

AI ประเมินภาษีและบริหารที่ดินรกร้างแบบครบวงจร

เปลี่ยนภาระภาษีที่ดิน ให้เป็นสภาพคล่อง
และการลงทุน

นำเสนอโดย: กลุ่ม landopt (วิศวกรรมซอฟต์แวร์)

ปัญหาที่เจิบปวด

1. ฝั่งเจ้าของที่ดิน: โดนภาษีบีบทั้งขึ้นทั้งล่อง
 - ถือไว้ก็จ่ายอาบ: โดนภาษีที่ดินรกร้าง แคมแพงขึ้นทุก 3 ปี
 - จะขายก็โดนหัก: เจอภาษีขาย 3.3% ทำให้ตั้งราคาขาย ขายไม่ออก
2. ฝั่งนักลงทุน: เช็กข้อมูลช้า & กลัวซื้อพลาด
 - เสียเวลาและเงิน: จ้างคนเช็กผังเมือง ใช้เวลาเป็นเดือน ตื่นทุนแพง
 - กลัวความเสี่ยงแฝง: ซื้อมาแล้วเพิ่งรู้ว่าติดแนวเวนคืน หรือสร้างตึกสูงไม่ได้
3. ช่องว่างตลาด: คอยกันคนละภาษา
 - เว็บบทักไปบอกแค่ "ราคา" แต่นักลงทุนอยากรู้ "กำไร (ROI)"
 - พอไม่มีใครช่วยแปลโดนดให้เป็นตัวเลขกำไร การซื้อขายเลยเกิดยาก

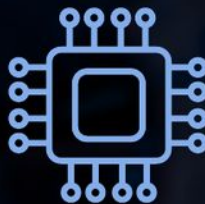


SOLUTION / PRODUCT (วิธีแก้และผลิตภัณฑ์)

AI Land-Use & Tax Simulator: ผู้ใช้เพียงแค่ป้อนข้อมูลที่ดิน ระบบจะทำงาน 2 ส่วน:



ประเมินภาษีและทางออก: แสดง
กราฟเปรียบเทียบชัดเจน พร้อมปุ่ม
จ้างทำเกษตรเพื่อลดภาษี (ประหยัด
ได้ 14,500 บาท)



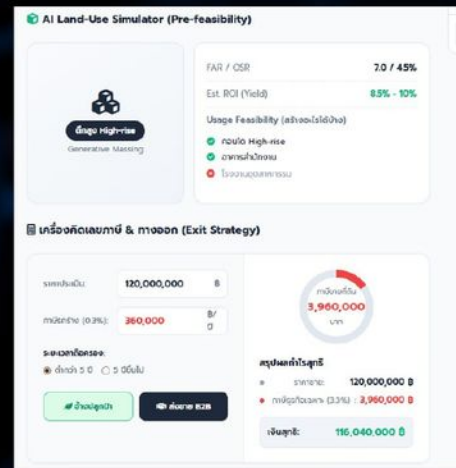
AI วิเคราะห์ทำเล (Location
Analysis): ใช้ระบบฐานข้อมูล GIS
ประเมินศักยภาพพื้นที่และความเจริญ
รอบข้าง เพื่อแนะนำทางออกที่เกิด
ประโยชน์สูงสุด (ควรปลูกพืช หรือ
ควรขายทำกำไร)

1-Click Action:

- กดปุ่ม "จ้างบริการจัดการพื้นที่เกษตรกรรม" (เพื่อลดภาษี)
- กดปุ่ม "Sell to Investor" (ส่งข้อมูลเจาะลึก เสนอขายนักลงทุน B2B ทันที)



A screenshot of a Thai chat application interface. At the top, there is a header bar with a blue icon of a person and the text "Ask AI Legal" in bold. Below the header, there is a light blue chat bubble containing Thai text: "ไหลตกข้อไหล่ G15 โฉนด 88999 สำเร็จ! มีข้อสงสัยเรื่องกฎหมายผังเมือง พิมพ์ตามบอกได้เลยครับ 🙏". To the right of this bubble is a dark blue button with the Thai character "มี". Below this, there is another light blue chat bubble containing Thai text: "พื้นที่สีแดง พ.3 สามารถสร้างตึกสูงเกิน 23 เมตรได้ แต่ต้องเว้นระยะถอยร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร และไม่พบโครงการเวนคืนในระยะ 1 กิโลเมตรครึ่ง". At the bottom of the screen, there is a light blue input field with the placeholder text "พิมพ์ตามข้อกฎหมาย..." and a green button with a white paper plane icon on the right.



โครงสร้างสถาปัตยกรรม BUSINESS MODEL (วิธีสร้างรายได้) ระบบ



1. Commission Fee : คำนายหน้า 3% จากการกดปุ่ม และ ส่วนแบ่งจากการกดปุ่มจ้างทีมงานทำเกษตร



3. Premium Feasibility Report: การกดดูรายงานวิเคราะห์กฎหมายผังเมืองเชิงลึก รายแปลง (Pay-per-use)



2. B2B SaaS Subscription: เก็บค่าสมาชิกรายเดือนจากบริษัทนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developers) และสถาปนิกที่ต้องการใช้ AI Generative Mapping สแกนหาที่ดินที่มี FAR/OSR คู่แข่งที่ต่ำที่สุด

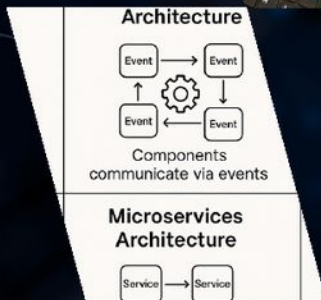
TRACTION (ความคืบหน้าของโครงการ)



- **High-Fidelity UI Prototype:** ออกแบบหน้าจอแอปพลิเคชันต้นแบบเสร็จสมบูรณ์ ครอบคลุม User Journey ตั้งแต่ประเมินภาษีไปจนถึงการกดปุ่มบริการ



- **Business & Tax Logic Defined:** ถอดรหัสเงื่อนไข "พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" ออกมาเป็น Data Flow พร้อมสำหรับเชื่อมต่อระบบหลังบ้าน



- **System Architecture Ready:** โครงสร้างระบบฐานข้อมูลเตรียมพร้อมสำหรับการพัฒนาเป็นระบบจริง (MVP) กันที่โครงการอนุวัติ

TEAM (ทีมงานหลักและจุดแข็ง) ลัทธิที่วัดได้



ทีมวิศวกรซอฟต์แวร์ที่สามารถ ประยุกต์ใช้เทคโนโลยี AI ในปัจจุบัน



มีที่ปรึกษาเรื่องที่ดิน และ กฎหมายของที่ดินโดยเฉพาะ

COMPETITION (คู่แข่งและจุดเด่นของคุณ)

- คู่แข่งในตลาด: นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทที่ปรึกษา (ใช้คนวิเคราะห์ทำเล, ใช้ความรู้ลึกขาดเดา, ใช้เวลานาน)
- จุดเด่นของเรา (Our Unfair Advantage): AI Location Analysis
- นำ "ขนาดพื้นที่" และ "พิกัดที่ดิน" มาวิเคราะห์ด้วย Data เพื่อหาทางออกที่คุ้มค่าที่สุดแบบ Real-time:
 - ทำเลทอง (High Potential Area): AI ตรวจพบว่าอยู่ในย่านเจริญ -> แนะนำให้กดปุ่ม "Sell to Investor" เพื่อทำกำไรสูงสุด
 - พื้นที่ห่างไกล (Rural Area): AI ตรวจพบว่าขายยาก -> แนะนำให้กดปุ่ม "จ้างทำเกษตร" เพื่อหยุดเลือดที่ไหลจากภาว

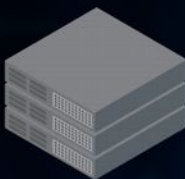


ASK / FUNDRAISING

(เงินทุนที่ต้องการและแผนการใช้เงิน)

เงินทุนที่ต้องการ: 200,000 บาท สำหรับรอบ Pre-Seed

30%



Tech Infrastructure & API

40%



Domain Expert & Legal

30%



Market Validation & Operations



THANK YOU