

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา  
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ณัฐชา ทองปิ่น

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการบัญชีบริหาร  
วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา  
มิถุนายน 2560  
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบปากเปล่างานนิพนธ์ ได้พิจารณา  
งานนิพนธ์ของ ญาณัชสา ทองปิ่น ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชีบริหาร ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์

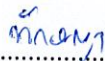


..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก  
(ดร.ศักดิ์ชาย จันทร์เรือง)

คณะกรรมการสอบปากเปล่า



..... ประธาน  
(ดร.ศักดิ์ชาย จันทร์เรือง)



..... กรรมการ  
(ดร.ทักษณา สง่าโยธิน)



..... กรรมการ  
(ดร.นุจรี ภาคาสัตย์)

วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์อนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชีบริหาร ของมหาวิทยาลัยบูรพา



..... คณบดีวิทยาลัยพาณิชยศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรพต วิรุณราช)

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. 2560

## กิตติกรรมประกาศ

งานนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณา โดยได้รับความอนุเคราะห์และความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก ดร.ศักดิ์ชาย จันทร์เรือง อาจารย์ที่ปรึกษางานนิพนธ์ ที่กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำและตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความละเอียดถี่ถ้วนและเอาใจใส่เสมอมา ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งเป็นอย่างยิ่งในความกรุณา จึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ไว้ ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ยอดยิ่ง ธนทวี และดร.นุจรี ภาภาสัทย์ ที่ให้ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือ และตรวจสอบแก้ไขการศึกษาค้นคว้าให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณ ท่านคณาจารย์ทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้ศึกษา

ขอขอบพระคุณ พี่ ๆ เพื่อน ๆ การบัญชีบริหารทุกคน ที่คอยช่วยเหลือ แลกเปลี่ยนความรู้ ให้คำแนะนำ และเป็นกำลังใจที่ดีเสมอมา ตลอดการศึกษาในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ ผู้ประกอบการธุรกิจอาร์ทเม้นท์ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการตอบแบบสอบถามครั้งนี้

หากงานวิจัยฉบับนี้มีส่วนช่วยส่งเสริมสนับสนุน และเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาของบุคคลทั่วไป หรือองค์กรต่าง ๆ ผู้วิจัยขอขอบคุณงามความดีนี้แต่ผู้มีส่วนร่วมในการทำวิจัยครั้งนี้ทุกท่าน

ญานัชสา ทองปิ่น

57760050: สาขาวิชา: การบัญชีบริหาร; บธ.ม. (การบัญชีบริหาร)

คำสำคัญ: บรรษัทภิบาล/ การรับรู้ภาพลักษณ์/ ธนาคารกรุงเทพ/ สาขาเช็อนชั้นซ์-พระประแดง  
 ญาณัษสา ทองปิ่น: การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์  
 ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (THE FEASIBILITY STUDY OF PINPHET  
 APARTMENT PROJECT IN PATTAYA, BANGLAMUNG DISTRICT, CHONBURI)

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์: ศักดิ์ชาย จันทรเรือง, ปร.ด. 137 หน้า. ปี พ.ศ. 2560.

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ  
 อพาร์ทเมนท์ให้เช่า 5 ชั้น ชั้นที่ 1 มีห้องพัก 4 ห้อง ชั้นที่ 2-5 มีห้องพักชั้นละ 13 ห้อง รวมห้องพัก  
 ทั้งหมด 56 ห้อง โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขตเมืองพัทยา  
 อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน อัตรา  
 คิดลดร้อยละ 6.93 กำหนดระยะเวลาโครงการ 20 ปี ตลอดจนวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ  
 ผลการศึกษาสรุปได้ว่าความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนท์มีมูลค่าปัจจุบัน  
 สุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 28,735,096.54 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ  
 (Internal Rate of Return: IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 21.12 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting  
 Rate of Return: ARR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.76 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)  
 มีค่าเท่ากับ 10 ปี 1 เดือน และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว  
 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน  
 และค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ  
 24,670,859.40 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) มีค่าเท่ากับ  
 ร้อยละ 19.28 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) มีค่าเท่ากับ  
 ร้อยละ 9.03 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) มีค่าเท่ากับ 12 ปี 4 เดือน การวิเคราะห์  
 ความอ่อนไหวกรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน  
 ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ มูลค่าปัจจุบัน  
 สุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 21,114,651.90 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ  
 (Internal Rate of Return: IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 17.64 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting  
 Rate of Return: ARR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.52 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)  
 มีค่าเท่ากับ 15 ปี 3 เดือน

สรุปได้ว่าในกรณีปกติโครงการสร้างอพาร์ทเมนท์เหมาะสมที่จะลงทุน ในกรณีที่มีการ  
 การเปลี่ยนแปลงโครงการก็ยังคงเหมาะสมที่จะลงทุน

57760050: MAJOR: BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVES; M.B.A.  
(MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVES)

KEYWORDS: FEASIBILITY/ APARTMENT

YANATSA TONGPIN: THE FEASIBILITY STUDY OF PINPHET APARTMENT  
PROJECT IN PATTAYA, BANGLAMUNG DISTRICT, CHONBURI. ADVISOR: SAKCHAI  
JUNRUENG, PH.D. 137 P. 2017.

This research has the objectives (1) to study the cost and return from the investment in an apartment business in Pattaya, Banglamung district, Chonburi, and (2) to evaluate whether to invest in this project by considering the data collected from apartment businesses in Pattaya, Banglamung district, Chonburi. Data were collected by interviewing 10 apartment owners in Pattaya, Banglamung district, Chonburi. Data analysis is performed using financial measures at the 6.93% discount rate, 20-year project life, and with the project's sensitivity analysis.

The result shows that under normal circumstances, this apartment project has a Net Present Value (NPV) of 28,735,096.54 Baht, Internal Rate of Return (IRR) of 21.12%, Accounting Rate of Return (ARR) of 10.76%, and a Payback Period (PB) of 10 years and 1 month. The sensitivity analysis reveals that under Case 1 where revenues decline by 8% while operating expenses and initial investment stay the same, the NPV will be 24,670,859.40 Baht, IRR will be 19.28%, ARR will be 9.03%, and PB will be 12 years and 4 months. And under Case 2 where revenues decline by 15%, while operating expenses and initial investment stay the same, the NPV will be 21,114,651.90 Baht, IRR will be 17.64%, ARR will be 7.52%, and PB will be 15 years and 3 months.

Therefore, this study concludes that the apartment project is worth investing even when there are unfavorable changes.

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญภาพ.....	ณ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	5
ขอบเขตของการวิจัย.....	5
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน.....	8
แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด.....	16
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	18
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	21
การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล.....	21
วิธีการดำเนินการศึกษา.....	21
วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	22
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	22

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการวิจัย .....	25
ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า .....	25
ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ .....	30
ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด .....	41
ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีปกติ .....	42
ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว .....	73
5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	86
ความมุ่งหมายของงานวิจัย .....	86
วิธีการดำเนินการวิจัย .....	86
การวิเคราะห์ข้อมูล .....	86
สรุปผลการวิจัย .....	87
อภิปรายผล .....	88
ข้อเสนอแนะ .....	88
บรรณานุกรม .....	89
ภาคผนวก .....	92
ภาคผนวก ก .....	93
ภาคผนวก ข .....	97
ภาคผนวก ค .....	101
ภาคผนวก ง .....	104
ภาคผนวก จ .....	106
ภาคผนวก ฉ .....	118
ภาคผนวก ช .....	122
ภาคผนวก ซ .....	130
ประวัติย่อของผู้วิจัย .....	137

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4-1 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost).....	45
4-2 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปีที 6.....	46
4-3 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปีที 11.....	46
4-4 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปีที 16.....	47
4-5 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ตลอดอายุโครงการ.....	47
4-6 อัตราการคำนวณค่าเสื่อมราคา.....	48
4-7 การคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม.....	49
4-8 อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	53
4-9 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน.....	54
4-10 รายละเอียดการประมาณการรายจ่ายตลอดอายุโครงการ.....	56
4-11 อัตราเข้าหักเฉลี่ยตลอดอายุโครงการ.....	57
4-12 อัตราค่าเช่าห้องพักและอัตราค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ตลอดอายุโครงการ.....	58
4-13 การประมาณการรายรับจากค่าเช่าห้องพักตลอดอายุโครงการ.....	59
4-14 การประมาณการรายรับจากการให้บริการไฟฟ้าตลอดอายุโครงการ.....	60
4-15 การประมาณการรายรับจากการให้บริการน้ำประปาตลอดอายุโครงการ.....	62
4-16 การประมาณการรายรับจากการให้บริการอินเทอร์เน็ตตลอดอายุโครงการ.....	63
4-17 การประมาณการรายรับรวมตลอดอายุโครงการ.....	65
4-18 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน โครงการ (IRR) กรณีปกติ.....	68
4-19 การคำนวณอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) กรณีปกติ.....	70
4-20 ระยะเวลาคืนทุน (PB) กรณีปกติ.....	72
4-21 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน โครงการ (IRR) กรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่.....	74



## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-22 การคำนวณอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) กรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่.....	76
4-23 ระยะเวลาคืนทุน (PB) กรณีที่ 1 ผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่.....	77
4-24 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน โครงการ (IRR) กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่.....	79
4-25 การคำนวณอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่.....	81
4-26 ระยะเวลาคืนทุน (PB) กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่.....	83
4-27 สรุปผลเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการ.....	84

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1-1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	4
4-1 พื้นที่ตั้งโครงการ .....	28
4-2 แบบอาคารอพาร์ทเมนท์ 5 ชั้น .....	29

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้มีการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการลงทุนที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ของพื้นฐานชีวิต แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลย่อมแตกต่างกันไป ประกอบด้วยการเปลี่ยนแปลงทางสังคมไทยที่ครอบครัวมีขนาดเล็กลงโดยมีการแยกตัวออกมาอยู่ลำพังหรือเป็นครอบครัวแบบเดี่ยวมากยิ่งขึ้น จึงส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของพลเมืองเกินกำลังความสามารถที่จะมีบ้านเดี่ยวเป็นของตัวเอง จึงทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในประเภทเช่าขึ้น การอยู่อาศัยอาจมีใช้ที่อยู่แบบถาวร เนื่องจากการโยกย้ายแหล่งที่อยู่เพื่อเข้ามาทำงาน รวมไปถึงเพื่อเข้ามศึกษา อาจเป็นการย้ายจากถิ่นฐานภูมิลำเนาเดิมในแบบชั่วคราวระยะเวลาสั้น ๆ ไม่กี่เดือนหรือไม่กี่ปีเท่านั้น ผู้ประกอบการจึงเล็งเห็นเป็นช่องทางที่สามารถทำกำไรได้เป็นอย่างดี จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการสนใจในการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้มากยิ่งขึ้น ถึงแม้ว่าการทำธุรกิจดังกล่าวจะมีระยะเวลาในการคืนทุนช้ากว่าธุรกิจอื่น ๆ แต่ก็เป็นธุรกิจที่เรามักเรียกว่า “เสือนอนกิน”

เมืองพัทยามีการขยายตัวสูงในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและการขยายตัวของแหล่งท่องเที่ยวในเมืองพัทยา ประกอบกับการที่ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ส่งผลให้มีการเติบโตของความต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงและที่อยู่อาศัยในตลาดเช่าอย่างมีนัยสำคัญ ราคาเช่ามีการปรับตัวสูงขึ้นเป็นอย่างมาก สถานที่ให้บริการอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสูงเพิ่มขึ้น เมืองพัทยามีการเติบโตในเชิงพาณิชย์ที่เป็นจุดแข็งและเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว ความต้องการสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่พัทยจะถูกขับเคลื่อนด้วยตัวเลขของปัจจัยที่ดีที่จะช่วยให้เป็นเมืองที่ได้เปรียบในการลงทุนสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ด้วยทำเลที่ใกล้เมืองไปยังกรุงเทพฯ และการเชื่อมต่อที่ขยับขึ้นทั่วโลกทำให้การเดินทางไปเมืองพัทยาเป็นเรื่องง่าย ในการเดินทางมายังเมืองพัทยายังสะดวกและรวดเร็วกว่าการเดินทางไปยังใจกลางกรุงเทพฯ ที่มีการจราจรติดขัด และในอนาคตอันใกล้ซึ่งเป็นก้าวสำคัญของการยกระดับการเดินทางมายังเมืองพัทยาด้วยรถไฟความเร็วสูง โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 30 นาทีจากกรุงเทพฯ ภาคการค้าและบริการในเมืองพัทยามีการเติบโตในอัตราที่เป็นประวัติการณ์และสนับสนุนด้วยฐานอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่ง และมีท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังที่ทำหน้าที่ได้เป็นอย่างดีระดับโลกใน

การขนส่งสินค้าเชิงพาณิชย์และอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้และยังมีปัจจัยที่ดีอีกหลายปัจจัยที่สนับสนุนทำให้เมืองพัทยาเป็นสถานที่ที่น่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเมืองพัทยายังเป็นสถานที่ที่อยู่ริมทะเลและมีชายหาดที่สวยงามเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้คนอีกมากมาย เป็นสวรรค์บันเทิงของนักท่องเที่ยว ยามราตรี เมืองพัทยายังเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมมากทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ตั้งแต่อดีตจวบจนปัจจุบัน

เมืองพัทยายังกลายเป็นเขตปกครองพิเศษ (ภายใต้ที่รัฐบาลสามารถนำมาพัฒนาเมืองด้วยตนเอง) รัฐธรรมนูญราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 มีผลบังคับใช้ได้กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นและสภาท้องถิ่น ต้องมาจากการเลือกตั้ง จึงยกเลิกพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. 2521 และตราพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. 2542 บังคับใช้ มีผลตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2542 ซึ่งถือถือเป็นความโดดเด่น ทำให้เกิดความคล่องตัวต่อระบบการบริหารเมืองที่รวดเร็วต่อการพัฒนา ดังนั้น เมืองพัทยายังเจริญเติบโตได้อย่างต่อเนื่องภาคเศรษฐกิจภาพรวมหลาย ๆ ส่งผลในเชิงบวก อาทิเช่น การจ้างแรงงาน ทำให้เกิดการจ้างงานมากขึ้น เป็นต้น ประชากรในพื้นที่ต่าง ๆ หลั่งไหลเข้ามาทำงานในเมืองพัทยายเป็นจำนวนมาก เมืองพัทยายังเป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มความต้องการของที่พักอาศัย ที่พักอาศัยในเมืองพัทยายังไม่สามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างเพียงพอต่อจำนวนประชากรที่มีเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงได้เป็นที่สนใจเพราะความต้องการมีปริมาณที่สูง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เขาจึงเป็นธุรกิจที่น่าสนใจเพราะเป็นธุรกิจที่ลงทุนแล้วเก็บเกี่ยวได้นานแล้ว ไม่มีความยุ่งยากซับซ้อนในการบริหารจัดการ ผู้ศึกษาและครอบครัวต้องการที่จะลงทุนก่อสร้างในธุรกิจประเภทนี้จริงในอนาคต เนื่องจากมองเห็นความเป็นไปได้ในทำเลที่ดินที่มีเป็นของตัวเอง พร้อมทั้งผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นบุคคลในครอบครัว ครอบครัวทำธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งในปัจจุบันได้ลงทุนอยู่ในธุรกิจประเภทรีสอร์ท จึงต้องการที่จะขยายธุรกิจมาลงทุนในธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นที่มาของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์

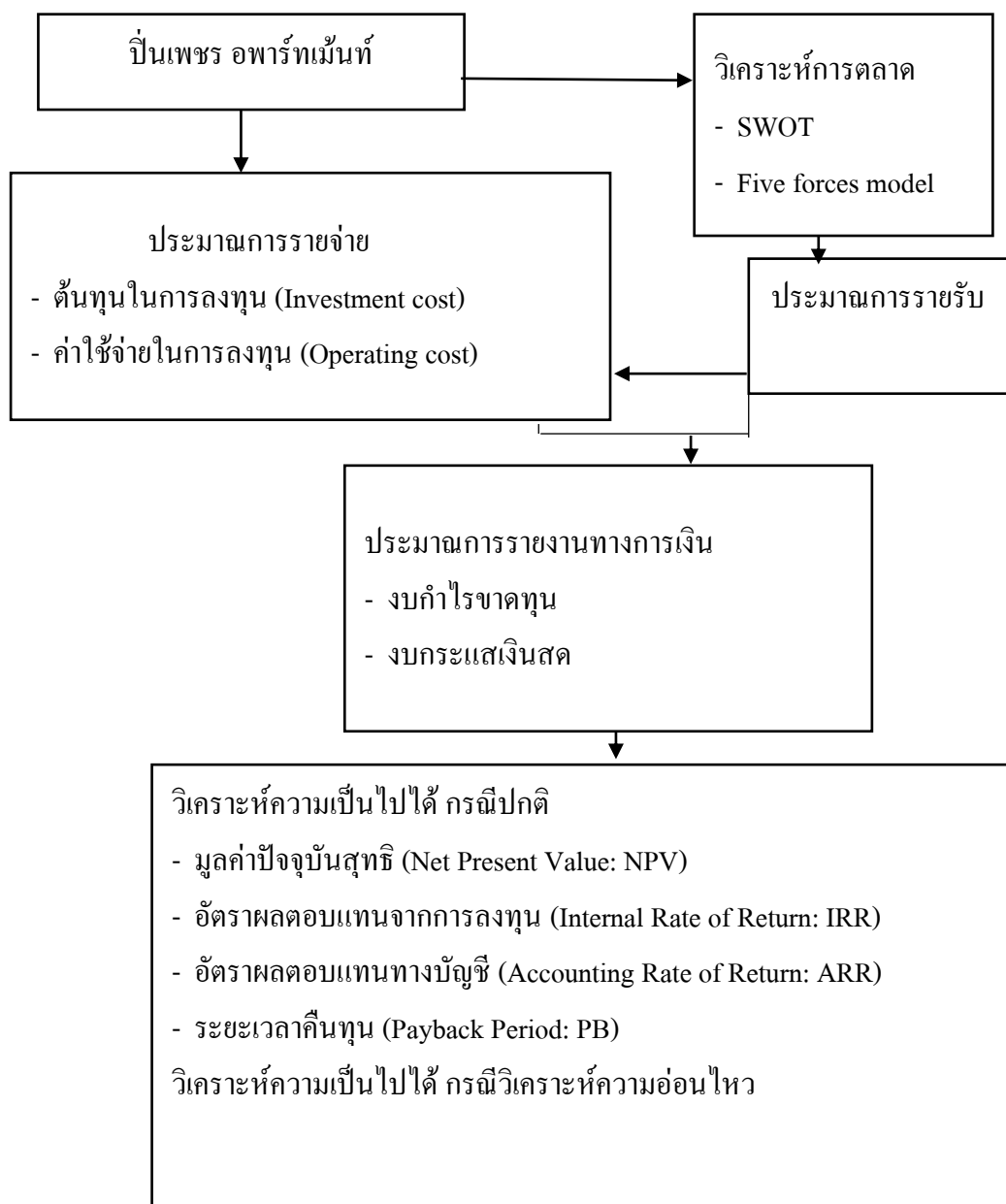
ด้วยเหตุผลนี้จึงเป็นแรงจูงใจให้ผู้ศึกษามีความต้องการที่จะศึกษาการลงทุนก่อสร้างในโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ว่าคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อช่วยในการตัดสินใจในการลงทุนว่าควรลงทุนหรือไม่ โดยพิจารณาจากข้อมูล que ศึกษาในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

### กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยศึกษาถึงต้นทุนการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และผลตอบแทนที่เกิดขึ้น โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ ดังภาพที่ 1-1



ภาพที่ 1-1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงต้นทุนและผลตอบแทน ตลอดจนความคุ้มค่าทางการเงินของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
2. ทำให้ทราบถึงข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

## ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตของเนื้อหาการศึกษาครั้งนี้จะศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยศึกษาถึงความเป็นไปได้ 2 ด้าน 1. ด้านการเงิน โดยวิเคราะห์ความเป็นไปได้กรณีปกติและวิเคราะห์ความเป็นไปได้กรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว 2 กรณี โดยใช้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เป็นตัวชี้วัด

2. ด้านการตลาด วิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค และการวิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ เพื่อทำการประเมินโครงการและผลตอบแทนของโครงการ ประโยชน์ที่ได้จากการศึกษาจะนำไปประกอบการตัดสินใจในการลงทุนต่อไป

## นิยามศัพท์เฉพาะ

อพาร์ทเมนท์ให้เช่า หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป แต่ไม่เกิน 8 ชั้น เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีห้องน้ำอยู่ภายในห้องมีสิทธิเฉพาะในห้องของตนเองเท่านั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สามารถพักได้ทั้งชายและหญิง เข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง มีวัตถุประสงค์เพื่อเช่าพักอาศัยเท่านั้น ไม่ได้มีไว้เพื่อจำหน่าย

ผู้เช่า หมายถึง ผู้ซึ่งประกอบอาชีพ พนักงานบริษัท หรือประกอบอาชีพอิสระที่มีรายได้ค่อนข้างดี มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องได้

การศึกษาความเป็นไปได้ หมายถึง การวิเคราะห์โครงการทางด้านต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ มีผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่คุ้มค่าต่อการลงทุน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจึงจำเป็นต้องวิเคราะห์โครงการทั้งความเป็นไปได้ทางการเงินและความเป็นไปได้ทางการตลาด

ผลตอบแทน หมายถึง ผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินที่เกิดโดยตรงของธุรกิจอพาร์ทเมนต์  
ต้นทุน หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในโครงการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่  
เกี่ยวข้องกับโครงการ



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์ ในเขตเมืองพัทยา  
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ผู้วิจัยได้อาศัยแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

#### แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

1. แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้
2. แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุน
3. แนวคิดเกี่ยวกับผลตอบแทน
4. เครื่องมือวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน
5. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว
6. ปัจจัยที่มีความเสี่ยงต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ
7. ประโยชน์ที่ได้จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว
8. การวิเคราะห์ทางการเงิน
9. หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์

#### แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

1. การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)
2. การวิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ (The five forces model)

#### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

##### 1. แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นการประเมินความคุ้มค่าและความคุ้มไม่คุ้มค่า  
ของโครงการโดยอาศัยการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนและผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคต เพื่อใช้  
ตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณาความเหมาะสมแก่การลงทุนหรือไม่ ในการวิเคราะห์ทางการเงิน  
เศรษฐกิจมีความแตกต่างกับการวิเคราะห์โครงการทางการเงินเพราะความเป็นไปได้ทาง  
เศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าในการลงทุน การวิเคราะห์ทางการเงินเศรษฐกิจเริ่มต้นหลังจากที่ได้  
มีการวิเคราะห์ผลทางการเงินแล้ว โดยทำการปรับประเภทของรายการด้านต้นทุนและ  
ผลประโยชน์ของโครงการให้แสดงถึงค่าเสียโอกาส เพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าของทรัพยากร

ที่แท้จริงในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งกระบวนการปรับค่าดังกล่าวจะกระทำทั้งในส่วนของต้นทุนและผลประโยชน์โดยตรงและโดยอ้อม จากนั้น นำต้นทุนและผลประโยชน์มารวมกัน เพื่อหาประโยชน์สุทธิของโครงการ (เหตุทัย มีนะพันธ์, 2550)

ผลการวิเคราะห์จะแสดงออกมาในรูปของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสูงกว่าหรือต่ำกว่าค่าใช้จ่ายที่จ่ายไป ถ้าผลตอบแทนที่ได้รับสูงกว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนก็เป็นโครงการที่ดี แต่ถ้าผลตอบแทนที่ได้รับต่ำกว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนก็เป็นโครงการที่ไม่ดีทางเศรษฐกิจ ดังนั้น การวิเคราะห์ความเป็นไปได้จึงมีส่วนช่วยอย่างสำคัญในการตัดสินใจที่จะยอมรับหรือปฏิเสธโครงการ (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2540)

การประมาณการกระแสเงินสด (Cash flow estimation) ซึ่งอาจจะเป็นกระแสเงินสดรับสุทธิหรือเงินสดจ่ายสุทธิของโครงการ เพื่อให้ทราบว่าโครงการนั้นมีเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการแต่ละช่วงเพียงพอต่อการดำเนินการหรือไม่ โดยพิจารณาแยกตามช่วงเวลา เริ่มต้นจากการประมาณการรายรับ หรืองบประมาณที่ได้รับในแต่ละเดือน จากนั้นประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น เพื่อช่วยในการบริหารงาน การจัดทำประมาณการเงินสดจะเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลรายละเอียดของโครงการ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์ประโยชน์ที่จะได้รับ อาจกำหนดในรูปของความน่าจะเป็นหรือความไม่แน่นอน ที่กิจการได้รับ ต้องมีการคำนวณต้นทุนของโครงการ ซึ่งได้แก่ทรัพยากรต่าง ๆ ที่ลงไปและคาดการณ์ถึงรายรับที่จะเกิดขึ้นจากโครงการ เพื่อนำมาคำนวณเป็นกำไรจากการดำเนินโครงการ

## 2. แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุน

### 2.1 ต้นทุน (Cost)

มูลค่าของทรัพยากรที่สูญเสียไปเพื่อให้ได้สินค้าหรือบริการโดยมูลค่านั้นจะต้องสามารถวัดได้เป็นหน่วยเงินตรา ซึ่งเป็นลักษณะของการลดลงในสินทรัพย์หรือเพิ่มขึ้นในหนี้สิน ต้นทุนที่เกิดขึ้นอาจจะให้ประโยชน์ในปัจจุบันหรือในอนาคตก็ได้ เมื่อต้นทุนใดที่เกิดขึ้นแล้วและกิจการได้ใช้ประโยชน์ไปทั้งสิ้นแล้ว ต้นทุนนั้นก็จะเป็น “ค่าใช้จ่าย” (Expenses) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายจึงหมายถึงต้นทุนที่ได้ให้ประโยชน์และกิจการได้ใช้ประโยชน์ทั้งหมดไปแล้วในขณะนั้นและสำหรับต้นทุนที่กิจการสูญเสียไป แต่จะให้ประโยชน์แก่กิจการในอนาคตเรียกว่า “สินทรัพย์” (Asset)

### 2.2 ต้นทุนทางบัญชี (Accounting cost)

ต้นทุนที่รวมเฉพาะต้นทุนชัดเจนส่วนที่มีหลักฐานการรับและจ่ายเงินที่สามารถบันทึกบัญชีได้ นอกจากนี้อาจรวมต้นทุนแฝงที่สามารถประเมินมูลค่าได้ตามที่กฎหมายกำหนด

โดยต้นทุนทางบัญชีแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

2.2.1 ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน (Investment cost)

2.2.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพยากรเพื่อการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งเป็นพื้นฐานการผลิต เช่น ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าเครื่องมือเครื่องจักร เป็นต้น

2.2.3 ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงาน (Operating expense)

2.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นขณะที่เริ่มดำเนินโครงการ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินไปได้โดยปกติ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

2.3 พฤติกรรมต้นทุน (Cost behavior)

ลักษณะของต้นทุนที่มีการตอบสนอง ต่อการเปลี่ยนแปลง เมื่อมีปริมาณกิจกรรมเปลี่ยนแปลงไป ต้นทุนบางประเภทจะเปลี่ยนแปลงไปในสัดส่วนและทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลง ในขณะที่ต้นทุนบางประเภทจะไม่มี การเปลี่ยนแปลง ในการวางแผนการเปลี่ยนแปลง ปริมาณกิจกรรมเป็นสิ่งที่คาดว่าจะเกิดขึ้นแน่นอน ถ้าต้นทุนรายการใดมีแนวโน้มจะเปลี่ยนแปลง ต้องทราบได้ว่า ต้นทุนจะเปลี่ยนแปลงไปเท่าใด การจัดประเภทต้นทุนตามพฤติกรรมต้นทุนนี้ จะแบ่งต้นทุนเป็น ต้นทุนคงที่ ต้นทุนผันแปร และต้นทุนผสม

ต้นทุนคงที่ (Fixed cost)

ต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการจัดหา หรือจัดเตรียมทรัพย์สินเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิต การจำหน่าย และการดำเนินงานอื่น ๆ ของกิจการซึ่งต้นทุนคงที่นี้จะมีลักษณะของต้นทุนจำนวนรวมคงที่ ไม่ว่าปริมาณของกิจกรรมในการผลิตหรือการให้บริการหรือการกระทำจะมากน้อยเพียงไรก็ตาม นั่นคือ ลักษณะของต้นทุนจะไม่มี การเปลี่ยนแปลงหรือไม่ขึ้นอยู่กับปริมาณของการผลิตหรือการกระทำกิจกรรมใดใดของกิจการ เช่น ค่าเสื่อมราคาอาคาร ค่าเบี้ยประกันภัย จะไม่เปลี่ยนแปลงไม่ว่าจะมีการบริการเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม แต่เมื่อมีปริมาณกิจกรรมการผลิตหรือจำนวนครั้งการให้บริการเพิ่มมากขึ้น ต้นทุนคงที่ต่อหน่วยลดลงตามลำดับ ในทางตรงข้าม ถ้าปริมาณกิจกรรมการผลิตหรือจำนวนครั้งการให้บริการลดลง ต้นทุนคงที่ต่อหน่วยจะสูงขึ้นตามลำดับ

ต้นทุนผันแปร (Variable cost)

ต้นทุนที่จำนวนรวมมีลักษณะเปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณของกิจกรรม ในการกระทำของกิจการ นั่นคือ ลักษณะของต้นทุนผันแปรรวม จะมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปริมาณของการผลิตหรือการกระทำกิจกรรมใดใดของกิจการหรือจำนวนครั้งของการให้บริการ เช่น ต้นทุนค่าวัสดุที่ใช้ในการผลิต ค่าแรงงานของพนักงาน เป็นต้น ต้นทุนลักษณะนี้จะมีจำนวน

รวมเปลี่ยนแปลงไปเป็นสัดส่วนเดียวกันกับปริมาณของกิจกรรมการผลิตหรือการให้บริการ แต่ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยจะคงที่ไม่ว่าปริมาณการผลิตหรือการให้บริการจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรก็ตาม เนื่องจากเมื่อมีการเพิ่มปริมาณของกิจกรรม ก็จะมีการเพิ่มปริมาณของต้นทุนในสัดส่วนเดียวกันและในทิศทางเดียวกันด้วย

#### ต้นทุนผสม (Mixed cost)

ต้นทุนลักษณะผสมระหว่างต้นทุนคงที่กับต้นทุนผันแปร กล่าวคือ ต้นทุนส่วนหนึ่งจะคงที่ไม่ว่าปริมาณของกิจกรรมจะเปลี่ยนแปลงเป็นเท่าไรก็ตาม ในขณะที่ต้นทุนส่วนหนึ่งจะผันแปรไปตามปริมาณของกิจกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น ค่าไฟฟ้า ไม่ว่ากิจการจะดำเนินการหรือไม่ก็ต้องจ่ายค่าไฟฟ้าเป็นจำนวนเงินคงที่จำนวนหนึ่ง (ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า) แต่ถ้ากิจการมีการใช้ไฟจำนวนมากขึ้นก็จะมีค่ากระแสไฟฟ้าเพิ่มขึ้นตามไปด้วย (ค่าพลังงานไฟฟ้าที่ใช้)

### 3. แนวคิดเกี่ยวกับผลตอบแทน

ผลตอบแทน (Benefits) ของโครงการ อาจแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

3.1 ผลตอบแทนที่มีตัวตน (Tangible benefits) คือ ผลตอบแทนที่ได้รับในลักษณะของตัวเงิน สามารถคิดเป็นมูลค่าได้

3.1.1 ผลตอบแทนทางตรง (Direct benefits) หรือ ผลตอบแทนขั้นต้น (Primary benefits) เป็นมูลค่าของสินค้าและบริการที่ผลิตได้โดยตรงจากโครงการ

3.1.2 ผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect benefits) หรือ ผลตอบแทนขั้นรอง (Secondary benefits) เป็นผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากผลตอบแทน ทางตรง หรือ เป็นผลตอบแทนที่เกิดขึ้นภายนอกโครงการ

3.2 ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน (Intangible benefits) คือ ผลตอบแทนที่ไม่สามารถตีค่าเป็นเงินได้

### 4. เครื่องมือวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน

การตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณามีความเหมาะสมคุ้มค่าแก่การลงทุนหรือไม่นั้นมีเครื่องมือวิเคราะห์เพื่อตัดสินใจหลายรูปแบบ ซึ่งอาศัยข้อมูลที่แตกต่างกันไป แต่ทั่วไปใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายและผลประโยชน์เป็นหลัก การลงทุนในโครงการต่าง ๆ เงินลงทุนและผลตอบแทนจะเกิดขึ้นต่างเวลากัน มาเปรียบเทียบผลตอบแทนโดยตรงจึงทำไม่ได้ ต้องคูณมูลค่าของเงินที่ผันแปรตามกาลเวลาโดยการคำนวณให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ดังนั้น เครื่องมือที่เหมาะสมในการใช้วิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน จึงประกอบไปด้วย วิธีอัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน วิธีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ และวิธีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ซึ่งแต่ละวิธีมีลักษณะ ดังนี้

ต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน

อาจเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$WACC = W_d K_d (1-t) + W_e K_e$$

โดยกำหนดให้

$W_d$  = สัดส่วนเงินลงทุนจากการกู้ยืม ร้อยละ 30

$K_d$  = ต้นทุนเงินทุนจากการกู้ยืม ร้อยละ 6.25

$W_e$  = สัดส่วนเงินลงทุนของผู้ประกอบการ ร้อยละ 70

$K_e$  = ต้นทุนเงินทุนของผู้ประกอบการร้อยละ 3 (เพื่อให้สอดคล้องกับความจริงมากที่สุด จึงให้ต้นทุนของผู้ประกอบการเท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรออมทรัพย์ปีงบประมาณ พ.ศ. 2560)

$$\text{Tax} = \text{อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล}$$

วิธีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าสุทธิในปัจจุบันของโครงการก็คือผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าเวลาแล้วของโครงการ ซึ่งมุ่งเพื่อวัดว่าโครงการที่กำลังพิจารณาอยู่นั้น จะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือมีกำไรหรือไม่ กล่าวคือ NPV ที่ได้ออกมาลบหรือต่ำกว่า 10 แสดงว่าการลงทุนตามโครงการนั้นจะไม่คุ้มค่า เกณฑ์นี้ จึงนำมาใช้เพื่อช่วยในการตัดสินใจที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการ

อาจเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{Bt}{(1+i)^t} - \left[ \sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+i)^t} + C_0 \right]$$

โดยกำหนดให้

NPV = มูลค่าปัจจุบันของโครงการ

$Bt$  = ผลประโยชน์ของโครงการในปีที่  $t$

$C_t$  = ต้นทุนสุทธิของโครงการในปีที่  $t$

- $C_0$  = ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรก  
 $i$  = อัตราคิดลด (Discount rate) หรืออัตราดอกเบี้ย  
 $n$  = อายุของโครงการ (Project life)  
 $t$  = ระยะเวลาของโครงการ (ปี) เมื่อ  $t = 0, 1, 2, \dots, n$

ถ้าผลของ  $NPV > 0$  แสดงว่า การลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่ากระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

ถ้าผลของ  $NPV < 0$  แสดงว่า การลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่ากระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

ถ้าผลของ  $NPV = 0$  แสดงว่า การลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ให้ผลไม่แตกต่างกัน หลักการตัดสินใจโครงการมีความเหมาะสมหรือคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ คือค่าของ NPV ที่คำนวณได้จะต้องมีค่ามากกว่า 0 หรือมีค่าเป็นบวก กล่าวคือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวมมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม โครงการดังกล่าวมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

วิธีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

อัตราผลตอบแทนของโครงการ หรืออัตราที่จะทำให้ผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่ได้คิดลดเป็นค่าในปัจจุบันแล้วเท่ากัน อัตราที่กล่าวถึงจึงเป็นอัตราความสามารถของเงินทุนที่จะก่อให้เกิดรายได้คุ้มกับเงินลงทุนเพื่อการนั้นพอดี เกณฑ์นี้จึงมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับการหา NPV จะแตกต่างกันก็ตรงที่เปลี่ยนจาก  $i$  หรืออัตราดอกเบี้ยใน NPV มาเป็น  $r$  หรืออัตราส่วนลดใน IRR เท่านั้น การคำนวณหา IRR จึงอาจเริ่มด้วยการหักผลตอบแทนออกด้วยค่าใช้จ่ายเป็นปี ๆ ไปตลอดชั่วอายุโครงการ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปี (จะปรากฏออกมาเป็นบวกหรือลบเป็นปี ๆ ไป) หรือกระแสเงินสดหลังจากนั้นก็หาอัตราส่วนลดที่ทำให้ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (ซึ่งปรากฏออกมาเป็นบวกหรือลบ) รวมกันแล้วที่ค่าเป็นศูนย์ วิธีการหาจึงเป็นวิธีการแบบทดลองหาไปเรื่อย ๆ

อาจเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$IRR = \sum_{t=0}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1 - r)^t} = 0$$

โดยกำหนดให้

IRR = อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน

$B_t$  = รายได้หรือผลประโยชน์จากโครงการปีที่  $t$

$C_t$  = ต้นทุนสุทธิของโครงการในปีที่  $t$

$r$  = อัตราส่วนลดที่ทำให้  $NPV = 0$

$n$  = อายุโครงการ (Project life)

$t$  = ระยะเวลาของโครงการ (ปี) เมื่อ  $t = 0, 1, 2, \dots, n$

เพื่อช่วยการตัดสินใจเมื่อได้ IRR ออกมาแล้ว นำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของทุน ถ้า IRR ที่ได้สูงกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จะเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า แต่ถ้า IRR ที่ได้ ต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุนจะเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มค่า

การทดลองหาค่า  $r$  ซึ่งจะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็น 0 นั้น อาจเป็นเรื่องที่เสียเวลาในการปฏิบัติจริงจึงใช้วิธีลองเพิ่มและลดอัตราส่วนลด แล้วพิจารณามูลค่าปัจจุบันเป็นอย่างไร

ถ้าอัตราส่วนลดตัวที่เลือกทำให้ NPV มีค่าเป็นติดลบ หรือ  $< 0$  แสดงว่าอัตราส่วนลดตัวต่ำที่เลือกมีค่าสูงเกินไป ต้องจ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินลงทุนแพงมากไม่คุ้มค่า

ถ้าอัตราส่วนลดตัวที่มีค่าสูงที่เลือกทำให้มูลค่า  $NPV > 0$  แสดงอัตราส่วนลดตัวสูงที่เลือกมีค่าต่ำไป เสียดอกเบี้ยเงินลงทุนไปแล้วในอัตราที่ผลประโยชน์ยังคงมากกว่าค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ การคำนวณหาค่าอัตราคิดลด ว่ามีเท่าไร จึงจะทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับ 0 พอดี เมื่อคำนวณได้ค่า IRR แล้ว จึงนำไปเปรียบเทียบกับค่าอัตราคิดลดที่กำหนด กล่าวคือถ้าค่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการสูงกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดก็แสดงว่าการลงทุนให้ผลตอบแทนสูงกว่าเงินทุนที่จ่ายออกไป

อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR)

การคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนด้วยตัวเลขทางบัญชี โดยใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า เพื่อให้ทราบว่าจะได้รับผลตอบแทนเท่าไร

$$\text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} = \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักค่าเสื่อมราคาเฉลี่ยรายปี}}{\text{เงินลงทุน}}$$

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)

ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ ค่าลงทุนของโครงการ (Investment cost) จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป ระยะเวลาคืนทุนยิ่งสั้นยิ่งดี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน}}{\text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}}$$

### 5. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเพื่อศึกษาว่าเมื่อสถานการณ์การดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ มีปัจจัยต่าง ๆ เปลี่ยนแปลง ซึ่งมีผลต่อค่าใช้จ่ายและรายรับของโครงการ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดสุทธิ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะช่วยประกอบการตัดสินใจที่จะเลือกลงทุนในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาจมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านใดด้านหนึ่งหรืออาจจะเกิดขึ้นพร้อม ๆ กันก็ได้ การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญแบ่งได้เป็น 2 กรณี ได้แก่

5.1 การเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดี

5.2 การเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ไม่ดี

การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะทำให้ผู้ประเมินโครงการทราบว่าตัวแปรใดที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการอย่างไรบ้าง ทั้งนี้เพื่อที่จะได้หาแนวทางการควบคุมป้องกันตัวแปรต่าง ๆ เหล่านั้น เพื่อให้ดำเนินงานของโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผลที่ได้จากการวิเคราะห์จะแสดงให้เห็นว่าโครงการมีความคล่องตัว และทนต่อความเสี่ยงได้มากน้อยแค่ไหน ซึ่งจะช่วยให้การตัดสินใจมีความมั่นใจมากยิ่งขึ้น

วิธีการวิเคราะห์ความอ่อนไหว จะทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญทีละตัวโดยตัวแปรอื่น มีค่าคงที่ และดูการเปลี่ยนแปลงของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลัก ๆ และนำข้อมูลมารวบรวมเพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการต่อไป



การวิเคราะห์ความอ่อนไหวมีขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

ขั้นที่ 1 คำนวณ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลัก ๆ จากข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

ขั้นที่ 2 พิจารณาตัวแปรสำคัญของโครงการว่ามีตัวแปรอะไรบ้างที่เมื่อเปลี่ยนแปลงแล้วจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ

ขั้นที่ 3 กำหนดร้อยละของการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ จากขั้นที่ 2 ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ขั้นที่ 4 นำตัวแปรที่ควรพิจารณาความไวของการเปลี่ยนแปลงมาคำนวณว่าถ้าค่าของตัวแปรดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปตามอัตราร้อยละที่พิจารณาไว้ในขั้นที่ 3 โดยมีตัวแปรอื่นมีค่าคงที่

ขั้นที่ 5 นำข้อมูลจากขั้นที่ 4 มาทำเป็นตาราง เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการ

#### 6. ปัจจัยที่มีความเสี่ยงต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ความเสี่ยงเป็นสถานการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและมีความไม่แน่นอน แต่สามารถประมาณค่าความน่าจะเป็นที่จะเกิดขึ้นได้ (Probability or expected value) ส่วนความไม่แน่นอนเป็นสถานการณ์ที่ไม่สามารถคาดคะเนผลที่จะเกิดขึ้นในอนาคต คือ ไม่สามารถประมาณความน่าจะเป็นได้ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ยังปัจจัยต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลง เพราะการวิเคราะห์ในเรื่องต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายทั้งหมดอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา ในการวิเคราะห์โครงการที่จำเป็นต้องระยะเวลาหลายปี อาจจะมีเผชิญปัญหาด้านความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจได้มากก็น้อย ซึ่งเหตุการณ์ด้านความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจอาจทำให้มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน

#### 7. ประโยชน์ที่ได้จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ช่วยให้ทราบถึงตัวแปรที่อาจก่อให้เกิดความผันแปรต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการ เพื่อใช้ประกอบการประเมินโครงการให้มีประสิทธิภาพ และการประเมินควรพิจารณาว่าผลตอบแทนหรือประโยชน์ที่ได้รับจากการตัดสินใจคุ้มค่าพอที่จะชดเชยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหรือไม่ จะเห็นได้ว่าการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเป็นการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเปลี่ยนแปลงเพื่อทดสอบผลกระทบดังกล่าวและใช้เป็นข้อมูลเพื่อตัดสินใจ

ความเสี่ยงในการลงทุน หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจริง (Actual return) คลาดเคลื่อนไปจากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนนั้นคาดหวังไว้

ความเสี่ยงน้อยที่สุด หมายถึง การคาดการณ์อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนนั้นคาดหวังไว้ว่าจะได้รับจากการลงทุน จะมีความผิดพลาดน้อยที่สุด

ความเสี่ยงมากที่สุด หมายถึง การคาดการณ์อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนนั้นคาดหวังไว้ว่าจะได้รับการลงทุน อาจจะมีการผิดพลาดได้มากที่สุด

ระดับผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับระดับความเสี่ยง กล่าวคือ หากระดับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสูงขึ้น ระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนพึงแบกรับจากการลงทุนนั้น จะสูงขึ้นด้วยเสมอ

### 8. การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial analysis)

การวิเคราะห์ทางการเงินเป็นการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน โดยวิเคราะห์ว่าโครงการที่ศึกษามีความเป็นไปได้ในการลงทุน เงินลงทุนที่เสียไปกับประโยชน์และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ คำนวณค่ากับการลงทุนหรือไม่ ขั้นแรกต้องสรุปได้ว่าในการลงทุนใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนเงินเท่าไร มีแหล่งที่มาของเงินทุนอย่างไร เมื่อดำเนินการแล้วคาดว่าจะมีผลกำไรหรือขาดทุนอย่างไร อัตราผลตอบแทนทางการเงินเท่ากับเท่าไร กระแสเงินสดของโครงการ ความสามารถในการชำระหนี้และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของโครงการ กล่าวคือ วิเคราะห์ด้านต่าง ๆ ของโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสูงกว่าเงินลงทุนหรือไม่ เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจว่าควรลงทุนหรือไม่

### 9. หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์

การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนของเงินสด (Cash flow)

การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ เป็นการจัดทำเพื่อคาดการณ์ประมาณการเงินสดรับ-จ่ายของโครงการ ซึ่งจะช่วยให้ทราบถึงจำนวนเงินสดหมุนเวียนในโครงการว่ามีมากน้อยเพียงใด เพียงพอหรือไม่ กรณีที่โครงการขาดเงินทุนหมุนเวียนจะสามารถหาเงินทุนได้จากแหล่งใด การจัดทำการประมาณการนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลรวมถึงรายละเอียดของโครงการ จากงบการเงินต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงการดำเนินงานของโครงการว่าเป็นไปอย่างต่อเนื่องหรือไม่ และเป็นการปรับปรุงแก้ไขให้เข้ากับสถานการณ์ได้ทันในกรณีที่โครงการเกิดความขัดข้อง

## แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

### 1. การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)

เป็นการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมของธุรกิจโดยพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างผลการประเมินสภาพแวดล้อมภายในระหว่างจุดแข็งและจุดอ่อน และการประเมินสภาพแวดล้อมภายนอกระหว่างโอกาสและอุปสรรค เพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์การดำเนินงานในปัจจุบันของธุรกิจว่ามีทิศทางไปในทิศทางใด ซึ่งมีอิทธิพลในการนำไปกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของธุรกิจ

1.1 จุดแข็ง (Strengths) หรือจุดเด่น (ข้อได้เปรียบ) เป็นผลมาจากปัจจัยภายในเป็นข้อดีที่เกิดจากสภาพแวดล้อมภายใน ต้องใช้ประโยชน์จากจุดแข็งในการกำหนดกลยุทธ์

1.2 จุดอ่อน (Weaknesses) หรือจุดด้อย ข้อเสียเปรียบหรือข้อจำกัดเป็นผลมาจากปัจจัยภายใน เป็นปัญหาหรือข้อบกพร่อง ซึ่งขัดขวางการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ จะต้องหาวิธีในการปรับปรุงให้ดีขึ้น

1.3 โอกาส (Opportunities) เกิดจากปัจจัยภายนอก เป็นผลจากการที่สภาพแวดล้อมภายนอกของธุรกิจเอื้อประโยชน์หรือส่งเสริมการดำเนินงานของธุรกิจ จะต้องแสวงหาโอกาสอยู่เสมอ โดยวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมภายนอกตลอดเวลา เช่น สภาพทางเศรษฐกิจ สภาพสังคม การเมือง เทคโนโลยี เป็นต้น เพื่อนำประโยชน์จากโอกาสนั้นมาใช้ในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

1.4 อุปสรรค (Threats) เกิดจากปัจจัยภายนอก เป็นข้อจำกัดที่เกิดจากสภาพแวดล้อมภายนอกที่ส่งผลเสียต่อธุรกิจ เช่น สภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว เป็นต้น จึงจำเป็นต้องปรับให้สอดคล้องกับอุปสรรคที่เกิดขึ้น

## 2. การวิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ (The five forces model)

2.1 การแข่งขันระหว่างคู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Rivalry among existing firms) มีการแข่งขันสูงในการสร้างข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน ทำให้มีการลงทุนเพิ่มมากขึ้นเพื่อแข่งขันในธุรกิจอาร์ทเมนต์ในย่านเดียวกัน

2.2 ปัจจัยด้านคู่แข่งรายใหม่ (Barriers to entry or threat of new entrants) การเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ยากพอสมควร เนื่องจากธุรกิจประเภทนี้เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรต้องใช้เงินทุนค่อนข้างสูง

2.3 ปัจจัยด้านอำนาจการต่อรองของ Supplier (Bargaining power of suppliers) ในด้านการต่อรองกับผู้รับเหมาและอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นการต่อรองอยู่ในระดับที่ต่ำ เนื่องจากผู้รับเหมาเป็นบุคคลในครอบครัวและครอบครัวได้ประกอบธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมานานจึงมี Supplier จำนวนมากที่เป็นพันธมิตรกัน ในด้านบุคลากรที่ทำงานในธุรกิจอาร์ทเมนต์ไม่ถือว่าเป็นอุปสรรค เนื่องจากปริมาณแรงงานด้านทำความสะอาด ด้านการรักษาความปลอดภัยและด้านธุรการและการเงินนั้นมีความเพียงพอถ้ามีความต้องการ

2.4 ปัจจัยด้านอำนาจการต่อรองของผู้บริโภค (Bargaining power of customers) ลูกค้ามีตัวเลือกมากในการเช่าที่พักอาศัย ต้องสร้างแรงจูงใจให้มากขึ้น

2.5 ปัจจัยด้านสินค้าทดแทน (Threat of substitute products or services) เป็นอีกทางเลือกสำหรับลูกค้า เช่น บ้านพักให้เช่า คอนโดมิเนียมให้เช่า เป็นต้น ถึงแม้อัตราค่าเช่าจะสูงกว่าการเช่าพักอาศัยในอาร์ทเมนต์ ลูกค้าก็อาจเลือกที่พักอาศัยในลักษณะนี้

## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรีนี้ ได้ทำการศึกษาเอกสารและงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้ได้รับความรู้ ความสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ได้ โดยงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

ประวิษ ตุงคะเสรีรักษ์ (2555) ได้ทำการศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อาคารหอพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน โดยการศึกษานี้มี วัตถุประสงค์สองประการ ประการแรกเพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน ประการที่สองเพื่อวิเคราะห์ ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity analysis) เมื่อสถานนะทางเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อม ต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป ผลการศึกษาการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินเมื่อใช้ อัตราส่วนการคิดลด (Discount rate) 10% พบว่า มูลค่าปัจจุบันผลตอบแทนสุทธิของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1,040,263.28 บาท ในขณะที่เดียวกันได้คำนวณอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.15 ซึ่งมีความเป็นไปได้ ในการลงทุน สำหรับกรณีผลการศึกษาการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ พิจารณาภายใต้ สถานการณ์การเปลี่ยนแปลง 2 สถานการณ์ โดยสถานการณ์แรกสมมติให้ รายรับของโครงการคงที่ ต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้นได้สูงสุดถึงร้อยละ 35 หลักเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุนยังคงรับได้ คือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิมีค่าเท่ากับ 109,101.13 บาท และอัตราผลตอบแทนภายใน โครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.68 ในขณะที่อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.07 ส่วน สถานการณ์ที่สองสมมติให้ต้นทุนของโครงการคงที่ ผลตอบแทนสามารถลดลงได้มากที่สุดถึง ร้อยละ 12.40 หลักเกณฑ์ การลงทุนยังคงรับได้ กล่าวคือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ มีค่าเท่ากับ 66,963.85 บาท ในขณะที่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.42 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.01

สมาน ทิพรัตนราภรณ์ (2555) ได้ศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักใน เขตตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ภายใต้สมมุติฐานการลงทุนที่ว่า โครงการต้องได้รับผลตอบแทน จากการลงทุนไม่ต่ำกว่า 8.75 โดยอายุโครงการ 20 ปี พบว่ามีความเป็นไปได้ทางการตลาดโดย ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในด้านบุคคล มากเป็นอันดับ 1 สำหรับการเลือกเช่าหอพัก ด้าน เทคนิคพบว่าหอพักจะมีขนาด 13 x 22.80 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟต์ และห้องพักจะขนาด 3.8 x 5.8 เมตร มีห้องน้ำในห้องพักและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในห้อง โดยใช้เงินลงทุน 13.72 ล้านบาท ด้านการจัดการพบว่าโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีผู้จัดการหอพัก แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลโครงการ ในด้านการเงิน พบว่า โครงการจะคืน

ทุนได้เท่ากับ 30,914 บาทต่อปี และคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ได้เท่ากับร้อยละ 8.78 ซึ่งยอมรับข้อสมมุติฐานที่ตั้งไว้

สุดธิดา พลเยี่ยม (2555) รายงานการศึกษาอิสระนี้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หอพักหญิงนิสาชล เพลส ในเขตอำเภอเสลภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด เนื่องจากได้สังเกตเห็นช่องทางในการทำธุรกิจหอพักซึ่งตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏร้อยเอ็ด จากการสำรวจพบว่า หอพักยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าโดยทำการศึกษา 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านการบริการ และด้านการเงิน โดยทำการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไปของธุรกิจ (PESTE Analysis) วิเคราะห์การแข่งขัน (Five force model) วิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) และปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความเป็นไปได้ในการลงทุน การเงิน พบว่า อัตราผลตอบแทน (IRR) ร้อยละ 20 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 38,461,947.52 บาท โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 8 ปี 7 เดือน 9 วัน ทางด้านการบริการได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการพนักงาน มีสถานที่ที่เหมาะสมคือใกล้สถานศึกษาและมีความปลอดภัยสูง จากการศึกษาทั้งหมดนี้จะเห็นได้ว่าโครงการมีความน่าสนใจ และมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

อรรถการ ธีรวัฒน์ (2556) ได้ศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า: กรณีศึกษา รุ่งทิวอพาร์ทเมนต์ การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะของการดำเนินงานของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในด้านความคุ้มค่าทางการเงินและความเป็นไปได้ทางการตลาดของโครงการรุ่งทิวอพาร์ทเมนต์ โครงการตั้งอยู่ที่ซอยลาดปลาเค้า 24 แขวงจระเข้บัว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร นำมาวิเคราะห์ในสถิติเชิงพรรณนาโดยใช้ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย เพื่อการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และทำการวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน ระยะเวลาคืนทุนและการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการผลการศึกษาโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของโครงการรุ่งทิวอพาร์ทเมนต์

ชัชชัย วรกิตสรณ์ (2557) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลการศึกษาความต้องการหอพักเอกชน จากกลุ่มตัวอย่างนักเรียน โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ พนักงาน โรงพยาบาลลานนาและพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง จากกลุ่มตัวอย่าง 200 ราย และสำรวจความต้องการในการตัดสินใจเลือกใช้

บริการหอพักโดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อทดสอบจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ราย โดยเลือกใช้วิธีแบบเจาะจงและทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีค่าสถิติ ความถี่ ร้อยละและค่าเฉลี่ย ภายใต้สมมติฐานโครงการต้องการอัตราผลตอบแทนการลงทุน ร้อยละ 8 ผลการศึกษา ด้านการเงินจากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ โครงการลงทุนหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 5,200,000 บาท โดยมีส่วนของผู้เป็นเจ้าของเป็นเงิน 3,120,000 บาท ส่วนของเงินกู้ยืมธนาคาร 1,080,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 3 เดือน จุดคุ้มทุนเท่ากับ 11 ห้องต่อเดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 50,718 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.11 ดังนั้น โครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจาก การประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยจะวิเคราะห์ ด้านการเงินรวมทั้งนำข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสาร สิ่งพิมพ์ วารสาร ผลการวิจัยที่

1. การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. วิธีการดำเนินการศึกษา
3. วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล

#### การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการบีนเพชร อพาร์ทเมนต์ ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานั้น ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล การสำรวจ และ ได้จาก การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวน 10 แห่ง

#### วิธีการดำเนินการศึกษา

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การศึกษาครั้งนี้ใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์โครงการ โดยศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์และข้อมูล ผลประกอบการของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เกี่ยวกับ เงินลงทุน โครงสร้างทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ได้จาก การเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อวิเคราะห์ด้านการเงิน ดังนี้

- 1.1 ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)
- 1.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)
- 1.3 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)
- 1.4 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR)
- 1.5 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)

### 1.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis)

#### 2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

ใช้แบบสัมภาษณ์ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจอาร์ทเม้นท์ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวน 10 แห่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บข้อมูลจากคำถามที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลในการดำเนินธุรกิจ

### วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)

รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอาร์ทเม้นท์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ทั้งหมดจำนวน 10 แห่ง

#### 2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data)

รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลในอินเทอร์เน็ต เพื่อใช้อ้างอิงประกอบการวิเคราะห์โครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้

### การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative method) เป็นการวิเคราะห์การประมาณการรายรับและการประมาณการรายจ่าย โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบความคุ้มค่าทางการเงินโดยพิจารณาจากตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน

1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบคำนึงค่าของเงินตามงวดเวลา NPV ต้องมีค่า  $> 0$  จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน

1.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) เป็นมูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการ ที่มีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก IRR ต้องมีค่า  $> 0$  จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน

1.3 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) เป็นตัววัดผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ หรือผลกำไรสุทธิในการวิเคราะห์จากข้อมูลทางบัญชี

1.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบไม่คำนึงค่าของเงินตามเวลา

1.5 ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นการนำต้นทุนของเงินทุนทุกประเภทมาถัวเฉลี่ยเพื่อถ่วงน้ำหนักต้นทุน



1.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว เพื่อศึกษาว่าเมื่อสถานการณ์การดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

2. ประมาณการรายได้ เป็นการหาอัตรารายได้ของโครงการ ซึ่งในการศึกษานี้ คือ อัตราค่าเช่าพัก และรายได้จากการบริการอื่น ๆ ที่โครงการได้รับ

3. ประมาณการรายจ่าย เป็นการหารายจ่ายของโครงการ ซึ่งในการศึกษาในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

3.1 รายจ่ายในการลงทุนโครงการ เป็นการรวบรวมรายจ่ายที่เกิดขึ้น ตั้งแต่การจัดซื้อ การก่อสร้าง การตกแต่งอาคารจนแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการ

3.2 รายจ่ายในการดำเนินงาน เป็นการรวบรวมรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมถึงค่าภาษีและประกันภัย

4. การประมาณการค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีคิดค่าเสื่อมตามอายุการใช้งานอาคาร โดยคิดตามประเภทของสินทรัพย์ คือ ทรัพย์สินประเภทอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินประเภทเครื่องมือ และอุปกรณ์

5. แหล่งที่มาของเงินลงทุนและเงินลงทุนโครงการเงินลงทุนในโครงการมีจำนวน 22,067,867.70 บาท มาจากแหล่งเงินทุน 2 แหล่ง

5.1 เงินลงทุนจากเงินลงทุนส่วนตัว จำนวน 26,024,320 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.77

5.2 เงินลงทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน จำนวน 10,000,000 บาท คิดเป็น ร้อยละ 44.23

ติดต่อสถาบันการเงินโดยนำเสนอโครงการว่ามีลักษณะอย่างไร ใช้แบบแปลนก่อสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้าง สัญญารับเหมาก่อสร้างและเอกสารของผู้กู้ต่าง ๆ เช่น สำเนาบัตรประชาชน รายงานการเดินบัญชี เป็นต้น เพื่อให้สถาบันการเงินพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการอนุมัติสินเชื่อ การลงทุนในโครงการนี้เป็นการลงทุนระยะยาวที่ต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก การจัดหาเงินลงทุนมาใช้ในธุรกิจต้องเสียต้นทุน ยิ่งใช้เงินทุนมากเท่าไร ภาระผูกพันยิ่งมาก การวางแผนจึงเป็นสิ่งสำคัญที่ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ การลงทุนในโครงการที่อายุโครงการยาวนานในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ได้เสมอ จึงควรพิจารณาการลงทุนอย่างมีขั้นตอนและมีหลักเกณฑ์ก่อนการตัดสินใจในเงินลงทุน

6. ประมาณการดอกเบี้ยและการผ่อนชำระ

เงินลงทุนได้จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อัตราคดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.25 ต่อปี อ้างอิงวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 มีเงื่อนไขในการชำระเงิน

180 งวด โดยได้รับเงินกู้ตั้งแต่เริ่มเตรียมงานก่อสร้างในการดำเนินโครงการและชำระหนี้เงินต้น  
พร้อมดอกเบี้ยทุกเดือนตลอดสัญญาเงินกู้

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า  
ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี แบ่งการวิเคราะห์ได้ ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
  - 1.1 ที่มาของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์
  - 1.2 ลักษณะพื้นที่ตั้งโครงการ
  - 1.3 ลักษณะของโครงการ
2. ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
3. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด
  - 3.1 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)
  - 3.2 การวิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ (The five forces model)
4. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีปกติ
  - 4.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
  - 4.2 ประมาณการรายจ่ายของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
  - 4.3 ประมาณการรายรับของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
  - 4.4 ประมาณการกระแสเงินสด
5. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีวิเคราะห์  
ความอ่อนไหว

#### ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

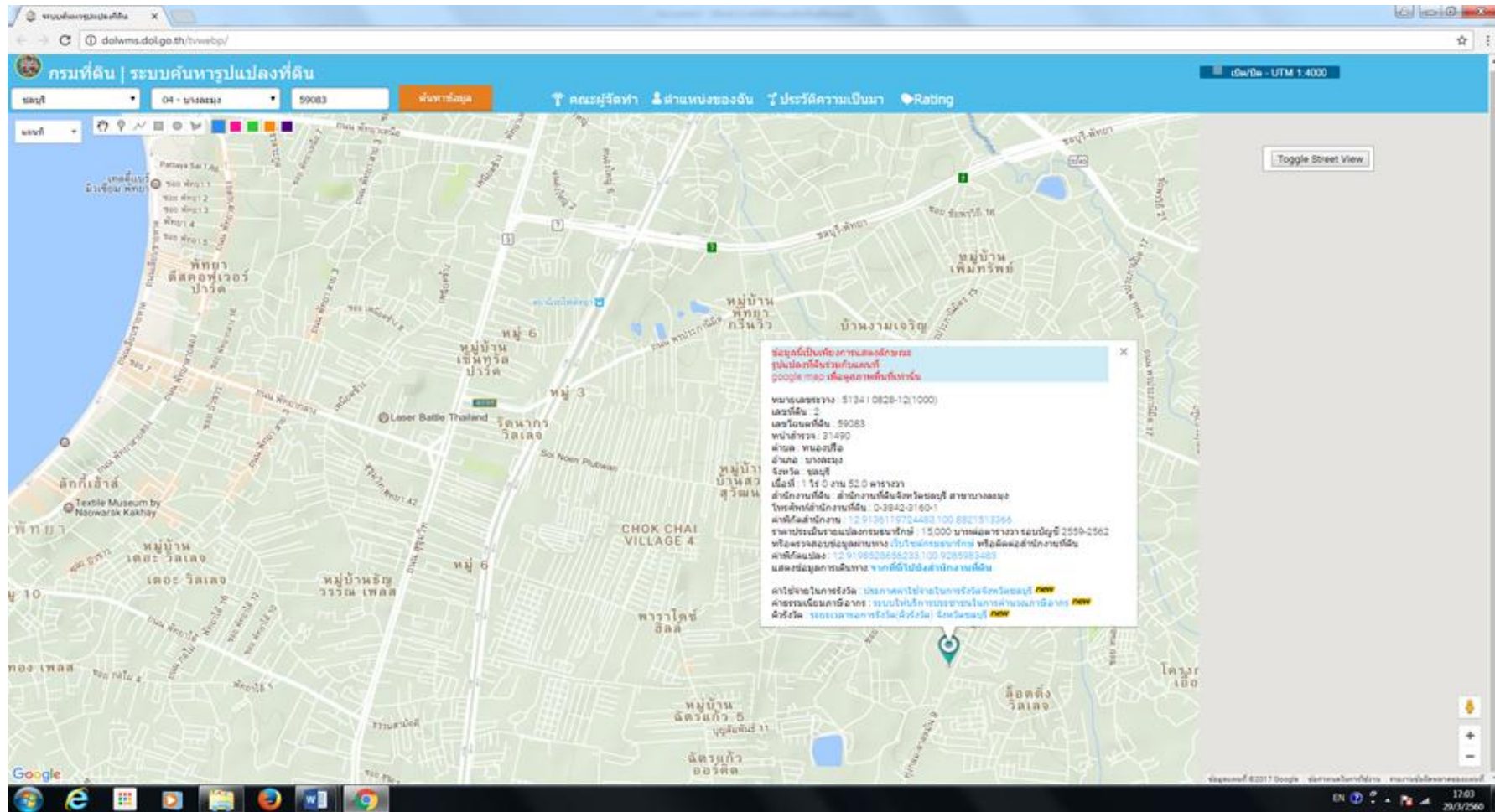
##### 1. ที่มาของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์

ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์ เป็นโครงการในพื้นที่ที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคตของตัวผู้ศึกษาและครอบครัว โดยนายไพฑูย์ ทองปิ่น บิดาของผู้ศึกษาได้เป็นผู้ริเริ่มและเป็นผู้รับเหมาในการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ ร่วมกับนางรุ่งฤดี คงเพชรศักดิ์ มารดาของผู้ศึกษาที่ทำธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างพร้อมตัวผู้ศึกษาที่ปัจจุบันได้ดูแลธุรกิจประเภทรีสอร์ทของครอบครัว ตัวผู้ศึกษาและครอบครัวได้มองเห็นความเป็นไปได้ในทำเลที่ดินที่มีเป็นของตัวเอง จึงต้องการที่จะขยายธุรกิจมาลงทุนในธุรกิจประเภทอพาร์ทเมนต์ จึงเป็นที่มาของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์

## 2. ลักษณะพื้นที่ตั้งโครงการ

พื้นที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตพืษากลาง สุขุมวิท 53 ซอยมาบยายเลีย 28 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่สำหรับการทำพาณิชย์กรรม เป็นพื้นที่ที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ห้องพักอาศัยมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชากรในพื้นที่ ราคาของห้องเช่ามีราคาสูง ห้องพักค่อนข้างเก่า และระดับการให้บริการยังไม่เป็นที่น่าพอใจมากนัก

บริเวณโดยรอบโครงการนี้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่อผู้พักอาศัยเป็นจำนวนมาก ด้านหน้าโครงการติดถนนสาธารณะมีรถประจำทางง่ายต่อการเดินทางไปทำงาน อีกทั้งยังมีตลาดนัด ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านตัดผม คลินิก เป็นต้น เมื่อมองภาพโดยรวมบริเวณที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ที่มีทำเลเหมาะสมมีศักยภาพสูงในการลงทุน



ภาพที่ 4-1 พื้นที่ตั้งโครงการ

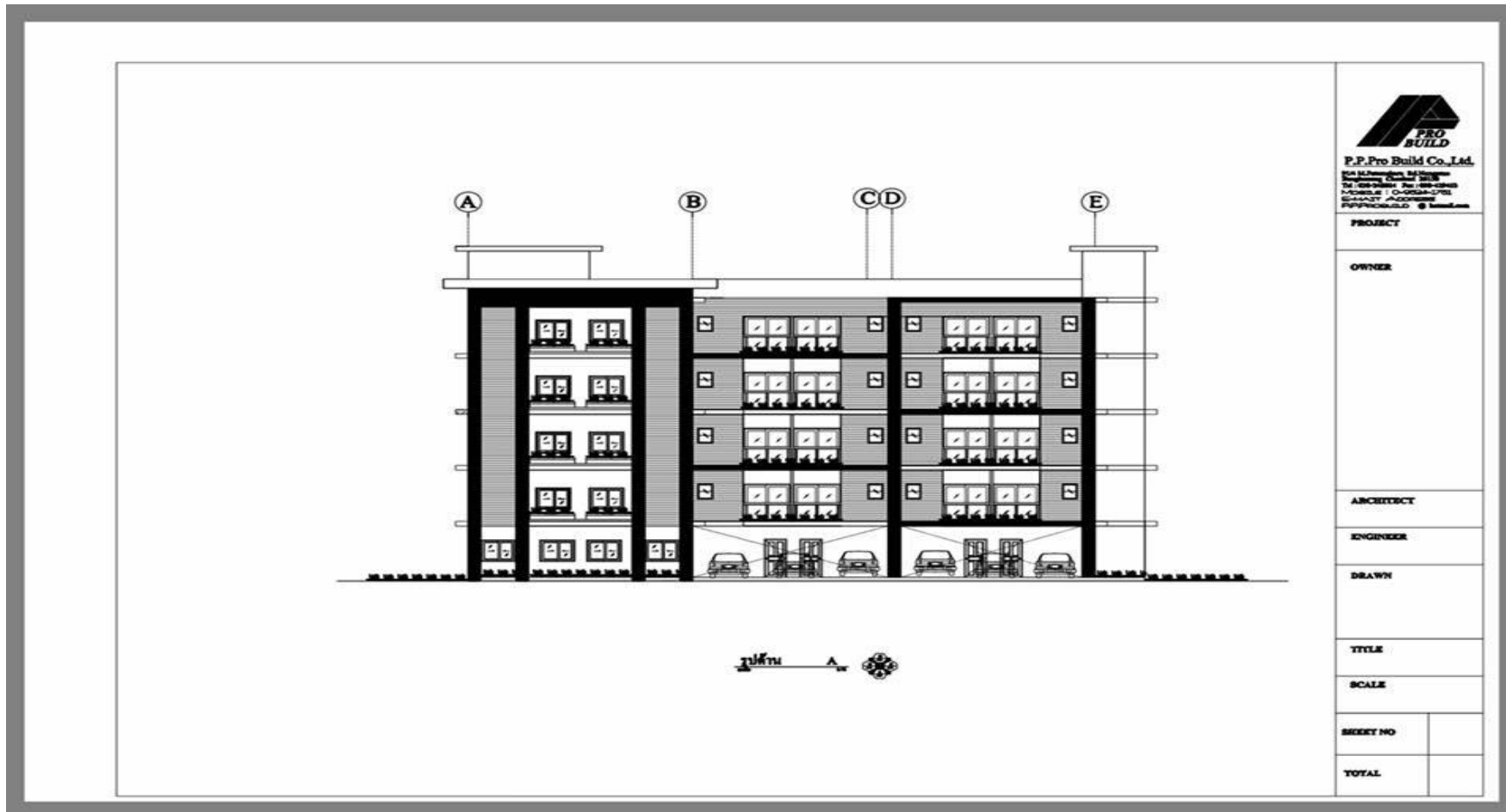
### 3. ลักษณะของโครงการ

ชื่อโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์

ที่ตั้ง 91/4 หมู่ที่ 6 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ประเภทอาคาร อาคารพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ให้เช่า 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร  
 ตัวอาคารกว้าง 13.8 เมตร x ยาว 38.25 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2,112 ตารางเมตร แบ่งเป็น  
 ห้องเช่าขนาดกว้าง 4 เมตร x ยาว 7 เมตร = 28 ตารางเมตร โดยชั้นที่ 1 มีห้องพัก 4 ห้อง ชั้นที่ 2-5  
 มีห้องพักชั้นละ 13 ห้อง รวมห้องพักทั้งหมด 56 ห้อง ในห้องพักประกอบไปด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องทำน้ำอุ่น ทีวี เคเบิลทีวี และอินเทอร์เน็ต มีระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ กล้องวงจรปิด ระบบลิฟต์การ์ด มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีพนักงานดูแลรักษาความสะอาด มีที่จอดรถทั้งรถยนต์และรถจักรยานยนต์ อัตราค่าเช่าเดือนละ 3,000 บาท ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,000 บาท เท่ากันทุกห้อง อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุก 5 ปี การกำหนดราคาได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี  
 ขนาดที่ดิน 452 ตารางวา (โดยที่ดินเป็นของเจ้าของโครงการ)

อายุโครงการ 20 ปี



ภาพที่ 4-2 แบบอาคารอพาร์ทเมนท์ 5 ชั้น

## ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

### ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์

ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

จำนวน 10 แห่ง ได้แก่

#### 1. ทิพากร อพาร์ทเมนท์

ที่ตั้ง	277/ 2 หมู่ที่ 6 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นายทิพากร เพ็งแจ่มศรี โทรศัพท์ 086-3870417
สถานภาพ ที่ดินมีเนื้อที่	เจ้าของอพาร์ทเมนท์ 150 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน 4,500,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	10,000,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 3 ชั้น
โครงการมีระยะคืนทุน	10 ปี
ดำเนินโครงการมาแล้ว	12 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุนเงินลงทุนส่วนตัว	7,000,000 บาท คู่ 3,000,000 บาท ดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี
ผู้ปฏิบัติงาน	แม่บ้าน 1 คน เงินเดือน 9,000 บาท พนักงานบำรุงรักษา ครั้งละ 500 บาท
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	30 ห้อง
อัตราค่าเช่าเดือนละ	4,500 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ ลด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 5 ปี
อัตราเช่าพักเฉลี่ย	70% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 8 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 18,000-20,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 13,000-15,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 25 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 5,000-6,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 3,500-5,000 บาทต่อเดือน



รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายรับด้านอื่น ๆ	ค่าให้บริการเคเบิ้ล 150 บาทต่อเดือน
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ผู้ดูแล 1,000 บาทต่อเดือน ค่าขยะ 200 บาทต่อเดือน
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ราคาห้องพักต้องไม่สูงมาก
<b>2. กฤษฎดา อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	310/ 6 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นายกฤษฎดา สุวรรณบัตร โทรศัพท์ 089-4077120
สถานภาพ	เจ้าของอพาร์ทเมนท์
ที่ดินมีเนื้อที่	100 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน 10,000,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	10,000,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 4 ชั้น
โครงการมีระยะคืนทุน	7 ปี
ดำเนินโครงการมาแล้ว	11 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุนเงินลงทุนส่วนตัว	3,000,000 บาท กู้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา 7,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี
ผู้ปฏิบัติงาน	แม่บ้าน 1 คน เงินเดือน 11,000 บาท พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน เงินเดือน 9,000 บาท พนักงานบำรุงรักษาคิดค่าบริการเป็นครั้ง ครั้งละ 500-1,000 บาท
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	33 ห้อง (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเดือนละ	ห้องแอร์ 4,800 บาทและห้องพัดลม 3,800 บาท

อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ ลด	เพิ่มขึ้น 500 บาท ทุก 5 ปี
อัตราเข้าพักเฉลี่ย	80% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 8 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 26,000-27,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 20,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 25 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 4,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 2,000-3,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มีรายรับ เนื่องจากให้ลูกค้าใช้บริการฟรี
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	1,400 บาทต่อเดือน
รายรับด้านอื่น ๆ	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ 1,500 บาท ต่อเดือน ตู้กดน้ำ 4,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าขยะ 200 บาทต่อเดือน
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ถ้ามีห้องพักว่างควรทำเป็นห้องพักรายวัน
<b>3. บ้านเสริมตะวัน (เอ็กซ์) อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	153/ 27 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นางสาวเกวลิ บุตรพรหม โทรศัพท์ 082-2027374
สถานภาพ	เจ้าของอพาร์ทเมนท์
ที่ดินมีเนื้อที่	90 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน 1,800,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	5,000,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 2 ชั้น
โครงการมีระยะคืนทุน	ยังไม่คืนทุน เนื่องจากเพิ่งดำเนินโครงการ
ดำเนินโครงการมาแล้ว	3 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุนผู้ธนาคาร	3,000,000 บาท
ผู้ปฏิบัติงาน	แม่บ้าน 1 คน เงินเดือน 10,000 บาท
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	15 ห้อง

อัตราค่าเช่าเดือนละ	6,000 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ ลด	ยังไม่ได้เพิ่มค่าเช่า
อัตราเช่าพักเฉลี่ย	100% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 7 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 12,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 10,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 5,500 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 5,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มีรายรับ เนื่องจากให้ลูกค้าใช้บริการฟรี
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	850 บาทต่อเดือน
รายรับด้านอื่น ๆ	ไม่มี
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าขยะ 200 บาทต่อเดือน
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์น่าลงทุนหรือไม่	น่าลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ต้องมีทำเลที่ตั้งที่ใจกลางเมือง
<b>4. ข้อ อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	72/ 11 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ
	อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นางวิรัช หนองใหญ่ โทรศัพท์ 093-9514695
สถานภาพ	เจ้าของอพาร์ทเมนท์
ที่ดินมีเนื้อที่	100 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน
	2,000,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	1,000,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 2 ชั้น
โครงการมีระยะคืนทุน	8 ปี
ดำเนินโครงการมาแล้ว	10 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุนผู้ธนาคาร	1,000,000 บาท
ผู้ปฏิบัติงาน	พนักงานบำรุงรักษาคิดค่าบริการเป็นครั้ง
	ครั้งละ 300-1,000 บาท
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	8 ห้อง

อัตราค่าเช่าเดือนละ	5,500 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ ลด	เพิ่ม 500 บาท ทุก 5 ปี
อัตราเข้าพักเฉลี่ย	100% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 8 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 4,500-5,500 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 4,000-5,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 1,500-2,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 2,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายรับด้านอื่น ๆ	ไม่มี
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าเคเบิลทีวีปีละ 8,000 บาท
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ถ้าจะดูแลเองต้องสร้างไม่ใหญ่จึงจะดูแลได้ง่าย

#### 5. เอส แอนด์ เอ็น อพาร์ทเมนท์

ที่ตั้ง	60 หมู่ที่ 3 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นายอนุพงศ์ อักนิษฐธีรพันธ์ โทรศัพท์ 095-7755680
สถานภาพ ที่ดินมีเนื้อที่	ผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ 250 ตารางวา
เงินลงทุนก่อสร้าง	-
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 5 ชั้น
โครงการมีระยะคืนทุน	ยังไม่คืนทุน
ดำเนินโครงการมาแล้ว	5 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุน	-

ผู้ปฏิบัติงาน	ผู้จัดการอพาร์ทเมนท์ เงินเดือน 20,000 บาท แม่บ้าน 2 คน เงินเดือน 12,000 บาท พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน เงินเดือน 9,000 บาท
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	45 ห้อง
อัตราค่าเช่าเดือนละ	5,500 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ลด	ยังไม่ได้เพิ่มค่าเช่า
อัตราเช่าพักเฉลี่ย	90% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 8 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 40,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 14,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 12,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	3,500 บาทต่อเดือน
รายรับด้านอื่น ๆ	ค่าจอดรถยนต์เดือนละ 400 บาทต่อคัน
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าขยะเดือนละ 400 บาท
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ต้องดูแลห้องพักให้น่าอยู่
<b>6. อมรรัตน์ อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	125/ 18 หมู่ที่ 4 ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นางสาวอมรรัตน์ นิลโพธิ์ทอง โทรศัพท์ 089-4077120
สถานภาพ	เจ้าของอพาร์ทเมนท์
ที่ดินมีเนื้อที่	100 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน 3 1,000,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	1,000,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 2 ชั้น

โครงการมีระยะคืนทุน	10 ปี
ดำเนินโครงการมาแล้ว	13 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุนผู้ธนาคาร	1,000,000 บาท
ผู้ปฏิบัติงาน	พนักงานบำรุงรักษาคิดค่าบริการเป็นครั้ง ครั้งละ 300-1,000 บาท
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	10 ห้อง
อัตราค่าเช่าเดือนละ	5,500 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ ลด	เพิ่ม 500 บาท ทุก 5 ปี
อัตราเข้าพักเฉลี่ย	100% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 8 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 10,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 8,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 2,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 2,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายรับด้านอื่น ๆ	ไม่มี
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าเคเบิลทีวีปีละ 8,000 บาท
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ถ้าสร้างเล็กเกินไปอาจไม่คุ้มทุน
<b>7. อยู่สบาย อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	502/ 9 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นางคิตติ์ อยู่สบาย โทรศัพท์ 089-7473312
สถานภาพ	เจ้าของอพาร์ทเมนท์
ที่ดินมีเนื้อที่	250 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน 2,500,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	4,000,000-5,000,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 2 ชั้น

โครงการมีระยะคืนทุน	10 ปี
ดำเนินโครงการมาแล้ว	10 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุนกู้	ธนาคารออมสิน 100% ดอกเบี้ย 7% ต่อปี
ผู้ปฏิบัติงาน	ดูแลเอง
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	30 ห้อง
อัตราค่าเช่าเดือนละ	4,800 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ลด	เพิ่ม 500 บาท ทุก 5 ปี
อัตราเช่าพักเฉลี่ย	80% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 10 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือน ได้กำไรน้อย เนื่องจากครอบครัวอาศัยอยู่เองด้วย
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 28,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 9,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 8,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ห้องละ 100 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	2,200 บาทต่อเดือน
รายรับด้านอื่น ๆ	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ 2,500 บาท ต่อเดือน ตู้กดน้ำ 2,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าขยะ 400 บาทต่อเดือน
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	ไม่นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ถ้ากู้น้อยจะดี ถ้ากู้มากจะแย่
<b>8. คุณตา อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	80/ 22 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นางสาวทิพานันท์ โทรศัพท์ 080-0171024
สถานภาพ	ผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์
ที่ดินมีเนื้อที่	204 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน
	2,000,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	1,000,000 บาท

โครงการมีระยะคืนทุน	-
ดำเนินโครงการมาแล้ว	9 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุน	-
ผู้ปฏิบัติงาน	ผู้จัดการอพาร์ทเมนท์ เงินเดือน 20,000 บาท แม่บ้าน 2 คน เงินเดือน 11,000 บาท พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน เงินเดือน 11,000 บาท พนักงานบำรุงรักษาคิดค่าบริการเป็นครั้ง ครั้งละ 300-1,000 บาท
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	46 ห้อง
อัตราค่าเช่าเดือนละ	2,500 บาท (ห้องพัสดุ)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ ลด	-
อัตราเช่าพักเฉลี่ย	70% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 8 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 20,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 15,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 16,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 15,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ตไม่มี	
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายรับด้านอื่น ๆ	ไม่มี
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ไม่มี
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	เป็นธุรกิจที่สบาย คอยรับเงินอย่างเดียว
<b>9. วัชร อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	42/ 54 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นายวัชร ยากกลาง โทรศัพท์ 087-6163110
สถานภาพ	เจ้าของอพาร์ทเมนท์



ที่ดินมีเนื้อที่	240 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน 2,400,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	4,000,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนท์ 3 ชั้น
โครงการมีระยะคืนทุน	ยังไม่คืนทุน
ดำเนินโครงการมาแล้ว	9 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุนกู้ธนาคาร	70% ดอกเบี้ย 7% ต่อปี
ผู้ปฏิบัติงาน	ดูแลเอง
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	24 ห้อง
อัตราค่าเช่าเดือนละ	5,000 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ ลด	500 บาท ทุก 5 ปี
อัตราเข้าพักเฉลี่ย	80% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 10 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 25,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 20,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 8,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 7,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ตไม่มี	
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	1,400 บาทต่อเดือน
รายรับด้านอื่น ๆ	ไม่มี
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าขยะ 200 บาทต่อเดือน
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์นำลงทุนหรือไม่	ไม่นำลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ปัญหาเยอะ ถ้าต้องลงทุนใหม่ไม่ทำดีกว่า
<b>10. มาริสตา อพาร์ทเมนท์</b>	
ที่ตั้ง	33 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150
ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์	นางวาสนา สีนุตร โทรศัพท์ 081-0394695
สถานภาพ	เจ้าของอพาร์ทเมนท์

ที่ดินมีเนื้อที่	99 ตารางวา ราคาที่ดินในตลาดปัจจุบัน 2,000,000 บาท
เงินลงทุนก่อสร้าง	3,500,000 บาท
ลักษณะอาคาร	อพาร์ทเมนต์ 2 ชั้น
โครงการมีระยะคืนทุน	ยังไม่คืนทุน
ดำเนินโครงการมาแล้ว	8 ปี
แหล่งที่มาของเงินทุน	กู้ธนาคาร 2,000,000 บาท ดอกเบี้ย 7% ต่อปี
ผู้ปฏิบัติงาน	ดูแลเอง
มีห้องให้เช่าทั้งหมด	20 ห้อง
อัตราค่าเช่าเดือนละ	5,500 บาท (ห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์)
อัตราค่าเช่าเพิ่ม/ลด	เพิ่ม 500 บาท ทุก 5 ปี
อัตราเข้าพักเฉลี่ย	100% ต่อปี
คิดค่าบริการไฟฟ้า	หน่วยละ 8 บาท
รายรับค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 20,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าไฟฟ้า	เฉลี่ย 15,000 บาทต่อเดือน
คิดค่าบริการน้ำประปา	หน่วยละ 30 บาท
รายรับค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 7,000 บาทต่อเดือน
รายจ่ายค่าน้ำประปา	เฉลี่ย 6,000 บาทต่อเดือน
รายรับค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ต	ไม่มี
รายรับด้านอื่น ๆ	ไม่มี
รายจ่ายด้านอื่น ๆ	ค่าเคเบิลทีวีปีละ 8,000 บาท
ธุรกิจอพาร์ทเมนต์น่าลงทุนหรือไม่	น่าลงทุน
ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจ	ธุรกิจประเภทนี้ดีเก็บผลตอบแทนได้นาน

## ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

### 1. การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis)

#### 1.1 จุดแข็ง (Strengths)

- 1.1.1 ที่ดินเป็นของครอบครัว ทำให้ประหยัดค่าลงทุนในการซื้อที่ดินที่ปัจจุบันมีราคาสูง
- 1.1.2 ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นคนในครอบครัว ประสบการณ์ทำงานมากกว่า 25 ปี
- 1.1.3 มี Supplier จำนวนมากที่เป็นพันธมิตรกัน เนื่องจากครอบครัวประกอบธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างมากกว่า 10 ปี ถือเป็นข้อได้เปรียบด้านต้นทุนการก่อสร้าง
- 1.1.4 ระบบการจัดการเป็นการบริหารภายในครอบครัวซึ่งง่ายต่อการสั่งงาน
- 1.1.5 มีทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง มีถนนที่สามารถใช้เป็นเส้นทางลัดไปเมืองพัทยาได้เพียงไม่กี่นาที
- 1.1.6 ใกล้ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากมาย เช่น ตลาดสด ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านมือถือ ร้านเสริมสวย ร้านขายยา คลินิก เป็นต้น ในตัวพาร์ทเมนต์ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานอีกด้วย เช่น ตู้กดน้ำ ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ เป็นต้น
- 1.1.7 สามารถตั้งอัตราค่าเช่าพักได้ต่ำกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกันได้

#### 1.2 จุดอ่อน (Weaknesses)

- 1.2.1 การลงทุนต้องใช้เงินลงทุนที่สูง แต่ด้วยเงินลงทุนที่มีอยู่อย่างจำกัดทำให้ต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มจากการกู้ยืมธนาคาร
- 1.2.2 การเป็นผู้ประกอบการรายใหม่ยังคงขาดประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ
- 1.2.3 ระบบการจัดการเป็นการบริหารภายในครอบครัว อาจทำให้การดำเนินงานไม่มีความแน่นอนและชัดเจน
- 1.2.4 ในช่วงแรกพาร์ทเมนต์ใหม่ยังไม่เป็นที่รู้จักมากนัก
- 1.2.5 มีค่าใช้จ่ายในการทำการตลาดเพื่อเป็นการเผยแพร่ โฆษณา ให้เป็นที่รู้จัก

#### โอกาส (Opportunities)

- 1.2.6 เนื่องจากเมืองพัทยามีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง การเข้ามาทำงานมีสูงขึ้น ความต้องการที่พักอาศัยจึงสูงมากยิ่งขึ้น
- 1.2.7 ผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการที่พักใหม่ การเป็นพาร์ทเมนต์ใหม่สามารถดึงดูดความสนใจของลูกค้าได้ดี
- 1.2.8 มีการขยายถนนใกล้แล้วเสร็จการเดินทางจะมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

#### อุปสรรค (Threats)

1.2.9 อพาร์ทเมนท์อื่น ๆ มีลักษณะคล้ายกันทั้งในด้านราคา เฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก ถือว่าเป็นอุปสรรคอย่างยิ่ง

1.2.10 มีโครงการทดแทน เช่น บ้านพักให้เช่า คอนโดมิเนียมให้เช่า เป็นต้น ที่มีโอกาสเข้ามาแย่งตลาดของธุรกิจอพาร์ทเมนท์

## 2. การวิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ (The five forces model)

2.1 การแข่งขันระหว่างคู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Rivalry among existing firms)

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจมีความรุนแรงในช่วงเปิดกิจการมีการแข่งขันกัน มีการแข่งขันสูงในการสร้างข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน

2.2 ปัจจัยด้านคู่แข่งรายใหม่ (Barriers to entry or threat of new entrants)

ธุรกิจประเภทนี้ถือเป็นธุรกิจที่น่าสนใจหากคู่แข่งเห็นว่าการเปิดอพาร์ทเมนท์ในทำเลเดียวกันสามารถดึงลูกค้าเดิมไปได้ แต่การลงทุนเป็นการลงทุนที่สูงและหาทำเลค่อนข้างยาก จึงทำให้คู่แข่งมีโอกาสเข้ามาค่อนข้างน้อย

2.3 ปัจจัยด้านอำนาจการต่อรองของ Supplier (Bargaining power of suppliers)

2.3.1 ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าเป็นธุรกิจด้านบริการ ใช้บริการเฉพาะด้านสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ซึ่งเป็นของภาครัฐ จึงไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

2.3.2 ปัจจัยด้านอำนาจการต่อรองของผู้บริโภค (Bargaining power of customers)

ลูกค้ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นเพราะมีทางเลือกอื่นมาก ต้องแก้ไขด้วยการเก็บเงินมัดจำเพื่อกำหนดให้ลูกค้าอยู่ครบสัญญาและพัฒนาการบริการทางด้านอื่น ๆ ให้ลูกค้าประทับใจด้วย

2.3.3 ปัจจัยด้านสินค้าทดแทน (Threat of substitute products or services)

2.3.4 ลูกค้าบางกลุ่มให้ความสนใจกับการซื้อคอนโดเป็นของตนเองมากขึ้น แต่การซื้อคอนโดนั้นลูกค้าต้องใช้การตัดสินใจมากและเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีเงินพอสมควรเท่านั้น

## ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่ากรณีปกติ

### 1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าเป็นต้นทุนตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการคือค่าใช้จ่ายในการลงทุนตั้งแต่ปีที่ 0 และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตั้งแต่ปีที่ 1-20 ในต้นทุนค่าใช้จ่ายในการลงทุนและต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ยังแบ่งออกเป็นต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรอีกด้วย

## 1.1 ต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)

### 1.1.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน

1.1.1.1 ค่าก่อสร้างอาคารและงานสาธารณูปโภคต่าง ๆ

1.1.1.2 ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง

1.1.1.3 ค่าปรับภูมิทัศน์พร้อมลานจอดรถ

1.1.1.4 ค่าติดตั้งระบบ

1.1.1.5 ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก

1.1.1.6 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

1.1.1.7 ค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์

### 1.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating cost)

1.1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่

1.1.2.2 ค่าเงินเดือนพนักงาน

1.1.2.3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานผันแปร

1.1.2.4 ค่าไฟฟ้า

1.1.2.5 ค่าน้ำประปา

1.1.2.6 ค่าโทรศัพท์และค่าอินเทอร์เน็ต

1.1.2.7 ค่าวัสดุสำนักงานและเบ็ดเตล็ด

1.1.2.8 ค่าเก็บขยะ

1.1.2.9 ค่าซ่อมบำรุงอาคารและปรับเปลี่ยนอุปกรณ์

1.1.2.10 ค่าประกันอัคคีภัย

1.1.2.11 ชำระเงินกู้และดอกเบี้ย

1.1.2.12 ค่าภาษีป้าย

1.1.2.13 ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1.1.2.14 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

## 2. ประมาณการรายจ่ายของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ค่าใช้จ่ายของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating cost) มีรายละเอียด ดังนี้

### ต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ได้แก่

#### 2.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน

2.1.1 ค่าที่ดิน ที่ดินมีขนาด 452 ตารางวา ตารางวาละ 11,000 บาท รวมเป็นเงิน

ทั้งสิ้น 4,972,000 บาท (ใช้ราคาประเมินจากสำนักงานที่ดิน) มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 13.8 เมตร ยาว 38.25 เมตร ตั้งอยู่ในเขตพืชมงคล สหกรณ์ 53 ซอยมาบยายเลีย 28 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

2.1.2 ค่าพัฒนาที่ดิน ถมดินสูง 50 เซนติเมตร 150,000 บาท รวมค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน 5,122,000 บาท

## 2.2 ค่าก่อสร้างอาคาร

2.2.1 ค่าก่อสร้างอาคารและงานสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบงานไฟฟ้า ระบบงานประปา ระบบงานสุขาภิบาล เป็นต้น ทั้งหมด 56 ห้อง เป็นเงิน 11,200,000 บาท

2.2.2 ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง ออกแบบอาคารสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ใช้สอยเต็มพื้นที่ของโครงการการออกแบบต้องถูกต้องตามหลักวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม รวมถึงกฎหมายข้อบังคับของทางราชการราคาการก่อสร้างใช้ราคาตลาดเป็นมาตรฐาน ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง คิดในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าอาคารรวมเป็นเงิน 224,000 บาท รวมค่าก่อสร้างอาคาร 11,424,000 บาท อาคารมีมูลค่าซาก 1,000,000 บาท มูลค่าอาคารเท่ากับ 10,424,000 บาท

## 2.3 ค่าติดตั้งระบบ

2.3.1 ค่าติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ต 100,000 บาท

2.3.2 ค่าติดตั้งระบบกีย์การ์ด 10,000 บาท

2.3.3 ค่าติดตั้งกล้องวงจรปิด 34,000 บาท

รวมค่าติดตั้งระบบ 144,000 บาท มีอายุการใช้งาน 10 ปี เมื่อหมดอายุการใช้งาน ต้องมีการลงทุนใหม่ กำหนดค่าติดตั้งระบบเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ทุก 10 ปี

## 2.4 ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก

2.4.1 ค่าติดตั้งเครื่องปรับอากาศ 56 ตัว ตัวละ 16,000 บาท เป็นเงิน 896,000 บาท

2.4.2 ค่าทีวี 56 เครื่อง เครื่องละ 5,200 บาท เป็นเงิน 291,200 บาท

2.4.3 ค่าเครื่องทำน้ำอุ่น 56 เครื่อง เครื่องละ 2,300 บาท เป็นเงิน 128,800 บาท

2.4.4 ค่าเตียงนอน 5 ชุด ที่นอน 56 ชุด ชุดละ 10,200 บาท เป็นเงิน 571,200 บาท

2.4.5 ค่าตู้เสื้อผ้า 56 หลัง หลังละ 4,200 บาท เป็นเงิน 235,200 บาท

2.4.6 ค่าโต๊ะเครื่องแป้ง 56 ชุด ชุดละ 2,100 บาท เป็นเงิน 117,600 บาท

รวมค่าตกแต่งภายในห้องพัก 2,240,000 บาท มีอายุการใช้งาน 10 ปี เมื่อหมดอายุการใช้งานต้องมีการลงทุนใหม่ กำหนดค่าตกแต่งภายในห้องพักเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ทุก 10 ปี

## 2.5 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

- 2.5.1 ค่าติดตั้งเครื่องปรับอากาศ 1 ตัว ตัวละ 16,000 บาท
- 2.5.2 ค่าคอมพิวเตอร์ + เครื่องปริ้นเตอร์ 1 ชุด ชุดละ 15,000 บาท
- 2.5.3 ค่าเครื่องโทรศัพท์ 1 เครื่อง เครื่องละ 3,900 บาท
- 2.5.4 ค่าโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ 1 ชุด ชุดละ 4,800 บาท
- 2.5.5 ค่าชุดโซฟาปรับแขน 1 ชุด ชุดละ 11,000 บาท
- 2.5.6 ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด 4,000 บาท

รวมอุปกรณ์สำนักงาน 54,700 บาท มีอายุการใช้งาน 5 ปี เมื่อหมดอายุการใช้งานต้องมีการลงทุนใหม่ กำหนดค่าอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี

#### 2.6 ค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์

ค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์ 5,000 บาท อายุการใช้งาน 5 ปี เมื่อหมดอายุการใช้งานต้องมีการลงทุนใหม่ กำหนดค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี

ตารางที่ 4-1 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปี 0

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	5,122,000.00
ค่าก่อสร้างอาคาร	11,424,000.00
ค่าติดตั้งระบบต่าง ๆ	144,000.00
ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก	2,240,000.00
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	54,700.00
ค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์	5,000.00
รวมต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)	18,989,700.00

ตารางที่ 4-2 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปีที่ 6

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	60,170.00
ค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์	5,500.00
รวมต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)	65,670.00

หมายเหตุ กำหนดค่าอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี  
กำหนดค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี

ตารางที่ 4-3 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปีที่ 11

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าติดตั้งระบบต่าง ๆ	172,800.00
ค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก	2,688,000.00
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	66,187.00
ค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์	6,050.00
รวมต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)	2,933,037.00

หมายเหตุ กำหนดค่าติดตั้งระบบเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ทุก 10 ปี  
กำหนดค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ทุก 10 ปี  
กำหนดค่าอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี  
กำหนดค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี



ตารางที่ 4-4 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปี 16

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	72,805.70
ค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนท์	6,655.00
รวมต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)	79,460.70
หมายเหตุ กำหนดค่าอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี กำหนดค่าป้ายชื่อพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก 5 ปี	

ตารางที่ 4-5 รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ตลอดอายุโครงการ

รายการ	จำนวน (บาท)
รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปี 0	18,989,700.00
รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปี 6	65,670.00
รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปี 11	2,933,037.00
รายละเอียดต้นทุนในการลงทุน (Investment cost) ในปี 16	79,460.70
รวมต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)	22,067,867.70

2.7 ค่าเสื่อมราคา คิดตามวิธีเส้นตรง (Straight-line method) คำนวณจากการนำราคา  
ทุนของสินทรัพย์ในหมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ยกเว้นที่ดิน) หักด้วยมูลค่าซาก หารอายุการใช้  
งาน ซึ่งจะทำให้ค่าเสื่อมราคาเท่ากันทุกปี

ตารางที่ 4-6 อัตราการคำนวณค่าเสื่อมราคา

ประเภทสินทรัพย์	อายุการใช้งาน	อัตราค่าเสื่อมราคา
อาคาร	20 ปี	ร้อยละ 5 ต่อปี
การติดตั้งระบบต่าง ๆ ในอาคาร	10 ปี	ร้อยละ 10 ต่อปี
เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก	10 ปี	ร้อยละ 10 ต่อปี
อุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี	ร้อยละ 20 ต่อปี
ป้ายชื่ออพาร์ทเมนท์	5 ปี	ร้อยละ 20 ต่อปี

- มูลค่าอาคาร – มูลค่าซาก = 11,424,000.00-1,000,000.00 = 10,424,000.00 บาท

- การติดตั้งระบบต่าง ๆ

มูลค่าปีที่ 0 144,000.00 บาท

มูลค่าปีที่ 11 172,800.00 บาท

รวม 316,800.00 บาท

- เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก

มูลค่าปีที่ 0 2,240,000.00 บาท

มูลค่าปีที่ 11 2,688,000.00 บาท

รวม 4,928,000.00 บาท

- อุปกรณ์สำนักงาน

มูลค่าปีที่ 0 54,700.00 บาท

มูลค่าปีที่ 6 60,170.00 บาท

มูลค่าปีที่ 11 66,187.00 บาท

มูลค่าปีที่ 16 72,805.70 บาท

รวม 253,862.70 บาท

- ป้ายชื่ออพาร์ทเมนท์

มูลค่าปีที่ 0 5,000.00 บาท

มูลค่าปีที่ 6 5,500.00 บาท

มูลค่าปีที่ 11 6,050.00 บาท

มูลค่าปีที่ 16 6,655.00 บาท

รวม 23,205.00 บาท

ตารางที่ 4-7 การคำนวณค่าเสื่อมราคาสุทธิและค่าเสื่อมราคาสะสม

ปีที่	ค่าเสื่อมราคาอาคาร	ค่าเสื่อมราคาการ ติดตั้งระบบต่าง ๆ	ค่าเสื่อมราคา เฟอร์นิเจอร์	ค่าเสื่อมราคา อุปกรณ์ สำนักงาน	ค่าเสื่อมราคาป้าย ชื่อ อพาร์ทเมนท์	ค่าเสื่อมราคาสุทธิ	ค่าเสื่อมราคาสะสม
1	521,200.00	14,400.00	224,000.00	10,940.00	1,000.00	771,540.00	771,540.00
2	521,200.00	14,400.00	224,000.00	10,940.00	1,000.00	771,540.00	1,543,080.00
3	521,200.00	14,400.00	224,000.00	10,940.00	1,000.00	771,540.00	2,314,620.00
4	521,200.00	14,400.00	224,000.00	10,940.00	1,000.00	771,540.00	3,086,160.00
5	521,200.00	14,400.00	224,000.00	10,940.00	1,000.00	771,540.00	3,857,700.00
6	521,200.00	14,400.00	224,000.00	12,034.00	1,100.00	772,734.00	4,630,434.00
7	521,200.00	14,400.00	224,000.00	12,034.00	1,100.00	772,734.00	5,403,168.00
8	521,200.00	14,400.00	224,000.00	12,034.00	1,100.00	772,734.00	6,175,902.00
9	521,200.00	14,400.00	224,000.00	12,034.00	1,100.00	772,734.00	6,948,636.00
10	521,200.00	14,400.00	224,000.00	12,034.00	1,100.00	772,734.00	7,721,370.00
11	521,200.00	17,280.00	268,800.00	13,237.40	1,210.00	821,727.40	8,543,097.40
12	521,200.00	17,280.00	268,800.00	13,237.40	1,210.00	821,727.40	9,364,824.80
13	521,200.00	17,280.00	268,800.00	13,237.40	1,210.00	821,727.40	10,186,552.20

ตารางที่ 4-7 (ต่อ)

ปีที่	ค่าเสื่อมราคาอาคาร	ค่าเสื่อมราคาการ ติดตั้งระบบต่าง ๆ	ค่าเสื่อมราคา เฟอร์นิเจอร์	ค่าเสื่อมราคา อุปกรณ์ สำนักงาน	ค่าเสื่อมราคาป้าย ชื่อ อพาร์ทเมนท์	ค่าเสื่อมราคาสุทธิ	ค่าเสื่อมราคาสะสม
14	521,200.00	17,280.00	268,800.00	13,237.40	1,210.00	821,727.40	11,008,279.60
15	521,200.00	17,280.00	268,800.00	13,237.40	1,210.00	821,727.40	11,830,007.00
16	521,200.00	17,280.00	268,800.00	14,561.14	1,331.00	823,172.14	12,653,179.14
17	521,200.00	17,280.00	268,800.00	14,561.14	1,331.00	823,172.14	13,476,351.28
18	521,200.00	17,280.00	268,800.00	14,561.14	1,331.00	823,172.14	14,299,523.42
19	521,200.00	17,280.00	268,800.00	14,561.14	1,331.00	823,172.14	15,122,695.56
20	521,200.00	17,280.00	268,800.00	14,561.14	1,331.00	823,172.14	15,945,867.70
รวม	10,424,000.00	316,800.00	4,928,000.00	253,862.70	23,205.00	15,945,867.70	

ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating cost) ได้แก่

### 3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่

#### 3.1 ค่าเงินเดือนพนักงาน

3.1.1 พนักงานธุรการและการเงิน 1 คน เงินเดือน 12,000 บาท มีหน้าที่ให้ข้อมูลลูกค้า ทำสัญญาเช่า แจ้งยอดค่าบริการ ติดตามการชำระเงินและจัดทำบัญชี ช่วงเวลาการทำงาน ตั้งแต่เวลา 08.00-17.00 น.

3.1.2 พนักงานรักษาความสะอาด 2 คน เงินเดือนคนละ 10,000 บาท มีหน้าที่ดูแลความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง รับเรื่องจากลูกค้าเมื่อมีปัญหาภายในห้องพัก ช่วงเวลาการทำงานตั้งแต่เวลา 08.00-17.00 น.

3.1.3 พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน เงินเดือน 10,000 บาท มีหน้าที่ดูแลรักษาความสงบและความเรียบร้อยของโครงการ ช่วงเวลาการทำงานตั้งแต่เวลา 19.00-07.00 น. เงินเดือนพนักงานรวมเป็นเงิน 42,000 บาทต่อเดือน เงินเดือนพนักงานคิดเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 2 ต่อปี

### 4. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานผันแปร

4.1 ค่าไฟฟ้าพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก คิดในอัตราร้อยละ 75 ของรายได้ค่าไฟฟ้า ต่อเดือน ห้องพักมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยเดือนละ 150 หน่วย หน่วยละ 8 บาท

ปีที่ 1-ปีที่ 10 กำหนดให้มีอัตราเข้าพักร้อยละ 95 รายได้ค่าไฟฟ้าต่อเดือน  
 $= 53 \text{ ห้อง} \times 150 \text{ หน่วย} \times 8 \text{ บาท} = 63,600 \text{ บาท} \times 75\% = 47,700 \text{ บาท ต่อเดือน} \times 12 \text{ เดือน}$   
 $= 572,400 \text{ บาทต่อปี}$

ปีที่ 11-ปีที่ 20 กำหนดให้มีอัตราเข้าพักร้อยละ 90 รายได้ค่าไฟฟ้าต่อเดือน  
 $= 50 \text{ ห้อง} \times 150 \text{ หน่วย} \times 8 \text{ บาท} = 60,000 \text{ บาท} \times 75\% = 45,000 \text{ บาท ต่อเดือน} \times 12 \text{ เดือน}$   
 $= 540,000 \text{ บาทต่อปี}$

4.2 ค่าน้ำประปาพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก คิดในอัตราร้อยละ 75 ของรายได้ค่าน้ำประปาต่อเดือน ห้องพักมีปริมาณการใช้น้ำประปาเฉลี่ยเดือนละ 4 หน่วยต่อห้อง ปีที่ 1-ปีที่ 10 กำหนดให้มีอัตราเข้าพักร้อยละ 95 รายได้ ค่าน้ำประปาต่อเดือน  $= 53 \text{ ห้อง} \times 5 \text{ หน่วย} \times 30 \text{ บาท}$   
 $= 7,950 \text{ บาท} \times 75\% = 5,962.50 \text{ บาท ต่อเดือน} \times 12 \text{ เดือน} = 71,550 \text{ บาทต่อปี}$

ปีที่ 11-ปีที่ 20 กำหนดให้มีอัตราเข้าพักร้อยละ 90 รายได้ค่าน้ำประปาต่อเดือน  
 $= 50 \text{ ห้อง} \times 5 \text{ หน่วย} \times 30 \text{ บาท} = 7,500 \text{ บาท} \times 75\% = 5,625 \text{ บาท ต่อเดือน} \times 12 \text{ เดือน}$   
 $= 67,500 \text{ บาทต่อปี}$

4.3 ค่าโทรศัพท์และค่าอินเทอร์เน็ต ใช้ในการดำเนินงานภายในโครงการและค่าอินเทอร์เน็ตเพื่อให้บริการแก่ลูกค้า คิดในอัตราร้อยละ 75 ของรายได้ ค่าให้บริการอินเทอร์เน็ตต่อเดือน

ปีที่ 1-ปีที่ 10 กำหนดให้มีอัตราเข้าพักร้อยละ 95 รายได้ค่าให้บริการอินเทอร์เน็ตต่อเดือน = 53 ห้อง x 100 บาท = 5,300 บาทต่อเดือน x 75% = 3,975 บาท x 12 เดือน = 47,700 บาทต่อปี

ปีที่ 11-ปีที่ 20 กำหนดให้มีอัตราเข้าพักร้อยละ 90 รายได้ค่าให้บริการอินเทอร์เน็ตต่อเดือน = 50 ห้อง x 100 บาท = 5,000 บาทต่อเดือน x 75% = 3,750 บาท x 12 เดือน = 45,000 บาทต่อปี

4.4 ค่าวัสดุสำนักงานและเบ็ดเตล็ด คิดในอัตราร้อยละ 0.5 ของรายได้รวมระยะเวลาดำเนินงาน 20 ปี รวมเป็นเงิน 477,098.45 บาท

4.5 ค่าขยะ มีค่าบริการเก็บขยะของโครงการเดือนละ 400 บาท ต่อปีเป็นเงิน 4,800 บาท ระยะเวลาดำเนินงาน 20 ปี รวมเป็นเงิน 96,000 บาท

4.6 ค่าซ่อมบำรุงและปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ เช่น สายชำระ ก๊อกน้ำ ลูกบิดประตู เป็นต้น คิดในอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าอาคาร ปรับขึ้นร้อยละ 3 ทุก 5 ปี ระยะเวลาดำเนินงาน 20 ปี รวมเป็นเงิน 1,090,253.20 บาท

4.7 ค่าประกันอัคคีภัย คิดในอัตราร้อยละ 0.1 ของทุนประกัน ค่าธรรมเนียมประกันอัคคีภัยเป็นอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ 20 ปี รวมเป็นเงิน 208,480 บาท

4.8 ชำระเงินกู้และดอกเบี้ย 180 งวด งวดละ 95,630.77 บาท 179 งวด และงวดละ 172,852.33 บาท 1 งวด คิดเป็นเงินต้น 11,153,280 บาท ดอกเบี้ย 6,137,480.16 บาท รวมทั้งสิ้น 17,290,760.16 บาท

4.9 ค่าภาษีป้าย จัดทำป้ายเพื่อประชาสัมพันธ์ด้วยอักษรภาษาไทยล้วน มีเนื้อหาของป้าย 1,000 ตารางเซนติเมตร

$$\begin{aligned} \text{ภาษีที่ต้องชำระ} &= \frac{10 \times 1,000}{500} \quad \text{ตารางเซนติเมตร} \\ &= 20 \quad \text{บาท} \end{aligned}$$

เมื่อคำนวณมีอัตราต่ำกว่า 200 บาท ต้องเสียค่าภาษีป้ายขั้นต่ำ 200 บาทต่อปี

4.10 ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีที่เรียกเก็บจากรายได้ค่าเช่าห้องในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าห้อง โดยคิดในระยะเวลาโครงการ 20 ปี รวมเป็นเงิน 4,843,605 บาท

4.11 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำกิจการในนามของนิติบุคคลต้องปรับปรุง  
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิทางบัญชีเพื่อให้เป็นกำไร (ขาดทุน) สุทธิทางภาษีก่อน แล้วจึงคูณด้วย  
อัตรากำไรที่ต้องชำระ

ตารางที่ 4-8 อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล

จำนวนกำไรสุทธิ	อัตรากำไรร้อยละ
ไม่เกิน 300,000 บาท	ยกเว้น
เกิน 300,000 บาท แต่ไม่เกิน 3,000,000	15
เกิน 3,000,000 บาท ขึ้นไป	20

4.12 ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7 ภาษีที่เรียกเก็บจากการให้บริการค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์  
หากรวมรายได้เกินปีละ 1,800,000 บาท ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7 โดยคิดในระยะเวลา  
โครงการ 20 ปี เรียกเก็บจากลูกค้าและนำส่งสรรพากร รวมเป็นเงิน 2,712,418 บาท

ตารางที่ 4-9 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ปีที่	ค่าเงินเดือน พนักงาน	ค่าไฟฟ้าพื้นที่ ส่วนกลางและ ห้องพัก	ค่าน้ำประปา พื้นที่ ส่วนกลาง และห้องพัก	ค่าโทรศัพท์ และ อินเทอร์เน็ต	ค่าวัสดุ สำนักงาน และ เบ็ดเตล็ด	ค่าขยะ	ค่าซ่อมบำรุง และ ปรับเปลี่ยน อุปกรณ์	ค่าประกัน อัคคีภัย	ชำระเงินกู้และ ดอกเบี้ยจ่าย	ค่าภาษี ป้าย	ค่าภาษี โรงเรือนและ ที่ดิน	รวมค่าใช้จ่าย
1	504,000.00	572,400.00	71,550.00	47,700.00	23,691.00	4,800.00	52,120.00	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,500.00	2,554,292.48
2	514,080.00	572,400.00	71,550.00	47,700.00	23,691.00	4,800.00	52,120.00	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,500.00	2,564,372.48
3	524,361.60	572,400.00	71,550.00	47,700.00	23,691.00	4,800.00	52,120.00	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,500.00	2,574,654.08
4	534,848.83	572,400.00	71,550.00	47,700.00	23,691.00	4,800.00	52,120.00	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,500.00	2,585,141.31
5	545,545.81	572,400.00	71,550.00	47,700.00	23,691.00	4,800.00	52,120.00	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,500.00	2,595,838.29
6	556,456.72	572,400.00	71,550.00	47,700.00	24,263.40	4,800.00	53,683.60	10,424.00	1,028,907.48	200.00	245,655.00	2,616,040.20
7	567,585.86	572,400.00	71,550.00	47,700.00	24,263.40	4,800.00	53,683.60	10,424.00	1,028,907.48	200.00	245,655.00	2,627,169.34
8	578,937.58	572,400.00	71,550.00	47,700.00	24,263.40	4,800.00	53,683.60	10,424.00	1,028,907.48	200.00	245,655.00	2,638,521.06
9	590,516.33	572,400.00	71,550.00	47,700.00	24,263.40	4,800.00	53,683.60	10,424.00	1,028,907.48	200.00	245,655.00	2,650,099.81
10	602,326.65	572,400.00	71,550.00	47,700.00	24,263.40	4,800.00	53,683.60	10,424.00	1,028,907.48	200.00	245,655.00	2,661,910.13
11	614,373.19	540,000.00	67,500.00	45,000.00	23,446.20	4,800.00	55,294.11	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,702.50	2,628,647.48
12	626,660.65	540,000.00	67,500.00	45,000.00	23,446.20	4,800.00	55,294.11	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,702.50	2,640,934.94
13	639,193.86	540,000.00	67,500.00	45,000.00	23,446.20	4,800.00	55,294.11	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,702.50	2,653,468.15
14	651,977.74	540,000.00	67,500.00	45,000.00	23,446.20	4,800.00	55,294.11	10,424.00	1,028,907.48	200.00	238,702.50	2,666,252.03
15	665,017.30	540,000.00	67,500.00	45,000.00	23,446.20	4,800.00	55,294.11	10,424.00	1,099,978.23	200.00	238,702.50	2,750,362.34
16	678,317.64	540,000.00	67,500.00	45,000.00	24,019.09	4,800.00	56,952.93	10,424.00	-	200.00	245,863.50	1,673,077.16
17	691,884.00	540,000.00	67,500.00	45,000.00	24,019.09	4,800.00	56,952.93	10,424.00	-	200.00	245,863.50	1,686,643.52



ตารางที่ 4-8 (ต่อ)

ปี	ค่าเงินเดือนพนักงาน	ค่าไฟฟ้าพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	ค่าน้ำประปาพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต	ค่าวัสดุสำนักงานและเบ็ดเตล็ด	ค่าขยะ	ค่าปรับเปลี่ยนอุปกรณ์และซ่อมบำรุงอาคาร	ค่าประกันอัคคีภัย	ชำระเงินกู้และดอกเบี้ยจ่าย	ค่าภาษีป้าย	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	รวมค่าใช้จ่าย
18	705,721.68	540,000.00	67,500.00	45,000.00	24,019.09	4,800.00	56,952.93	10,424.00	-	200.00	245,863.50	1,700,481.20
19	719,836.11	540,000.00	67,500.00	45,000.00	24,019.09	4,800.00	56,952.93	10,424.00	-	200.00	245,863.50	1,714,595.63
20	734,232.83	540,000.00	67,500.00	45,000.00	24,019.09	4,800.00	56,952.93	10,424.00	-	200.00	245,863.50	1,728,992.35
รวม	12,245,874.38	11,124,000.00	1,390,500.00	927,000.00	477,098.45	96,000.00	1,090,253.20	208,480.00	15,504,682.95	4,000.00	4,843,605.00	47,911,493.98

ที่มา: จากการคำนวณ จากการสัมภาษณ์ผู้รับเหมาก่อสร้างและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-10 รายละเอียดการประมาณการรายจ่ายตลอดอายุโครงการ

รายการ	จำนวน (บาท)
<b>ต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)</b>	
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	5,122,000.00
ค่าก่อสร้าง	11,424,000.00
ค่าติดตั้งระบบ	316,800.00
ค่าตกแต่งภายในห้องพัก	4,928,000.00
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	253,862.70
ค่าป้ายชื่ออพาร์ทเมนท์	23,205.00
<b>รวมต้นทุนในการลงทุน (Investment cost)</b>	<b>16,945,867.70</b>
<b>ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating cost)</b>	
<b>ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่</b>	
ค่าเงินเดือนพนักงาน	12,245,874.38
<b>ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานผันแปร</b>	
ค่าไฟฟ้าพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	11,124,000.00
ค่าน้ำประปาพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	1,390,500.00
ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต	927,000.00
ค่าวัสดุสำนักงานและเบ็ดเตล็ด	477,098.45
ค่าขยะ	96,000.00
ค่าปรับเปลี่ยนอุปกรณ์และซ่อมบำรุงอาคาร	1,090,253.20
ค่าประกันอัคคีภัย	208,480.00
ชำระเงินกู้และดอกเบี้ย	15,504,682.95
ค่าภาษีป้าย	4,000.00
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	4,843,605.00
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	5,955,249.42
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating cost)</b>	<b>53,866,743.40</b>
<b>รวมต้นทุนในการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>	<b>70,812,611.10</b>

### ประมาณการรายรับของโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

การประมาณการรายรับของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์ ในช่วง 10 ปีแรก กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ในปีที่ 11-ปีที่ 20 คาดว่า อัตราการเข้าพักจะลดลงตามสภาพโครงการ จึงกำหนดให้มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 90 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด การประมาณการอัตราเข้าพักต่อปีได้มาจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-11 อัตราเข้าพักเฉลี่ยตลอดอายุโครงการ

ปีที่	อัตราเข้าพัก (%)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
0	-	-
1-10	95%	53
11-20	90%	50

ที่มา: จากการคำนวณและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

การประมาณการรายรับของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์ สามารถประมาณการจาก อัตราการเข้าพัก x อัตราค่าเช่าต่อเดือน x 12 เดือน ซึ่งโครงการมีห้องพักทั้งหมด 56 ห้อง ค่าเช่าห้องพักห้องละ 3,000 บาท ต่อเดือน อัตราค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ 3,000 บาท ต่อเดือน อัตราค่าเช่าเท่ากันทุกห้อง อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุก 5 ปี ในระยะเวลาเริ่มแรกเป็นการก่อสร้างโครงการใช้ระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้าง 1 ปี จึงจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จทำให้ในระยะเวลาเริ่มแรกนี้ยังไม่มีรายได้เข้ามาภายในโครงการ แต่จะเริ่มมีรายได้ในปีถัดไป

ตารางที่ 4-12 อัตราค่าเช่าห้องพักและอัตราค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ตลอดอายุโครงการ

ปีที่	อัตราค่าเช่าห้องพัก	อัตราค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์
		หน่วย: บาท
0	-	-
1-5	3,000.00	3,000.00
6-10	3,090.00	3,090.00
11-15	3,182.70	3,182.70
16-20	3,278.18	3,278.18

ที่มา: จากการคำนวณและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา  
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

การประมาณการรายรับจากค่าเช่าห้องพักและค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ตลอดอายุโครงการ

ในปีที่ 1-ปีที่ 5 กำหนดอัตราค่าเช่าห้องห้องละ 3,000 บาทต่อเดือน x 53 ห้อง  
= 159,000 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,908,000 บาทต่อปี ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ห้องละ 3,000 บาท  
ต่อเดือน x 53 ห้อง = 159,000 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,908,000 บาท ต่อปี

ในปีที่ 6-ปีที่ 10 อัตราค่าเช่าห้องห้องละ 3,090 บาทต่อเดือน x 53 ห้อง = 163,770 บาท  
ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,965,240 บาท ต่อปี ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ห้องละ 3,090 บาท ต่อเดือน  
x 53 ห้อง = 163,770 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,965,240 บาท ต่อปี

ในปีที่ 11-ปีที่ 15 อัตราค่าเช่าห้องห้องละ 3,182.70 บาท ต่อเดือน x 50 ห้อง  
= 159,135 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,909,620 บาท ต่อปี ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ห้องละ  
3,182.70 บาท ต่อเดือน x 50 ห้อง = 159,135 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,909,620 บาท ต่อปี

ในปีที่ 16-ปีที่ 20 อัตราค่าเช่าห้องห้องละ 3,278.18 บาท ต่อเดือน x 50 ห้อง  
= 163,909 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,966,908 บาท ต่อปี ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ห้องละ 3,182.70 บาท  
ต่อเดือน x 50 ห้อง = 159,135 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 1,966,908 บาท ต่อปี

ตารางที่ 4-13 การประมาณการรายรับจากค่าเช่าห้องพัสดุอายุโครงการ

				หน่วย: บาท
ปี ที่	ผลตอบแทนค่าเช่า ห้องพัสดุต่อปี (1)	ผลตอบแทนค่าเช่า เฟอร์นิเจอร์ต่อปี (2)	ผลตอบแทน (1)+(2)	ผลตอบแทนสะสม จากการให้บริการ
0	-			-
1	1,908,000.00	1,908,000.00	3,816,000.00	3,816,000.00
2	1,908,000.00	1,908,000.00	3,816,000.00	7,632,000.00
3	1,908,000.00	1,908,000.00	3,816,000.00	11,448,000.00
4	1,908,000.00	1,908,000.00	3,816,000.00	15,264,000.00
5	1,908,000.00	1,908,000.00	3,816,000.00	19,080,000.00
6	1,965,240.00	1,965,240.00	3,930,480.00	23,010,480.00
7	1,965,240.00	1,965,240.00	3,930,480.00	26,940,960.00
8	1,965,240.00	1,965,240.00	3,930,480.00	30,871,440.00
9	1,965,240.00	1,965,240.00	3,930,480.00	34,801,920.00
10	1,965,240.00	1,965,240.00	3,930,480.00	38,732,400.00
11	1,909,620.00	1,909,620.00	3,819,240.00	42,551,640.00
12	1,909,620.00	1,909,620.00	3,819,240.00	46,370,880.00
13	1,909,620.00	1,909,620.00	3,819,240.00	50,190,120.00
14	1,909,620.00	1,909,620.00	3,819,240.00	54,009,360.00
15	1,909,620.00	1,909,620.00	3,819,240.00	57,828,600.00
16	1,966,908.60	1,966,908.60	3,933,817.20	61,762,417.20
17	1,966,908.60	1,966,908.60	3,933,817.20	65,696,234.40
18	1,966,908.60	1,966,908.60	3,933,817.20	69,630,051.60
19	1,966,908.60	1,966,908.60	3,933,817.20	73,563,868.80
20	1,966,908.60	1,966,908.60	3,933,817.20	77,497,686.00

ที่มา: จากการคำนวณและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา  
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

### การประมาณการรายรับจากการให้บริการไฟฟ้า

การประมาณการรายรับจากการให้บริการไฟฟ้าของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์ กำหนดค่าบริการหน่วยละ 8 บาท สามารถประมาณการได้จากอัตราการเข้าพักในโครงการ ซึ่งในช่วง 10 ปีแรก กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ห้องพักมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยเดือนละ 150 หน่วย ต่อห้อง x 8 บาท = 1,200 บาทต่อห้อง x 53 ห้อง = 63,600 บาทต่อเดือน x 12 เดือน = 763,200 บาท ต่อปี และปีที่ 11-ปีที่ 20 กำหนดอัตราเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 ห้องพักมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยเดือนละ 150 หน่วยต่อห้อง x 8 บาท = 1,200 บาท ต่อห้อง x 50 ห้อง = 60,000 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 720,000 บาทต่อปี การประมาณการรายรับจากการให้บริการไฟฟ้าของโครงการได้มาจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-14 การประมาณการรายรับจากการให้บริการไฟฟ้าตลอดอายุโครงการ

หน่วย: บาท		
ปีที่	ผลตอบแทนจากการให้บริการไฟฟ้า ต่อปี	ผลตอบแทนสะสมจากการให้บริการ ไฟฟ้า
1	763,200.00	763,200.00
2	763,200.00	1,526,400.00
3	763,200.00	2,289,600.00
4	763,200.00	3,052,800.00
5	763,200.00	3,816,000.00
6	763,200.00	4,579,200.00
7	763,200.00	5,342,400.00
8	763,200.00	6,105,600.00
9	763,200.00	6,868,800.00
10	763,200.00	7,632,000.00
11	720,000.00	8,352,000.00
12	720,000.00	9,072,000.00
13	720,000.00	9,792,000.00

ตารางที่ 4-14 (ต่อ)

หน่วย: บาท

ปีที่	ผลตอบแทนจากการให้บริการไฟฟ้า ต่อปี	ผลตอบแทนสะสมจากการให้บริการ ไฟฟ้า
14	720,000.00	10,512,000.00
15	720,000.00	11,232,000.00
16	720,000.00	11,952,000.00
17	720,000.00	12,672,000.00
18	720,000.00	13,392,000.00
19	720,000.00	14,112,000.00
20	720,000.00	14,832,000.00

ที่มา: จากการคำนวณ

#### การประมาณการรายรับจากการให้บริการน้ำประปา

การประมาณการรายรับจากการให้บริการน้ำประปาของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์ กำหนดค่าบริการหน่วยละ 30 บาท สามารถประมาณการได้จากอัตราการเข้าพักในโครงการ ซึ่งในช่วง 10 ปีแรก กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ห้องพักมีปริมาณการใช้น้ำประปาเฉลี่ยเดือนละ 5 หน่วย ต่อห้อง x 30 บาท = 150 บาท ต่อห้อง x 53 ห้อง = 7,950 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 95,400 บาท ต่อปี และปีที่ 11-ปีที่ 20 กำหนดอัตราเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 ห้องพักมีปริมาณการใช้น้ำประปาเฉลี่ยเดือนละ 5 หน่วยต่อห้อง x 30 บาท = 150 บาท ต่อห้อง x 50 ห้อง = 7,500 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 90,000 บาท ต่อปี การประมาณการรายรับจากการให้บริการน้ำประปาของโครงการได้มาจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-15 การประมาณการรายรับจากการให้บริการน้ำประปาตลอดอายุโครงการ

หน่วย: บาท

ปีที่	ผลตอบแทนจากการให้บริการน้ำต่อปี	ผลตอบแทนสะสมจากการให้บริการน้ำ
1	95,400.00	95,400.00
2	95,400.00	190,800.00
3	95,400.00	286,200.00
4	95,400.00	381,600.00
5	95,400.00	477,000.00
6	95,400.00	572,400.00
7	95,400.00	667,800.00
8	95,400.00	763,200.00
9	95,400.00	858,600.00
10	95,400.00	954,000.00
11	90,000.00	1,044,000.00
12	90,000.00	1,134,000.00
13	90,000.00	1,224,000.00
14	90,000.00	1,314,000.00
15	90,000.00	1,404,000.00
16	90,000.00	1,494,000.00
17	90,000.00	1,584,000.00
18	90,000.00	1,674,000.00
19	90,000.00	1,764,000.00
20	90,000.00	<u>1,854,000.00</u>

ที่มา: จากการคำนวณและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา

อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี



### การประมาณการรายรับจากการให้บริการอินเทอร์เน็ต

การประมาณการรายรับจากการให้บริการอินเทอร์เน็ตของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนท์ กำหนดค่าบริการห้องละ 100 บาทต่อเดือน สามารถประมาณการได้จากอัตรา การเข้าพักในโครงการ ซึ่งในช่วง 10 ปีแรก กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 95 ของจำนวน ห้องพักทั้งหมด = 53 ห้อง x 100 บาท = 5,300 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 63,600 บาท ต่อปี และปีที่ 11-ปีที่ 20 กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 90 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด = 50 ห้อง x 100 บาท = 5,000 บาท ต่อเดือน x 12 เดือน = 60,000 บาท ต่อปี การประมาณการรายรับจากการ ให้บริการอินเทอร์เน็ตของโครงการได้มาจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-16 การประมาณการรายรับจากการให้บริการอินเทอร์เน็ตตลอดอายุโครงการ

หน่วย: บาท		
ปีที่	ผลตอบแทนจากการให้บริการอินเทอร์เน็ต ต่อปี	ผลตอบแทนสะสมจากการให้บริการ อินเทอร์เน็ต
1	63,600.00	63,600.00
2	63,600.00	127,200.00
3	63,600.00	190,800.00
4	63,600.00	254,400.00
5	63,600.00	318,000.00
6	63,600.00	381,600.00
7	63,600.00	445,200.00
8	63,600.00	508,800.00
9	63,600.00	572,400.00
10	63,600.00	636,000.00
11	60,000.00	696,000.00
12	60,000.00	756,000.00
13	60,000.00	816,000.00
14	60,000.00	876,000.00
15	60,000.00	936,000.00

ตารางที่ 4-16 (ต่อ)

หน่วย: บาท

ปีที่	ผลตอบแทนจากการให้บริการอินเทอร์เน็ต ต่อปี	ผลตอบแทนสะสมจากการให้บริการ อินเทอร์เน็ต
16	60,000.00	996,000.00
17	60,000.00	1,056,000.00
18	60,000.00	1,116,000.00
19	60,000.00	1,176,000.00
20	60,000.00	<u>1,236,000.00</u>

ที่มา: จากการคำนวณและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา  
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-17 การประมาณการรายรับรวมตลอดอายุโครงการ

หน่วย: บาท

ปีที่	ผลตอบแทนค่าเช่า ห้องพักต่อปี (1)	ผลตอบแทนค่าเช่า เฟอร์นิเจอร์ต่อปี (2)	ผลตอบแทนค่า ไฟฟ้าต่อปี (3)	ผลตอบแทนค่า น้ำประปาต่อปี (4)	ผลตอบแทนจากการ ให้บริการอินเทอร์เน็ต (5)	ผลตอบแทนต่อปี	ผลตอบแทน สะสม
1	1,908,000.00	1,908,000.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,738,200.00	4,738,200.00
2	1,908,000.00	1,908,000.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,738,200.00	9,476,400.00
3	1,908,000.00	1,908,000.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,738,200.00	14,214,600.00
4	1,908,000.00	1,908,000.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,738,200.00	18,952,800.00
5	1,908,000.00	1,908,000.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,738,200.00	23,691,000.00
6	1,965,240.00	1,965,240.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,852,680.00	28,543,680.00
7	1,965,240.00	1,965,240.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,852,680.00	33,396,360.00
8	1,965,240.00	1,965,240.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,852,680.00	38,249,040.00
9	1,965,240.00	1,965,240.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,852,680.00	43,101,720.00
10	1,965,240.00	1,965,240.00	763,200.00	95,400.00	63,600.00	4,852,680.00	47,954,400.00
11	1,909,620.00	1,909,620.00	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,689,240.00	52,643,640.00

ตารางที่ 4-17 (ต่อ)

หน่วย: บาท

ปีที่	ผลตอบแทนค่าเช่า ห้องพักต่อปี (1)	ผลตอบแทนค่าเช่า เฟอร์นิเจอร์ต่อปี (2)	ผลตอบแทนค่า ไฟฟ้าต่อปี (3)	ผลตอบแทนค่า น้ำประปาต่อปี (4)	ผลตอบแทนจากการ ให้บริการ อินเทอร์เน็ต (5)	ผลตอบแทนต่อปี	ผลตอบแทน สะสม
12	1,909,620.00	1,909,620.00	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,689,240.00	57,332,880.00
13	1,909,620.00	1,909,620.00	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,689,240.00	62,022,120.00
14	1,909,620.00	1,909,620.00	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,689,240.00	66,711,360.00
15	1,909,620.00	1,909,620.00	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,689,240.00	71,400,600.00
16	1,966,908.60	1,966,908.60	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,803,817.20	76,204,417.20
17	1,966,908.60	1,966,908.60	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,803,817.20	81,008,234.40
18	1,966,908.60	1,966,908.60	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,803,817.20	85,812,051.60
19	1,966,908.60	1,966,908.60	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,803,817.20	90,615,868.80
20	1,966,908.60	1,966,908.60	720,000.00	90,000.00	60,000.00	4,803,817.20	95,419,686.00
	38,748,843.00	38,748,843.00	14,832,000.00	1,854,000.00	1,236,000.00	95,419,686.00	

ที่มา: จากการคำนวณและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

### ประมาณการงบกระแสเงินสด

ประมาณการความต้องการของเงินลงทุนในช่วงแรกของการเริ่มกิจการเป็นการพยากรณ์รายรับ รายจ่าย ที่ต้องใช้เงินสด ผู้ประกอบการจะต้องพิจารณาของค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แหล่งที่มาของเงินทุนและนำการประมาณการงบกระแสเงินสดมาใช้ประโยชน์ในงบการเงิน เพื่อให้เห็นสภาพคล่องในอนาคต

#### 1. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอาร์ทเม้นท์ให้เช่า

ในการศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์หาผลดำเนินงานว่าเมื่อดำเนินธุรกิจไปแล้วจะมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ จึงได้มีการจัดทำการประมาณการงบกระแสเงินสด ได้แก่ กระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย โดยความแตกต่างคือกระแสเงินสดสุทธิ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอาร์ทเม้นท์ให้เช่าในครั้งนี้มีเกณฑ์ในการวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ดังนี้

- 1.1 ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)
- 1.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)
- 1.3 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)
- 1.4 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR)
- 1.5 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)

ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) การคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนโดยใช้อัตราคิดลดคำนวณ

อาจเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$WACC = W_d K_d (1-t) + W_e K_e$$

โดยกำหนดให้

$W_d$	=	สัดส่วนเงินลงทุนจากการกู้ยืม ร้อยละ 30
$K_d$	=	ต้นทุนเงินทุนจากการกู้ยืม ร้อยละ 6.25
$W_e$	=	สัดส่วนเงินลงทุนของผู้ประกอบการ ร้อยละ 70
$K_e$	=	ต้นทุนเงินทุนของผู้ประกอบการ ร้อยละ 7.75

(อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.25 ต่อปี จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อ้างอิงวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 + ต้นทุนเสียโอกาส ร้อยละ 1.50)

### ต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity cost)

อัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการที่จะได้รับจากการนำเงินไปฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ในประเทศเท่ากับร้อยละ 1.50 ซึ่งเป็นดอกเบี้ยเงินฝากประจำสูงสุดที่มีอัตรา MLR ต่ำสุดของเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 ฝากประจำ 12 เดือนที่ต้องตัดทิ้งไป เพื่อดำเนินกิจกรรมที่เลือกไว้ ต้นทุนค่าเสียโอกาสเป็นต้นทุนที่ไม่ได้เกิดขึ้นจริง แต่เป็นต้นทุนที่สร้างขึ้นมาเพื่อใช้ในการตัดสินใจเท่านั้น

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= 0.30 (6.25\%) (1-0.20) + 0.70 (7.75\%) \\ &= 1.50\% + 5.43\% \\ &= 6.93\% \end{aligned}$$

ถ้าลงทุนในโครงการแล้วได้ผลตอบแทนภายใน (IRR) มากกว่า 6.93% แสดงว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

### มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าสุทธิในปัจจุบันของโครงการก็คือผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าเวลาแล้วของโครงการ ซึ่งมุ่งเพื่อวัดว่าโครงการที่กำลังพิจารณาอยู่นั้น จะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือมีกำไรหรือไม่ กล่าวคือ NPV ที่ได้ออกมาลบหรือต่ำกว่า 10 แสดงว่าการลงทุนตามโครงการนั้นจะไม่คุ้มค่า เกณฑ์นี้ จึงนำมาใช้เพื่อช่วยในการตัดสินใจที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการ

ตารางที่ 4-18 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) กรณีปกติ

หน่วย: บาท			
ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
0	-	22,067,867.70	-22,067,867.70
1	4,738,200.00	2,554,292.48	2,183,907.52
2	4,738,200.00	2,564,372.48	2,173,827.52
3	4,738,200.00	2,574,654.08	2,163,545.92
4	4,738,200.00	2,585,141.31	2,153,058.69
5	4,738,200.00	2,595,838.29	2,142,361.71
6	4,852,680.00	2,616,040.20	2,236,639.80

ตารางที่ 4-18 (ต่อ)

				หน่วย: บาท
ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	
7	4,852,680.00	2,627,169.34	2,225,510.66	
8	4,852,680.00	2,638,521.06	2,214,158.94	
9	4,852,680.00	2,650,099.81	2,202,580.19	
10	4,852,680.00	2,661,910.13	2,190,769.87	
11	4,689,240.00	2,628,647.48	2,060,592.52	
12	4,689,240.00	2,640,934.94	2,048,305.06	
13	4,689,240.00	2,653,468.15	2,035,771.85	
14	4,689,240.00	2,666,252.03	2,022,987.97	
15	4,689,240.00	2,750,362.34	1,938,877.66	
16	4,803,817.20	1,673,077.16	3,130,740.04	
17	4,803,817.20	1,686,643.52	3,117,173.68	
18	4,803,817.20	1,700,481.20	3,103,336.00	
19	4,803,817.20	1,714,595.63	3,089,221.57	
20	4,803,817.20	1,728,992.35	3,074,824.85	
รวม	95,419,686.00	47,911,493.98	47,508,192.02	
NPV			28,735,096.54	
IRR			21.12%	
อัตราคิดลด (Discount rate)			6.93%	

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิหาได้จากผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย โดยกำหนดอัตราคิดลด (Discount rate) เท่ากับ 6.93% ผลการวิเคราะห์หีบกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 28,735,096.54 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้นโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

### อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

อัตราผลตอบแทนของโครงการ หรืออัตราที่จะทำให้ผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่ได้คิดลดเป็นค่าในปัจจุบันแล้วเท่ากัน อัตราที่กล่าวถึงจึงเป็นอัตราความสามารถของเงินทุนที่จะก่อให้เกิดรายได้คุ้มกับเงินลงทุนเพื่อการนั้นพอดี กรณีนี้จึงมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับการหา NPV จะแตกต่างกันก็ตรงที่เปลี่ยนจาก  $i$  หรืออัตราดอกเบี้ยใน NPV มาเป็น  $r$  หรืออัตราส่วนลดใน IRR เท่านั้น การคำนวณหา IRR จึงอาจเริ่มด้วยการหักผลตอบแทนออกด้วยค่าใช้จ่ายเป็นปี ๆ ไปตลอดชั่วอายุโครงการ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปี (จะปรากฏออกมาเป็นบวกหรือลบเป็นปี ๆ ไป) หรือกระแสเงินสดหลังจากนั้นก็หาอัตราส่วนลดที่ทำให้ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (ซึ่งปรากฏออกมาเป็นบวกหรือลบ) รวมกันแล้วที่ค่าเป็นศูนย์ วิธีการหาจึงเป็นวิธีการแบบทดลองหาไปเรื่อย ๆ

จากตารางพบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 21.12 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ 6.93 ดังนั้น โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) หรือผลตอบแทนเฉลี่ยของมูลค่าตามบัญชีเป็นการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนด้วยตัวเลขทางบัญชี โดยใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

ตารางที่ 4-19 การคำนวณอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) กรณีปกติ

หน่วย: บาท			
ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
0	-	22,067,867.70	-22,067,867.70
1	4,738,200.00	2,554,292.48	2,183,907.52
2	4,738,200.00	2,564,372.48	2,173,827.52
3	4,738,200.00	2,574,654.08	2,163,545.92
4	4,738,200.00	2,585,141.31	2,153,058.69
5	4,738,200.00	2,595,838.29	2,142,361.71
6	4,852,680.00	2,616,040.20	2,236,639.80
7	4,852,680.00	2,627,169.34	2,225,510.66



ตารางที่ 4-19 (ต่อ)

				หน่วย: บาท
ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	
8	4,852,680.00	2,638,521.06	2,214,158.94	
9	4,852,680.00	2,650,099.81	2,202,580.19	
10	4,852,680.00	2,661,910.13	2,190,769.87	
11	4,689,240.00	2,628,647.48	2,060,592.52	
12	4,689,240.00	2,640,934.94	2,048,305.06	
13	4,689,240.00	2,653,468.15	2,035,771.85	
14	4,689,240.00	2,666,252.03	2,022,987.97	
15	4,689,240.00	2,750,362.34	1,938,877.66	
16	4,803,817.20	1,673,077.16	3,130,740.04	
17	4,803,817.20	1,686,643.52	3,117,173.68	
18	4,803,817.20	1,700,481.20	3,103,336.00	
19	4,803,817.20	1,714,595.63	3,089,221.57	
20	4,803,817.20	1,728,992.35	3,074,824.85	
กำไรสุทธิ			47,508,192.02	

ที่มา: จากการคำนวณ

$$\begin{aligned}
 & \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} & = & \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนปีของโครงการ}} \\
 & & = & \frac{47,508,192.02}{20} \\
 & & = & 2,375,409.60 \quad \text{บาท} \\
 & \text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} & = & \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}} \\
 & & = & \frac{2,286,105.74}{22,067,867.70} \\
 & & = & 10.76\%
 \end{aligned}$$

จากตารางพบว่า อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) เท่ากับ ร้อยละ 10.76 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ 6.93 ดังนั้น โครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)

ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ ค่าลงทุนของโครงการ (Investment cost) จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป ระยะเวลาคืนทุนยิ่งสั้นยิ่งดี

ตารางที่ 4-20 ระยะเวลาคืนทุน (PB) กรณีปกติ

หน่วย: บาท		
ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	สิ้นปี
0	-22,067,867.70	-22,067,867.70
1	2,183,907.52	-19,883,960.18
2	2,173,827.52	-17,710,132.66
3	2,163,545.92	-15,546,586.74
4	2,153,058.69	-13,393,528.05
5	2,142,361.71	-11,251,166.34
6	2,236,639.80	-9,014,526.54
7	2,225,510.66	-6,789,015.88
8	2,214,158.94	-4,574,856.94
9	2,202,580.19	-2,372,276.75
10	2,190,769.87	-181,506.88
11	2,060,592.52	1,879,085.64
12	2,048,305.06	3,927,390.70
13	2,035,771.85	5,963,162.55
14	2,022,987.97	7,986,150.52
15	1,938,877.66	9,925,028.18
16	3,130,740.04	13,055,768.22
17	3,117,173.68	16,172,941.90
18	3,103,336.00	19,276,277.90

ตารางที่ 4-20 (ต่อ)

หน่วย: บาท		
ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	สิ้นปี
19	3,089,221.57	22,365,499.47
20	3,074,824.85	25,440,324.32

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางพบว่า ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนในโครงการคือ 10 ปี 1 เดือน (คำนวณเดือนทำได้ดังนี้  $181,506.88 / 2,060,592.52 = 0.08$  เดือน) ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในระยะเวลาที่ดี ดังนั้น โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

### ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า กรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis) จัดทำเพื่อให้ทราบว่าการลงทุนยังคงมีความเป็นไปได้หรือไม่ เป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่เกิดจากความไม่แน่นอนในอนาคต ต้นทุนและผลตอบแทนอาจมีการคาดเคลื่อนบางประการเกิดจากด้านใดด้านหนึ่งหรือเกิดขึ้นพร้อม ๆ กันก็ได้ ซึ่งส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยแบ่งการวิเคราะห์ได้ 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ตารางที่ 4-21 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)  
กรณีศึกษาที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน  
ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

หน่วย: บาท

ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
0	-	22,067,867.70	-22,067,867.70
1	4,359,144.00	2,554,292.48	1,804,851.52
2	4,359,144.00	2,564,372.48	1,794,771.52
3	4,359,144.00	2,574,654.08	1,784,489.92
4	4,359,144.00	2,585,141.31	1,774,002.69
5	4,359,144.00	2,595,838.29	1,763,305.71
6	4,464,465.60	2,616,040.20	1,848,425.40
7	4,464,465.60	2,627,169.34	1,837,296.26
8	4,464,465.60	2,638,521.06	1,825,944.54
9	4,464,465.60	2,650,099.81	1,814,365.79
10	4,464,465.60	2,661,910.13	1,802,555.47
11	4,314,100.80	2,628,647.48	1,685,453.32
12	4,314,100.80	2,640,934.94	1,673,165.86
13	4,314,100.80	2,653,468.15	1,660,632.65
14	4,314,100.80	2,666,252.03	1,647,848.77
15	4,314,100.80	2,750,362.34	1,563,738.46
16	4,419,511.82	1,673,077.16	2,746,434.66
17	4,419,511.82	1,686,643.52	2,732,868.30
18	4,419,511.82	1,700,481.20	2,719,030.62

ตารางที่ 4-21 (ต่อ)

				หน่วย: บาท
ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	
19	4,419,511.82	1,714,595.63	2,704,916.19	
20	4,419,511.82	1,728,992.35	2,690,519.47	
รวม	87,786,111.12	47,911,493.98	39,874,617.14	
NPV			24,670,859.40	
IRR			19.28%	
อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ			6.93%	

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิหาได้จากผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย โดยกำหนดอัตราคิดลด (Discount rate) เท่ากับร้อยละ 6.93 ผลการวิเคราะห์ทั้งกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 24,670,859.40 บาท ซึ่งมีความมากกว่าศูนย์ ดังนั้น โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

จากตารางพบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 19.28 ซึ่งมีความมากกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ 6.93 ดังนั้น โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ตารางที่ 4-22 การคำนวณอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR)

กรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน

ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
0	-	22,067,867.70	-22,067,867.70
1	4,359,144.00	2,554,292.48	1,804,851.52
2	4,359,144.00	2,564,372.48	1,794,771.52
3	4,359,144.00	2,574,654.08	1,784,489.92
4	4,359,144.00	2,585,141.31	1,774,002.69
5	4,359,144.00	2,595,838.29	1,763,305.71
6	4,464,465.60	2,616,040.20	1,848,425.40
7	4,464,465.60	2,627,169.34	1,837,296.26
8	4,464,465.60	2,638,521.06	1,825,944.54
9	4,464,465.60	2,650,099.81	1,814,365.79
10	4,464,465.60	2,661,910.13	1,802,555.47
11	4,314,100.80	2,628,647.48	1,685,453.32
12	4,314,100.80	2,640,934.94	1,673,165.86
13	4,314,100.80	2,653,468.15	1,660,632.65
14	4,314,100.80	2,666,252.03	1,647,848.77
15	4,314,100.80	2,750,362.34	1,563,738.46
16	4,419,511.82	1,673,077.16	2,746,434.66
17	4,419,511.82	1,686,643.52	2,732,868.30
18	4,419,511.82	1,700,481.20	2,719,030.62
19	4,419,511.82	1,714,595.63	2,704,916.19
20	4,419,511.82	1,728,992.35	2,690,519.47
			39,874,617.14

ที่มา: จากการคำนวณ

$$\begin{aligned}
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนปีของโครงการ}} \\
 &= \frac{39,874,617.14}{20} \\
 &= 1,993,730.86 \text{ บาท} \\
 \text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} &= \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}} \\
 &= \frac{1,993,730.86}{22,067,867.70} \\
 &= 9.03\%
 \end{aligned}$$

จากตารางพบว่า อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) เท่ากับร้อยละ 9.03 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ 6.93 ดังนั้น โครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน

ตารางที่ 4-23 ระยะเวลาคืนทุน (PB) กรณีที่ 1 ผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

หน่วย: บาท

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	สิ้นปี
0	-22,067,867.70	-22,067,867.70
1	1,804,851.52	-20,263,016.18
2	1,794,771.52	-18,468,244.66
3	1,784,489.92	-16,683,754.74
4	1,774,002.69	-14,909,752.05
5	1,763,305.71	-13,146,446.34
6	1,848,425.40	-11,298,020.94
7	1,837,296.26	-9,460,724.68
8	1,825,944.54	-7,634,780.14
9	1,814,365.79	-5,820,414.35

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	หน่วย: บาท
		สิ้นปี
10	1,802,555.47	-4,017,858.88
11	1,685,453.32	-2,332,405.56
12	1,673,165.86	-659,239.70
13	1,660,632.65	1,001,392.95
14	1,647,848.77	2,649,241.72
15	1,563,738.46	4,212,980.18
16	2,746,434.66	6,959,414.84
17	2,732,868.30	9,692,283.15
18	2,719,030.62	12,411,313.77
19	2,704,916.19	15,116,229.97
20	2,690,519.47	17,806,749.44

จากตารางพบว่า เมื่อผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนในโครงการคือ 12 ปี 4 เดือน (คำนวณเดือนทำได้ดังนี้  $659,239.70 / 1,660,632.65 = 0.40$  เดือน) ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในระยะที่ดี ดังนั้นโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน



ตารางที่ 4-24 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)  
กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน  
ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
0	-	22,067,867.70	-22,067,867.70
1	4,027,470.00	2,554,292.48	1,473,177.52
2	4,027,470.00	2,564,372.48	1,463,097.52
3	4,027,470.00	2,574,654.08	1,452,815.92
4	4,027,470.00	2,585,141.31	1,442,328.69
5	4,027,470.00	2,595,838.29	1,431,631.71
6	4,124,778.00	2,616,040.20	1,508,737.80
7	4,124,778.00	2,627,169.34	1,497,608.66
8	4,124,778.00	2,638,521.06	1,486,256.94
9	4,124,778.00	2,650,099.81	1,474,678.19
10	4,124,778.00	2,661,910.13	1,462,867.87
11	3,985,854.00	2,628,647.48	1,357,206.52
12	3,985,854.00	2,640,934.94	1,344,919.06
13	3,985,854.00	2,653,468.15	1,332,385.85
14	3,985,854.00	2,666,252.03	1,319,601.97
15	3,985,854.00	2,750,362.34	1,235,491.66
16	4,083,244.62	1,673,077.16	2,410,167.46
17	4,083,244.62	1,686,643.52	2,396,601.10
18	4,083,244.62	1,700,481.20	2,382,763.42
19	4,083,244.62	1,714,595.63	2,368,648.99

ตารางที่ 4-24 (ต่อ)

ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
20	4,083,244.62	1,728,992.35	2,354,252.27
รวม	81,106,733.10	47,911,493.98	33,195,239.12
NPV			21,114,651.90
IRR			17.64%
อัตราคิดลด (Discount rate)			6.93%

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิหาได้จากผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย โดยกำหนดอัตราคิดลด (Discount rate) เท่ากับร้อยละ 6.93 ผลการวิเคราะห์ทั้งกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 20 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 21,114,651.90 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้นโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

จากตารางพบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 17.64 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำ 6.93% ดังนั้นโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ตารางที่ 4-25 การคำนวณอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR)

กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน  
ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

ปีที่	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
0	-	22,067,867.70	-22,067,867.70
1	4,027,470.00	2,554,292.48	1,473,177.52
2	4,027,470.00	2,564,372.48	1,463,097.52
3	4,027,470.00	2,574,654.08	1,452,815.92
4	4,027,470.00	2,585,141.31	1,442,328.69
5	4,027,470.00	2,595,838.29	1,431,631.71
6	4,124,778.00	2,616,040.20	1,508,737.80
7	4,124,778.00	2,627,169.34	1,497,608.66
8	4,124,778.00	2,638,521.06	1,486,256.94
9	4,124,778.00	2,650,099.81	1,474,678.19
10	4,124,778.00	2,661,910.13	1,462,867.87
11	3,985,854.00	2,628,647.48	1,357,206.52
12	3,985,854.00	2,640,934.94	1,344,919.06
13	3,985,854.00	2,653,468.15	1,332,385.85
14	3,985,854.00	2,666,252.03	1,319,601.97
15	3,985,854.00	2,750,362.34	1,235,491.66
16	4,083,244.62	1,673,077.16	2,410,167.46
17	4,083,244.62	1,686,643.52	2,396,601.10
18	4,083,244.62	1,700,481.20	2,382,763.42
19	4,083,244.62	1,714,595.63	2,368,648.99
20	4,083,244.62	1,728,992.35	2,354,252.27
	รวมกำไรสุทธิ		33,195,239.12

ที่มา: จากการคำนวณ

$$\begin{aligned}
 \text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนปีของโครงการ}} \\
 &= \frac{33,195,239.12}{20} \\
 &= 1,659,761.96 \quad \text{บาท} \\
 \text{อัตราผลตอบแทนทางบัญชี} &= \frac{\text{กำไรสุทธิถัวเฉลี่ย}}{\text{เงินลงทุนเริ่มแรก}} \\
 &= \frac{1,659,761.96}{22,067,867.70} \\
 &= 7.52\%
 \end{aligned}$$

จากตารางพบว่า อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) เท่ากับร้อยละ 7.52 ซึ่งมีค่ามากกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำ 6.93% ดังนั้นโครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน

ตารางที่ 4-26 ระยะเวลาคืนทุน (PB) กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการ  
เปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทนลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน  
และค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

หน่วย: บาท

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	สิ้นปี
0		-22,067,867.70
1	1,473,177.52	-20,594,690.18
2	1,463,097.52	-19,131,592.66
3	1,452,815.92	-17,678,776.74
4	1,442,328.69	-16,236,448.05
5	1,431,631.71	-14,804,816.34
6	1,508,737.80	-13,296,078.54
7	1,497,608.66	-11,798,469.88
8	1,486,256.94	-10,312,212.94
9	1,474,678.19	-8,837,534.75
10	1,462,867.87	-7,374,666.88
11	1,357,206.52	-6,017,460.36
12	1,344,919.06	-4,672,541.30
13	1,332,385.85	-3,340,155.45
14	1,319,601.97	-2,020,553.48
15	1,235,491.66	-785,061.82
16	2,410,167.46	1,625,105.64
17	2,396,601.10	4,021,706.74
18	2,382,763.42	6,404,470.16
19	2,368,648.99	8,773,119.15
20	2,354,252.27	11,127,371.42

จากตารางพบว่า เมื่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ขณะที่ผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ระยะเวลาคืนทุนในการลงทุนในโครงการ คือ 15 ปี 3 เดือน (คำนวณเดือนทำได้ดังนี้  $785,061.82 / 2,410,167.46 = 0.33$  เดือน) ระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างยาวนาน แต่ระยะเวลาคืนทุนยังไม่เกินอายุโครงการ 20 ปี ดังนั้นโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ตารางที่ 4-27 สรุปผลเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการ

กรณีศึกษา	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)	ARR (ร้อยละ)	PB (ปี/เดือน)	การ ตัดสินใจ
กรณีปกติ	28,735,096.54	21.12	10.76	10 ปี 1 เดือน	ลงทุน
กรณีที่ 1 ผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายในการลงทุน คงที่	24,670,859.40	19.28	9.03	12 ปี 4 เดือน	ลงทุน
กรณีที่ 2 ผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายในการลงทุน คงที่	21,114,651.90	17.64	7.52	15 ปี 3 เดือน	ลงทุน

ที่มา: จากการคำนวณ

### การวิเคราะห์ความเสี่ยง

ทางโครงการได้พิจารณากรณีการเปลี่ยนแปลงทางด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและกรณีการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทนลดลง เพื่อให้โครงการมีความใกล้เคียงกับสถานการณ์จริง เพื่อใช้เป็นตัวช่วยในการประกอบการตัดสินใจ

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการอาร์ทเม้นท์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีการนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft Excel 2013 ช่วยในการคำนวณข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทน วิเคราะห์ต้นทุนคงที่ ต้นทุนผันแปรในการดำเนินงาน และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

โดยใช้สถิติในการวิเคราะห์เชิงปริมาณในการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR), อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)

## บทที่ 5

### สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

#### ความมุ่งหมายของงานวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในโครงการ

#### วิธีการดำเนินการวิจัย

ข้อมูลที่นำมาใช้ประกอบด้วย 1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ได้รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่ลงทุนในโครงการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับโครงการที่ทำการศึกษานี้ 2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ได้รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในอินเทอร์เน็ต

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสัมภาษณ์ที่ผู้วิจัยได้ทำขึ้น ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและได้นำข้อมูลเหล่านี้มาสร้างแบบสัมภาษณ์ขึ้น แบบสัมภาษณ์จะประกอบด้วยคำถามเกี่ยวกับลักษณะ ต้นทุน รายรับ รายจ่ายของโครงการ

#### การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีการนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft Excel 2013 ช่วยในการคำนวณข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทน วิเคราะห์ต้นทุนคงที่ ต้นทุนผันแปรในการดำเนินงาน และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่

กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ โดยใช้สถิติในการวิเคราะห์เชิงปริมาณในการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR), อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of



Return: ARR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)

## สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปั้นเพชร อพาร์ทเมนท์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ปรากฏว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีเกณฑ์ชี้วัดเป็นเกณฑ์ตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 28,735,096.54 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 21.12 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.76 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) มีค่าเท่ากับ 10 ปี 1 เดือน สรุปได้ว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่าเป็นบวกและมากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity analysis) มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยแบ่งการวิเคราะห์ได้ 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 8 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ปรากฏว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีเกณฑ์ชี้วัดเป็นเกณฑ์ตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 24,670,859.40 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 19.28 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 9.03 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) มีค่าเท่ากับ 12 ปี 4 เดือน สรุปได้ว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่าเป็นบวกและมากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุน

กรณีที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลตอบแทน ลดลง ร้อยละ 15 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการลงทุนคงที่ ปรากฏว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีเกณฑ์ชี้วัดเป็นเกณฑ์ตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 21,114,651.90 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 17.64 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.52 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) มีค่าเท่ากับ 15 ปี 3 เดือน ระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างยาวนาน แต่ระยะเวลาคืนทุนยังไม่เกินอายุ

โครงการ 20 ปี สรุปได้ว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่าเป็นบวกและมากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุน

### อภิปรายผล

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์ โดยมีเกณฑ์ชี้วัดเป็นเกณฑ์ตัดสินใจจะเห็นได้ว่าตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

### ข้อเสนอแนะ

ธุรกิจประเภทนี้ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงและมีภาระผูกพันเป็นเวลานาน เมื่อตัดสินใจลงทุนแล้วพบปัญหาสามารถแก้ไขปัญหาก็ยาก ดังนั้น ผู้ที่สนใจลงทุนควรศึกษาอย่างละเอียดรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน ข้อเสนอแนะนี้จะช่วยลดข้อบกพร่องและเพิ่มความสะดวกแก่ผู้ที่สนใจลงทุนและผู้สนใจศึกษาในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เข้าต่อไป

#### ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้มีข้อจำกัดเรื่องเวลา จึงไม่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในด้านอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการอาจทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปควรวิเคราะห์ให้ครอบคลุมในแง่มุมที่หลากหลาย เช่น การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค เป็นต้น

## บรรณานุกรม

- กสิกรไทย จำกัด, ธนาคาร. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2555). แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนต์ปี 2554: การแข่งขันเข้มข้น. เข้าถึงได้จาก: <http://www.ksmecare.com>
- ก้อง พิสิฏฐนรสีห์. (2550). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดนนทบุรี. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- กัญญ์พิชญะ รัตนชัยวรพล. (2554). ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม บริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ตั้งแต่สถานีพร้อมพงษ์ถึงสถานีเอกมัย. สารนิพนธ์, เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ขนิษฐา ไชยเสนา. (2553). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าใน บริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต, สาขาวิชาบริหารธุรกิจ, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ความรู้เบื้องต้น ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เช่า Apartment for Rent. (ม.ป.ป.). เข้าถึงได้จาก: <http://www.softbizplus.com/apartment/593-apartment-for-rent>
- เฉลิมพล แสงฤทธิ์. (2551). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ขนาดกลาง ในจังหวัดสมุทรปราการ. งานนิพนธ์การจัดการมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการจัดการ วิชาเอกขนาดกลางและขนาดย่อม, คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ชนายุส เชี่ยวเชิงการณ. (2554). ปัจจัยการตัดสินใจเลือกห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: หอพักชอยส์เกิ้ล 32. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรังสิต.
- ฐาปนา ฉิ่งไพศาล และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2540). การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้. กรุงเทพฯ: ซีระฟิล์ม และไอเท็กซ์.
- ณัฐกฤตา ชิดนอก. (2551). ความพึงพอใจของการใช้บริการของผู้พักอาศัยอพาร์ทเมนท์ บริษัท ณรงค์แมนชั่น จำกัด. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร.
- ดวงมณี โกมารทัต. (2559). การบัญชีต้นทุน (พิมพ์ครั้งที่ 15). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- ชั้นยพร เลิศวรรณพงษ์. (2554). *ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการบ้านเพลินิจิตรópolis* *มันต์*. สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการจัดการ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- นิภาวรรณ เสณีตันติกุล. (2550). *การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของหอพักแห่งหนึ่งบริเวณ ถนนนิมมานเหมินท์ ในจังหวัดเชียงใหม่*. การค้นคว้าแบบอิสระ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ปรัชญ์ มาเอื้อย. (2548). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในเขตเทศบาลตำบล แผลมฉบบัง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี*. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตร์ มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ประวัติความเป็นมาเมืองพัทยา*. (2557). เข้าถึงได้จาก: <http://www.pattayacitypolice.com/en/history.html>
- ประวิช ตุงคะเสรีรักษ์. (2544). *การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย สำหรับลูกจ้าง นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์ มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- พรชัย ชัยรุ่งปัญญา. (2555). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในอำเภอพระพุทธบาท จังหวัดสระบุรี*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต. สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- มาใช้ “5 Forces Model” วิเคราะห์ธุรกิจโรงแรมกันดีกว่า. (2559). เข้าถึงได้จาก: <https://smartfinder.asia/th/5-forces-model/>
- รุ่งโรจน์ เบนจุมสุทิน, และสุนิสา สุบิน. (ม.ป.ป.). *ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า บริเวณหลังมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย*. คณะเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
- ฤทธนันท์ คูตระกูล. (2553). *การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโรงแรมในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่*. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- วงเดือน สิงห์วิจารณ์. (2544). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเคหะชุมชนชนบทไทย*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- วรมน สุนทรจักรพงษ์. (2550). *การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าในตำบล แสสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี*. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตร์ มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

- วัฒนา ก้องแดนไพร. (2553). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการห้องพักของนักศึกษา*  
*ในเขตอำเภอเมืองสามชุก จังหวัดสุพรรณบุรี*. วิทยานิพนธ์, บัณฑิตวิทยาลัย,  
 มหาวิทยาลัยราชภัฏเทพสตรี.
- ศักดิ์ทวี จิตไพศาลวัฒนา. (2554). *ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตพุทธมณฑลสาย 4*  
*จังหวัดนครปฐม*. สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการตลาด,  
 บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยสยาม.
- ศรีสุดา อาชวานันทกุล. (2555). *การบัญชีเพื่อการจัดการ (Managerial Accounting)*.  
 ปทุมธานี: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต.
- สมฤทัย เลิศฤทธิวิริยะกุล. (2554). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์*  
*ให้เช่ารายเดือน ในเขตอำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง*. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจ  
 มหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบัญชีบริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- หฤทัย มินะพันธ์. (2550). *ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ*. กรุงเทพฯ:  
 สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อะไรคือ *SWOT ANALYSIS*. (ม.ป.ป.). เข้าถึงได้จาก: [http://www.108ideajobs.com/  
 index.php?lay=show&ac=article&Id=538775043](http://www.108ideajobs.com/index.php?lay=show&ac=article&Id=538775043)
- อังคณา จารุทรศน์พิมล. (2557). *วิเคราะห์การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า บริเวณถนน*  
*พหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี*. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจ  
 มหาบัณฑิต, สาขาวิชาบริหารธุรกิจสำหรับผู้บริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์,  
 มหาวิทยาลัยบูรพา.

ภาคผนวก

**ภาคผนวก ก**

วิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ

ตารางภาคผนวก ก-1 วิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ

วิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ							
รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
<b>รายได้</b>							
รายได้ค่าเช่าห้องพัก	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,965,240.00	1,965,240.00
รายได้ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,965,240.00	1,965,240.00
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00
รายได้จากการให้บริการน้ำประปา	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00
รายได้จากการให้บริการอินเทอร์เน็ต	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,852,680.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>							
ต้นทุนของโครงการ	2,554,292.48	2,564,372.48	2,574,654.08	2,585,141.31	2,595,838.29	2,616,040.20	2,627,169.34
ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์	771,540.00	771,540.00	771,540.00	771,540.00	771,540.00	772,734.00	772,734.00
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,325,832.48</b>	<b>3,335,912.48</b>	<b>3,346,194.08</b>	<b>3,356,681.31</b>	<b>3,367,378.29</b>	<b>3,388,774.20</b>	<b>3,399,903.34</b>
กำไรก่อนหักภาษี	1,412,367.52	1,402,287.52	1,392,005.92	1,381,518.69	1,370,821.71	1,463,905.80	1,452,776.66
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	282,473.50	280,457.50	278,401.18	276,303.74	274,164.34	292,781.16	290,555.33
กำไรหลังหักภาษี	1,129,894.02	1,121,830.02	1,113,604.74	1,105,214.95	1,096,657.37	1,171,124.64	1,162,221.33
กำไรสะสม	1,129,894.02	2,251,724.03	3,365,328.77	4,470,543.72	5,567,201.09	6,738,325.73	7,900,547.06
ที่มา : จากการคำนวณ							



ตารางภาคผนวก ก-1 (ต่อ)

วิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ							
รายการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
<b>รายได้</b>							
รายได้ค่าเช่าห้องพัก	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,909,620.00	1,909,620.00	1,909,620.00	1,909,620.00
รายได้ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,909,620.00	1,909,620.00	1,909,620.00	1,909,620.00
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า	763,200.00	763,200.00	763,200.00	720,000.00	720,000.00	720,000.00	720,000.00
รายได้จากการให้บริการน้ำประปา	95,400.00	95,400.00	95,400.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
รายได้จากการให้บริการอินเทอร์เน็ต	63,600.00	63,600.00	63,600.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,689,240.00</b>	<b>4,689,240.00</b>	<b>4,689,240.00</b>	<b>4,689,240.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>							
ต้นทุนของโครงการ	2,638,521.06	2,650,099.81	2,661,910.13	2,628,647.48	2,640,934.94	2,653,468.15	2,666,252.03
ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์	772,734.00	772,734.00	772,734.00	821,727.40	821,727.40	821,727.40	821,727.40
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,411,255.06</b>	<b>3,422,833.81</b>	<b>3,434,644.13</b>	<b>3,450,374.88</b>	<b>3,462,662.34</b>	<b>3,475,195.55</b>	<b>3,487,979.43</b>
กำไรก่อนหักภาษี	1,441,424.94	1,429,846.19	1,418,035.87	1,238,865.12	1,226,577.66	1,214,044.45	1,201,260.57
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	288,284.99	285,969.24	283,607.17	247,773.02	245,315.53	242,808.89	240,252.11
กำไรหลังหักภาษี	1,153,139.95	1,143,876.95	1,134,428.70	991,092.10	981,262.13	971,235.56	961,008.46
กำไรสะสม	9,053,687.01	10,197,563.96	11,331,992.66	12,323,084.75	13,304,346.88	14,275,582.44	15,236,590.90
ที่มา : จากการคำนวณ							

ตารางภาคผนวก ก-1 (ต่อ)

วิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ						
รายการ	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
<b>รายได้</b>						
รายได้ค่าเช่าห้องพัก	1,909,620.00	1,966,908.60	1,966,908.60	1,966,908.60	1,966,908.60	1,966,908.60
รายได้ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์	1,909,620.00	1,966,908.60	1,966,908.60	1,966,908.60	1,966,908.60	1,966,908.60
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า	720,000.00	720,000.00	720,000.00	720,000.00	720,000.00	720,000.00
รายได้จากการให้บริการน้ำประปา	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
รายได้จากการให้บริการอินเทอร์เน็ต	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,689,240.00</b>	<b>4,803,817.20</b>	<b>4,803,817.20</b>	<b>4,803,817.20</b>	<b>4,803,817.20</b>	<b>4,803,817.20</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนของโครงการ	2,750,362.34	1,673,077.16	1,686,643.52	1,700,481.20	1,714,595.63	1,728,992.35
ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์	821,727.40	823,172.14	823,172.14	823,172.14	823,172.14	823,172.14
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,572,089.74</b>	<b>2,496,249.30</b>	<b>2,509,815.66</b>	<b>2,523,653.34</b>	<b>2,537,767.77</b>	<b>2,552,164.49</b>
กำไรก่อนหักภาษี	1,117,150.26	2,307,567.90	2,294,001.54	2,280,163.86	2,266,049.43	2,251,652.71
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	223,430.05	461,513.58	458,800.31	456,032.77	453,209.89	450,330.54
กำไรหลังหักภาษี	893,720.21	1,846,054.32	1,835,201.23	1,824,131.09	1,812,839.54	1,801,322.17
กำไรสะสม	16,130,311.10	17,976,365.42	19,811,566.66	21,635,697.74	23,448,537.29	25,249,859.46
ที่มา : จากการคำนวณ						

**ภาคผนวก ข**

วิเคราะห์งบประมาณเงินสดตลอดอายุโครงการ

ตารางภาคผนวก ข-1 วิเคราะห์งบกระแสเงินสดตลอดอายุโครงการ

วิเคราะห์งบกระแสเงินสดตลอดอายุโครงการ							
งบกระแสเงินสด	ผลรวม	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
<b>กระแสเงินสดรับ</b>							
รายได้ค่าเช่าห้องพัก	38,748,843.00	-	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00
รายได้ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์	38,748,843.00	-	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00	1,908,000.00
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า	14,832,000.00	-	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00
รายได้จากการให้บริการน้ำประปา	1,854,000.00	-	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00
รายได้จากการให้บริการอินเทอร์เน็ต	1,236,000.00	-	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>95,419,686.00</b>	<b>-</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>	<b>4,738,200.00</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>							
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	5,122,000.00	5,122,000.00	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	11,424,000.00	11,424,000.00	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งระบบต่างๆ	316,800.00	144,000.00	0	0	0	0	0
ค่าตกแต่งภายในห้องพัก	4,928,000.00	2,240,000.00	0	0	0	0	0
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	253,862.70	54,700.00	0	0	0	0	0
ค่าป้ายชื่ออพาร์ทเมนท์	23,205.00	5,000.00	0	0	0	0	0
ค่าเงินเดือนพนักงาน	12,245,874.38	0	504,000.00	514,080.00	524,361.60	534,848.83	545,545.81
ค่าไฟฟ้าพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	11,124,000.00	0	572,400.00	572,400.00	572,400.00	572,400.00	572,400.00
ค่าน้ำประปาพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	1,390,500.00	0	71,550.00	71,550.00	71,550.00	71,550.00	71,550.00
ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต	927,000.00	0	47,700.00	47,700.00	47,700.00	47,700.00	47,700.00
ค่าวัสดุสำนักงานและเบ็ดเตล็ด	477,098.45	0	23,691.00	23,691.00	23,691.00	23,691.00	23,691.00
ค่าขยะ	96,000.00	0	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
ค่าปรับเปลี่ยนอุปกรณ์และซ่อมบำรุงอาคาร	1,090,253.20	0	52,120.00	52,120.00	52,120.00	52,120.00	52,120.00
ค่าประกันอัคคีภัย	208,480.00	0	10,424.00	10,424.00	10,424.00	10,424.00	10,424.00
ชำระเงินทุนและดอกเบี้ย	15,504,682.95	0	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48
ภาษีป้าย	4,000.00	0	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	4,843,605.00	0	238,500.00	238,500.00	238,500.00	238,500.00	238,500.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	5,955,249.42	0	258,741.15	256,725.15	254,668.83	252,571.39	250,431.99
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>75,934,611.10</b>	<b>18,989,700.00</b>	<b>2,813,033.63</b>	<b>2,821,097.63</b>	<b>2,829,322.91</b>	<b>2,837,712.70</b>	<b>2,846,270.28</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>19,485,074.90</b>	<b>- 18,989,700.00</b>	<b>1,925,166.37</b>	<b>1,917,102.37</b>	<b>1,908,877.09</b>	<b>1,900,487.30</b>	<b>1,891,929.72</b>
<b>เงินสดสุทธิสะสม</b>			<b>1,925,166.37</b>	<b>3,842,268.74</b>	<b>5,751,145.82</b>	<b>7,651,633.13</b>	<b>9,543,562.85</b>
ที่มา : จากการทำคำนวณ							

## ตารางภาคผนวก ข-1 (ต่อ)

วิเคราะห์งบกระแสเงินสดตลอดอายุโครงการ (ต่อ)							
งบกระแสเงินสด	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
<b>กระแสเงินสดรับ</b>							
รายได้ค่าเช่าห้องพัก	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,909,620.00	1,909,620.00
รายได้ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,965,240.00	1,909,620.00	1,909,620.00
รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00	763,200.00	720,000.00	720,000.00
รายได้จากการให้บริการน้ำประปา	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00	95,400.00	90,000.00	90,000.00
รายได้จากการให้บริการอินเทอร์เน็ต	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	63,600.00	60,000.00	60,000.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,852,680.00</b>	<b>4,689,240.00</b>	<b>4,689,240.00</b>
<b>กระแสเงินสดจ่าย</b>							
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งระบบต่างๆ	0	0	0	0	0	172,800.00	0
ค่าตกแต่งภายในห้องพัก	0	0	0	0	0	2,688,000.00	0
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	60,170.00	0	0	0	0	66,187.00	0
ค่าป้ายชื่ออพาร์ทเมนท์	5,500.00	0	0	0	0	6,050.00	0
ค่าเงินเดือนพนักงาน	556,456.72	567,585.86	578,937.58	590,516.33	602,326.65	614,373.19	626,660.65
ค่าไฟฟ้าพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	572,400.00	572,400.00	572,400.00	572,400.00	572,400.00	540,000.00	540,000.00
ค่าน้ำประปาพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก	71,550.00	71,550.00	71,550.00	71,550.00	71,550.00	67,500.00	67,500.00
ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต	47,700.00	47,700.00	47,700.00	47,700.00	47,700.00	45,000.00	45,000.00
ค่าวัสดุสำนักงานและเบ็ดเตล็ด	24,263.40	24,263.40	24,263.40	24,263.40	24,263.40	23,446.20	23,446.20
ค่าขยะ	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
ค่าปรับเปลี่ยนอุปกรณ์และซ่อมบำรุงอาคาร	53,683.60	53,683.60	53,683.60	53,683.60	53,683.60	55,294.11	55,294.11
ค่าประกันอัคคีภัย	10,424.00	10,424.00	10,424.00	10,424.00	10,424.00	10,424.00	10,424.00
ชำระเงินทุนและดอกเบี้ย	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48	1,028,907.48
ภาษีป้าย	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	245,655.00	245,655.00	245,655.00	245,655.00	245,655.00	238,702.50	238,702.50
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	269,048.81	266,822.98	264,552.64	262,236.89	259,874.82	224,040.67	221,583.18
<b>รวมกระแสเงินสดจ่าย</b>	<b>2,950,759.01</b>	<b>2,893,992.32</b>	<b>2,903,073.70</b>	<b>2,912,336.70</b>	<b>2,921,784.95</b>	<b>5,785,725.15</b>	<b>2,862,518.12</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>1,901,920.99</b>	<b>1,958,687.68</b>	<b>1,949,606.30</b>	<b>1,940,343.30</b>	<b>1,930,895.05</b>	<b>- 1,096,485.15</b>	<b>1,826,721.88</b>
<b>เงินสดสุทธิสะสม</b>	<b>11,445,483.84</b>	<b>13,404,171.52</b>	<b>15,353,777.82</b>	<b>17,294,121.13</b>	<b>19,225,016.18</b>	<b>18,128,531.02</b>	<b>19,955,252.90</b>
ที่มา : จากการคำนวณ							



ภาคผนวก ค

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจอาหารที่

เลขที่แบบสัมภาษณ์.....

## แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจอาหารหมัก

แบบสัมภาษณ์นี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ โดยนักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรการบัญชีบริหารมหาบัณฑิต วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างในการเลือกที่פקอาศัย เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้าง อพาร์ทเมนท์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ข้อมูลที่ได้จากทุกคำตอบของท่านในแบบสัมภาษณ์นี้ จะใช้เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาเท่านั้น โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะนำไปวิเคราะห์และนำเสนอในภาพรวม ไม่มีผลต่อท่านแต่ประการใด ดังนั้น ขอความกรุณาตอบแบบสัมภาษณ์ต่อไปนี้ตามความจริง ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ในครั้งนี้

1. ชื่ออพาร์ทเมนท์.....
2. ที่ตั้ง.....
3. ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์..... โทรศัพท์.....
4. สถานภาพ  
 เจ้าของอพาร์ทเมนท์                       ผู้จัดการอพาร์ทเมนท์  
 ทั้งสองสถานภาพ                       อื่นๆ โปรดระบุ.....
5. ที่ดินมีเนื้อที่ ..... ตารางวา ราคาที่ดิน ..... บาท
6. เงินลงทุนในการก่อสร้าง ..... บาท
7. ลักษณะอาคาร ..... ชั้น
8. โครงการของท่านมีระยะเวลาคืนทุนกี่ปี ..... ปี
9. โครงการของท่านดำเนินการมาแล้วกี่ปี ..... ปี
10. แหล่งที่มาของเงินลงทุน  
10.1 เงินลงทุนจากเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน.....% จำนวน..... บาท  
10.2 เงินลงทุนจากเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วน.....% จำนวน..... บาท  
- แหล่งที่มาของเงินกู้แหล่งที่ 1 จาก .....  
คิดเป็นสัดส่วน.....% จำนวน..... บาท ดอกเบี้ย.....  
- แหล่งที่มาของเงินกู้แหล่งที่ 2 จาก .....  
คิดเป็นสัดส่วน.....% จำนวน..... บาท ดอกเบี้ย.....



## 11. ผู้ปฏิบัติงาน

ตำแหน่ง	มี/ไม่มี	จำนวน(คน)	เงินเดือน(บาท)	เวลาทำงาน		
ผู้จัดการ						
แม่บ้าน						
บัญชี/การเงิน						
พนักงานรักษาความปลอดภัย						
พนักงานบำรุงรักษา						
อื่น ๆ						

12. โครงการของท่านมีห้องให้เช่าทั้งหมดกี่ห้อง ..... ห้อง
13. อัตราค่าเช่าห้อง  
อัตราค่าเช่า..... ราคา ..... บาทต่อเดือน  
อัตราค่าเช่า..... ราคา ..... บาทต่อเดือน
14. อัตราค่าเช่าห้องเพิ่มขึ้น / ลดลง .....% ทุก..... ปี
15. โดยเฉลี่ยห้องเช่าของท่านมีอัตราการเข้าพักทั้งหมด .....% หรือ ..... ห้อง
16. โครงการของท่านคิดค่าบริการค่าไฟอย่างไร  
( ) คิดเป็นหน่วย หน่วยละ ..... บาท ค่าไฟเฉลี่ยต่อห้อง ห้องละ .....บาท  
( ) คิดเหมาจ่ายเดือนละ ..... บาท ( ) คิดรวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว
17. รายรับค่าไฟฟ้าในโครงการของท่าน ..... เฉลี่ยเดือนละ ..... บาท
18. รายจ่ายค่าไฟฟ้าในโครงการของท่าน ..... เฉลี่ยเดือนละ ..... บาท
19. โครงการของท่านคิดค่าบริการค่าน้ำอย่างไร  
( ) คิดเป็นหน่วย หน่วยละ ..... บาท ค่าน้ำเฉลี่ยต่อห้อง ห้องละ .....บาท  
( ) คิดเหมาจ่ายเดือนละ..... บาท ( ) คิดรวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว
20. รายรับค่าน้ำประปาในโครงการของท่าน ..... เฉลี่ยเดือนละ ..... บาท
21. รายจ่ายค่าน้ำประปาในโครงการของท่าน ..... เฉลี่ยเดือนละ ..... บาท
22. รายรับค่าอินเทอร์เน็ตในโครงการของท่าน ..... เฉลี่ยเดือนละ ..... บาท
23. รายจ่ายค่าอินเทอร์เน็ตในโครงการของท่าน ..... เฉลี่ยเดือนละ ..... บาท
24. รายรับด้านอื่น ๆ .....
25. รายจ่ายด้านอื่น ๆ .....
26. กิจการอพาร์ทเมนท์ที่ท่านคิดว่ายังคงเป็นธุรกิจที่น่าลงทุนหรือไม่  
( ) น่าลงทุน ( ) ไม่น่าลงทุน
27. ข้อเสนอแนะในการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า  
.....

ภาคผนวก ง  
แบบสัมภาษณ์ผู้รับเหมาก่อสร้าง

### แบบสัมภาษณ์ผู้รับเหมาก่อสร้าง

แบบสัมภาษณ์นี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ โดยนักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรการบัญชีบริหารมหาบัณฑิต วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนท์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ข้อมูลที่ได้จากทุกคำตอบของท่านในแบบสัมภาษณ์นี้ จะใช้เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาเท่านั้น โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะนำไปวิเคราะห์และนำเสนอในภาพรวม ไม่มีผลต่อท่านแต่ประการใด ดังนั้น ขอความกรุณาตอบแบบสัมภาษณ์ต่อไปนี้ตามความจริง ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ในครั้งนี้

1. ชื่อบริษัท .....
2. ที่ตั้ง.....
3. ราคาที่ดิน.....
4. ราคาก่อสร้างอาคาร.....บาท
5. ราคาออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง.....บาท
6. ราคาก่อสร้างรั้วรอบอาคาร.....บาท
7. ราคาถนนคอนกรีตที่จอดรถ.....บาท
8. ราคาติดตั้งระบบ.....บาท
9. ราคาตกแต่งภายในห้องพัก.....บาท
10. ระยะเวลาในการก่อสร้าง.....
11. อื่น ๆ

.....  
.....  
.....

## ภาคผนวก จ

การใช้ Microsoft Excel ในการคำนวณทางการเงิน

## การใช้ Microsoft Excel ในการคำนวณทางการเงิน ตอนที่ 4

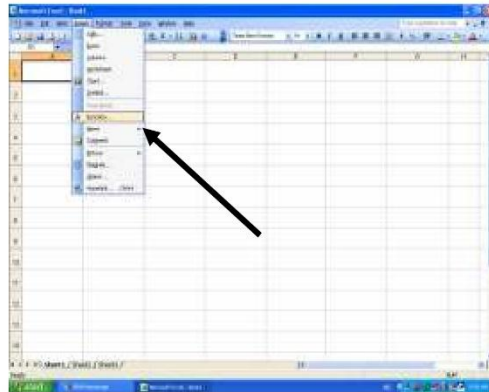
ดร. กิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ

จากการที่ได้ศึกษาถึงการใช้โปรแกรม Microsoft Excel ในการคำนวณค่าของเงินตามเวลา โดยได้ทำการคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน มูลค่าในอนาคต ระยะเวลาการลงทุน ตลอดจนอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตอนต้นที่ 1 และ 2 ไปแล้วนั้น เราสามารถนำแนวคิดในเรื่องดังกล่าวมาทำการประยุกต์ใช้ในประเมินโครงการลงทุนต่างๆ ได้

การใช้ Microsoft Excel ในตอนนี้จะแนะนำถึงกระบวนการในการทำการประเมินถึงโครงการลงทุน หรือในเรื่องของ งบลงทุน (Capital Budgeting)

การทำการคำนวณหาค่าต่างๆ ในเรื่องของงบลงทุน เช่น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) หรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ทำการปรับค่าแล้ว (MIRR) นั้นสามารถทำได้โดยเริ่มต้นจากการเปิดโปรแกรม Microsoft Excel และเลือก Menu Insert (แทรก) ตามด้วย Function (ฟังก์ชัน) ดังภาพ 4.1

ภาพ 4.1 หน้าจอ Microsoft Excel และการเลือก Menu Insert Function



หลังจากนั้นให้ทำการเลือก Category: Financial ใน Menu Insert Function ดังในภาพ 4.2

ภาพ 4.2 การเลือก Category: Financial ใน Menu Insert Function

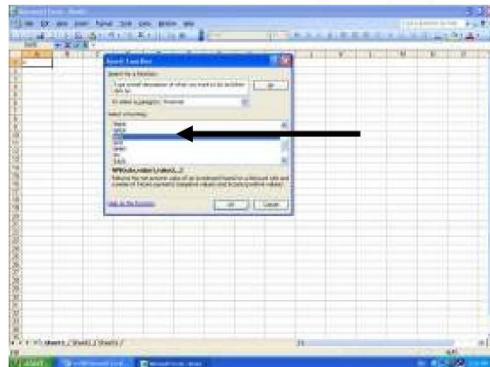


เมื่อทำการเลือก Category: Financial แล้ว ใน Menu Box จะขึ้นรายการคำนวณทางการเงินต่าง ๆ ขึ้นมา ซึ่งสามารถใช้รายการต่าง ๆ เหล่านี้ในการคำนวณทางการเงินได้

#### วิธีการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

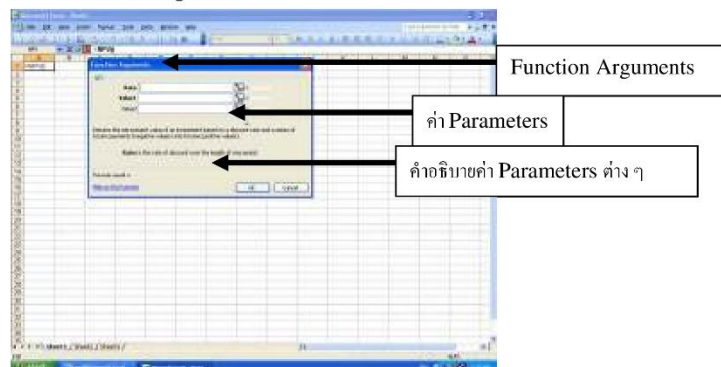
วิธีการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) สามารถทำได้โดยทำการเลือกรายการ NPV ใน Select a Function ดังภาพ 4.3 ใน Menu Select Function

ภาพ 4.3 การเลือกทำรายการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)



โปรแกรม Microsoft Excel จะขึ้นกล่องแสดง Function Arguments ขึ้นมาเพื่อให้ทำการใส่ค่าพารามิเตอร์ (Parameter) ต่าง ๆ ดังภาพ 4.4

ภาพ 4.4 Function Arguments



ค่าพารามิเตอร์ของการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีทั้งหมด 2 ค่า คือ Rate แสดงถึงอัตราดอกเบี้ยหรือต้นทุนของเงินทุนต่อปี/ต่องวดของการลงทุน Value แสดงถึงมูลค่าของกระแสเงินสดรับหรือจ่ายในปีที่ 1 ไปจนถึงปีที่ 29 โดยการกำหนดค่านั้นจะกำหนดโดย Value1 คือ กระแสเงินสดรับหรือจ่ายในปีที่ 1 และ Value 2 คือกระแสเงินสดรับหรือจ่ายในปีที่ 2 ซึ่งการคำนวณนี้จะกำหนดปีได้สูงสุดถึง 29 ปี

ตัวอย่างที่ 1 บริษัท ABC จำกัด มีโครงการลงทุน ซึ่งคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับหรือจ่ายหลังภาษี ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสด (บาท)
0	- 1,000,000
1	200,000
2	300,000
3	400,000
4	500,000

หากบริษัทมีต้นทุนของเงินทุน 10% มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการนี้จะมีค่าเท่ากับเท่าใด

การแทนค่าพารามิเตอร์นั้นสามารถทำได้โดย

Rate = 10%

Value1 = 200,000

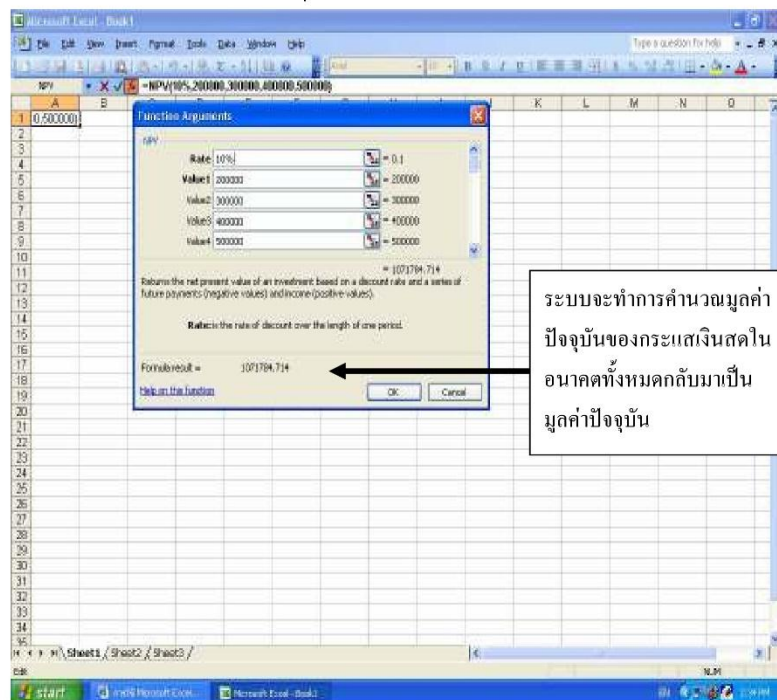
Value2 = 300,000

Value3 = 400,000

Value4 = 500,000

ในหน้าต่างของ Function Arguments นั้นจะเริ่มต้นโดยมีค่า Value1 และ Value2 เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม ค่าของ Value นั้นสามารถเพิ่มได้ถึงจำนวน 29 ปี ซึ่งสามารถเพิ่มค่าดังกล่าวได้โดยคลิกที่ปุ่มสี่ขาวแดง ท้าย Value 2

ภาพ 4.5 การแทนค่าพารามิเตอร์ต่าง ๆ และผลลัพธ์จากการคำนวณ



โดยโปรแกรม Microsoft Excel จะทำการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันให้ทันที โดยมีมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 1,071,784.714 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคต ยังไม่ได้หัก

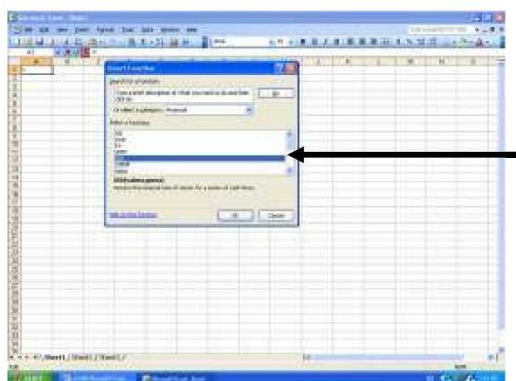


เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 1,000,000 บาท ซึ่งหากหักด้วยเงินลงทุนแล้วจะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 71,784.714 บาท

#### วิธีหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)

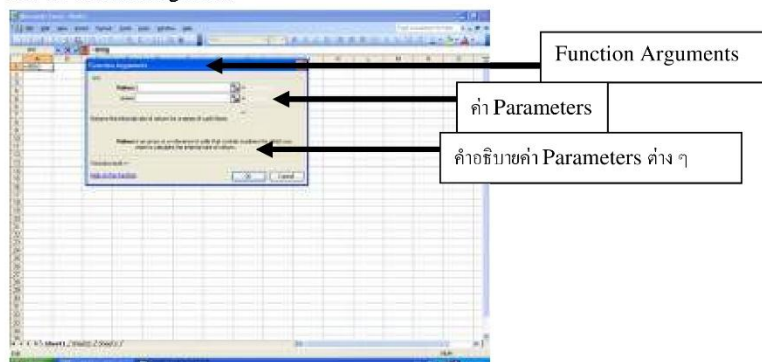
วิธีการคำนวณหาผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) นั้นสามารถทำได้โดยให้ทำการเลือกรายการ IRR ดังภาพ 4.6 ใน Menu Select Function

ภาพ 4.6 การเลือกรายการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)



โปรแกรม Microsoft Excel จะขึ้นกล่องแสดง Function Arguments ขึ้นมาเพื่อให้ทำการใส่ค่าพารามิเตอร์ (Parameter) ดังภาพ 4.7

ภาพ 4.7 Function Arguments



ค่าพารามิเตอร์ของการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) มีทั้งหมด 2 ค่า คือ Values แสดงถึงมูลค่าของกระแสเงินสดรับหรือจ่ายรายงวด ตั้งแต่งวดปัจจุบัน (งวดที่ 0) จนถึงงวดสุดท้ายของการลงทุน

Guess แสดงถึงค่าเริ่มต้นในการสุ่ม เพื่อทำการหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ซึ่งปกติไม่จำเป็นต้องใส่ค่านี้)

ตัวอย่างที่ 2 บริษัท ABC จำกัด มีโครงการลงทุน ซึ่งคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับหรือจ่ายหลังภาษี ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสด (บาท)
0	- 1,000,000
1	200,000
2	300,000
3	400,000
4	500,000

บริษัทจะมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ในครั้งนี้เท่าใด การแทนค่าพารามิเตอร์นั้นสามารถทำได้โดย

แทนค่ากระแสเงินสดใน Cell A1 ไปจนถึง A5 โดย

แทนค่าของปีที่ 0 จำนวน -1,000,000 บาท ในช่อง A1

แทนค่าของปีที่ 1 จำนวน 200,000 บาท ในช่อง A2

แทนค่าของปีที่ 2 จำนวน 300,000 บาท ในช่อง A3

แทนค่าของปีที่ 3 จำนวน 400,000 บาท ในช่อง A4

แทนค่าของปีที่ 4 จำนวน 500,000 บาท ในช่อง A5 ดังภาพ 4.8

เมื่อแทนค่ากระแสเงินสดทุกปีไว้ใน Cell ต่าง ๆ แล้ว

ในช่องต่าง ๆ ของ Function Argument ให้แทนค่าดังนี้

Values ให้แทนค่าโดยกระแสเงินสด โดยเลือกตั้งแต่ A1 ถึง A5

= A1:A5

Guess = ไม่ต้องแทนค่าใด ๆ

จะได้ผลลัพธ์ตามภาพ 4.9

ภาพ 4.8 การแทนค่ากระแสเงินสดใน Cell ต่าง ๆ ใน Microsoft Excel

ค่าพารามิเตอร์ของการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) มีทั้งหมด 2 ค่า คือ Values แสดงถึงมูลค่าของกระแสเงินสดรับหรือจ่ายรายงวด ตั้งแต่งวดปัจจุบัน (งวดที่ 0) จนถึงงวดสุดท้ายของการลงทุน

Guess แสดงถึงค่าเริ่มต้นในการสุ่ม เพื่อทำการหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ซึ่งปกติไม่จำเป็นต้องใส่ค่านี้)

ตัวอย่างที่ 2 บริษัท ABC จำกัด มีโครงการลงทุน ซึ่งคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับหรือจ่ายหลังภาษี ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสด (บาท)
0	-1,000,000
1	200,000
2	300,000
3	400,000
4	500,000

บริษัทจะมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ในครั้งนี้เท่าใด

การแทนค่าพารามิเตอร์นั้นสามารถทำได้โดย

แทนค่ากระแสเงินสดใน Cell A1 ไปจนถึง A5 โดย

แทนค่าของปีที่ 0 จำนวน -1,000,000 บาท ในช่อง A1

แทนค่าของปีที่ 1 จำนวน 200,000 บาท ในช่อง A2

แทนค่าของปีที่ 2 จำนวน 300,000 บาท ในช่อง A3

แทนค่าของปีที่ 3 จำนวน 400,000 บาท ในช่อง A4

แทนค่าของปีที่ 4 จำนวน 500,000 บาท ในช่อง A5 ดังภาพ 4.8

เมื่อแทนค่ากระแสเงินสดทุกปีไว้ใน Cell ต่าง ๆ แล้ว

ในช่องต่าง ๆ ของ Function Argument ให้แทนค่าดังนี้

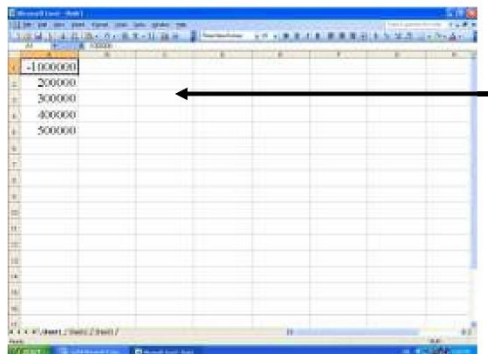
Values ให้แทนค่าโดยกระแสเงินสด โดยเลือกตั้งแต่ A1 ถึง A5

= A1:A5

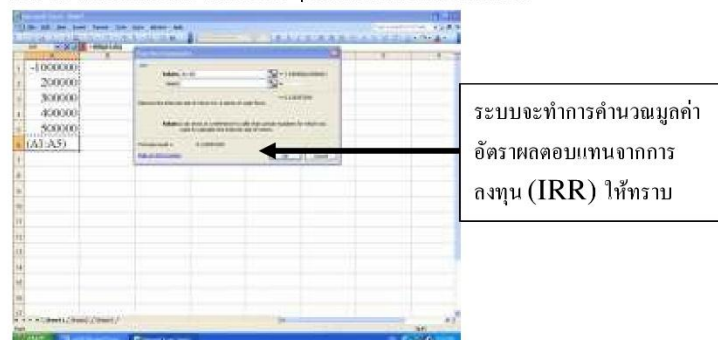
Guess = ไม่ต้องแทนค่าใด ๆ

จะได้ผลลัพธ์ตามภาพ 4.9

ภาพ 4.8 การแทนค่ากระแสเงินสดใน Cell ต่าง ๆ ใน Microsoft Excel



ภาพ 4.9 การแทนค่าพารามิเตอร์ต่างๆ และผลลัพธ์จากการคำนวณ

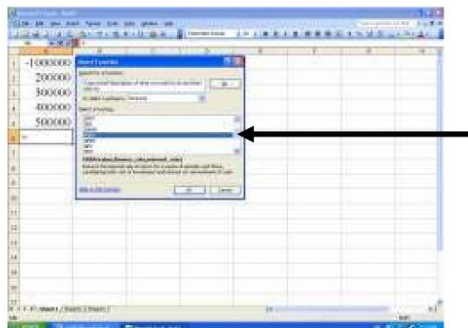


โดยโปรแกรม Microsoft Excel จะทำการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ให้ทันที โดยมีมูลค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ .1283 หรือ 12.83%

#### วิธีหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปรับค่าแล้ว (Modified Internal Rate of Return)

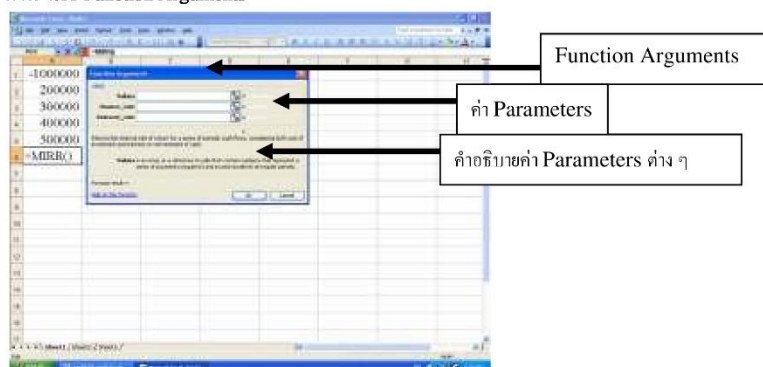
วิธีการคำนวณหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปรับค่าแล้ว (MIRR) นั้นสามารถทำได้โดยให้ทำการเลือกรายการ MIRR ดังภาพ 4.10 ใน Menu Select Function

ภาพ 4.10 การเลือกทำรายการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปรับค่าแล้ว (MIRR)



โปรแกรม Microsoft Excel จะขึ้นกล่องแสดง Function Arguments ขึ้นมาเพื่อให้ทำการใส่ค่าพารามิเตอร์ (Parameter) ดังภาพ 4.11

ภาพ 4.11 Function Arguments



ค่าพารามิเตอร์ของการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปรับค่าแล้ว (MIRR) มีทั้งหมด 3 ค่า คือ

Values แสดงถึงมูลค่าของกระแสเงินสดรับหรือจ่ายรายงวด ตั้งแต่งวดปัจจุบัน (งวดที่ 0) จนถึงงวดสุดท้ายของการลงทุน

Finance\_rate แสดงถึงต้นทุนของเงินทุนในการลงทุนในโครงการดังกล่าว (หากเป็นอัตราเดียวกันกับ Reinvest\_rate ก็ไม่ต้องกำหนดค่าในช่องนี้)

Reinvest\_rate แสดงถึงการนำเงินไปลงทุนต่อในอัตราผลตอบแทนที่กำหนด หรือหากเท่ากับต้นทุนของเงินทุนก็กำหนดในช่องนี้แทนด้วยต้นทุนของเงินทุน

ตัวอย่างที่ 3 บริษัท ABC จำกัด มีโครงการลงทุน ซึ่งคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับหรือจ่ายหลังภาษี ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสด (บาท)
5	- 1,000,000
6	200,000
7	300,000
8	400,000
9	500,000

บริษัทจะมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนหลังการปรับค่า (MIRR) ในครั้งนี้เท่ากับเท่าใด

ถ้าต้นทุนของเงินทุนในการลงทุนนี้มีค่าเท่ากับ 10%

การแทนค่าพารามิเตอร์นั้นสามารถทำได้โดย

แทนค่ากระแสเงินสดใน Cell A1 ไปจนถึง A5 โดย

แทนค่าของปีที่ 0 จำนวน -1,000,000 บาท ในช่อง A1

แทนค่าของปีที่ 1 จำนวน 200,000 บาท ในช่อง A2

แทนค่าของปีที่ 2 จำนวน 300,000 บาท ในช่อง A3

แทนค่าของปีที่ 3 จำนวน 400,000 บาท ในช่อง A4

แทนค่าของปีที่ 4 จำนวน 500,000 บาท ในช่อง A5 ดังภาพ 4.12

เมื่อแทนค่ากระแสเงินสดทุกปีเข้าไปใน Cell ต่าง ๆ แล้ว

ในช่องต่าง ๆ ของ Function Argument ให้แทนค่าดังนี้

Values ให้แทนค่าโดยกระแสเงินสด โดยเลือกตั้งแต่ A1 ถึง A5

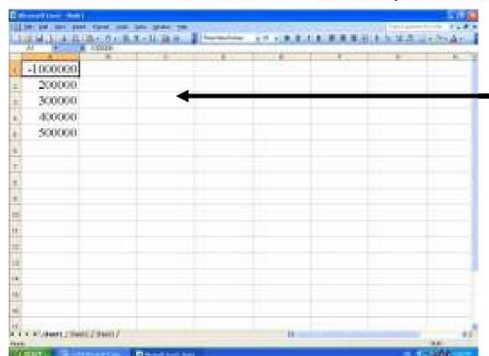
= A1:A5

Finacc\_rate = ไม่ต้องแทนค่าใด ๆ

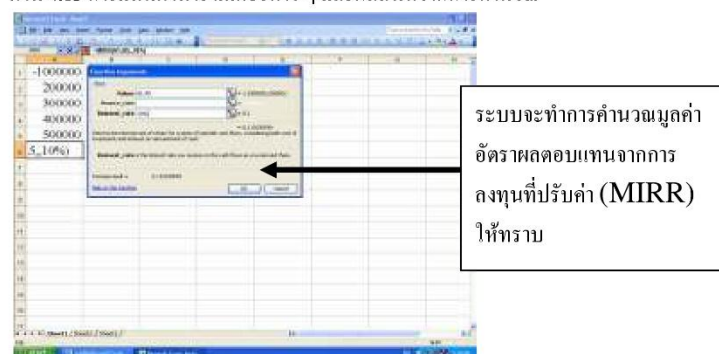
Reinvest\_rate = 10%

จะได้ผลลัพธ์ตามภาพ 4.13

ภาพ 4.12 การแทนค่ากระแสเงินสดใน Cell ต่าง ๆ ใน Microsoft Excel



ภาพ 4.13 การแทนค่าพารามิเตอร์ต่าง ๆ และผลลัพธ์จากการคำนวณ



โดยโปรแกรม Microsoft Excel จะทำการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ให้ทันที โดยมีมูลค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปรับค่า (MIRR) เท่ากับ .1192 หรือ 11.92%

ภาคผนวก จ  
คำนวณเงินผ่อนชำระ



## คำนวณเงินผ่อนชำระ

ยอดเงินกู้   
 อัตราดอกเบี้ย (% ต่อปี)  \* ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า  
 ผ่อนชำระ (งวด)   
 วันที่เริ่มชำระ  /  /   
 วิธีการชำระ

ตารางการผ่อนชำระ						
งวดที่	เงินกู้/เงินกู้คงเหลือ	วันที่หักเงิน	จำนวนวัน	ดอกเบี้ย	เงินต้น	รวมหัก
1	10,000,000.00	30/06/2560	46	78,767.12	6,975.17	85,742.29
2	9,993,024.83	31/07/2560	31	53,045.17	32,697.12	85,742.29
3	9,960,327.71	31/08/2560	31	52,871.60	32,870.69	85,742.29
4	9,927,457.02	30/09/2560	30	50,997.21	34,745.08	85,742.29
5	9,892,711.94	31/10/2560	31	52,512.68	33,229.61	85,742.29
6	9,859,482.33	30/11/2560	30	50,648.03	35,094.26	85,742.29
7	9,824,388.07	31/12/2560	31	52,150.01	33,592.28	85,742.29
รวม: ปี2560				390,991.82	209,204.21	600,196.03
8	9,790,795.79	31/01/2561	31	51,971.69	33,770.60	85,742.29
9	9,757,025.19	28/02/2561	28	46,780.26	38,962.03	85,742.29
10	9,718,063.16	31/03/2561	31	51,585.61	34,156.68	85,742.29
11	9,683,906.48	30/04/2561	30	49,746.09	35,996.20	85,742.29
12	9,647,910.28	31/05/2561	31	51,213.22	34,529.07	85,742.29
13	9,613,381.21	30/06/2561	30	49,383.81	36,358.48	85,742.29
14	9,577,022.73	31/07/2561	31	50,836.94	34,905.35	85,742.29
15	9,542,117.38	31/08/2561	31	50,651.65	35,090.64	85,742.29
16	9,507,026.74	30/09/2561	30	48,837.47	36,904.82	85,742.29
17	9,470,121.92	31/10/2561	31	50,269.48	35,472.81	85,742.29
18	9,434,649.11	30/11/2561	30	48,465.66	37,276.63	85,742.29
19	9,397,372.48	31/12/2561	31	49,883.31	35,858.98	85,742.29
รวม: ปี2561				599,625.19	429,282.29	1,028,907.48
20	9,361,513.50	31/01/2562	31	49,692.97	36,049.32	85,742.29
21	9,325,464.18	28/02/2562	28	44,711.13	41,031.16	85,742.29
22	9,284,433.02	31/03/2562	31	49,283.81	36,458.48	85,742.29
23	9,247,974.54	30/04/2562	30	47,506.72	38,235.57	85,742.29
24	9,209,738.97	31/05/2562	31	48,887.31	36,854.98	85,742.29
25	9,172,883.99	30/06/2562	30	47,120.98	38,621.31	85,742.29
26	9,134,262.68	31/07/2562	31	48,486.67	37,255.62	85,742.29
27	9,097,007.06	31/08/2562	31	48,288.91	37,453.38	85,742.29
28	9,059,553.68	30/09/2562	30	46,538.80	39,203.49	85,742.29
29	9,020,350.19	31/10/2562	31	47,882.00	37,860.29	85,742.29
30	8,982,489.90	30/11/2562	30	46,142.93	39,599.36	85,742.29
31	8,942,890.54	31/12/2562	31	47,470.82	38,271.47	85,742.29

	<b>รวม: ปี2562</b>	<b>572,013.05</b>	<b>456,894.43</b>	<b>1,028,907.48</b>
32	8,904,619.07 31/01/2563	31 47,138.52	38,603.77	85,742.29
33	8,866,015.30 29/02/2563	29 43,906.16	41,836.13	85,742.29
34	8,824,179.17 31/03/2563	31 46,712.70	39,029.59	85,742.29
35	8,785,149.58 30/04/2563	30 45,005.89	40,736.40	85,742.29
36	8,744,413.18 31/05/2563	31 46,290.44	39,451.85	85,742.29
37	8,704,961.33 30/06/2563	30 44,595.09	41,147.20	85,742.29
38	8,663,814.13 31/07/2563	31 45,863.77	39,878.52	85,742.29
39	8,623,935.61 31/08/2563	31 45,652.66	40,089.63	85,742.29
40	8,583,845.98 30/09/2563	30 43,974.62	41,767.67	85,742.29
41	8,542,078.31 31/10/2563	31 45,219.34	40,522.95	85,742.29
42	8,501,555.36 30/11/2563	30 43,553.05	42,189.24	85,742.29
43	8,459,366.12 31/12/2563	31 44,781.48	40,960.81	85,742.29
	<b>รวม: ปี2563</b>	<b>542,693.72</b>	<b>486,213.76</b>	<b>1,028,907.48</b>
44	8,418,405.31 31/01/2564	31 44,686.74	41,055.55	85,742.29
45	8,377,349.76 28/02/2564	28 40,165.38	45,576.91	85,742.29
46	8,331,772.85 31/03/2564	31 44,226.88	41,515.41	85,742.29
47	8,290,257.44 30/04/2564	30 42,586.94	43,155.35	85,742.29
48	8,247,102.09 31/05/2564	31 43,777.43	41,964.86	85,742.29
49	8,205,137.23 30/06/2564	30 42,149.68	43,592.61	85,742.29
50	8,161,544.62 31/07/2564	31 43,323.27	42,419.02	85,742.29
51	8,119,125.60 31/08/2564	31 43,098.10	42,644.19	85,742.29
52	8,076,481.41 30/09/2564	30 41,488.77	44,253.52	85,742.29
53	8,032,227.89 31/10/2564	31 42,636.83	43,105.46	85,742.29
54	7,989,122.43 30/11/2564	30 41,040.01	44,702.28	85,742.29
55	7,944,420.15 31/12/2564	31 42,170.72	43,571.57	85,742.29
	<b>รวม: ปี2564</b>	<b>511,350.75</b>	<b>517,556.73</b>	<b>1,028,907.48</b>
56	7,900,848.58 31/01/2565	31 41,939.44	43,802.85	85,742.29
57	7,857,045.73 28/02/2565	28 37,670.77	48,071.52	85,742.29
58	7,808,974.21 31/03/2565	31 41,451.75	44,290.54	85,742.29
59	7,764,683.67 30/04/2565	30 39,887.07	45,855.22	85,742.29
60	7,718,828.45 31/05/2565	31 40,973.23	44,769.06	85,742.29
61	7,674,059.39 30/06/2565	30 39,421.54	46,320.75	85,742.29
62	7,627,738.64 31/07/2565	31 40,489.71	45,252.58	85,742.29
63	7,582,486.06 31/08/2565	31 40,249.50	45,492.79	85,742.29
64	7,536,993.27 30/09/2565	30 38,717.43	47,024.86	85,742.29
65	7,489,968.41 31/10/2565	31 39,758.39	45,983.90	85,742.29
66	7,443,984.51 30/11/2565	30 38,239.65	47,502.64	85,742.29
67	7,396,481.87 31/12/2565	31 39,262.15	46,480.14	85,742.29
	<b>รวม: ปี2565</b>	<b>478,060.63</b>	<b>550,846.85</b>	<b>1,028,907.48</b>
68	7,350,001.73 31/01/2566	31 39,015.42	46,726.87	85,742.29
69	7,303,274.86 28/02/2566	28 35,015.70	50,726.59	85,742.29
70	7,252,548.27 31/03/2566	31 38,498.12	47,244.17	85,742.29
71	7,205,304.10 30/04/2566	30 37,013.55	48,728.74	85,742.29
72	7,156,575.36 31/05/2566	31 37,988.67	47,753.62	85,742.29
73	7,108,821.74 30/06/2566	30 36,517.92	49,224.37	85,742.29
74	7,059,597.37 31/07/2566	31 37,473.89	48,268.40	85,742.29
75	7,011,328.97 31/08/2566	31 37,217.67	48,524.62	85,742.29
76	6,962,804.35 30/09/2566	30 35,767.83	49,974.46	85,742.29

●●●○ TRUE-H		23:08		18%		
coop.ku.ac.th						
77	6,912,829.89	31/10/2566	31	36,694.82	49,047.47	85,742.29
78	6,863,782.42	30/11/2566	30	35,259.16	50,483.13	85,742.29
79	6,813,299.29	31/12/2566	31	36,166.49	49,575.80	85,742.29
<b>รวม: ปี2566</b>				<b>442,629.24</b>	<b>586,278.24</b>	<b>1,028,907.48</b>
80	6,763,723.49	31/01/2567	31	35,805.23	49,937.06	85,742.29
81	6,713,786.43	29/02/2567	29	33,247.92	52,494.37	85,742.29
82	6,661,292.06	31/03/2567	31	35,262.99	50,479.30	85,742.29
83	6,610,812.76	30/04/2567	30	33,866.87	51,875.42	85,742.29
84	6,558,937.34	31/05/2567	31	34,721.15	51,021.14	85,742.29
85	6,507,916.20	30/06/2567	30	33,339.73	52,402.56	85,742.29
86	6,455,513.64	31/07/2567	31	34,173.65	51,568.64	85,742.29
87	6,403,945.00	31/08/2567	31	33,900.67	51,841.62	85,742.29
88	6,352,103.38	30/09/2567	30	32,541.51	53,200.78	85,742.29
89	6,298,902.60	31/10/2567	31	33,344.60	52,397.69	85,742.29
90	6,246,504.91	30/11/2567	30	32,000.54	53,741.75	85,742.29
91	6,192,763.16	31/12/2567	31	32,782.73	52,959.56	85,742.29
<b>รวม: ปี2567</b>				<b>404,987.59</b>	<b>623,919.89</b>	<b>1,028,907.48</b>
92	6,139,803.60	31/01/2568	31	32,591.42	53,150.87	85,742.29
93	6,086,652.73	28/02/2568	28	29,182.58	56,559.71	85,742.29
94	6,030,093.02	31/03/2568	31	32,009.06	53,733.23	85,742.29
95	5,976,359.79	30/04/2568	30	30,700.48	55,041.81	85,742.29
96	5,921,317.98	31/05/2568	31	31,431.65	54,310.64	85,742.29
97	5,867,007.34	30/06/2568	30	30,138.74	55,603.55	85,742.29
98	5,811,403.79	31/07/2568	31	30,848.21	54,894.08	85,742.29
99	5,756,509.71	31/08/2568	31	30,556.82	55,185.47	85,742.29
100	5,701,324.24	30/09/2568	30	29,287.62	56,454.67	85,742.29
101	5,644,869.57	31/10/2568	31	29,964.20	55,778.09	85,742.29
102	5,589,091.48	30/11/2568	30	28,711.09	57,031.20	85,742.29
103	5,532,060.28	31/12/2568	31	29,365.39	56,376.90	85,742.29
<b>รวม: ปี2568</b>				<b>364,787.26</b>	<b>664,120.22</b>	<b>1,028,907.48</b>
104	5,475,683.38	31/01/2569	31	29,066.13	56,676.16	85,742.29
105	5,419,007.22	28/02/2569	28	25,981.54	59,760.75	85,742.29
106	5,359,246.47	31/03/2569	31	28,448.05	57,294.24	85,742.29
107	5,301,952.23	30/04/2569	30	27,236.06	58,506.23	85,742.29
108	5,243,446.00	31/05/2569	31	27,833.36	57,908.93	85,742.29
109	5,185,537.07	30/06/2569	30	26,638.03	59,104.26	85,742.29
110	5,126,432.81	31/07/2569	31	27,212.23	58,530.06	85,742.29
111	5,067,902.75	31/08/2569	31	26,901.54	58,840.75	85,742.29
112	5,009,062.00	30/09/2569	30	25,731.48	60,010.81	85,742.29
113	4,949,051.19	31/10/2569	31	26,270.65	59,471.64	85,742.29
114	4,889,579.55	30/11/2569	30	25,117.70	60,624.59	85,742.29
115	4,828,954.96	31/12/2569	31	25,633.15	60,109.14	85,742.29
<b>รวม: ปี2569</b>				<b>322,069.92</b>	<b>706,837.56</b>	<b>1,028,907.48</b>
116	4,768,845.82	31/01/2570	31	25,314.08	60,428.21	85,742.29
117	4,708,417.61	28/02/2570	28	22,574.60	63,167.69	85,742.29
118	4,645,249.92	31/03/2570	31	24,658.00	61,084.29	85,742.29
119	4,584,165.63	30/04/2570	30	23,548.80	62,193.49	85,742.29
120	4,521,972.14	31/05/2570	31	24,003.62	61,738.67	85,742.29
121	4,460,233.47	30/06/2570	30	22,912.16	62,830.13	85,742.29

ภาคผนวก ข

พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘



พระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕)  
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘  
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งจะกำหนดให้เรื่องที่เป็นรายละเอียดทางด้านเทคนิคเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่มีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็วเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรี โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาก็ได้”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๒ ตี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๒ ตี เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการ สำหรับอาคารชนิด หรือประเภทตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๖) ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิด





หน้า ๓๕  
เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๘๒ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

และคำนวณอาคารตาม (๒) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

มาตรา ๓๙ ตรี เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับข้อมูล และเอกสารและหลักฐานจากผู้แจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้แจ้งได้ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน อาคารครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งภายในสามวันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม และให้ผู้แจ้งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ตั้งแต่วันที่ผู้แจ้งได้รับใบรับแจ้ง

ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามใบรับแจ้ง อีกต่อไป และให้ใบรับแจ้งเป็นอันยกเลิก

ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามวรรคสอง หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ไม่ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และหากอาคาร ได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง จนแล้วเสร็จตามที่แจ้งไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๒) จนกว่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องด้วยก็ได้

(๒) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ ผู้แจ้งได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือ แจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ดังกล่าว ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้อง ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

(๓) การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่ง พระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน อาคารดังกล่าว ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออก ตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้อง ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และในระหว่างระยะเวลาที่ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขตามหนังสือแจ้งข้อบกพร่อง ให้ผู้แจ้ง ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้องนั้นจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่ เป็นการกระทำเพื่อแก้ไขให้เป็นไปตามข้อบกพร่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่น



หน้า ๓๖  
เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๘๒ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

ในกรณีที่ผู้จ้างไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อบกพร่องตามวรรคสาม (๒) หรือ (๓) ให้ถือว่าผู้จ้างไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ในวันอีกต่อไป และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งยกเลิกใบรับแจ้งที่ได้ออกไว้ และมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี

ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้จ้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบภายใน กำหนดเวลาตามวรรคสาม ให้ถือว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งข้อบกพร่องได้ตลอดเวลา

- (๑) กรณีเกี่ยวกับการรื้อถอนที่สาธารณะ
- (๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้จ้างได้ยื่นแจ้ง หรือ
- (๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้จ้างได้ยื่นแจ้ง

ใบรับแจ้งและหนังสือแจ้งข้อบกพร่อง ให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตาม มาตรา ๘ (๑๒) และให้นำมาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๘ และมาตรา ๓๙ มาใช้บังคับ แก่ใบรับแจ้งโดยอนุโลม”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความ ต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๕ ทวิ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ ทวิ หรือมาตรา ๓๒ ตรี ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ ทวิ หรือมาตรา ๓๒ ตรี ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๖ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง มาตรา ๓๘ มาตรา ๓๙ หรือมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท”

มาตรา ๘ แบบการแจ้งและใบรับแจ้งที่ใช้อยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้ได้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการกำหนดขึ้นใหม่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๘๒ ก หน้า ๓๗  
ราชกิจจานุเบกษา ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแบบหนังสือแจ้งข้อทักท้วงเพื่อใช้ไปพลางก่อนจนกว่าจะได้มีการกำหนดขึ้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ

มาตรา ๙ ผู้แจ้งซึ่งได้รับใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ไว้แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้มีการแจ้งไว้ต่อไปได้จนกว่าระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในใบรับแจ้งจะสิ้นสุดลง และให้ถือว่าใบรับแจ้งดังกล่าวเป็นใบรับแจ้งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

ในกรณีที่ผู้แจ้งตามวรรคหนึ่งได้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้แต่ยังไม่แล้วเสร็จ และระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในใบรับแจ้งสิ้นสุดลง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยนำหลักเกณฑ์การต่ออายุใบอนุญาตตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๘ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลมก็ได้

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงตามมาตรา ๓๙ ตริ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ได้รับการแจ้งข้อทักท้วงปฏิบัติตามความในวรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า ของมาตรา ๓๙ ตริ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ  
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา  
นายกรัฐมนตรี

**หมายเหตุ :-** เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารสามารถออกกฎกระทรวงกำหนดให้เรื่องที่เป็นรายละเอียดทางด้านเทคนิคเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็ว ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดได้ เพื่อใช้เป็นข้อปฏิบัติในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามมาตรฐานสากลซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาตามพัฒนาการของเทคโนโลยีเกี่ยวกับการก่อสร้าง เพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการสำหรับอาคารบางชนิดหรือประเภทต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก เพื่อให้บุคคลดังกล่าวได้รับการชดเชยค่าเสียหายในเบื้องต้นในกรณีที่บุคคลนั้นได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินจากอาคารนั้น ปรับปรุงกระบวนการเกี่ยวกับการแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้มีความเหมาะสมกับการพัฒนาบุคลากรและองค์ความรู้ทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม อันเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น และปรับปรุงบทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ภาคผนวก ข  
การตรวจอักษรวิสุทธิ

## Plagiarism Checking Report

Created on Jan 28, 2017 at 09:11 AM

### Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
399307	Jan 28, 2017 at 09:11 AM	57760050@go.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	23.1.17บทที่ 1.docx	Completed	0.00%

### Match Overview

NO.	TITLE	AUTHOR(S)	SOURCE	SIMILARITY INDEX
No data available in table				

## Plagiarism Checking Report

Created on Jan 28, 2017 at 09:11 AM

### Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
399308	Jan 28, 2017 at 09:11 AM	57760050@go.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	23.1.17บทที่ 2.docx	Completed	2.21 %

### Match Overview

NO.	TITLE	AUTHOR(S)	SOURCE	SIMILARITY INDEX
1	การดำเนินงานแยกศูนย์ต้นทุนตามความคิด ชอบ กรณีศึกษา บริษัทผลิตรถจักรยานยนต์	Narumol Kumbutdee	สถาบันเทคโนโลยีไทย- ญี่ปุ่น	1.28 %
2	การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของ โครงการทาวน์เฮ้าส์ บนพื้นที่ถนนประชาราษฎร์ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร, A financial feasibility study of the townhouse project on Pracharadth Road Bangsue District, Bangkok Metropolitan	ศรัณย์ อุไรหงษา	มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์	0.93 %

1/28/2017

อักษรวิสุทธิ์

Match Details

TEXT FROM SUBMITTED DOCUMENT	TEXT FROM SOURCE DOCUMENT(S)
<p>1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุน 1.2.1 ต้นทุน Cost มูลค่าของทรัพยากรที่สูญเสียไปเพื่อให้ได้สินค้าหรือบริการโดยมูลค่านั้นจะต้องสามารถวัดได้เป็นหน่วยเงินตราซึ่งเป็นลักษณะของการลดลงในสินทรัพย์หรือเพิ่มขึ้นในหนี้สิน ต้นทุนที่เกิดขึ้นอาจจะให้ประโยชน์ในปัจจุบันหรือในอนาคตก็ได้เมื่อต้นทุนใดที่เกิดขึ้นแล้วและกิจการได้ใช้ประโยชน์ไปทั้งสิ้นแล้วต้นทุนนั้นก็จะถือเป็น "ค่าใช้จ่าย" Expenses ดังนั้นค่าใช้จ่ายจึงหมายถึงต้นทุน</p>	<p>.ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนฐานกิจกรรมและการบริหารฐานกิจกรรม 7. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 1. แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุนต้นทุน (Cost) หมายถึงมูลค่าของทรัพยากรที่สูญเสียไปเพื่อให้ได้สินค้าหรือบริการโดยมูลค่านั้นจะต้องสามารถวัดได้เป็นหน่วยเงินตราซึ่งเป็นลักษณะของการลดลงในสินทรัพย์หรือเพิ่มขึ้นในหนี้สินต้นทุนที่เกิดขึ้นอาจจะให้ประโยชน์ในปัจจุบันหรือในอนาคตก็ได้เมื่อต้นทุนใดที่เกิดขึ้นแล้วและกิจการได้ใช้ประโยชน์ไปทั้งสิ้นแล้ว ต้นทุนนั้นก็จะถือเป็น "ค่าใช้จ่าย" (Expenses) ดังนั้นค่าใช้จ่ายจึงหมายถึงต้นทุนที่ได้ให้ประโยชน์และกิจการได้ใช้ 5 ประโยชน์ทั้งหมดไปแล้วในขณะนั้น และสำหรับต้นทุนที่กิจการสูญเสียไปแต่จะให้ประโยชน์แก่กิจการในอนาคตเรียกว่า "สินทรัพย์" (Assets) จำนวนต้นทุนใดในลักษณะต่างๆนี้ (อนุรักษ์ของ สุโขวงค์, 2548) 1 .การจำแนกต้นทุนตามลักษณะส่วนประกอบของผลิตภัณฑ์ ส่วนประกอบของต้นทุนที่ใช้ในการผลิตสินค้าหรือผลิตภัณฑ์แต่ละชนิด (Cost of a Manufactured Product) จะประกอบด้วยวัตถุดิบทางตรงค่าแรงงานทางตรงและค่าใช้จ่ายการผลิต 2</p>
<p>Ct ต้นทุนสุทธิของโครงการในปีที่ t Co ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรก i อัตราคิดลด Discount rate หรืออัตราดอกเบี้ย n อายุของโครงการ Project life t ระยะเวลาของโครงการปีเมื่อ t 0 1 2 n ถ้าผลของ NPV 0 แสดงว่าการลงทุนนี้คุ้มค่าเพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่ากระแสเงินสดจ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นถ้าผลของ NPV 0 แสดงว่าการลงทุนนี้ไม่คุ้มค่าเพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่ากระแสเงินสด</p>	<p>ดอกเบี้ยที่เหมาะสมนามา n ปรับลดจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบันซึ่งค่าของทุนหรืออัตราดอกเบี้ย (r) จะพบได้ในสูตร n จำนวนหน้าค่า NPV ได้ดังนี้ <math>NPV = PVB - PVC</math> <math>NPV = B \cdot \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} - C_0</math> ในที่นี้ B <math>\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t}</math> หมายถึงผลประโยชน์ของโครงการในปีที่ t <math>C_0</math> หมายถึง ต้นทุนของโครงการในปีที่ t nr หมายถึงอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม nt หมายถึงระยะเวลาของโครงการ (1, 2, ..., n) n 21 n สำหรับเกณฑ์การตัดสินใจลงทุน (Decision Rule) ว่าโครงการจะมีความเหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจและการเงินหรือไม่ขึ้นพิจารณาจากผลของ NPV คือ <math>NPV &gt; 0</math> แสดงว่าการลงทุนนี้คุ้มค่าเพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการ n มีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น <math>NPV &lt; 0</math> แสดงว่าการลงทุนนี้ไม่คุ้มค่าเพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น <math>NPV = 0</math> แสดงว่าการลงทุนนี้ให้ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการที่ n เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดีผู้ลงทุนจะลงทุน</p>

**Plagiarism Checking Report**

Created on May 4, 2017 at 16:53 PM

*Submission Information*

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
474008	May 4, 2017 at 16:53 PM	57760050@go.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	งานที่ 5.docx	Completed	0.00 %

*Match Overview*

NO.	TITLE	AUTHOR(S)	SOURCE	SIMILARITY INDEX
No data available in table				

*Match Details*

TEXT FROM SUBMITTED DOCUMENT	TEXT FROM SOURCE DOCUMENT(S)



**Plagiarism Checking Report**

Created on May 4, 2017 at 16:49 PM

*Submission Information*

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
473997	May 4, 2017 at 16:49 PM	57760050@go.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	ธนที่ 4.docx	Completed	0.00 %

*Match Overview*

NO.	TITLE	AUTHOR(S)	SOURCE	SIMILARITY INDEX
No data available in table				

*Match Details*

TEXT FROM SUBMITTED DOCUMENT	TEXT FROM SOURCE DOCUMENT(S)

**Plagiarism Checking Report**

Created on May 4, 2017 at 16:53 PM

*Submission Information*

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
474008	May 4, 2017 at 16:53 PM	57760050@go.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	งานที่ 5.docx	Completed	0.00 %

*Match Overview*

NO.	TITLE	AUTHOR(S)	SOURCE	SIMILARITY INDEX
No data available in table				

*Match Details*

TEXT FROM SUBMITTED DOCUMENT	TEXT FROM SOURCE DOCUMENT(S)