน เพื่อหาราคาขายที่เหมาะสม จากข้อมูลที่ผู้ว่าจ้างให้มา เช่น ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร