

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต
ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี


นที มะแมทอง

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร
วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
เมษายน 2560
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบปากเปล่างานนิพนธ์ ได้พิจารณา
งานนิพนธ์ของ นที มะแมทอง ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สำหรับผู้บริหาร ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์



..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

(ดร.นนท์ สหายา)

คณะกรรมการสอบปากเปล่า



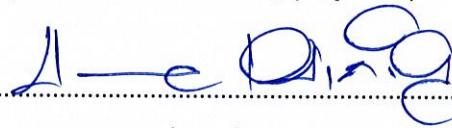
..... ประธาน

(ดร.นนท์ สหายา)



..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รัฐวุฒิ รุ่งแทนคุณ)



..... กรรมการ

(ดร.นพดล เฉลยประเสริฐ)

วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์อนุมติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สำหรับผู้บริหาร ของมหาวิทยาลัยบูรพา



..... คณบดีวิทยาลัยพาณิชยศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรพต วิรุณราช)

วันที่.....เดือน พ.ศ. 2560

กิตติกรรมประกาศ

งานนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาจาก ดร.นนท์ สหายา อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ซึ่งให้คำแนะนำและแนวทางที่ถูกต้อง ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องด้วยความละเอียดถี่ถ้วน อีกทั้งยังให้ความเชื่อมั่นว่าผู้วิจัยจะสามารถทำงานวิจัยนี้ให้สำเร็จได้ จึงขอกราบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รัฐวุฒิ ฐิแทนคุณ และดร.นพดล เดชประเสริฐ กรรมการสอบงานนิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำที่ดีสำหรับการแก้ไขในระหว่างการสอบงานนิพนธ์นี้

ขอกราบขอบพระคุณ ดร.ธรรมนุญ อานัน โททัย และอาจารย์ชวลา เทียนประเสริฐกิจ อาจารย์ผู้สอนวิชาการจัดการการเงินและการบัญชีการเงิน ที่อาจารย์ทั้งสองท่านได้สอนทำให้ผู้วิจัยเกิดความสนใจในการศึกษาทางด้านการเงินการลงทุน

ขอขอบคุณ เพื่อนร่วมรุ่นบริหารธุรกิจ EX 39/ 2 ทุกท่านที่เป็นส่วนหนึ่งในการเรียนรู้ร่วมกัน ให้กำลังใจซึ่งกันและกัน ความร่วมมือและมอบประสบการณ์ที่ดีในการเรียนครั้งนี้

ขอกราบขอบพระคุณบุคคลสำคัญในชีวิตของผู้วิจัย ได้แก่ นางนันทน์ลิน โนทิ และครอบครัวแม่ของทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือ ให้กำลังใจและให้การสนับสนุนผู้วิจัยเสมอมา คุณค่าและประโยชน์ของงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยขอมอบเป็นกตัญญูตเวทิตาแด่บุพการี และบูรพาจารย์ทุกท่านที่สร้างรากฐานองค์ความรู้แก่คนรุ่นหลัง

นที มะแมทอง

57710268: สาขาวิชา: บริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร; บธ.ม. (บริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร)

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน/ การลงทุนธุรกิจห้องเช่า

บทที่ มะแมทอง: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (A FINANCIAL FEASIBILITY STUDY OF RENTAL APARTMENT BUSINESS IN POIPET MARKET AREA SUKHUMVIT SOI 53 PATTAYA (NERNPLUBWAN) BANG LAMUNG DISTRICT CHON BURI PROVINCE) อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์: นนท์ สหายา, บธ.ด. 105 หน้า. ปี พ.ศ. 2560.

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากผู้เช่าและผู้ให้เช่ารายเดิมในพื้นที่ และข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารและเว็บไซต์หน่วยงานของภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดรูปแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักและประมาณการทางการเงิน เช่น ต้นทุนเงินทุน ต้นทุนการดำเนินงาน รายได้และจัดทำประมาณการงบการเงิน เพื่อนำมาคำนวณวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ เช่น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ อัตราผลตอบแทนของโครงการ วิเคราะห์ความไวของโครงการ

ผลการศึกษาพบว่า ความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า บนสมมติฐานมีรายได้จากห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง เงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการเท่ากับ 8,800,000 บาท สัดส่วนโครงสร้างทางการเงินการลงทุนร้อยละ 50 ในส่วนของเจ้าของและร้อยละ 50 จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราต้นทุนเงินกู้เฉลี่ยร้อยละ 4.78 คิดอัตราเข้าพักสูงสุดร้อยละ 100 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.57 วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีอัตราเข้าพักเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 3.03 วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีอัตราเข้าพักต่ำสุด ร้อยละ 90 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 2.47

ดังนั้นสรุปได้ว่าภายใต้สมมติฐานการลงทุนทำธุรกิจห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง ด้วยเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรกที่ 8,800,000 บาท โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุนมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน โดยมีข้อเสนอแนะเพื่อให้โครงการมีความน่าสนใจในการลงทุนก็ต่อเมื่อ โครงการมีการปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลงหรือมีการปรับรายได้เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองกรณี โดยการเพิ่มรายได้หรือจำนวนชั้นห้องเช่า ต้องคำนึงถึงข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย

57710268: MAJOR: BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVE; M.B.A.
(BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVE)

KEYWORDS: FINANCIAL FEASIBILITY STUDY RENTAL APARTMENT BUSINESS
NATEE MAMAETHONG: A FINANCIAL FEASIBILITY STUDY OF RENTAL
APARTMENT BUSINESS IN POIPET MARKET AREA SUKHUMVIT SOI 53 PATTAYA
(NERNPLUBWAN) BANG LAMUNG DISTRICT CHON BURI PROVINCE. ADVISOR:
NONT SAHAYA, D.B.A., 105 P. 2017.

The purpose of this research was to study financial feasibility of rental apartment business near Poi pet Market, SoiSukhumwitPattaya (NernPulbWaan), Bang Lameung District, Pattaya City, Chonburi Province. The data were collected by from tenants, landlords, any related information or websites from government sector and private sector. The data were used in designing facilities in the apartment as well as financial budget including capital investment cost, investment cost, production cost, revenue, and estimate budget to financial feasibility such as payback period, net present value, internal rate of return, and duration of the project.

The results of hypothesis research on the financial feasibility of rental apartment business towards 18 rooms showed that the capital investment cost was 8,800,000 baht in financial cost ratio of 50% for the landlords, and 50% for financial institutes using discounted approach at 4.78%. Considering the vacancy of the apartment as 100%, the pay back period was 17 years, and 5 months. The net present value was -1,388,000 baht and the internal rate of return was 3.57%. The sensitivity of this project in regular basis was 95%, and the pay back period was 18 years, and 5 months. The net present value was -1,990,000 baht and the internal rate of return was 3.03%. The sensitivity of this project in the low season was 90%, and the pay back period was 19 years, and 8 months. The net present value was -2,618,000 baht and the internal rate of return was 2.47%.

The research concluded that the expansion scheme was not feasible, for all scenarios. However, the suggestion is that the feasibility of the project will be improved only when the cost of investment rises and / or the company's income is projected. It is suggested to increase the room price or adding more floors but the height of the floor should be authorized under the Interior Designers Act of 1979, by the Ministry of Interior, Thailand.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่	
1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	8
ขอบเขตของการวิจัย.....	8
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
ลักษณะทั่วไปของธุรกิจ.....	9
ธุรกิจกับการวิเคราะห์ความเป็นได้โครงการ.....	9
แนวคิดพื้นฐานเรื่องการวิเคราะห์ทางการเงินโครงการ.....	10
แหล่งเงินทุนและต้นทุนเงินลงทุนของโครงการ.....	10
การประมาณการด้านการเงินของโครงการ.....	12
การประเมินค่าโครงการลงทุนที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา.....	14
การประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา.....	15
การวิเคราะห์ความไว.....	16
ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร.....	17
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	19
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	23
การกำหนดแหล่งที่มาและการเก็บข้อมูล.....	23
การออกแบบสอบถามและออกแบบเอกสารเพื่อเก็บข้อมูล.....	24

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	24
กระบวนการวิจัย.....	26
4 ผลการศึกษา.....	27
ผลการศึกษาข้อมูลการตลาดเบื้องต้น.....	27
รายละเอียดโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่าและรูปแบบโครงการ.....	39
ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่า.....	41
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	53
สรุปผลการวิจัย.....	53
อภิปรายผลการวิจัย.....	55
ข้อเสนอแนะ.....	56
ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	58
บรรณานุกรม.....	59
ภาคผนวก.....	61
ภาคผนวก ก.....	62
ภาคผนวก ข.....	66
ภาคผนวก ค.....	68
ภาคผนวก ง.....	74
ภาคผนวก จ.....	80
ภาคผนวก ฉ.....	86
ภาคผนวก ช.....	92
ภาคผนวก ซ.....	98
ประวัติย่อของผู้วิจัย.....	105

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2-1 สถิติจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทยา ตามทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2547-2558.....	3
4-1 จำนวนและร้อยละของเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	28
4-2 จำนวนและร้อยละของอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	28
4-3 จำนวนและร้อยละของสถานภาพการสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	29
4-4 จำนวนและร้อยละของระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	29
4-5 จำนวนและร้อยละรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	30
4-6 จำนวนและร้อยละสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	30
4-7 จำนวนและร้อยละขนาดของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	31
4-8 จำนวนและร้อยละประเภทของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	31
4-9 จำนวนและร้อยละราคาเช่าของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	32
4-10 ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	32
4-11 ค่าน้ำค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	33
4-12 จำนวนและร้อยละความสนใจที่จะเช่าห้องพักที่มีคุณภาพและราคาสูงกว่าปัจจุบัน ของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	33
4-13 ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันระบุโดยผู้ตอบแบบสอบถามที่สนใจ.....	33
4-14 จำนวนและร้อยละของวิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่า	34
4-15 จำนวนและร้อยละของเหตุผลหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามจะพิจารณาเช่าห้องในบริเวณ ใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี.....	35
4-16 จำนวนและร้อยละของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามว่าผู้ให้บริการห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงมาตรฐานเรื่องใดมากที่สุด.....	36
4-17 ร้อยละและจัดลำดับของสิ่งอำนวยความสะดวกควรจัดให้มี ในการให้บริการห้องเช่า มากที่สุด.....	37
4-18 แผนงานโดยรวม.....	40
4-19 แผนงานก่อสร้าง.....	41
4-20 การคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย.....	42
4-21 ประมาณการบุคคล.....	46

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-22 ประมาณการงบกำไรขาดทุน.....	47
4-23 ประมาณการงบกระแสเงินสด.....	48
5-1 สรุปผลการวิเคราะห์ความไวโครงการ.....	54
ตารางภาคผนวก ค-1 ประมาณการงบดุล อัตราการเข้าพักร้อยละ 95.....	69
ตารางภาคผนวก ค-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน อัตราการเข้าพักร้อยละ 95.....	70
ตารางภาคผนวก ค-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด อัตราการเข้าพักร้อยละ 95.....	71
ตารางภาคผนวก ง-1 ประมาณการงบดุล อัตราการเข้าพักร้อยละ 90.....	75
ตารางภาคผนวก ง-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน อัตราการเข้าพักร้อยละ 90.....	76
ตารางภาคผนวก ง-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด อัตราการเข้าพักร้อยละ 9จ.....	77
ตารางภาคผนวก จ-1 ประมาณการงบดุล กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง.....	81
ตารางภาคผนวก จ-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรก ลดลง.....	82
ตารางภาคผนวก จ-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรก ลดลง.....	83
ตารางภาคผนวก ฉ-1 ประมาณการงบดุล กรณีรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่.....	87
ตารางภาคผนวก ฉ-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรก คงที่.....	88
ตารางภาคผนวก ฉ-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรก คงที่.....	89
ตารางภาคผนวก ช-1 ประมาณการงบดุล กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรก ลดลง.....	93
ตารางภาคผนวก ช-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุน เริ่มแรกลดลง.....	94
ตารางภาคผนวก ช-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุน เริ่มแรกลดลง.....	95

สารบัญภาพ

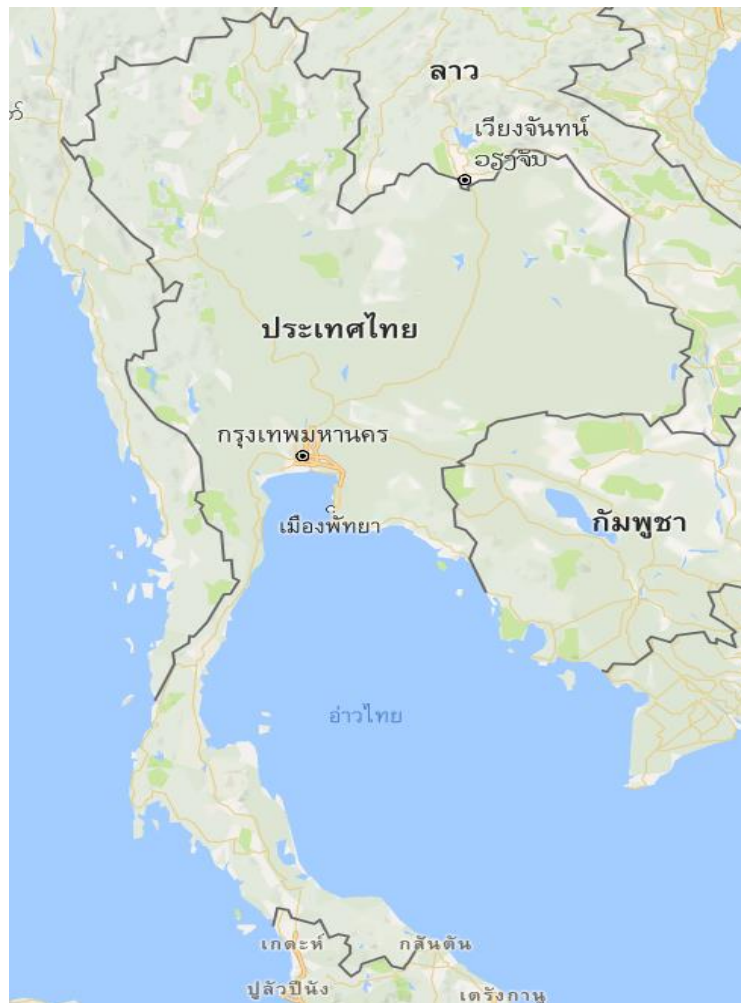
ภาพที่	หน้า
1-1 ที่ตั้งของเมืองพัททยา (Google map).....	1
1-2 การบูรณาการเชื่อมโยงด้านโครงสร้างพื้นฐานและการดึงดูดการลงทุน.....	2
1-3 แผนที่ของพื้นที่โครงการ โดยสังเขป.....	4
1-4 แบบอาคารของโครงการ โดยสังเขป.....	5
1-5 แบบแปลนห้องของโครงการ โดยสังเขป.....	5
1-6 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	7
2-1 ผังเมืองรวมเมืองพัททยา จังหวัดชลบุรี.....	18
3-1 กระบวนการวิจัย.....	26

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมืองพัทยา เป็นเขตปกครองพิเศษแห่งหนึ่งในเขตจังหวัดชลบุรี เป็นเมืองท่องเที่ยวชายทะเลที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ มีสถานที่ท่องเที่ยวหลากหลายรูปแบบ มีที่พัก รีสอร์ท และโรงแรมชั้นนำมากมาย การคมนาคมสะดวก สามารถท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปี อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 140 กิโลเมตร ตั้งอยู่บนฝั่งทะเลทางทิศตะวันออกเฉียงอ่าวไทยถือเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สมบูรณ์แบบที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศไทย



ภาพที่ 1-1 ที่ตั้งของเมืองพัทยา (Google map)

เมืองพัทยามีชุมชนส่วนใหญ่เป็นชุมชนพาณิชยกรรมและบริการสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังพบการอพยพโยกย้ายของประชากรจากทุกภาคของประเทศและชาวต่างประเทศจากทุกภูมิภาคของโลกเข้ามาทำงานและพักอาศัยในเขตเมืองพัทยายเป็นจำนวนมาก จากสถิติพบว่าประชากรในเขตเมืองพัทยามีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี ดังแสดงในตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 สถิติจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทยา ตามทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2547-2558 (ฝ่ายทะเบียนและบัตรประชาชน สำนักปลัดเมืองพัทยา, 2559)

ปี	จำนวนประชากร (รวม)	ชาย (คน)	หญิง (คน)	จำนวนครัวเรือน
2547	91,855	43,812	48,043	16,992
2548	96,654	45,799	50,855	17,963
2549	98,992	46,828	52,164	18,436
2550	102,612	48,438	54,174	18,948
2551	104,797	49,241	55,556	19,326
2552	106,214	49,589	56,625	19,702
2553	107,944	50,184	57,760	20,267
2554	109,037	50,551	58,486	20,582
2555	110,491	51,173	59,318	20,756
2556	111,910	51,639	60,271	21,122
2557	113,083	52,143	60,940	21,460
2558	115,840	53,239	62,601	22,255

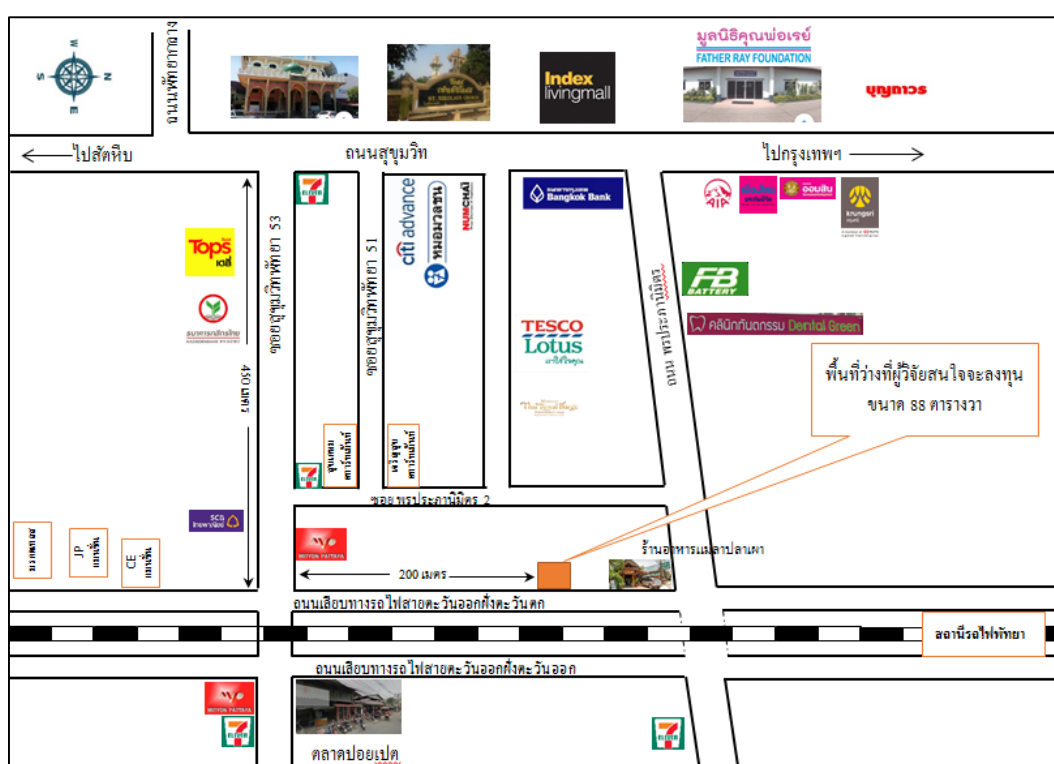
หมายเหตุ: มีประชากรแฝงประมาณ 400,000-500,000 คน

การเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของเมืองพัทยานั้น ได้ส่งผลให้ความต้องการแรงงานของธุรกิจภาคพาณิชยกรรมและบริการด้านการท่องเที่ยวสูงขึ้น จำนวนประชากรแฝงเคลื่อนย้ายเข้ามาทำงานในเมืองเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่อาศัยของเมืองมีจำกัด ทำให้เกิดโอกาสในการขยายการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่า ซึ่งผู้วิจัยสนใจจะลงทุน

โดยพื้นที่ที่ผู้วิจัยสนใจจะลงทุนอาคารห้องเช่ามีขนาด 88 ตารางวา ความกว้างประมาณ 21 เมตร ลึกประมาณ 20 เมตร อยู่บนถนนเลียบริมทางรถไฟสายตะวันออกฝั่งตะวันตก ซอยสุขุมวิท พัทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) เขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ตลาดสด

ร้านสะดวกซื้อ การเดินทางสัญจรสะดวก ไม่ไกลจากถนนสุขุมวิทและแหล่งงานในตัวเมืองพัทยา
 ดังภาพที่ 1-3 ซึ่งเหมาะสำหรับเป็นแหล่งที่พักอาศัยสำคัญสำหรับรองรับแรงงานที่จะเข้ามาทำงาน
 ในเขตเมืองพัทยา

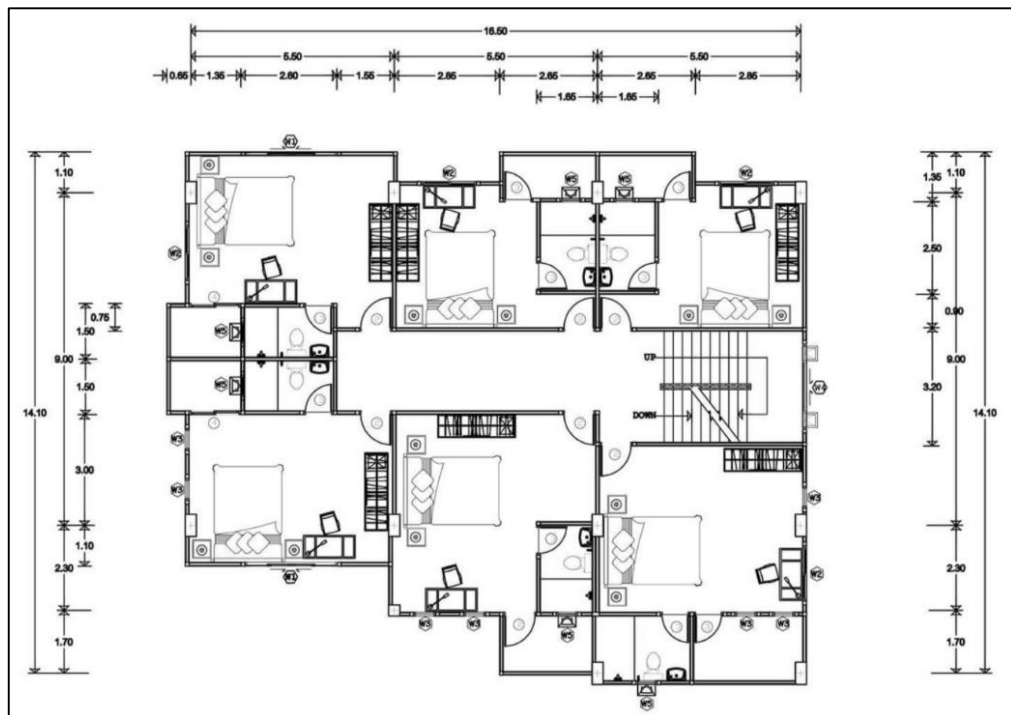
โดยลักษณะอาคารห้องเช่าที่ผู้วิจัยสนใจจะลงทุน จะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น
 ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและสำนักงาน ชั้น 2 ถึงชั้น 4 จะเป็นห้องเช่าชั้นละ 6 ห้องรวมทั้งหมด 18 ห้อง
 โดยความสูงและจำนวนชั้นของอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดการออกแบบอาคารดังภาพที่ 1-4 และ
 ภาพที่ 1-5



ภาพที่ 1-3 แผนที่ของพื้นที่โครงการโดยสังเขป



ภาพที่ 1-4 แบบอาคารของโครงการโดยสังเขป



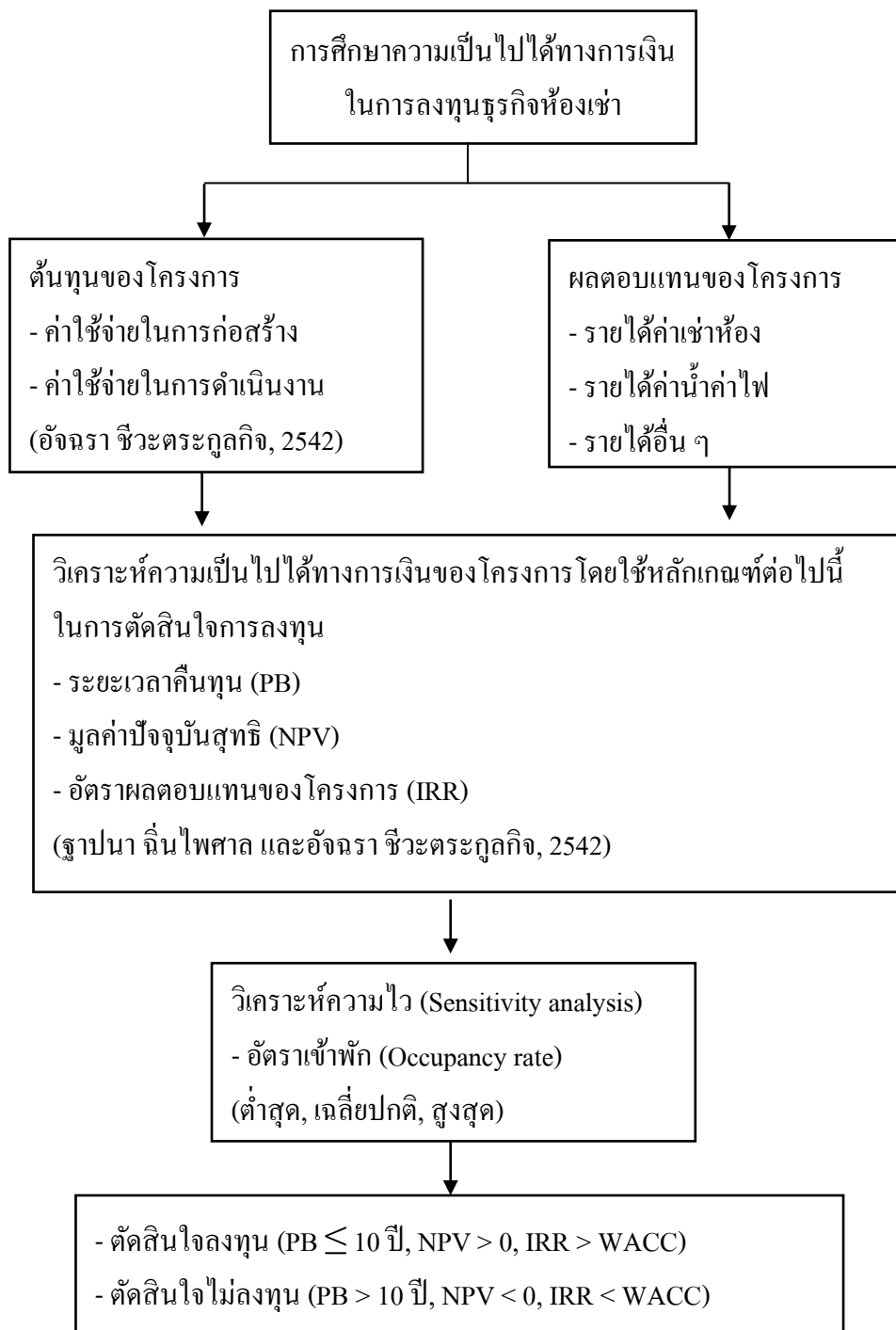
ภาพที่ 1-5 แบบแปลนห้องของโครงการโดยสังเขป

อย่างไรก็ตามการลงทุนก่อสร้างอาคารห้องเช่าต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ดังนั้นผู้วิจัยจึงอยากจะศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อที่จะวิเคราะห์ในการลงทุนให้รอบคอบและดีก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า
2. เพื่อศึกษาหาข้อมูลสนับสนุนที่เกี่ยวข้องในการลงทุน
3. เพื่อเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุน

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1-6 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน
2. ทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงข้อมูลสนับสนุนที่เกี่ยวข้องในการศึกษาความเป็นไปได้ การลงทุนทางการเงิน
3. เพื่อใช้ประกอบเป็นเอกสารในการขอยื่นสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

ขอบเขตของการวิจัย

1. พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่จำเพาะของผู้วิจัยเอง ดังนั้นต้นทุนในการลงทุนในการซื้อที่ดินไม่มี
2. การวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาการลงทุนทางการเงินเท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเมือง สังคมและวัฒนธรรม

นิยามศัพท์เฉพาะ

คอนโดมิเนียม (Condominium) หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแบ่งถือกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่สร้างคอนโดนั้น ๆ ขึ้นมา แล้วทำการปล่อยให้ ผู้ซื้อ ได้มาทำการซื้อห้องพักภายในคอนโดนั้น ๆ ผู้ที่ทำการซื้อห้องพักภายในคอนโดนั้น ๆ ไป สามารถมีสิทธิ์ครอบครองส่วนบุคคลได้อย่างเต็มที่ ลักษณะของคอนโดส่วนใหญ่ตัวอาคารจะเป็น ตึกใช้วัสดุทนไฟ โดยอาจมีหรือไม่มีห้องน้ำในตัวก็ได้ อาจเรียกชื่ออื่น ๆ ได้ เช่น บ้านลอยฟ้า ห้องชุด บ้านบนตึกสูง เป็นต้น

อาคารห้องเช่า (Apartment) หรือแฟลต (Flat) หมายถึง อาคารพักอาศัยเพื่อเช่า ซึ่งจะเป็น ที่พักอาศัยหรืออาคารพักอาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์แค่เพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและ ทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของอพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต (Flat) เพียงคนเดียว และทุกคนที่อาศัย อยู่ในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนท์กำหนดไว้ อพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต (Flat) ในบางแห่งจะกำหนดระยะเวลาการเข้าพักที่แน่นอน ลักษณะของอพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต (Flat) จะเป็นตึกสูงไม่เกิน 5 ชั้น ซึ่งแบ่งเป็นห้องอยู่อาศัยจำนวนหลายห้องแล้วแต่ขนาด อาศัยอยู่กัน หลายครอบครัว มีทางเข้าออก ทางขึ้น-ลง ทางเดินและส่วนอื่น ๆ ร่วมกัน

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอขแปด ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี มีแนวทางการศึกษา ดังนี้

1. ลักษณะทั่วไปของธุรกิจ
2. ธุรกิจกับการวิเคราะห์ความเป็นได้โครงการ
3. แนวคิดพื้นฐานเรื่องการวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการ
4. แหล่งเงินทุนและต้นทุนเงินลงทุนของโครงการ
5. การประมาณการด้านการเงินของโครงการ
6. การประเมินค่าโครงการลงทุนที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา
7. การประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา
8. การวิเคราะห์ความไว
9. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร
10. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ลักษณะทั่วไปของธุรกิจ

ลักษณะทั่วไปของธุรกิจจะเป็นกิจการให้บริการที่พักห้องเช่าแบบรายเดือน โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ ผู้มีรายได้ปานกลาง เช่น พนักงานบริษัท พนักงานโรงแรม ร้านอาหาร ภัตตาคาร พนักงานโรงงาน รวมทั้งประชาชนทั่วไปที่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด ที่เข้ามาทำงานในเขตเมืองพญา จังหวัดชลบุรี อาคารห้องเช่าที่จะก่อสร้างมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตคล้ายกับแฟลตพื้นที่ใช้สอยมีห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่จำเป็น เช่น ที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบอินเทอร์เน็ต โดยอาคารห้องเช่าจะถูกก่อสร้างบนพื้นที่ที่ดินของผู้วิจัย ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ตลาดสดและแหล่งงานในเขตเมืองพญา

ธุรกิจกับการวิเคราะห์ความเป็นได้โครงการ

ธุรกิจทุกธุรกิจจำเป็นต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุน ว่าโครงการที่จะลงทุนนั้น ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าหรือไม่ เกณฑ์ในการพิจารณาอย่างง่ายคือ เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนร้อยละของโครงการที่จะลงทุนกับผลตอบแทนการฝากประจำ

แต่ประเด็นปัญหาต่อมาคือ อัตราผลตอบแทนร้อยละที่สูงกว่านั้น จะต้องสูงกว่ามากขนาดไหน โดยมีประเด็นเรื่องความเสี่ยงของโครงการที่จะต้องถูกนำมาพิจารณา โครงการแต่ละโครงการ หรือแม้กระทั่งโครงการลงทุนเดียวกัน ผู้ตัดสินใจลงทุนก็อาจมีการวิเคราะห์ที่แตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับความรู้และประสบการณ์ในการวิเคราะห์ของแต่ละบุคคล โดยผลสำเร็จของโครงการลงทุนทุกโครงการล้วนแต่เกี่ยวพันความถูกต้องในการคาดการณ์ผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้แนวทางการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ กล่าวได้ว่า ธุรกิจทุกธุรกิจมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจากการลงทุน (ชูชีพ พิพัฒนศิริ, 2542)

แนวคิดพื้นฐานเรื่องการวิเคราะห์ทางการเงินโครงการ

การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ เป็นการวิเคราะห์ที่มุ่งเน้นผลตอบแทนทางการเงินหรือความสามารถในการทำกำไรของโครงการ เพื่อก่อให้เกิดความมั่นใจว่าถ้ามีการดำเนินงานตามโครงการนี้แล้วจะไม่ก่อให้เกิดปัญหาทางการเงินใด ๆ ในทุกขั้นตอนของโครงการ นอกจากนั้นถ้าเป็นโครงการที่ต้องกู้ยืมเงินมาลงทุนแล้ว ก็จะต้องพิจารณาด้วยว่าจะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้หรือไม่ โดยทั่วไปการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการจะประกอบไปด้วยเรื่องต่าง ๆ เช่น การคาดคะเนรายได้และค่าใช้จ่ายของโครงการ การคาดคะเนการเงินของโครงการ การประเมินผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ การพิจารณาแหล่งที่มาของเงินทุนของโครงการ (ฐานปนา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

แหล่งเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของโครงการ

การดำเนินโครงการทุกประเภทย่อมต้องเกี่ยวข้องกับเงินเสมอ โดยเงินจะเป็นตัวหล่อเลี้ยงและหล่อเลี้ยงโครงการตราบเท่าที่โครงการดำรงอยู่ การหมุนเวียนเงินในโครงการก็เปรียบเสมือนการหมุนเวียนโลหิตในร่างกายมนุษย์ ถ้าโลหิตหยุดไหลเวียนมนุษย์ก็จะตายลง การดำเนินโครงการก็เช่นกัน ถ้าเมื่อไหร่การหมุนเวียนทางการเงินหยุดชะงัก การดำเนินโครงการก็จะหยุดชะงักไปด้วย ดังนั้น การจัดการการเงินจึงมีบทบาทที่สำคัญต่อโครงการอย่างมาก (อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

แหล่งเงินทุนระยะยาว

เงินทุนระยะยาว คือ เงินทุนที่มีระยะเวลาในการชำระคืนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป โครงการควรนำเงินทุนระยะยาวนี้ไปลงทุนในสินทรัพย์ถาวรซึ่งมีอายุการใช้งานยาวนาน และยังคงรวมถึงการลงทุนสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนที่เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนถาวรอีกด้วย

ต้นทุนเงินทุนของโครงการ

เงินทุนระยะยาวที่โครงการต้องการจัดหาเพื่อนำมาลงทุนในสินทรัพย์ โครงการอาจจัดหาจากแหล่งเงินทุนแหล่งเดียวหรือจากหลายแหล่ง ซึ่งเงินทุนที่ได้จากแต่ละแหล่งจะต้องเสียต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในรูปแบบที่แตกต่างกัน เช่น เงินทุนที่ได้จากการก่อหนี้ระยะยาว จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในรูปของดอกเบี้ย เป็นต้น

การคำนวณต้นทุนเงินทุนของเงินกู้ระยะยาว

การกู้ยืมเงิน โดยทั่วไปผู้กู้และผู้ให้กู้จะต้องมีการตกลงเรื่องอัตราดอกเบี้ยกัน ซึ่งอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวมักจะเป็นอัตราลอยตัว (Floating rate) ขึ้นลงได้ตามภาวะการณ์ในตลาด แต่ผู้วิเคราะห์โครงการก็จำเป็นที่จะต้องคาดคะเนอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้า ตลอดระยะเวลาการกู้ยืมไว้ที่อัตราดอกเบี้ยหนึ่ง ๆ ที่คิดว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะจ่ายมากที่สุด ซึ่งโดยทั่วไปก็มักจะยึดดอกเบี้ยในขณะเริ่มโครงการ ซึ่งได้จากการสอบถามธนาคารหรือผู้ให้กู้ที่หมายตาไว้ในการกู้ยืมเงินนอกจากอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายแล้ว ผู้กู้ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินการกู้ด้วย เช่น ค่าจดจำนอง ค่าจัดเตรียมเอกสารโครงการสำหรับการกู้ยืม ดังนั้นการคำนวณต้นทุนเงินทุนระยะยาวต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายส่วนนี้เข้าไปด้วย พิจารณาหาได้จากค่า P ในสูตรที่ใช้คำนวณหาต้นทุนของเงินกู้ระยะยาว ดังต่อไปนี้

$$K_i = \frac{I}{P}$$

เมื่อ K_i = ต้นทุนของเงินกู้ระยะยาว

I = ดอกเบี้ยจ่ายต่อปี (บาท)

P = เงินกู้ยืมสุทธิ (บาท) ซึ่งหาได้จากจำนวนเงินที่กู้ยืมหักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม (ที่นอกเหนือจากดอกเบี้ยจ่าย)

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยของโครงการ

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weight average cost of capital) ของโครงการหนึ่ง ๆ สามารถคำนวณได้ตามขั้นตอน ดังนี้

1. กำหนดต้นทุนเงินทุนหลังภาษีของแต่ละแหล่ง
2. กำหนดโครงสร้างเงินทุนจากแหล่งใดบ้างและใช้แหล่งละเท่าใด
3. กำหนดหาสัดส่วนของเงินทุนแต่ละแหล่งในโครงสร้างเงินทุน โดยนำเงินแต่ละแหล่งหารด้วยจำนวนเงินทุนรวมทั้งสิ้น
4. กำหนดหาผลคูณระหว่างสัดส่วนของเงินทุนแต่ละแหล่ง (ในข้อ 3) กับต้นทุนเงินทุนหลังภาษีของแต่ละแหล่ง (ในข้อ 1)
5. หาผลรวมในข้อ 4 ซึ่งผลที่ได้คือ ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย

ในกรณีโครงการลงทุนขนาดเล็กที่ทำในรูปแบบของกิจการเจ้าของคนเดียวหรือห้างหุ้นส่วนสามารถหาเงินทุนจากหลายแหล่งได้เช่นเดียวกัน เช่น กู้ยืมธนาคาร ใช้ทุนส่วนตัว ระดมทุนหุ้นส่วนแต่ละคน ในกรณีดังกล่าวก็สามารถหาต้นทุนเงินลงทุนถัวเฉลี่ยได้ โดยคิดค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) ของเงินทุนส่วนตัวของเจ้าของ (ทุนส่วนตัวหรือหุ้นส่วน)

การประมาณการด้านการเงินของโครงการ

โครงการเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ เพื่อหวังผลประโยชน์ตอบแทนในอนาคต โครงการเปรียบเสมือนหน่วยผลิตที่ทำการแปลงสภาพทรัพยากรหรือปัจจัยการผลิต ให้เป็นผลผลิต ซึ่งปัจจัยการผลิตที่ใส่เข้าไปเมื่อคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินแล้วก็คือ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายของโครงการ ในขณะที่ผลผลิตที่ออกมาจากโครงการเมื่อคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินก็คือผลตอบแทน ของโครงการนั่นเอง การประมาณการ การประมาณการด้านการเงินของโครงการก็คือคาดคะเนผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่โครงการจะได้อาจจะเป็นจำนวนเงินเท่าใดและใช้ระยะเวลากี่ปี ซึ่งข้อมูลต่าง ๆ เหล่านี้ จะถูกนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินต่อไป (อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

ค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายของโครงการ แบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตนและค่าใช้จ่ายที่ไม่มีตัวตน ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่คิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ ค่าใช้จ่ายที่ไม่มีตัวตน จะหมายถึงค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคิดออกมาเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้

ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อเป็นฐานหรือสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการผลิตหรือให้บริการ โดยทั่วไปค่าใช้จ่ายลงทุนจะประกอบไปด้วย

1. เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร เช่น ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน อาคาร สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ เครื่องจักรและอุปกรณ์
2. ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่ดำเนินการผลิตหรือให้บริการ ตัวอย่างทั่วไปของค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ เงินเดือนผู้บริหารและเจ้าหน้าที่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าเช่าสำนักงาน ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการติดต่อขอกู้ยืมเงิน ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ช่วงระหว่างการก่อสร้าง เป็นต้น
3. เงินทุนหมุนเวียน คือ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ ที่จะต้องใช้ในระหว่างดำเนินงานโครงการ ซึ่งอาจจะหาได้จากส่วนต่างของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน โดยปกติโครงการควรจะต้องเผื่อเงินทุนหมุนเวียนนี้ไว้ใช้ในยามจำเป็นและเพื่อความราบรื่น

ในการดำเนินงาน นอกจากค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เงินทุนหมุนเวียนนี้จะกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนในปีสุดท้ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน คือ มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อการดำเนินงานของโครงการ หรืออีกความหมายหนึ่งก็คือจำนวนเงินที่โครงการจ่ายออกไปเพื่อการดำเนินงานตามปกติของโครงการ โดยทั่วไปค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบไปด้วย 2 ประเภท คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการผลิต หรือต้นทุนการผลิต คือ ค่าใช้จ่ายการผลิตทั้งหมดที่เกี่ยวกับการผลิตสินค้าหรือการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าวัตถุดิบทางตรง ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายการผลิต

2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร คือ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการขายและบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผลิตสินค้าหรือให้บริการ โดยตรง

ผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการ อาจแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ผลตอบแทนที่มีตัวตนและผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน ผลตอบแทนที่มีตัวตน หมายถึง ผลตอบแทนที่เกิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ ขณะที่ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน จะหมายถึงผลตอบแทนที่ไม่สามารถตีค่าเป็นเงินได้ ผลตอบแทนที่มีตัวตน สามารถแบ่งออกได้เป็นผลตอบแทนทางตรงและผลตอบแทนทางอ้อม

ผลตอบแทนทางตรง

ผลตอบแทนทางตรง หรือที่เรียกได้อีกอย่างหนึ่งว่าผลตอบแทนขั้นต้น ซึ่งได้แก่ รายได้โดยตรงที่โครงการได้รับจากการขายสินค้าและบริการ ในบางกรณีอาจหมายถึง การลดค่าใช้จ่ายหรือต้นทุน ที่ได้มาจากการดำเนินโครงการนั้น

ผลตอบแทนทางอ้อม

ผลตอบแทนทางอ้อม ได้แก่ มูลค่าที่ได้เพิ่มขึ้นจากดำเนินกิจกรรมของโครงการ หรือผลตอบแทนที่เกิดขึ้นภายนอกจากการดำเนินโครงการ เช่น โครงการสร้างถนนของสนามบินแห่งใหม่ ผลประโยชน์อาจตกแก่ชุมชนในบริเวณใกล้เคียงสนามบิน การขนส่งของผู้ผลิตบริเวณใกล้เคียงก็จะได้รับความสะดวกประหยัดเวลาและลดค่าใช้จ่ายไปด้วย

การประมาณการกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ

เนื่องจากโครงการมีอายุยาวนานหลายปี ตลอดอายุของโครงการ มีทั้งค่าใช้จ่ายรายปีและผลตอบแทนรายปี ดังนั้นในทางปฏิบัติมักเอาผลตอบแทนรายปีมาหักค่าใช้จ่ายรายปี เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิรายปี หรือกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ โดยที่กระแสเงินสดสุทธิของโครงการนี้จะป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องใช้ประเมินค่าโครงการลงทุนว่าควรลงทุนหรือไม่ลงทุน (อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

กระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ หาได้จากสูตร

กระแสเงินสดสุทธิรายปี = กระแสเงินสดรับรายปี - กระแสเงินสดจ่ายรายปี

การประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ

การประมาณการงบกำไรขาดทุน หรือการจัดทำงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า จัดทำขึ้นเพื่อแสดงผลการดำเนินงานของโครงการล่วงหน้าตลอดอายุโครงการ ว่าในแต่ละปีโครงการที่ทำคาดว่าจะได้กำไรหรือขาดทุนเท่าใด การประมาณการงบกำไรขาดทุน จำเป็นต้องมีประมาณการรายได้จากการขาย ค่าใช้จ่ายในการผลิตและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตลอดอายุของโครงการ เสียก่อนจากนั้นจึงนำมาเปรียบเทียบกัน ซึ่งถ้าปีใดรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย โครงการก็จะได้กำไรในปีนั้น และในทางตรงกันข้ามถ้าปีใดรายได้น้อยกว่าค่าใช้จ่ายปีนั้นก็ขาดทุน

การประมาณการงบประมาณเงินสดของโครงการ

งบประมาณเงินสดเป็นงบประมาณที่จัดทำขึ้นเพื่อแสดงการรับและจ่ายเงินสด โดยแยกตามระยะเวลาที่ได้รับหรือจ่ายเงินสดนั้นจริง การทำงบประมาณเงินสดจะทำให้โครงการทราบฐานะเงินสดล่วงหน้า ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารในการวางแผนการจัดหาเงินสด และควบคุมการใช้เงินสดตลอดอายุโครงการ

การประมาณการงบดุลของโครงการ

การประมาณการงบดุลหรือการจัดทำงบดุลล่วงหน้า เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพราะงบดุลโดยประมานนี้จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากงบอื่น ๆ ที่ประมาณการมาก่อนหน้านี้ งบดุลโดยประมานของโครงการจะทำให้ผู้บริหารเห็นถึงฐานะทางการเงินตลอดอายุของโครงการ โดยรายการในงบดุลดังกล่าวจะแสดงยอดสะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่งที่จัดทำงบดุลขึ้น ซึ่งโดยปกติก็คือ ณ เวลาลิ้นปีใด ๆ

รายการในงบดุล ประกอบด้วย สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งมีความสัมพันธ์ ดังนี้

$$\text{สินทรัพย์} = \text{หนี้สินทั้งสิ้น} + \text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}$$

การประเมินค่าโครงการที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา

วิธีการประเมินค่าโครงการที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา เป็นวิธีการที่ง่าย โดยถือว่าเงินจำนวนที่เท่ากันในเวลาที่แตกต่างกันมีค่าเท่ากัน ดังนั้นการคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิจึงนำเงินในแต่ละปีมาบวกหรือลบกันได้เลย (ฐาปนา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

ระยะเวลาคืนทุน หมายถึง ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

การประเมินค่าโครงการที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา

การประเมินค่าโครงการที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา มีแนวคิดที่ว่าค่าของเงินมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา (Time value of money) ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป ซึ่งถ้าต้องการเงินจำนวนหนึ่งในอนาคต เงินจำนวนนั้นต้องมีมูลค่ามากขึ้นเนื่องจากผลประโยชน์ที่ได้รับ เช่นผลตอบแทนจากอัตราดอกเบี้ยของหลักทรัพย์ที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk free rate) โดยที่อัตราดอกเบี้ย (Interest rate) จะกำหนดมูลค่าหรือราคาของเงิน (ฐาปนา ถิ่นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

วิธีประเมินมูลค่าลงทุนของโครงการที่คำนึงถึงค่าของเงิน

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net present Value หรือ NPV) หมายถึง ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุโครงการกับเงินสดจ่ายลงทุน อัตราค่าของทุน (Cost of capital)

NPV = มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย

$$NPV = B - C$$

จากสมการดังกล่าว อาจทำให้เกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี

1. $B - C = 0$ แสดงถึง ผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน
2. $B - C > 0$ แสดงถึง ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน โครงการทำแล้วมีกำไร
3. $B - C < 0$ แสดงถึง ผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุน โครงการขาดทุน

จากสมการข้างต้นใช้พิจารณาการลงทุนเพียงหนึ่งปี ในกรณีที่โครงการมีระยะเวลาหลายปี กระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายก็จะมีหลายจำนวน ซึ่งสามารถหามูลค่าปัจจุบันสุทธิจากสูตร ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+k)^t}$$

โดยที่ NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

B_t = กระแสเงินสดรับแต่ละปี

C_t = กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปี

K = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

n = อายุของโครงการ

2. วิธีอัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal rate of return หรือ IRR) คือ การคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน

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

โดยที่ PV = มูลค่าปัจจุบันหรือเงินสดจ่ายลงทุน

B_t = กระแสเงินสดรับแต่ละปีตลอดอายุโครงการ

C = กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปีของโครงการ

r = อัตราผลตอบแทนของโครงการ

n = อายุของโครงการ

จากสูตรข้างต้น อาจทำให้เกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี

1. ถ้าค่าของ r ใด ๆ มาแทนค่าในสูตรแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) มากกว่าค่าของต้นทุน (Cost of capital) แสดงว่าโครงการมีกำไรลงทุนได้
2. ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับค่าของทุน แสดงว่าโครงการไม่มีกำไรไม่ขาดทุน เสมอตัว
3. ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการน้อยกว่าค่าของทุน แสดงว่าโครงการขาดทุน ไม่ควรลงทุน

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis)

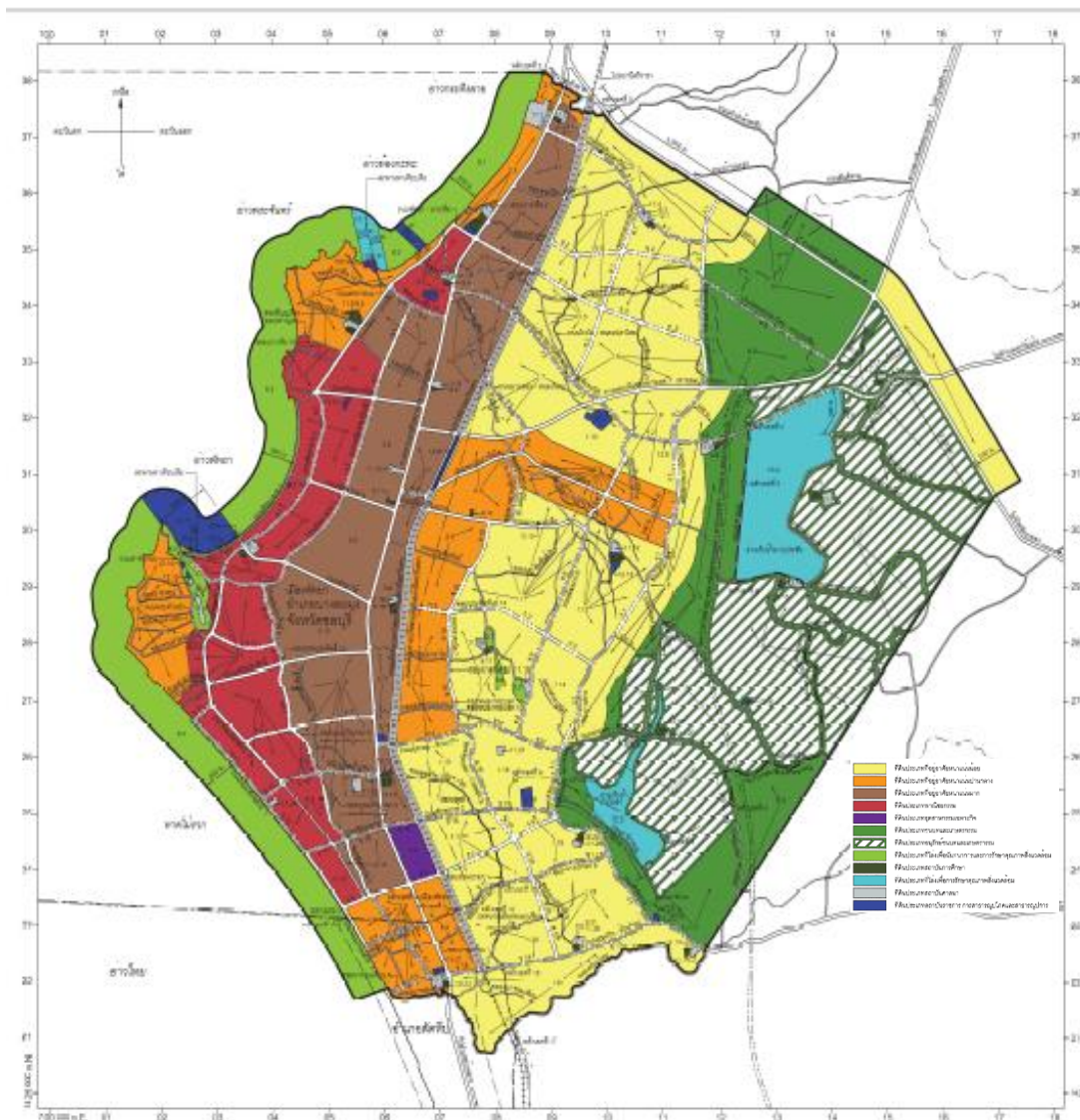
การวิเคราะห์ความไว เป็นการประเมินค่าโครงการอีกครั้งหนึ่ง โดยผู้วิเคราะห์จะต้องตัดสินใจเหตุการณ์ในอนาคตภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ จากภาวะการณ์ที่คาดหมายไว้ที่มีผลกระทบต่อโครงการ เนื่องจากการวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อต้นทุนนั้นต้องคำนวณหารายได้หรือผลตอบแทนซึ่งได้มาจากผลคูณของราคากับปริมาณ ดังนั้นเมื่อราคากับปริมาณมีการเปลี่ยนแปลงก็จะมีผลกระทบต่อรายได้รวม จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (ฐาปนา ถิ่นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร

กฎกระทรวงมหาดไทย ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี
 ราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2558 เล่มที่ 132 ตอนที่ 26ก หน้า 7 ข้อ 10 ระบุไว้ว่า
 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ
 การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น
 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ทั้งนี้พื้นที่เป้าหมายของผู้วิจัย
 จัดอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม
 อาคาร พ.ศ. 2522 พื้นที่ภายในอาคาร ระบุไว้ว่า พื้นที่ภายในแต่ละหน่วยเพื่อการพักอาศัยไม่น้อย
 กว่า 20 ตารางเมตรสำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุด
 ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้าง
 ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้ง
 ไม่น้อยกว่า 2.6 เมตร

ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร ระบุไว้ว่า บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมาย
 ว่าด้วยหอพัก โรงงาน สำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับ
 ชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20
 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300
 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50
 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร



ภาพที่ 2-1 ผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร ระบุไว้ว่า อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด โดยที่อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ระบุไว้ว่า ส่วนของอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงต้องไม่รุกล้ำเข้าไปในที่สาธารณะยกเว้นจะได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ แนวร่นอาคารต้องห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตรสำหรับอาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ ความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร อาคาร

ที่สร้างต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีที่รับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก ความสูงของอาคารต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราววัดจากจุดไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด นั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร

กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 44 พ.ศ. 2538 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า น้ำทิ้งจากอาคารที่จะระบายจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ต้องมีคุณภาพน้ำทิ้งตามประเภทของอาคารตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ให้แสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะต้องประกอบด้วย บ่อเกรอะ ซึ่งต้องมีลักษณะที่มิดชิด น้ำซึมผ่านไม่ได้ เพื่อใช้เป็นที่แยกกากที่ปนอยู่กับน้ำเสียทิ้งไว้ให้ตกตะกอน และบ่อซึม ซึ่งต้องมีลักษณะที่สามารถใช้เป็นที่รองรับน้ำเสียที่ผ่านบ่อเกรอะแล้ว และให้น้ำเสียนั้นผ่านอิฐหรือหินหรือสิ่งอื่นใดเพื่อให้เป็นน้ำทิ้ง ขนาดบ่อซึมและบ่อเกรอะต้องมีขนาดที่ได้สัดส่วนกับจำนวนผู้อยู่อาศัย ในกรณีที่จะไม่ใช้วิธีการดังกล่าว อาจใช้วิธีอื่นในการปรับปรุงน้ำเสียให้ได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งตามที่กำหนดไว้ การกำจัดน้ำทิ้งจากอาคารจะดำเนินการระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง หรือระบายลงสู่พื้นดินโดยใช้วิธีผ่านบ่อหรือโดยวิธีอื่นใดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารนั้นก็ ได้ โดยไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นัจภัก อรัญสุต (2550) การวิเคราะห์โครงการบ้านเช่า ตำบลแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อประเมินโครงการของบ้านเช่า ด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost-benefit analysis) โดยได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานราชการและปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เช่าบ้าน ผลการวิเคราะห์ พบว่า ผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ระดับอัตราส่วนลด 7 เปอร์เซ็นต์ต่อปี พบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -1,658,683.04

บาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 0.89 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับ 5.17 เปอร์เซ็นต์ต่อปี ซึ่งน้อยกว่าอัตราคิดลด 7 เปอร์เซ็นต์ ต่อปี แสดงว่าความสามารถในการลงทุน โครงการบ้านเช่าให้ผลไม่คุ้มค่า ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการได้พิจารณาการศึกษาแบ่งเป็น 2 กรณี คือ 1) กรณีรายรับลดลง 5 เปอร์เซ็นต์ ต้นทุนคงที่ ณ อัตราคิดลด 7 เปอร์เซ็นต์ต่อปี มีผลให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการติดลบ มีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการติดลบ มีค่าเท่ากับ -4,841,524.90 นั้น หมายถึง มูลค่าปัจจุบันสุทธิของต้นทุนมากกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน นอกจากนี้แล้วอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) มีค่า 0.67 คือ การลงทุน 1 บาท จะให้ผลตอบแทน 0.67 บาท อัตราผลตอบแทนมีค่าติดลบ เท่ากับ -22.27 ระยะเวลาคืนทุนมีค่าเท่ากับ 53.05 ปี ดังนั้น ไม่คุ้มค่ากับการลงทุนในโครงการนี้ 2) กรณีรายรับเพิ่ม 10 เปอร์เซ็นต์ ต้นทุนลดลง 10 เปอร์เซ็นต์ ณ อัตราคิดลด 7 เปอร์เซ็นต์ต่อปี โครงการให้ผล

ดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 1,611,730.55 แสดงว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนสุทธิ นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.12 หมายถึง ถ้าลงทุน 1 บาท จะได้รับผลตอบแทนกลับมา 1.12 บาท และเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับ 5.14 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งน้อยกว่า อัตราดอกเบี้ย 7 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 14.52 ปี ดังนั้น โครงการนี้ไม่คุ้มทุน

ขนิษฐา ไชยเสนา (2553) ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน/ การลงทุนธุรกิจห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อศึกษาลักษณะและรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารห้องเช่าและศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านการเงิน โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิซึ่งได้จากการออกแบบสอบถามพนักงานบริษัทในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง และจากการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในเขตเทศบาลตำบลบ้านปลวกแดง ข้อมูลทุติยภูมิจากการศึกษาค้นคว้าเอกสารต่าง ๆ เพื่อนำมาคำนวณหาต้นทุน, ผลตอบแทนของโครงการ, การคำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก, มูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ และการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ ผลการศึกษาสภาพคู่แข่งของธุรกิจอาคารห้องเช่า พบว่าธุรกิจห้องเช่าเดิมมีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น จะไม่ค่อยมีเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากนัก ราคาเช่าอยู่ที่ 2,000-2,100 บาทต่อเดือน กิจการห้องเช่าที่เป็นอาคาร 3-4 ชั้น ที่มีเฟอร์นิเจอร์ เช่น เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า จะมีราคาสูงขึ้นมาที่ระดับ 2,800 บาทต่อเดือนสำหรับห้องพัดลม และ 3,500 บาทต่อเดือน สำหรับห้องแอร์ การเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 80-100 ผลการศึกษาลักษณะและรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยได้ถูกนำมาใช้ในการกำหนดรูปแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ผลการศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนอาคารคอนกรีต 4 ชั้น กิตอายุโครงการ 20 ปี ใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ

7.05 ซึ่งเท่ากับต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และพบว่าได้อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 9.06 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับ 2,010,159 บาท และการทดสอบค่า ความแปรเปลี่ยนของโครงการ พบว่า ผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้มากที่สุด ร้อยละ 8.47 ต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้น ได้มากที่สุด ร้อยละ 9.26 ดังนั้น โครงการจึงคุ้มค่า ต่อการลงทุน

สุชาติ ไชเทศ (2555) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ให้เช่า โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์บริเวณเขตพื้นที่อำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้อัตราส่วนทางการเงินซึ่งกำหนดระยะเวลาของ โครงการ 15 ปี อัตราคิดลดร้อยละ 8 และคำนวณการจ่ายชำระเงินกู้ด้วยวิธีลดต้นลดดอก ผลการศึกษาพบว่า ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 23.73 อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 และการวิเคราะห์ ความอ่อนไหวของโครงการ กรณีที่ 1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ผลการ วิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 22.71 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ ร้อยละ 18.55 กรณีที่ 2 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์ โดยโครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตรา ผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 20.29 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 14.30 กรณีที่ 3 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ผลการ วิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 17.84 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 11.01 สรุปได้ว่าในสถานการณ์ปกติโครงการสร้างอพาร์ทเมนต์เหมาะสมที่จะลงทุนและในกรณี ที่มีการเปลี่ยนแปลงในกรณีที่รายได้ลดลงหรือกรณีที่ต้นทุนเพิ่มขึ้น โครงการก็ยังคงเหมาะสม ที่จะลงทุน

อังคณา จารุทรศน์พิมล (2555) ได้วิเคราะห์การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า บริเวณ ถนนพหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยอาศัยข้อมูลทางความต้องการ ของลูกค้าและข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ นำมาคำนวณความคุ้มค่าทางการเงินเบื้องต้นว่า โครงการ มีความเป็นไปได้ในการลงทุนหรือไม่ โดยมีการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) อัตราส่วนของผลประโยชน์ต่อทุน (B/C) อัตราผลตอบแทนภายใน ของโครงการ (IRR) และ ระยะเวลาคืนทุน รวมทั้งการทดสอบความเปลี่ยนแปลงของโครงการ ผลการศึกษาสรุปได้ว่า

การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบริเวณถนนพหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรีนั้น โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน และมีความคุ้มค่าทางการเงิน โดยมีเงินลงทุนในสินทรัพย์เมื่อเริ่มโครงการ 8,110,400 บาท ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเบื้องต้น โดยกำหนดอัตราส่วนคิดลดร้อยละ 7.375 ระยะเวลาโครงการ 9 ปี พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเป็นบวกเท่ากับ 669,036 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการค่าเท่ากับร้อยละ 10.16 อัตราส่วนของผลประโยชน์ต่อทุน มีค่าเท่ากับ 1.07 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเป็นเวลา 6 ปี 2 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าคุ้มค่ากับการลงทุน เมื่อวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของโครงการพบว่า ถ้าลดผลตอบแทนลงร้อยละ 6.20 และถ้าต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.61 จึงจะทำให้มูลค่าปัจจุบันของการลงทุนมีค่าเป็นลบซึ่งจะทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน

ตำรวจ ฟองชัย (2556) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนท์ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยได้ทำการวิเคราะห์ 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน การเก็บข้อมูลปฐมภูมิใช้วิธีการสัมภาษณ์เจ้าของอพาร์ทเมนท์ใกล้เคียงมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต จำนวน 5 ราย ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด พบว่า มีความเหมาะสมมาก เพราะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจำนวนมากเป็นกลุ่มวัยทำงาน กลุ่มนักศึกษา และกลุ่มอื่น ๆ ที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง ผลการวิเคราะห์ด้านเทคนิค ได้กำหนดที่ตั้ง โครงการขนาด 275 ตารางวา สร้างอาคาร 4 ชั้น รวมมีจำนวน 70 ห้อง 3 ร้านค้า 1 สำนักงาน ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ ดำเนินงานในรูปแบบบริษัท จำกัด เนื่องจากจะมีประโยชน์ทางด้านวางแผนภาษี มีเจ้าของอพาร์ทเมนท์ทำหน้าที่บังคับบัญชาสายงานเพื่อความเรียบร้อย ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน กำหนดอายุโครงการ 20 ปี มีเงินลงทุนรวม 35,146,224.00 บาท ใช้อัตราคิดลด 8 เปอร์เซ็นต์ จากผลการวิเคราะห์ได้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 20,293,029.95 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 11 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุน (PB) เท่ากับ 10 ปี 2 เดือน การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensibility analysis) เมื่อรายได้เพิ่มขึ้น 5 เปอร์เซ็นต์ ได้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 24,727,355.46 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 11.12 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุน (PB) เท่ากับ 9 ปี 8 เดือน เมื่อรายได้ลดลง 5 เปอร์เซ็นต์ ได้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 15,858,704.11 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 10.81 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุน (PB) เท่ากับ 10 ปี 10 เดือน ดังนั้นการศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าบริเวณ ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นการศึกษาเชิงกรณีศึกษา โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ในเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ โดยผู้วิจัยมีวิธีดำเนินการวิจัย สามารถสรุปขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดแหล่งที่มาและการเก็บข้อมูล
2. การออกแบบสอบถามและออกแบบเอกสารเพื่อเก็บข้อมูล
3. การวิเคราะห์ข้อมูล
4. กระบวนการวิจัย

การกำหนดแหล่งที่มาและการเก็บข้อมูล

การศึกษาถึงสภาพทั่วไปของพื้นที่ที่โครงการสนใจจะลงทุนธุรกิจห้องเช่า จะศึกษาในบริเวณเขตพื้นที่ที่ผู้วิจัยสนใจจะลงทุนซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยจะมีการเก็บข้อมูล ดังนี้

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) โดยทำการเก็บข้อมูลจาก

1. ออกแบบสอบถามผู้เช่าเดิมในพื้นที่ เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารห้องเช่า ลักษณะทั่วไปของอาคารห้องเช่า ลักษณะของห้อง ราคาเช่า อัตราค่าน้ำ ค่าไฟ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ โดยจะเก็บข้อมูลจากผู้เช่าเดิมในพื้นที่ประมาณ 100 ราย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงินและการตลาดเบื้องต้น
2. การสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในพื้นที่ใกล้เคียงตลาดปอยเปต เขตเมืองพทยา โดยการสอบถามเจ้าของกิจการห้องเช่าและสังเกต หาข้อมูลลักษณะทั่วไปของอาคาร ลักษณะของห้อง ราคาเช่า อัตราเช่าพักและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยจะเก็บข้อมูลจากผู้ให้บริการเดิมในพื้นที่ประมาณ 5 ราย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงิน

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ประกอบไปด้วย

1. ข้อมูลแหล่งเงินทุนและต้นทุนเงิน จากสถาบันการเงินต่าง ๆ
2. ข้อมูลต้นทุนในการออกแบบและก่อสร้างอาคารห้องเช่า
3. ข้อมูลต้นทุนการดำเนินงานต่าง ๆ

โดยข้อมูลที่ได้รับนั้นจะถูกนำมาจัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในการลงทุน และดำเนินงาน เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ แล้วนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินต่าง ๆ เช่น ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนของโครงการ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจว่าโครงการควรลงทุนหรือไม่ลงทุน

การออกแบบสอบถามและออกแบบเอกสารเพื่อเก็บข้อมูล

1. ข้อมูลด้านรายได้ (Revenue) จะดำเนินการเก็บจาก ผลการตอบแบบสอบถาม ผลการสำรวจกิจการห้องเช่าเดิมที่ให้บริการอยู่ เช่น ค่าเช่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟและอื่น ๆ ถ้ามี
2. ข้อมูลด้านต้นทุนทางการเงิน (Cost of capital: Financing) จำนวนเงินทุนและอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการ จำนวนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยและระยะเวลา กู้ยืม
3. ต้นทุนการลงทุน (Investing cost) ค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและค่าแอร์
4. ต้นทุนการดำเนินงาน (Operating cost) ค่าจ้างพนักงานธุรการ แม่บ้านและพนักงาน รักษาความปลอดภัย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการบำรุงรักษาอาคาร ค่าเก็บขยะ ค่าประกันภัย อาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีนิติบุคคล

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive analysis) เป็นการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของโครงการ เช่น ความเหมาะสมของโครงการ สถานที่ตั้งของโครงการ ปัจจัยทางสภาพแวดล้อม การศึกษาสภาพทางด้านเทคนิค รวมถึงรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยประเภท อาคารห้องเช่า เกี่ยวกับลักษณะทั่วไปของอาคารห้องเช่า ลักษณะของห้อง ราคาเช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

1.1 ศึกษารูปแบบและรายละเอียดโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่า รายได้จากค่าเช่า โดยใช้ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม และจากการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในบริเวณใกล้เคียง

1.2 ศึกษาขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างอาคารห้องเช่า เพื่อให้ทราบถึงระยะเวลาการออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนของการก่อสร้าง

1.3 ศึกษาข้อมูลแหล่งเงินทุนและต้นทุนเงิน

2. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

2.1 การประเมินหาระยะเวลาคืนทุน โดยทั่วไปเกณฑ์ตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่นั้น จะพิจารณาจากระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้เปรียบเทียบกับระยะเวลาที่ยอมรับได้ ซึ่งอาจแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับว่าโครงการนั้น ๆ มีความต้องการเงินต้นคืนกลับมาในช่วงเวลาใด

2.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ โดยศึกษาค่าดัชนีชี้วัดความเป็นไปได้ของโครงการ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) โดยมีเกณฑ์การตัดสินใจสำหรับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้ของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ก็ตัดสินใจลงทุนหรือยอมรับโครงการนั้น หากมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าน้อยกว่า 0 หรือ มีค่าเป็นลบก็ไม่ลงทุนในโครงการดังกล่าวเนื่องจากไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

2.3 การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) โดยมีเกณฑ์ตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่นั้นจะพิจารณา หาก $IRR > WACC$ ก็ตัดสินใจลงทุนและหาก $IRR < WACC$ ก็ตัดสินใจไม่ลงทุน โดย WACC คือ ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weight average cost of capital) ของโครงการ

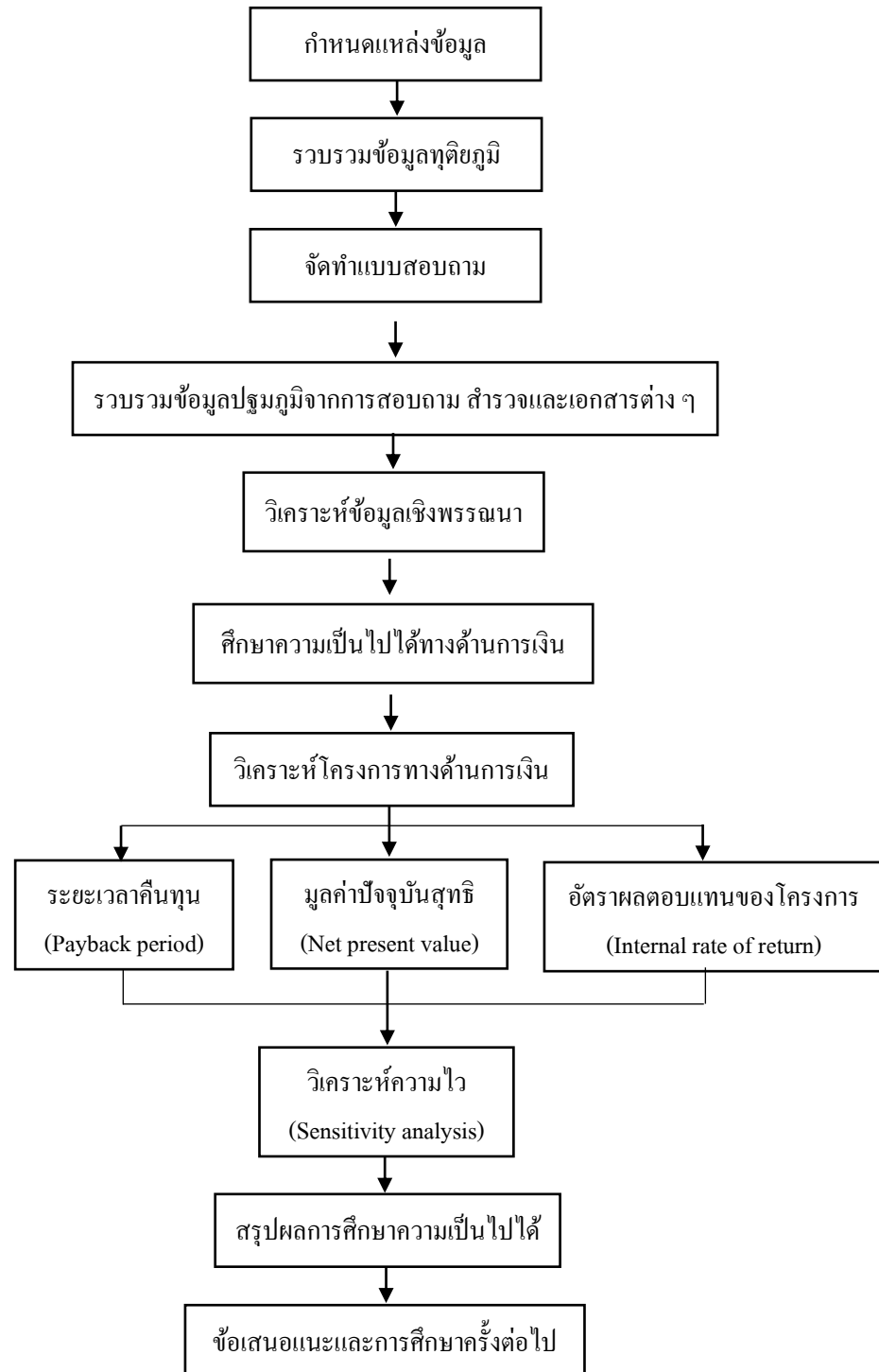
2.4 การวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity analysis) การวิเคราะห์ความไวเป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาและสถานะของเศรษฐกิจ ส่งผลกระทบต่อ ระยะเวลาคืนทุนโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการและอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ การวิเคราะห์ความไวของผู้วิจัยในครั้งนี้ จะให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ แต่รายได้จากค่าเช่าหรือแทนด้วยอัตราเข้าพัก (Occupancy rate) จะเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เกณฑ์อัตราเข้าพักที่ได้จากการสำรวจจริงจากผู้ให้เช่าห้องเช่ารายเดิมในพื้นที่ ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 อัตราเข้าพักต่ำสุด

สมมติฐานที่ 2 อัตราเข้าพักเฉลี่ยปกติ

สมมติฐานที่ 3 อัตราเข้าพักสูงสุด

กระบวนการวิจัย



ภาพที่ 3-1 กระบวนการวิจัย

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในบทนี้จะนำเสนอผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าบริเวณ ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถคำนวณได้จากรายได้และต้นทุนของโครงการ โดยใช้เครื่องมือทางการเงินเป็นเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนว่ามีผลตอบแทนในการลงทุนเป็นเท่าใด มีความคุ้มค่าและความเหมาะสมสำหรับการลงทุนหรือไม่ โดยเนื้อหาในส่วนนี้ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ผลการศึกษาข้อมูลการตลาดเบื้องต้น
 - 1.1 ผลจากการตอบแบบสอบถามผู้เช่าเดิมในพื้นที่
 - 1.2 ผลการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต
2. รายละเอียดโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่า
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่า

ผลการศึกษาข้อมูลการตลาดเบื้องต้น

ผลจากการตอบแบบสอบถาม ข้อมูลการตลาดเบื้องต้น จากการตอบแบบสอบถามของลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งคือ ผู้เช่าที่พักอาศัยรายเดิมบริเวณในพื้นที่ จำนวน 100 ราย เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารห้องเช่า ลักษณะทั่วไปของอาคารห้องเช่า ลักษณะของห้อง ราคาเช่า อัตราค่าน้ำค่าไฟและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงิน โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่า ที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิท

พทยา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ได้ผลจากการตอบแบบสอบถามในแต่ละส่วนดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4-1 จำนวนและร้อยละของเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ชาย	43	43
หญิง	57	57
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-1 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 57 และเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 43

ตารางที่ 4-2 จำนวนและร้อยละของอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
20 ถึง 30 ปี	36	36
31 ถึง 40 ปี	50	50
41 ถึง 50 ปี	13	13
51 ถึง 60 ปี	1	1
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-2 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 20 ถึง 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 36 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 31 ถึง 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 50 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 41 ถึง 50 ปี คิดเป็นร้อยละ 13 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 51 ถึง 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 1 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีอายุ 31 ถึง 40 ปี

ตารางที่ 4-3 จำนวนและร้อยละของสถานภาพการสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานภาพการสมรส	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
โสด	44	44
สมรส	49	49
หย่าร้าง	3	3
หม้าย	4	4
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-3 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 44 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 49 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพหย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 3 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพหม้าย คิดเป็นร้อยละ 4 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรส

ตารางที่ 4-4 จำนวนและร้อยละของระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับการศึกษา	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
น้อยกว่ามัธยมศึกษา	0	0
มัธยมศึกษา	1	1
ปวส./ อนุปริญญา	20	20
ปริญญาตรี	58	58
สูงกว่าปริญญาตรี	21	21
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-4 ไม่มีผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาน้อยกว่ามัธยมศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงสุดมัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงสุด ปวส./ อนุปริญญา คิดเป็นร้อยละ 20 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 58 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 21 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี

ตารางที่ 4-5 จำนวนและร้อยละของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
10,000 ถึง 15,000 บาท	5	5
15,000 ถึง 20,000 บาท	12	12
20,000 ถึง 25,000 บาท	30	30
มากกว่า 25,000 บาท	53	53
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-5 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 10,000 ถึง 15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 5 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 15,000 ถึง 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 12 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 20,000 ถึง 25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 30 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้มากกว่า 25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 53 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีรายได้มากกว่า 25,000 บาท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่า ที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ตารางที่ 4-6 จำนวนและร้อยละสถานที่ตั้งของห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานที่ตั้งของห้องเช่า	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ซอยสุขุมวิทพัทธา 49	18	18
ซอยสุขุมวิทพัทธา 51	25	25
ซอยสุขุมวิทพัทธา 53	37	37
ซอยพรประภาณิมิต	11	11
ซอยพรประภาณิมิต 2	9	9
อื่น ๆ	0	0
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-6 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพัทธา 49 คิดเป็นร้อยละ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพัทธา 51 คิดเป็นร้อยละ 25 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพัทธา 53 คิดเป็นร้อยละ 37 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของ

ห้องเช่าในปัจจุบันในซอยพรประภาณิมิต คิดเป็นร้อยละ 11 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยพรประภาณิมิต 2 คิดเป็นร้อยละ 9 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพญา 53

ตารางที่ 4-7 จำนวนและร้อยละขนาดของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ขนาดของห้องเช่า	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
20 ตารางเมตร	9	9
25 ตารางเมตร	19	19
30 ตารางเมตร	56	56
มากกว่า 30 ตารางเมตร	16	16
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-7 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 20 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 25 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 19 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 56 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบันมากกว่า 30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 16 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 30 ตารางเมตร

ตารางที่ 4-8 จำนวนและร้อยละประเภทของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภทของห้องเช่า	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ห้องแอร์	95	95
ห้องพัดลม	5	5
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-8 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เช่าห้องประเภทห้องแอร์ คิดเป็นร้อยละ 95 และห้องพัดลม คิดเป็นร้อยละ 5

ตารางที่ 4-9 จำนวนและร้อยละราคาค่าเช่าของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ราคาค่าเช่ารวมค่าส่วนกลางแต่ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
3,500 บาท	18	18
4,000 บาท	27	27
4,500 บาท	51	51
อื่น ๆ	4	4
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-9 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 3,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 4,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 4,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 51 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคาอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 4 โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามเช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 4,500 บาท

ตารางที่ 4-10 ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วย	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด
ราคาค่าน้ำต่อหน่วย	27 บาท	30 บาท	20 บาท
ราคาค่าไฟต่อหน่วย	9 บาท	10 บาท	7 บาท

จากตารางที่ 4-10 ราคาค่าน้ำต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามเฉลี่ย 27 บาท ราคาค่าน้ำต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 30 บาท ราคาค่าน้ำต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 20 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม เฉลี่ย 9 บาท ราคาค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 10 บาท ราคาค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 7 บาท

ตารางที่ 4-11 ค่าน้ำค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ค่าน้ำค่าไฟที่ต้องชำระ	เฉลี่ยต่อเดือน	สูงสุดต่อเดือน	ต่ำสุดต่อเดือน
ค่าน้ำ	361 บาท	600 บาท	270 บาท
ค่าไฟ	1,090 บาท	1,440 บาท	784 บาท

จากตารางที่ 4-11 ค่าน้ำที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม เฉลี่ย 361 บาทต่อเดือน ค่าน้ำที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 600 บาทต่อเดือน ค่าน้ำที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 270 บาทต่อเดือน ค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม เฉลี่ย 1,090 บาทต่อเดือน ค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 1,440 บาทต่อเดือน ค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 784 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4-12 จำนวนและร้อยละความสนใจที่จะเช่าห้องพักที่มีคุณภาพและราคาสูงกว่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ความสนใจที่จะเช่าห้องพักที่มีคุณภาพและราคาสูงกว่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
สนใจ	58	58
ไม่สนใจ	42	42
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-12 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่สนใจเช่าห้องพักที่มีคุณภาพและราคาสูงกว่าปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 58 และไม่สนใจ คิดเป็นร้อยละ 42

ตารางที่ 4-13 ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันระบุโดยผู้ตอบแบบสอบถามที่สนใจ

	เฉลี่ยต่อเดือน	สูงสุดต่อเดือน	ต่ำสุดต่อเดือน
ราคาห้องพักคุณภาพระบุโดยผู้ตอบแบบสอบถามที่สนใจ	5,036 บาท	6,900 บาท	3,700 บาท

จากตารางที่ 4-13 ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจ และระบุเฉลี่ย 5,036 บาทต่อเดือน ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจและระบุ สูงสุด 6,900 บาทต่อเดือน ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจและระบุต่ำสุด 3,700 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4-14 จำนวนและร้อยละของวิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่า

วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่า (ตอบได้หลายข้อ)	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง	41	36.94
ได้รับคำแนะนำจากเพื่อนหรือคนรู้จักแล้วไปดูสถานที่จริง	39	35.14
ดูตามป้ายโฆษณาแล้วไปดูสถานที่จริง	10	9.01
ค้นหาที่พักทางอินเทอร์เน็ตแล้วดูสถานที่จริง	21	18.92
รวม	111	100

จากตารางที่ 4-14 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 36.94 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยได้รับคำแนะนำจากเพื่อนหรือคนรู้จักแล้วไปดูสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 35.14 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยดูตามป้ายโฆษณาแล้วไปดูสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 9.01 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยค้นหาที่พักทางอินเทอร์เน็ตแล้วดูสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 18.92 โดยส่วนใหญ่ วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่า คือออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ขอยสุขุมวิท พัทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

ตารางที่ 4-15 จำนวนและร้อยละของเหตุผลหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามจะพิจารณาเช่าห้อง
ในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง
ชลบุรี

เหตุผลหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามจะพิจารณาเช่าห้อง ในบริเวณ ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ใกล้สถานที่ทำงานไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง	33	28.21
ค่าเช่าถูกกว่าการพักในฝั่งชายทะเล เมืองพทยา	14	11.97
บรรยากาศสงบ ไม้วุ่นวาย	27	23.08
ใกล้ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อและแหล่งชุมชน	19	16.24
สิ่งอำนวยความสะดวกอุปกรณ์เครื่องใช้ในห้องเช่าครบครัน	24	20.51
รวม	117	100

จากตารางที่ 4-15 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้องในบริเวณ
ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี เพราะใกล้ที่ทำงาน
ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 28.21 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณา
เช่าห้อง ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
เพราะค่าเช่าถูกกว่าการพักในฝั่งชายทะเล เมืองพทยา คิดเป็นร้อยละ 11.97 ผู้ตอบแบบสอบถาม
ที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้อง ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53
(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี เพราะมีบรรยากาศสงบ ไม้วุ่นวาย คิดเป็นร้อยละ 23.08 ผู้ตอบ
แบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้องในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53
(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรีเพราะใกล้ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อและแหล่งชุมชน คิดเป็น
ร้อยละ 16.24 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้อง ในบริเวณใกล้เคียง
ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรีเพราะสิ่งอำนวยความสะดวก
อุปกรณ์เครื่องใช้ในห้องเช่าครบครัน คิดเป็นร้อยละ 20.51 โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบ
แบบสอบถามมีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้องในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิท
พทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี เพราะใกล้ที่ทำงาน ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง

ตารางที่ 4-16 จำนวนและร้อยละของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามว่าผู้ให้บริการห้องเช่า
ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง
ชลบุรี ควรปรับปรุงมาตรฐานเรื่องใดมากที่สุด

ความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามว่าผู้ให้บริการห้องเช่าในบริเวณ ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรีควรปรับปรุงมาตรฐานเรื่องใดมากที่สุด	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	21	18.42
ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกประจำอาคาร	33	28.95
ควรปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณที่พัก	18	15.79
ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน)	36	31.58
ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (อัคคีภัย)	6	5.26
รวม	114	100

จากตารางที่ 4-16 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่าในบริเวณ
ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุง
เรื่องการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง คิดเป็นร้อยละ 18.42 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มี
ความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53
(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงเรื่องการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกประจำอาคาร
คิดเป็นร้อยละ 28.95 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียง
ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงสภาพแวดล้อม
บริเวณที่พัก คิดเป็นร้อยละ 15.79 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่า
ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
ควรปรับปรุงเรื่องมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน) คิดเป็นร้อยละ 31.58 ผู้ตอบ
แบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิท
พทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงเรื่องมาตรการด้านความปลอดภัย
(อัคคีภัย) คิดเป็นร้อยละ 5.26 โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการ
ห้องเช่า ในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
ควรปรับปรุงเรื่องมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน)

ตารางที่ 4-17 ร้อยละและจัดลำดับของสิ่งอำนวยความสะดวกควรจัดให้มีในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุด (เลือกตอบได้เพียง 5 ข้อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกควรจัดให้มีในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุด	ผลการตอบแบบสอบถาม	ร้อยละ	จัดลำดับ
เตียงนอน	98	18.22	1
โต๊ะอ่านหนังสือ	26	4.83	8
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	16	2.97	10
ตู้เสื้อผ้า	67	12.45	5
ตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญ	8	1.49	11
ระบบอินเทอร์เน็ต	81	15.06	2
โต๊ะเครื่องแป้ง	17	3.16	9
แม่บ้าน	37	6.88	6
ที่จอดรถยนต์	75	13.94	4
ระบบรักษาความปลอดภัย	34	6.32	7
ตู้เย็นทีวี	79	14.68	3

จากตารางที่ 4-17 สิ่งอำนวยความสะดวกควรจัดให้มีในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุดมากเป็นอันดับ 1 คือ เตียงนอน อันดับ 2 คือ ระบบอินเทอร์เน็ต อันดับ 3 คือ ตู้เย็นทีวี อันดับ 4 คือ ที่จอดรถยนต์และอันดับ 5 คือ ตู้เสื้อผ้า

ผลการสำรวจห้องเช่าของผู้ให้เช่ารายเดิม ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิท พัทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

อาคารห้องเช่า ก

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 5 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เตียงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน สำหรับสัญญาเช่า 1 ปี และ 6,500 บาทต่อเดือนสำหรับสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี จ่ายค่าประกัน 12,000 บาทเดือนสุดท้าย ก่อนออกหักค่าประกัน ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 9 บาทต่อหน่วย มีพนักงานดูแลทั้งหมด 7 คน ประเภทลูกจ้างส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 44 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ย 40 ห้อง หรือประมาณ ร้อยละ 90 รับลูกค้าทั้งประเภทพักรายเดือนและรายวัน จอดรถยนต์ฟรี 1 คัน

อาคารห้องเช่า ข

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 4 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 9,000 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 7 บาทต่อหน่วย ค่าอินเทอร์เน็ต 200 บาท มีพนักงานดูแลทั้งหมด 3 คน ซึ่งคือเจ้าของ จ้างแม่บ้านสัปดาห์ละครั้ง ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือพนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 24 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ยเต็มตลอด

อาคารห้องเช่า ค

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 5 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 4,500 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 8 บาทต่อหน่วย ค่าที่จอดรถ 500 บาทต่อคัน ค่าอินเทอร์เน็ต 100 บาท มีพนักงานดูแลทั้งหมด 2 คน ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 44 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ย 40 ห้อง หรือประมาณ ร้อยละ 90

อาคารห้องเช่า ง

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 4 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี โต๊ะเครื่องแป้ง แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 9,000 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 7 บาทต่อหน่วย ค่าอินเทอร์เน็ต 200 บาท มีพนักงานดูแลทั้งหมด 3 คน ซึ่งคือเจ้าของและญาติ ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 48 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ยเต็มตลอด

อาคารห้องเช่า จ

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 5 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี โต๊ะเครื่องแป้ง แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 9,000 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ห้องพัสดุ 3,900 บาท ราคาค่าน้ำ 30 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 8 บาทต่อหน่วย มีพนักงานดูแลทั้งหมด 5 คน ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 48 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ย 45 ห้องหรือประมาณ ร้อยละ 95

รายละเอียดโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่าและรูปแบบโครงการ

จากข้อมูลการตลาดที่ได้ จากการตอบแบบสอบถามของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี นำมาใช้เพื่อกำหนดแผนการตลาดและรูปแบบโครงการได้ดังนี้

แผนการตลาด

รูปแบบห้องเช่า จัดให้มีห้องเช่าแบบห้องแอร์เพียงอย่างเดียวและมีขนาดห้องเช่าให้เลือกหลายขนาด สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ พิจารณาจากผลการตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายต้องการ ดังนี้ มีเฟอร์นิเจอร์ในห้อง คือ เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า, ตู้เย็นทีวี รวมถึงจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ที่จอดรถยนต์, แม่บ้าน, ยามรักษาความปลอดภัย และระบบสัญญาณอินเทอร์เน็ต

การกำหนดราคา พิจารณาตามราคาท้องตลาด โครงการมีราคาเช่าตั้งแต่ 3,900-5,000 บาทต่อเดือนตามขนาดของห้อง

การประชาสัมพันธ์ จากผลการตอบแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีเหตุผลหลักหากจะพิจารณาเลือกเช่าห้องในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี คือ ใกล้ที่ทำงาน ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง และผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าผู้ให้บริการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงมาตรฐานด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน) จึงจะใช้ทั้งสองประเด็นนี้ในคำโฆษณาประชาสัมพันธ์ และจากที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ นิยมออกตระเวนหาห้องเช่าด้วยตัวเอง จึงจะทำการประชาสัมพันธ์โดยจัดทำแผ่นพับและโบปปลิววางตามจุดสำคัญต่าง ๆ ในบริเวณใกล้เคียงโครงการ เช่น ตลาด ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านขายของชำ และจัดทำป้ายโฆษณาติดตั้งในบริเวณใกล้เคียงโครงการ

รูปแบบโครงการ

ชื่อโครงการ	ไบนูญ อพาร์ทเมนต์ (Bai Boon apartment)
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบทางรถไฟสายตะวันออกฝั่งตะวันตก ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ห่างจากถนนสุขุมวิทเพียง 5 นาที อยู่ในเขตชุมชน ใกล้ตลาดสด, ร้านสะดวกซื้อและธนาคาร
เนื้อที่โครงการ	88 ตารางวา

ต้นทุนเงิน

ในการดำเนินงานขั้นต้นมีความต้องการเงินทุนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8,500,000 บาท มีโครงสร้างทางการเงินโดยการลงทุนในส่วนของเจ้าของและจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วน 50:50 นั่นคือ เงินลงทุนของผู้ประกอบการ 4,400,000 บาท และจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในระยะยาว 9 ปี 4,440,000 บาท

การคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weighted Average Cost of Capital หรือ WACC)

1. เงินลงทุนของผู้ประกอบการ คาดหวังผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 3.5 ดังนั้นต้นทุนของผู้ประกอบการจะอยู่ที่ร้อยละ 3.5

2. ต้นทุนเงินของเงินกู้ยืม ร้อยละ 7.125 คิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่รายย่อยขั้นต่ำ (MRR) ของ ธนาคารออมสิน

การคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (อัตรา ภาวะเศรษฐกิจ, 2542) สามารถคำนวณ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4-20 การคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน	สัดส่วนของเงินทุน	ต้นทุนเงินทุนหลังภาษี	ผลคูณ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) x (4)
เงินกู้จาก ธนาคาร	4,400,000	.50	$7.125 \times (1-.15) = 6.06$	3.03
เงินลงทุนของ เจ้าของ	4,400,000	.50	3.5	1.75
รวม	8,800,000	1.00		4.78

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยของโครงการนี้มีค่าเท่ากับ 4.78 เปอร์เซ็นต์ ต่อปี

ต้นทุนการลงทุน

ประมาณการต้นทุนในการลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 7,975,000 บาท

อาคาร 7,740,000 บาท (ค่าก่อสร้าง 12,900 บาท/ ตารางเมตร

อ้างอิงจากมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

รั้ว 150,000 บาท

ที่จอดรถและพื้นที่ว่าง 55,000 บาท

ระบบรักษาความปลอดภัย 30,000 บาท	
2. เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	522,000 บาท
เฟอร์นิเจอร์ห้องเช่า 28,000 บาทต่อห้อง	
จำนวนห้อง 18 ห้อง รวม 504,000 บาท	
เฟอร์นิเจอร์สำนักงาน 1 ชุด 3,000 บาท	
คอมพิวเตอร์และเครื่องพิมพ์เอกสาร 1 ชุด 15,000 บาท	
รวมประมาณการต้นทุนในการลงทุน	8,497,000 บาท
ต้นทุนการดำเนินงาน	
ประมาณการต้นทุนในดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้	
1. ค่าจ้างพนักงาน	216,000 บาท
แม่บ้าน 1 คน 6,000 บาทต่อเดือน 72,000 บาทต่อปี	
พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน 12,000 บาทต่อเดือน	
144,000 บาทต่อปี	
2. ค่าน้ำ ค่าไฟ	125,116 บาท
คิดที่อัตราการใช้พักร้อยละ 100	
อัตราต้นทุนค่าน้ำ 11.53 บาทต่อหน่วย (ลูกบาศก์เมตร)	
ค่าน้ำห้องเช่า 13 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง	
32,400 บาทต่อปี	
ค่าน้ำส่วนกลาง 10 หน่วยเดือน 1,600 บาทต่อปี	
อัตราต้นทุนค่าไฟ 3.3 บาทต่อหน่วย (กิโลวัตต์)	
ค่าไฟห้องแอร์ 120 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง	
87,156 บาทต่อปี	
ค่าไฟส่วนกลาง 100.00 หน่วยเดือน 3,960 บาทต่อปี	
3. ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการบำรุงรักษาอาคาร	18,000 บาท
ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการบำรุงรักษาอาคาร 1,500 บาทต่อเดือน	
18,000 บาทต่อปี	
4. ค่าปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างทุก 7 ปี	11,394 บาท
ค่าปรับปรุงอาคารคิดเป็น 1 เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง	
79,750 บาท ทุก 7 ปี คิดเป็นปีละ 11,394 บาท	
5. ค่าเก็บขยะ 500 บาทต่อเดือน 6,000 บาทต่อปี	6,000 บาท

6. ค่าประกันภัยอาคาร	11,512 บาท
ค่าประกันภัยคิดเป็นร้อยละ 0.15 ของมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง	
11,512 บาทต่อปี	
7. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	16,790 บาท
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นร้อยละ 0.3	
โดยประเมินจากมูลค่าทรัพย์สิน ≤ 20 ล้านบาท	
ปีละ 16,790 บาทต่อปี	
8. ค่าภาษีเงินได้	17,000 บาท
ค่าภาษีเงินได้คิดเป็นร้อยละ 15 (ส่วนที่เกิน 300,000 บาท	
แต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท) จากรายได้ทั้งหมดหลังหักค่าใช้จ่าย	
ในการดำเนินงานและค่าเสื่อมราคา โดยเฉลี่ย 20 ปี ค่าภาษีเงินได้	
ปีละ 17,000 บาทต่อปี	
รวมประมาณการต้นทุนในดำเนินงานต่อปี	421,812 บาท
รายได้	
ประมาณการรายได้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้	
1. รายได้จากค่าเช่า	964,800 บาท
คิดที่อัตราการเช่าพักร้อยละ 100	
ห้องแอร์ขนาด 20 ตรม. 3,900 บาทต่อห้องต่อเดือน จำนวน 6 ห้อง	
ห้องแอร์ขนาด 25 ตรม. 4,500 บาทต่อห้องต่อเดือน จำนวน 6 ห้อง	
ห้องแอร์ขนาด 30 ตรม. 5,000 บาทต่อห้องต่อเดือน จำนวน 6 ห้อง	
จำนวน 18 ห้อง 964,800 บาทต่อปี	
2. รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ	309,096 บาท
คิดที่อัตราการเช่าพักร้อยละ 100	
อัตราราคาค่าน้ำ 27 บาทต่อหน่วย (ลูกบาศก์เมตร)	
ค่าน้ำห้องเช่า 13 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง	
75,816 บาทต่อปี	
อัตราราคาค่าไฟ 9 บาทต่อหน่วย (กิโลวัตต์)	
ค่าไฟห้องแอร์ 120 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง	
233,280 บาทต่อปี	
รวมรายได้จากค่าเช่า, ค่าน้ำและค่าไฟต่อปี	1,273,896 บาท

3. รายได้จากการขายอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ ปีที่ 21 เท่ากับ 4,785,000 บาท
ร้อยละ 60 ของมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (หักค่าเสื่อมปีละ 2 เปอร์เซ็นต์)

ประมาณการงบการเงิน

ประมาณการงบการเงิน ประกอบด้วยงบการเงิน 3 งบ คือ ประมาณการงบดุล, ประมาณการงบกำไรขาดทุน และประมาณการงบกระแสเงินสด คิดที่อายุโครงการ 20 ปี

ตารางที่ 4-21 ประมาณการงบดุล

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421	12,770
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421	12,770
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ	522	418	313	209	104	-																
เครื่องใช้ไฟฟ้า																						
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
รวมสินทรัพย์	8,500	7,870	7,527	7,162	6,762	6,351	5,999	5,579	5,429	5,766	6,104	6,441	6,778	7,116	7,397	7,734	8,072	8,409	8,746	9,083	9,421	12,770
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,250	3,819	3,356	2,859	2,326	1,753	1,138	478	0	0	-											
รวมหนี้สิน	4,250	3,819	3,356	2,859	2,326	1,753	1,138	478	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250
กำไรขาดทุนสะสม	-	(199)	(79)	53	186	348	611	851	1,179	1,516	1,854	2,191	2,528	2,866	3,147	3,484	3,822	4,159	4,496	4,833	5,171	8,520
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,250	4,051	4,171	4,303	4,436	4,598	4,861	5,101	5,429	5,766	6,104	6,441	6,778	7,116	7,397	7,734	8,072	8,409	8,746	9,083	9,421	12,770
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,500	7,870	7,527	7,162	6,762	6,351	5,999	5,579	5,429	5,766	6,104	6,441	6,778	7,116	7,397	7,734	8,072	8,409	8,746	9,083	9,421	12,770

ตารางที่ 4-22 ประมาณการงบกำไรขาดทุน

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																							
รายได้																							
รายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																							4,785
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		94	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80								
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		865	897	897	897	897	792	872	792	792	792	792	792	792	872	792	792	792	792	792	792	792	
กำไรจากการดำเนินงาน		90	377	377	377	377	482	402	482	482	482	482	482	482	402	482	482	482	482	482	482	482	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		289	257	223	187	147	105	60	13	-	-												
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		(199)	120	154	191	230	377	342	469	482	482	482	482	482	402	482	482	482	482	482	482	482	4,785
หัก ภาษีเงินได้ 30%				23	57	69	113	103	141	145	145	145	145	145	121	145	145	145	145	145	145	145	1,436
กำไรขาดทุนสุทธิ		(199)	120	132	134	161	264	240	328	337	337	337	337	337	281	337	337	337	337	337	337	337	3,350
กำไรขาดทุนสะสม		(199)	(79)	53	186	348	611	851	1,179	1,516	1,854	2,191	2,528	2,866	3,147	3,484	3,822	4,159	4,496	4,833	5,171	8,520	

ตารางที่ 4-23 ประมาณการงบกระแสเงินสด

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า ปีที่ 21																							4,785
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(94)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย ทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	
ค่าภาษีเงินได้		0	0	(23)	(57)	(69)	(113)	(103)	(141)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(121)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(1,436)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(393)	(416)	(451)	(462)	(506)	(576)	(534)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(594)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(1,436)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก กิจกรรมการดำเนินงาน		593	880	858	823	812	768	698	740	736	736	736	736	736	680	736	736	736	736	736	736	736	3,350
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																					
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																					

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมจัดหาเงิน																						
รายรับจากแหล่งเงินทุน																						
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,250																					
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,250																					
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,500																					
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																						
ดอกเบี้ยจ่าย		(289)	(257)	(223)	(187)	(147)	(105)	(60)	(13)	0	0											
ชำระคืนเงินกู้		(431)	(463)	(497)	(533)	(573)	(615)	(660)	(478)	0	0											
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(491)	0	0											
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,500	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(491)	0	0											
กระแสเงินสดสุทธิ	3	(127)	160	138	103	92	48	(22)	249	736	736	736	736	736	680	736	736	736	736	736	736	3,350
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421	12,770
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(8,497)	593	880	858	823	812	768	698	740	736	736	736	736	736	680	736	736	736	736	736	736	3,350

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุน คือระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้ (ฐาปนา อินันไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

โดยใช้ข้อมูลจากตารางที่ 4-23 จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	(127)
2	160
3	160
4	160
5	161
6	151
7	77
8	138
9	819
10	853
11	853
12	853
13	853
14	786
15	853
16	853
17	853
18	853
19	853
20	853
21	4,023

$$\begin{aligned}
 \text{เงินสดจ่ายลงทุน} &= 8,800,000 \text{ บาท} \\
 \text{ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ} &= 8,800 - (-127 + 160 + 160 + 160 + 161 + 151 + 77 + 138 + 819 \\
 &\quad + 853 + 853 + 853 + 853 + 786 + 853 + 853 + 853 + 341 / 853) \\
 &= 17 \text{ ปี } 5 \text{ เดือน}
 \end{aligned}$$

จากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการ พบว่าระยะเวลาคืนทุนของโครงการเท่ากับ 17 ปี 5 เดือน

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ คือ ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุของโครงการกับเงินสดจ่ายลงทุน ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้ (ฐาปนา ถิ่นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

$$\text{NPV} = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+k)^t}$$

โดยที่	NPV	=	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
	B_t	=	กระแสเงินสดรับแต่ละปี
	C_t	=	กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปี
	k	=	อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ
	n	=	อายุของโครงการ

เกณฑ์การตัดสินใจสำหรับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้ของโครงการมีค่ามากกว่า 0 แสดงว่าผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนโครงการ ก็ตัดสินใจลงทุนหรือยอมรับโครงการ หากมูลค่าปัจจุบันสุทธินี้น้อยกว่า 0 หรือ มีค่าเป็นลบ แสดงว่าผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุนโครงการนั้นขาดทุน ก็ไม่ลงทุนในโครงการดังกล่าวเนื่องจากไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน ควรนำเงินที่จะลงทุนไปฝากธนาคารกินดอกเบี้ย หรือนำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นที่ให้ผลตอบแทนคุ้มกับการลงทุนจะดีกว่า

จากการคำนวณ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการและใช้อัตราคิดลดเท่ากับต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weight average cost of capital) มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ -1,388,000 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 0 หรือมีค่าเป็นลบ

อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

อัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นการคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน โดยมีเกณฑ์ตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่นั้นจะพิจารณา หาก $IRR > WACC$ ก็ตัดสินใจลงทุนและหาก $IRR < WACC$ ก็ตัดสินใจไม่ลงทุน โดย WACC คือ ต้นทุนเงินทุนถ่วงเฉลี่ย (Weight average cost of capital) ของโครงการ (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

จากการคำนวณ อัตราผลตอบแทนของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.57 ซึ่งต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน หรือต้นทุนเงินทุนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital หรือ WACC) ที่มีค่าร้อยละ 4.78

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis)

การวิเคราะห์ความไว เป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงินโครงการมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาและสถานะของเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อ ระยะเวลาคืนทุนโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการและอัตราผลตอบแทนของโครงการ

การวิเคราะห์ความไวของผู้วิจัยในครั้งนี้ จะให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ แต่รายได้จากค่าเช่าหรือแทนด้วยอัตราเข้าพัก (Occupancy rate) จะเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เกณฑ์อัตราเข้าพักที่ได้จากการสำรวจจริงจากผู้ให้เช่าห้องเช่ารายเดิมในพื้นที่

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุดร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 2.47 เปอร์เซ็นต์

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.03 เปอร์เซ็นต์

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าสูงสุดร้อยละ 100 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอขเปต ซอยสุขุมวิทพัทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ในการศึกษาครั้งนี้ สรุปผลการวิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. สรุปผลการวิจัย
2. การอภิปรายผลการวิจัย
3. ข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและ โครงการพัฒนาและลงทุน โครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ เช่น โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก โครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพ-ระยอง มีแนวโน้มจะส่งผลให้เกิดการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวในภาคตะวันออกและเมืองพัทยา ความต้องการด้านแรงงานของธุรกิจภาค พาณิชยกรรมและบริการด้านการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น ก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายประชากร แฝงเข้ามาทำงานในเมืองมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่อาศัยทำเลใกล้เมืองพัทยามีอยู่จำกัด ทำให้เกิด โอกาสในการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่า แต่อย่างไรก็ตาม การลงทุนก่อสร้างอาคาร ห้องเช่าต้องใช้เงินลงทุนสูงมากและต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อเปรียบเทียบกับรับ กัปรายจ่ายแล้วมีผลตอบแทนที่น้อยและอาจไม่มีความคุ้มค่าเพียงพอต่อการลงทุน

การวิเคราะห์ทางการเงินนั้นมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อการตัดสินใจ ความเหมาะสม ในการลงทุนการประกอบธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอขเปต ซอยสุขุมวิทพัทยา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีสมมติฐานระยะเวลาโครงการ 20 ปี งบลงทุนประมาณ 8,800,000 บาท จำนวนห้องเช่า 18 ห้อง และมีแหล่งที่มาของเงินทุน ดังนี้

ก. ส่วนของเจ้าของ	จำนวน 4,400,000 บาท
ข. ส่วนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	จำนวน 4,400,000 บาท
	รวม 8,800,000 บาท

จากการศึกษาพบว่า เงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง การประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการในช่วงระยะเวลา 20 ปี โครงการจะมีอัตราเข้าพัก ร้อยละ 75 ในปีแรกและปีต่อ ๆ มา ร้อยละ 100 โครงการจะมีรายได้ระหว่างปี อยู่ที่ประมาณ 1,274,00 บาท และมีกำไรสุทธิเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณปีละ 346,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 17 ปี 5 เดือน ซึ่งนานกว่าระยะเวลาคืนทุนที่คาดหวังที่ไม่เกิน 10 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,388,000 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 0 อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนเงินลงทุนถัวเฉลี่ยที่ 4.78 เปอร์เซ็นต์ จึงสามารถสรุปได้ว่า โครงการให้ผลตอบแทนทางการเงินไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

จากการวิเคราะห์ความไวของโครงการ จะให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ แต่รายได้จากค่าเช่าหรือแทนด้วยอัตราเข้าพัก (Occupancy rate) จะเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เกณฑ์อัตราเข้าพักที่ได้จากการสำรวจจริงจากผู้ให้เช่าห้องเช่ารายเดิมในพื้นที่ ซึ่งสามารถสรุปได้ตามตารางที่ 5-1

ตารางที่ 5-1 สรุปผลการวิเคราะห์ความไวโครงการ

เครื่องมือที่ใช้วิเคราะห์โครงการ	ความคาดหวังจากผลการดำเนินงาน	อัตราเข้าพัก (Occupancy rate)		
		ต่ำสุด ร้อยละ 90	เฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95	สูงสุด ร้อยละ 100
ระยะเวลาคืนทุนโครงการ	PB ≤ 10 ปี	19 ปี 8 เดือน	18 ปี 5 เดือน	17 ปี 5 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ	NPV > 0	- 2,618 พันบาท	- 1,990 พันบาท	- 1,388 พันบาท
อัตราผลตอบแทนของโครงการ	IRR > 4.78%	2.47 %	3.03 %	3.57 %
	การตัดสินใจการลงทุน	ไม่ลงทุน	ไม่ลงทุน	ไม่ลงทุน

หมายเหตุ WACC = 4.78 เปอร์เซ็นต์

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุด ร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบัน

สุทธิเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 2.47 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่าโครงการมีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.03 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า โครงการมีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าสูงสุด ร้อยละ 100 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า โครงการมีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลทางการเงิน พบว่า การวิเคราะห์โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง อัตราเข้าพักของผู้เช่าสูงสุด ร้อยละ 100 ในระยะการดำเนินงานปกติภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก 8,800,000 บาท โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.03 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า ผลลัพธ์ที่ออกมาสอดคล้องกัน คือมีระยะเวลาคืนทุนที่นานขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการลดลง สอดคล้องกับการวิเคราะห์ความไว (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542) ซึ่งอธิบายว่า ผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการที่ลดลง

จะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการลดลงจนอาจขาดทุนได้ ซึ่ง ณ ที่นี้ผลตอบแทนก็คือรายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำค่าไฟที่ลดลงจากการลดลงของอัตราเข้าพัก จึงสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุนเนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุดร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 2.47 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า ผลลัพธ์ที่ออกมาสอดคล้องกัน คือมีระยะเวลาคืนทุนที่นานขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับการวิเคราะห์ความไว (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542) ซึ่งอธิบาย ผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการที่ลดลง จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการต่ำลงจนอาจขาดทุนได้ ซึ่ง ณ ที่นี้ผลตอบแทนก็คือรายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำค่าไฟที่ลดลง จึงสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุนเนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

จากผลการศึกษาวิเคราะห์ทางการเงินพบว่าสาเหตุที่โครงการไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน เกิดจากโครงการมีต้นทุนการลงทุนสูง โดยเฉพาะค่าก่อสร้างตัวอาคาร และต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อเปรียบเทียบรายรับกับรายจ่าย รวมทั้งหักเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมแล้ว ทำให้โครงการมีผลตอบแทนและกระแสเงินสดสุทธิที่น้อย โดยเฉพาะในช่วงแรกของโครงการ ภายใต้ระยะเวลาสัญญาการผ่อนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน ทำให้โครงการไม่สามารถผลิตกระแสเงินสดสุทธิในระยะเวลาอันสั้นและคุ้มค่าเพียงพอต่อเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุนได้

ข้อเสนอแนะ

1. จากผลการศึกษาทางการเงินโครงการก่อสร้างอาคารห้องเช่า ซึ่งมีสมมุติฐานในการสร้างอาคารห้องเช่าจำนวน 18 ห้อง ประมาณการเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก 8,800,000 บาท ไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน คือ มีระยะเวลาคืนทุนนานเกินระยะเวลาคืนทุนที่คาดหวัง มูลค่าปัจจุบันสุทธิติดลบหรือโครงการขาดทุนเมื่อเปรียบเทียบเงินลงทุนปัจจุบันและผลประโยชน์ปรับค่าเวลาที่ได้รับ และอัตราผลตอบแทนของโครงการต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย ดังนั้นผู้วิจัยได้ทดสอบหาประมาณการเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกและรายได้จากการดำเนินงานที่เหมาะสม เพื่อให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน เพื่อเป็นข้อมูลเสนอแนะต่อผู้สนใจลงทุนทั่วไปดังนี้

ก. กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 เปอร์เซ็นต์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีตามที่คาดหวังนั้น จากการทดสอบพบว่า การปรับลดเงินลงทุนเริ่มแรก ลงจาก 8,800,00 บาท ให้เหลือเงินลงทุนไม่เกิน 5,000,000 บาท ในการก่อสร้างอาคารห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง จะทำให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุนตามที่คาดหวังทั้งหมด

ข. กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 เปอร์เซ็นต์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีตามที่คาดหวังนั้น พบว่าการปรับเพิ่มรายได้ โดยผู้ลงทุนต้องสร้างห้องเช่า เพิ่มจาก 18 ห้อง ไปเป็นอย่างน้อย 30 ห้อง ที่ลงทุนเริ่มแรกไม่เกิน 8,800,00 บาท จะทำให้ผ่าน เกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุน ทั้งนี้ผู้ลงทุนต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม แนวทาง การเพิ่มจำนวนชั้นห้องเช่า เนื่องจากอาจมีข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ค. กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 เปอร์เซ็นต์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีนั้น พบว่าการปรับเพิ่มรายได้ โดยผู้ลงทุนต้องสร้างห้องเช่าเพิ่มจาก 18 ห้อง ไปเป็นอย่างน้อย 24 ห้อง และปรับลดงบลงทุนเริ่มแรกไม่เกิน 7,000,000 บาท จะทำให้ผ่าน เกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุน ทั้งนี้ผู้ลงทุนต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม แนวทาง การเพิ่มจำนวนชั้นห้องเช่า เนื่องจากอาจมีข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การปรับลดเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกและเพิ่มรายได้ของโครงการ สามารถดำเนินการ ได้ในหลายวิธี ดังนี้

การปรับลดเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก

- การว่าจ้างผู้รับเหมาที่รับเหมาแต่ค่าแรงเพียงอย่างเดียว ผู้ลงทุนจัดซื้อจัดหาวัสดุ ก่อสร้างเอง

- การเปรียบเทียบราคาในการจัดซื้อจัดจ้าง ควบคุมราคาวัสดุก่อสร้างตามงบประมาณ ที่มีการควบคุมงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด

- การปรับปรุงแก้ไขแบบก่อสร้างให้ประหยัดแต่ยังคงความปลอดภัยตามหลักวิศวกรรม

การปรับเพิ่มรายได้ของโครงการ

- การออกแบบเพิ่มจำนวนห้องเช่าของอาคาร
- การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ร้านซักรีด ร้านอาหารตามสั่ง ร้านกาแฟ
- การเก็บค่าที่จอดรถ ค่าอินเทอร์เน็ต

2. จากการวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการมีแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะมีการเปลี่ยนแปลง ตามสภาวะการณ์สังคม เศรษฐกิจ และการเมือง ดังนั้นผู้ลงทุนควรจะศึกษาและวางแผนการลงทุนทางการเงินอย่างระมัดระวัง

3. จากการศึกษาพบว่า การลงทุนสร้างอาคารห้องเช่า มีความเป็นไปได้ทางการเงินค่อนข้างน้อยเนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการไม่สูง ระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างนาน ผู้ที่สนใจในโครงการลักษณะดังกล่าวสามารถลงทุนได้ในสถานการณ์ปกติ แต่ควรเปรียบเทียบผลตอบแทนของโครงการอื่นเพื่อประกอบการตัดสินใจ แต่ถ้าต้องการผลตอบแทนในระยะยาว โครงการนี้เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่น่าสนใจลงทุน

4. การลงทุนโครงการก่อสร้างอาคารห้องเช่าอาจมีความเสี่ยงในด้านการแข่งขัน ซึ่งมีทั้งผู้ให้เช่ารายเดิมและที่อาจจะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ผู้ลงทุนรายใหม่อาจต้องเสนอการบริการอื่น ๆ ที่น่าสนใจที่ผู้ให้เช่ารายอื่นไม่มี เช่น บริการรับส่งบริเวณใกล้เคียง มีรถจักรยานให้ยืมใช้รับฝากทำธุรกรรมด้านการเงิน มีบริการทำความสะอาดห้องฟรีอาทิตย์ละครั้ง เป็นต้น นอกจากนี้การให้บริการผู้เช่าอย่างใกล้ชิดเป็นกันเอง มีการดูแลบริหารจัดการอาคารห้องเช่าให้มีความสะอาด สะอาด เรียบร้อยและปลอดภัย ทำให้สามารถรักษาลูกค้าไว้ได้

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าให้ครอบคลุมรายละเอียดตามข้อเสนอแนะที่กล่าวมา คือการศึกษาปรับลดต้นทุนการก่อสร้างและเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกหรือการศึกษาการเพิ่มรายได้ เพื่อให้โครงการมีความเป็นไปได้ในทางการเงินการลงทุน รวมทั้งการศึกษารายละเอียดข้อกฎหมายในการออกแบบอาคารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บรรณานุกรม

- กรมสรรพากร. (ม.ป.ป.). ภาษีเงินได้นิติบุคคล อัตราภาษีและคำนวณภาษี. เข้าถึงได้จาก <http://www.rd.go.th/publish/841.0.html>
- กระทรวงการคลัง. (ม.ป.ป.). อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง “เริ่มใช้ปี 60”. เข้าถึงได้จาก <http://www.mof.go.th/home/eco/200659.pdf>
- กองสารสนเทศ ฝ่ายโฆษกและวิเคราะห์ข่าว สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม. (ม.ป.ป.). ประเด็นข่าวด้านการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์แนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง. เข้าถึงได้จาก dip.mot.go.th/MOTC/News_Sum/public/News_Onepage_Detail.jsp?id=830
- ขนิษฐา ไชยเสนา. (2553). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหาบัณฑิต, สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2542). คู่มือการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ กรณีศึกษาโครงการลงทุนเอกชนและโครงการอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: พี พรินต์ติ้ง กรุ๊ป.
- ฐาปนา ฉิ่งไพศาล และอัจฉรา ชิวะตระกูลกิจ. (2542). การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้. กรุงเทพฯ: ซีรฟิล์มและไซเท็กซ์.
- ธนาคารออมสิน. (2558). สินเชื่อไทรทองอเนกประสงค์. เข้าถึงได้จาก <http://www.gsb.or.th/products/loan/person/saitong.aspx>
- นงภัท อริญสุด. (2550). การวิเคราะห์โครงการบ้านเช่า ตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ. ภาคนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
- สำนักปลัดเมืองพัทยา. (2559). สถิติจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทยา. ชลบุรี: เมืองพัทยา.
- สำนักยุทธศาสตร์และงบประมาณเมืองพัทยา. (2559). เอกสารบรรยายสรุปเมืองพัทยา ปี 2559. ชลบุรี: เมืองพัทยา.
- พระราชบัญญัติการผังเมืองพุทธศักราช 2518. (2558, 2 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 1-16.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522. (2543, 7 สิงหาคม). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 16-30.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522. (2534, 7 กุมภาพันธ์). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 25-33.

- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์). (ม.ป.ป.) ราคาประเมินค่า
ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2559. เข้าถึงได้จาก [http://www.thaiappraisal.org/thai/value/
value.php](http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php)
- สำรวย ฟองชัย. (2556). การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนของโครงการ
อพาร์ทเมนต์ อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต,
สาขาวิชาบริหารธุรกิจ, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกริก.
- สุชาดา ไชเทศ. (2555). วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์
ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต,
สาขาวิชาการบัญชี, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.
- หิรัญญา สุจินัย. (2559, 8 กรกฎาคม) บумระเบียบเศรษฐกิจจะวันออก แผนดึงดูดลงทุนขึ้นไทย
แลนด์ 4.0. ฐานเศรษฐกิจ เข้าถึงได้จาก <http://www.thansettakij.com/2016/07/08/68142>
- อังคณา จารุวรรณพิมล. (2555). วิเคราะห์การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนน
พหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี. งานนิพนธ์ บริหารธุรกิจ
มหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์,
มหาวิทยาลัยบูรพา.
- อังฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2542). การจัดการสำหรับวิศวกร. นนทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย
สุโขทัยธรรมมาธิราช.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสอบถาม

แบบสอบถาม

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าในบริเวณ
ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หน้าข้อความที่ตรงกับความเป็นจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1) เพศ

ชาย

หญิง

2) อายุ

20 ถึง 30 ปี

31 ถึง 40 ปี

41 ถึง 50 ปี

51 ถึง 60 ปี

3) สถานภาพการสมรส

โสด

สมรส

หย่าร้าง

หม้าย

4) ระดับการศึกษา

น้อยกว่ามัธยมศึกษา

มัธยมศึกษา

ปวส./ อนุปริญญา

ปริญญาตรี

สูงกว่าปริญญาตรี

5) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

10,000 ถึง 15,000 บาท

15,000 ถึง 20,000 บาท

20,000 ถึง 25,000 บาท

มากกว่า 25,000 บาท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่าที่พักอาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

1) สถานที่ตั้งห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ซอยสุขุมวิทพัทธา 49 ซอยสุขุมวิทพัทธา 51 ซอยสุขุมวิทพัทธา 53

ซอยพรประภาณิมิต ซอยพรประภาณิมิต 2 อื่น ๆ โปรดระบุ _____

2) ขนาดของห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

20 ตารางเมตร

25 ตารางเมตร

30 ตารางเมตร

มากกว่า 30 ตารางเมตร

- 3) ประเภทของห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม
 ห้องแอร์ ห้องพัดลม
- 4) ราคาเช่าของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม
 3,500 บาท 4,000 บาท 4,500 บาท อื่น ๆ โปรดระบุ _____ บาท
- 5) ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม
 ค่าน้ำ _____ บาทต่อหน่วย
 ค่าไฟ _____ บาทต่อหน่วย
- 6) ค่าน้ำค่าไฟที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องชำระโดยเฉลี่ยต่อเดือน
 ค่าน้ำ _____ บาท
 ค่าไฟ _____ บาท
- 7) ท่านมีความสนใจที่จะเช่าห้องพักที่มีคุณภาพ และราคาสูงกว่าปัจจุบัน ที่ท่านพักอยู่หรือไม่
 ไม่สนใจ สนใจ โปรดระบุราคา _____ บาทต่อเดือน
- 8) วิธีการหาห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามที่นิยมทำ
 ออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง
 ได้รับคำแนะนำจากเพื่อนหรือคนรู้จักแล้วไปดูสถานที่จริง
 ดูตามป้ายโฆษณาแล้วไปดูสถานที่จริง
 ค้นหาที่พักทางอินเทอร์เน็ตแล้วดูสถานที่จริง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53

(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

- 1) เหตุผลหลักที่ท่านพิจารณาเช่าห้องในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
- ใกล้สถานที่ทำงานไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง
- ค่าเช่าถูกกว่าการพักในฝั่งชายทะเล เมืองพญา
- บรรยากาศสงบ ไม้วุ่นวาย
- ใกล้ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อและแหล่งชุมชน
- สิ่งอำนวยความสะดวกอุปกรณ์เครื่องใช้ในห้องเช่าครบครัน

- 2) ท่านคิดว่ามาตรฐานเรื่องใด ที่ผู้ให้บริการห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต
 ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรได้รับการปรับปรุงมากที่สุด

- ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง
- ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกประจำอาคาร
- ควรปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณที่พัก
- ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน)
- ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (อัคคีภัย)

- 3) ท่านคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรควรจัดให้มี ในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุด
 เลือกตอบได้เพียง 5 ข้อ

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> เตียงนอน | <input type="checkbox"/> ตู้เสื้อผ้า | <input type="checkbox"/> โต๊ะเครื่องแป้ง |
| <input type="checkbox"/> โต๊ะอ่านหนังสือ | <input type="checkbox"/> ตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญ | <input type="checkbox"/> แม่บ้าน |
| <input type="checkbox"/> เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ | <input type="checkbox"/> ระบบอินเทอร์เน็ต | <input type="checkbox"/> ที่จอดรถยนต์ |
| <input type="checkbox"/> ระบบรักษาความปลอดภัย | <input type="checkbox"/> ตู้เย็นทีวี | |

ภาคผนวก ข

แบบสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในพื้นที่ใกล้เคียงตลาดปอยเปต
ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

แบบสำรวจ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าในบริเวณ
ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

แบบสำรวจห้องเช่าของผู้ให้เช่ารายเดิม ในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53
(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

- 1) ชื่อโครงการ/ อาคารห้องเช่า _____
- 2) ลักษณะอาคารห้องเช่า _____
- 3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่มี
 - เตียงนอน
 - ตู้เสื้อผ้า
 - โต๊ะเครื่องแป้ง
 - โต๊ะอ่านหนังสือ
 - ตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญ
 - แม่บ้าน
 - เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
 - ระบบอินเทอร์เน็ต
 - ที่จอดรถยนต์
 - ระบบรักษาความปลอดภัย
 - ผู้เฝ้าทีวี
- 4) ราคาเช่า
 - ห้องแอร์ _____
 - ห้องพัดลม _____
- 5) ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วย
 - ค่าน้ำ _____
 - ค่าไฟ _____
- 6) จำนวนพนักงานที่ดูแล (ทั้งหมด) _____
- 7) ประเภทของลูกค้าส่วนใหญ่
 - พนักงานบริษัท
 - พนักงานสถานบริการท่องเที่ยว
 - พนักงานโรงแรม
 - อื่น ๆ
- 8) อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย _____

ภาคผนวก ค
ประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

ตารางภาคผนวก ค-1 ประมาณการงบดุล กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

ประมาณการงบดุล																						
หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	14,386
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	14,386
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	522	418	313	209	104	-																
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
รวมสินทรัพย์	8,800	8,170	7,770	7,370	6,970	6,570	6,275	5,900	5,590	5,963	6,369	6,775	7,181	7,588	7,926	8,332	8,738	9,145	9,551	9,957	10,363	14,386
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-											
รวมหนี้สิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
กำไรขาดทุนสะสม	-	(210)	(159)	(75)	45	203	507	775	1,157	1,563	1,969	2,375	2,781	3,188	3,526	3,932	4,338	4,745	5,151	5,557	5,963	9,986
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,190	4,241	4,325	4,445	4,603	4,907	5,175	5,557	5,963	6,369	6,775	7,181	7,588	7,926	8,332	8,738	9,145	9,551	9,957	10,363	14,386
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,800	8,170	7,770	7,370	6,970	6,570	6,275	5,900	5,590	5,963	6,369	6,775	7,181	7,588	7,926	8,332	8,738	9,145	9,551	9,957	10,363	14,386
เจ้าของ																						

ตารางภาคผนวก ค-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																							
รายได้																							
รายได้จากค่าเช่า		724	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																						4,785	
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,210	1,210	1,210	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	4,785	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		94	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่นๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80								
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		865	890	890	890	890	786	866	786	786	786	786	786	786	866	786	786	786	786	786	786	786	
กำไรจากการดำเนินงาน		90	320	320	320	321	425	345	425	425	425	425	425	425	345	425	425	425	425	425	425	425	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		300	269	236	200	162	121	77	29	0	-												
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		(210)	51	84	120	159	304	268	396	425	425	425	425	425	345	425	425	425	425	425	425	425	4,785
หัก ภาษีเงินได้		-	-	-	-	-	1	-	14	19	19	19	19	19	7	19	19	19	19	19	19	762	
กำไรขาดทุนสุทธิ		(210)	51	84	120	159	304	268	381	406	406	406	406	406	338	406	406	406	406	406	406	4,023	
กำไรขาดทุนสะสม		(210)	(159)	(75)	45	203	507	775	1,157	1,563	1,969	2,375	2,781	3,188	3,526	3,932	4,338	4,745	5,151	5,557	5,963	9,986	

ตารางภาคผนวก ค-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		724	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																							4,785
ปีที่ 21																							
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,210	1,210	1,210	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(94)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	
ค่าภาษีเงินได้		0	0	0	0	0	(1)	0	(14)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(7)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(762)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(387)	(387)	(387)	(387)	(388)	(467)	(402)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(474)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(762)
กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน		593	823	823	823	824	823	744	809	805	805	805	805	805	737	805	805	805	805	805	805	805	4,023
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																					
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																					

ตารางภาคผนวก ค-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมจัดหาเงิน																							
รายรับจากแหล่งเงินทุน																							
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400																						
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,400																						
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,800																						
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																							
ดอกเบี้ยจ่าย		(300)	(269)	(236)	(200)	(162)	(121)	(77)	(29)	(0)	0												
ชำระคืนเงินกู้		(420)	(451)	(484)	(520)	(558)	(599)	(643)	(691)	(34)	0												
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,800	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
กระแสเงินสดสุทธิ	303	(127)	103	103	103	104	103	24	89	771	805	805	805	805	737	805	805	805	805	805	805	805	4,023
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	14,386	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(8,497)	593	823	823	823	824	823	744	809	805	805	805	805	805	737	805	805	805	805	805	805	805	4,023

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95 จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (ล้านบาท)
1	(127)
2	103
3	103
4	103
5	104
6	103
7	24
8	89
9	771
10	805
11	805
12	805
13	805
14	737
15	805
16	805
17	805
18	805
19	805
20	805
21	4,023

เงินสดจ่ายลงทุน = 8,800,000 บาท

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ = $8,800 - (-127 + 103 + 103 + 103 + 104 + 103 + 24 + 89 + 771 + 805 + 805 + 805 + 805 + 737 + 805 + 805 + 805 + 805 + 350/805)$
= 18ปี 5 เดือน

อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC) = 4.78%

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) = (1,990) ล้านบาท

ผลตอบแทนภายใน (IRR) = 3.03%

ภาคผนวก ง
ประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

ตารางภาคผนวก ง-1 ประมาณการงบดุล กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	13,383
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	13,383
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	522	418	313	209	104	-																
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
รวมสินทรัพย์	8,800	8,170	7,713	7,255	6,797	6,339	5,985	5,551	5,192	5,514	5,870	6,226	6,582	6,938	7,224	7,580	7,936	8,292	8,648	9,004	9,360	13,383
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-											
รวมหนี้สิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
กำไรขาดทุนสะสม	-	(210)	(216)	(190)	(128)	(28)	217	427	758	1,114	1,470	1,826	2,182	2,538	2,824	3,180	3,536	3,892	4,248	4,604	4,960	8,983
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,190	4,184	4,210	4,272	4,372	4,617	4,827	5,158	5,514	5,870	6,226	6,582	6,938	7,224	7,580	7,936	8,292	8,648	9,004	9,360	13,383
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,800	8,170	7,713	7,255	6,797	6,339	5,985	5,551	5,192	5,514	5,870	6,226	6,582	6,938	7,224	7,580	7,936	8,292	8,648	9,004	9,360	13,383

ตารางภาคผนวก ง-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																							
รายได้																							
รายได้จากค่าเช่า		724	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																						4,785	
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,147	1,147	1,147	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	4,785	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		94	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80								
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		865	884	884	884	884	780	860	780	780	780	780	780	780	860	780	780	780	780	780	780	780	
กำไรจากการดำเนินงาน		90	262	262	262	262	366	286	366	366	366	366	366	366	286	366	366	366	366	366	366	366	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย																							
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		(210)	- 7	27	62	100	245	209	337	366	366	366	366	366	286	366	366	366	366	366	366	366	4,785
หัก ภาษีเงินได้		-	-	-	-	-	-	-	5	10	10	10	10	10	-	10	10	10	10	10	10	10	762
กำไรขาดทุนสุทธิ		(210)	(7)	27	62	100	245	209	331	356	356	356	356	356	286	356	356	356	356	356	356	356	4,023
กำไรขาดทุนสะสม		(210)	(216)	(190)	- 128	- 28	217	427	758	1,114	1,470	1,826	2,182	2,538	2,824	3,180	3,536	3,892	4,248	4,604	4,960	8,983	

ตารางภาคผนวก ง-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมการดำเนินงาน																						
รายได้จากการดำเนินงาน																						
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		724	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																						4,785
ปีที่ 21																						
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,147	1,147	1,147	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
ค่าน้ำค่าไฟ		(94)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)
ค่าภาษีเงินได้		0	0	0	0	0	0	(5)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	0	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(762)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(381)	(381)	(381)	(381)	(381)	(461)	(387)	(391)	(391)	(391)	(391)	(391)	(461)	(391)	(391)	(391)	(391)	(391)	(391)	(762)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก		593	766	766	766	765	765	685	759	755	755	755	755	755	685	755	755	755	755	755	755	4,023
กิจกรรมการลงทุน																						
กิจกรรมการลงทุน																						
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																				
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																				

ตารางภาคผนวก ง-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมจัดหาเงิน																							
รายรับจากแหล่งเงินทุน																							
ส่วนของเจ้าของ	4,400																						
ผู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,400																						
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,800																						
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																							
ดอกเบี้ยจ่าย		(300)	(269)	(236)	(200)	(162)	(121)	(77)	(29)	(0)	0												
ชำระคืนเงินกู้		(420)	(451)	(484)	(520)	(558)	(599)	(643)	(691)	(34)	0												
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,800	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
กระแสเงินสดสุทธิ	303	(127)	46	46	46	45	45	(35)	39	721	755	755	755	755	685	755	755	755	755	755	755	755	4,023
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	9,360
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	13,383	13,383
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(8,497)	593	766	766	766	765	765	685	759	755	755	755	755	755	685	755	755	755	755	755	755	755	4,023

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90 จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	(127)
2	46
3	46
4	46
5	45
6	45
7	(35)
8	39
9	721
10	755
11	755
12	755
13	755
14	685
15	755
16	755
17	755
18	755
19	755
20	755
21	4,023

เงินสดจ่ายลงทุน = 8,800,000 บาท

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ = $8,800 - (-127 + 46 + 46 + 46 + 45 + 45 - 35 + 39 + 721 + 755 + 755 + 755 + 755 + 685 + 755 + 755 + 755 + 755 + 755 + 755 + 497/755)$
= 19 ปี 8 เดือน

อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC) = 4.78 %

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) = (2,618) พันบาท

ผลตอบแทนภายใน (IRR) = 2.47 %

ภาคผนวก จ

ทดสอบหาประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

ตารางภาคผนวก จ-1 ประมาณการงบดุล กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260	15,663
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260	15,663
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	4,600	4,370	4,140	3,910	3,680	3,450	3,220	2,990	2,760	2,530	2,300	2,070	1,840	1,610	1,380	1,150	920	690	460	230	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	390	312	234	156	78	-																
รวมสินทรัพย์ถาวร	4,990	4,682	4,374	4,066	3,758	3,450	3,220	2,990	2,760	2,530	2,300	2,070	1,840	1,610	1,380	1,150	920	690	460	230	-	
รวมสินทรัพย์	5,000	4,745	4,758	4,766	4,769	4,767	5,024	5,554	6,152	6,750	7,348	7,946	8,544	9,142	9,672	10,270	10,868	11,466	12,064	12,662	13,260	15,663
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	2,500	2,126	1,725	1,294	831	334	0	0	0	0	0											
รวมหนี้สิน	2,500	2,126	1,725	1,294	831	334	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
กำไรขาดทุนสะสม	-	119	533	972	1,438	1,933	2,524	3,054	3,652	4,250	4,848	5,446	6,044	6,642	7,172	7,770	8,368	8,966	9,564	10,162	10,760	13,163
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,500	2,619	3,033	3,472	3,938	4,433	5,024	5,554	6,152	6,750	7,348	7,946	8,544	9,142	9,672	10,270	10,868	11,466	12,064	12,662	13,260	15,663
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ ถือหุ้น	5,000	4,745	4,758	4,766	4,769	4,767	5,024	5,554	6,152	6,750	7,348	7,946	8,544	9,142	9,672	10,270	10,868	11,466	12,064	12,662	13,260	15,663

ตารางภาคผนวก จ-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีรายได้คงที่ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																							
รายได้																							
รายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																						2,760	
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	-	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		94	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80								
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		78	78	78	78	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		670	701	701	701	701	623	703	623	623	623	623	623	623	703	623	623	623	623	623	623	623	
กำไรจากการดำเนินงาน		285	572	572	572	573	651	571	651	651	651	651	651	651	571	651	651	651	651	651	651	651	2,760
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		166	139	109	77	43	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		119	434	463	495	529	642	571	651	651	651	651	651	651	571	651	651	651	651	651	651	651	2,760
หัก ภาษีเงินได้		-	20	25	29	34	51	41	53	53	53	53	53	53	41	53	53	53	53	53	53	53	357
กำไรขาดทุนสุทธิ		119	414	439	466	495	591	530	598	598	598	598	598	598	530	598	598	598	598	598	598	598	2,403
กำไรขาดทุนสะสม		119	533	972	1,438	1,933	2,524	3,054	3,652	4,250	4,848	5,446	6,044	6,642	7,172	7,770	8,368	8,966	9,564	10,162	10,760	13,163	

ตารางภาคผนวก จ-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีรายได้คงที่ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินศรับรายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	
เงินศรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																							2,760
ปีที่ 21																							
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	2,760
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(94)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ทั่วไปอื่น ๆ																							
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	
ค่าภาษีเงินได้		0	(20)	(25)	(29)	(34)	(51)	(41)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(41)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(357)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(414)	(418)	(423)	(428)	(445)	(514)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(514)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(357)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก		593	860	856	851	846	829	760	828	828	828	828	828	828	760	828	828	828	828	828	828	828	2,403
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง																							
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(4,600)																					
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(390)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(4,990)																					

ตารางภาคผนวก จ-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมจัดหาเงิน																						
รายรับจากแหล่งเงินทุน																						
ส่วนของเจ้าของ	2,500																					
ผู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,500																					
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	5,000																					
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																						
ดอกเบี้ยจ่าย		(166)	(139)	(109)	(77)	(43)	(9)	0	0	0	0											
ชำระคืนเงินกู้		(374)	(401)	(431)	(463)	(497)	(334)	0	0	0	0											
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(343)	0	0	0	0											
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	5,000	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(343)	0	0	0	0											
กระแสเงินสดสุทธิ	10	53	320	316	311	306	487	760	828	828	828	828	828	828	760	828	828	828	828	828	828	2,403
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260	15,663
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(4,990)	593	860	856	851	846	829	760	828	828	828	828	828	828	760	828	828	828	828	828	828	2,403

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลงจะได้กระแสเงินสด
รับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	53
2	320
3	316
4	311
5	306
6	487
7	760
8	828
9	828
10	828
11	828
12	828
13	828
14	760
15	828
16	828
17	828
18	828
19	828
20	828
21	2,403
เงินสดจ่ายลงทุน	= 5,000,000 บาท
ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	= $8,800 - (53 + 320 + 316 + 311 + 306 + 487 + 760 + 828 + 828 + 790 / 828)$
	= 9 ปี 11 เดือน
อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC)	= 4.78 %
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	= 3,584 พันบาท
ผลตอบแทนภายใน (IRR)	= 9.88%

ภาคผนวก จ

ทดสอบหาประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

ตารางภาคผนวก ฉ-1 ประมาณการงบดุล กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495	28,518
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495	28,518
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	522	418	313	209	104	-																
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
รวมสินทรัพย์	8,800	8,741	9,086	9,426	9,760	10,089	10,501	10,838	11,236	12,315	13,429	14,542	15,656	16,769	17,815	18,928	20,041	21,155	22,268	23,382	24,495	28,518
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	(0)											
รวมหนี้สิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
กำไรขาดทุนสะสม	-	361	1,157	1,981	2,835	3,722	4,733	5,714	6,802	7,915	9,029	10,142	11,256	12,369	13,415	14,528	15,641	16,755	17,868	18,982	20,095	24,118
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,761	5,557	6,381	7,235	8,122	9,133	10,114	11,202	12,315	13,429	14,542	15,656	16,769	17,815	18,928	20,041	21,155	22,268	23,382	24,495	28,518
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,800	8,741	9,086	9,426	9,760	10,089	10,501	10,838	11,236	12,315	13,429	14,542	15,656	16,769	17,815	18,928	20,041	21,155	22,268	23,382	24,495	28,518

ตารางภาคผนวก ฉ-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																						
รายได้																						
รายได้จากค่าเช่า		1,206	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		386	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																						
ปีที่ 21																						4,785
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1,592	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
ค่าน้ำ ค่าไฟ		149	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80							
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		921	971	971	970	970	866	946	866	866	866	866	866	866	946	866	866	866	866	866	866	866
กำไรจากการดำเนินงาน		671	1,152	1,152	1,153	1,153	1,257	1,177	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,177	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		300	269	236	200	162	121	77	29	0	-											
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		372	883	917	953	991	1,136	1,100	1,228	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,177	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	4,785
หัก ภาษีเงินได้		11	88	92	98	104	125	120	139	144	144	144	144	144	132	144	144	144	144	144	144	762
กำไรขาดทุนสุทธิ		361	796	824	855	887	1,011	980	1,088	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113	1,046	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113	4,023
กำไรขาดทุนสะสม		361	1,157	1,981	2,835	3,722	4,733	5,714	6,802	7,915	9,029	10,142	11,256	12,369	13,415	14,528	15,641	6,755	17,868	18,982	20,095	24,118

ตารางภาคผนวก ฉ-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมการดำเนินงาน																						
รายได้จากการดำเนินงาน																						
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		1206	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		386	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																						4,785
ปีที่ 21																						
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1592	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(149)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)
ค่าภาษีเงินได้		(11)	(88)	(92)	(98)	(104)	(125)	(120)	(139)	(144)	(144)	(144)	(144)	(144)	(132)	(144)	(144)	(144)	(144)	(144)	(144)	(762)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(428)	(555)	(560)	(565)	(571)	(593)	(667)	(606)	(611)	(611)	(611)	(611)	(611)	(679)	(611)	(611)	(611)	(611)	(611)	(611)	(762)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน		1164	1568	1563	1558	1552	1530	1456	1517	1512	1512	1512	1512	1512	1444	1512	1512	1512	1512	1512	1512	4,023
กิจกรรมการลงทุน																						
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																				
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																				

ตารางภาคผนวก ฉ-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมจัดหาเงิน																						
รายรับจากแหล่งเงินทุน																						
ส่วนของเจ้าของ	4,400																					
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,400																					
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,800																					
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																						
ดอกเบี้ยจ่าย		(300)	(269)	(236)	(200)	(162)	(121)	(77)	(29)	(0)	0											
ชำระคืนเงินกู้		(420)	(451)	(484)	(520)	(558)	(599)	(643)	(691)	(34)	0											
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0											
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,800	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0											
กระแสเงินสดสุทธิ	303	444	848	843	838	832	810	736	797	1,478	1,512	1,512	1,512	1,512	1,444	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	4,023
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495	28,518
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(8,497)	1,164	1,568	1,563	1,558	1,552	1,530	1,456	1,517	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,444	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	4,023

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่ จะได้
กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	444
2	848
3	843
4	838
5	832
6	810
7	736
8	797
9	1,478
10	1,512
11	1,512
12	1,512
13	1,512
14	1,444
15	1,512
16	1,512
17	1,512
18	1,512
19	1,512
20	1,512
21	4,023
เงินสดจ่ายลงทุน	= 8,800,000 บาท
ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	= 8,800-(444+848+843+838+832+810+736+797 +1,478+1,174/1,512)
	= 9 ปี 9 เดือน
อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC)	= 4.78 %
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	= 6,966 พันบาท
ผลตอบแทนภายใน (IRR)	= 10.69%

ภาคผนวก ข

ทดสอบหาประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

ตารางภาคผนวก ข-1 ประมาณการงบดุล กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบดุล																							
สินทรัพย์																							
สินทรัพย์หมุนเวียน																							
เงินสดและเงินฝาก	43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958	
ธนาคาร																							
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958	
สินทรัพย์ถาวร																							
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	6,435	6,113	5,792	5,470	5,143	4,816	4,489	4,162	3,835			2,854	2,527	2,200	1,873	1,546	1,219	892	565	238	-89		
ค่าฟอร์นิเจอร์และ	522	418	313	209	104	-																	
เครื่องใช้ไฟฟ้า																							
รวมสินทรัพย์ถาวร	6,957	6,531	6,105	5,679	5,247	4,816	4,489	4,162	3,835	3,508	3,181	2,854	2,527	2,200	1,873	1,546	1,219	892	565	238	-89		
รวมสินทรัพย์	7,000	6,856	7,047	7,234	7,412	7,584	7,840	8,023	8,530	9,374	10,217	11,061	11,904	12,748	13,524	14,367	15,211	16,054	16,898	17,742	18,585	21,958	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																							
หนี้สิน																							
เจ้าหนี้เงินกู้ยืม	3,500	3,138	2,749	2,331	1,883	1,401	885	330	0	0	0												
การเงิน																							
รวมหนี้สิน	3,500	3,138	2,749	2,331	1,883	1,401	885	330	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																							
เงินลงทุนส่วนของผู้	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
เจ้าของ																							
กำไรขาดทุนสะสม	-	218	798	1,402	2,029	2,683	3,456	4,193	5,030	5,874	6,717	7,561	8,404	9,248	10,024	10,867	11,711	12,554	13,398	14,242	15,085	18,369	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,500	3,718	4,298	4,902	5,529	6,183	6,956	7,693	8,530	9,374	10,217	11,061	11,904	12,748	13,524	14,367	15,211	16,054	16,898	17,742	18,585	21,869	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้	7,000	6,856	7,047	7,234	7,412	7,584	7,840	8,023	8,530	9,374	10,217	11,061	11,904	12,748	13,524	14,367	15,211	16,054	16,898	17,742	18,585	21,869	
เจ้าของ																							

ตารางภาคผนวก ข-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																						
รายได้																						
รายได้จากค่าเช่า		965	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		309	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า ปีที่ 21																						3,861
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1,274	1,699	1,699	1,699	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	3,861
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
ค่าน้ำ ค่าไฟ		120	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย ทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80							
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		322	322	322	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		818	858	858	863	863	759	838	759	759	759	759	759	759	838	759	759	759	759	759	759	759
กำไรจากการดำเนินงาน		456	840	840	836	835	939	860	939	939	939	939	939	939	860	939	939	939	939	939	939	939
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		238	211	182	12	119	83	45	8	-	-											
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		218	629	658	684	716	856	815	932	939	939	939	939	939	860	939	939	939	939	939	939	939
หัก ภาษีเงินได้		-	49	54	58	62	83	77	95	96	96	96	96	96	84	96	96	96	96	96	96	577
กำไรขาดทุนสุทธิ		218	580	604	626	654	773	737	837	844	844	844	844	844	776	844	844	844	844	844	844	844
กำไรขาดทุนสะสม		218	798	1,402	2,029	2,683	3,456	4,193	5,030	5,874	6,717	7,561	8,404	9,248	10,024	10,867	11,711	12,554	13,398	14,242	15,085	18,369

ตารางภาคผนวก ข-3 ประมาณการงบประมาณกระแสเงินสด กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินศรับรายได้จากค่าเช่า		965	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	
เงินศรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		309	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																							3,861
ปีที่ 21																							
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1274	1,699	1,699	1,699	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	3,861
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(120)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ทั่วไปอื่น ๆ																							
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	
ค่าภาษีเงินได้		0	(49)	(54)	(58)	(62)	(83)	(77)	(95)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(84)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(577)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(392)	(481)	(486)	(489)	(494)	(515)	(588)	(526)	(527)	(527)	(527)	(527)	(527)	(595)	(527)	(527)	(527)	(527)	(527)	(527)	(527)	(577)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก		882	1217	1213	1209	1204	1183	1110	1172	1171	1171	1171	1171	1171	1103	1171	1171	1171	1171	1171	1171	1171	3,284
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง																							
		(6,435)																					
ค่านฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า																							
		(522)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(6,957)																					

ตารางภาคผนวก ข-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมจัดหาเงิน																							
รายรับจากแหล่งเงินทุน																							
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,500																						
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,500																						
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	7,000																						
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																							
ดอกเบี้ยจ่าย		(238)	(211)	(182)	(152)	(119)	(83)	(45)	(8)	0	0												
ชำระคืนเงินกู้		(362)	(389)	(418)	(448)	(481)	(517)	(555)	(330)	0	0												
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(337)	0	0												
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,000	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(337)	0	0												
กระแสเงินสดสุทธิ	43	282	617	613	609	604	583	510	834	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,103	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	3,284
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(6,957)	882	1,217	1,213	1,209	1,204	1,183	1,110	1,172	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,103	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	3,284

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง
จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	282
2	617
3	613
4	609
5	604
6	583
7	510
8	834
9	1,171
10	1,171
11	1,171
12	1,171
13	1,171
14	1,103
15	1,171
16	1,171
17	1,171
18	1,171
19	1,171
20	1,171
21	3,284



เงินสดจ่ายลงทุน	=	7,000,000 บาท
ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	=	7,000-(282+617+613+609+604+583+510+834 +1,171+1,171+6/1,171)
	=	10 ปี
อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC)	=	4.78 %
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	=	5,157 พันบาท
ผลตอบแทนภายใน (IRR)	=	10.22 %

ภาคผนวก ข
อักษรวิสุทธิ

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 08:01 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409684	Feb 18, 2017 at 08:01 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 1.docx		



Match Overview

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

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 09:18 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409692	Feb 18, 2017 at 09:18 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 2.docx	 	

Match Overview

NO.	TITLE	AUTHOR(S)	SOURCE	SIMILARITY INDEX
1	โปรแกรมตรวจสอบกฎหมายควบคุมอาคาร,Building regulation checker	พินิต แฉงสมบูรณ์	มหาวิทยาลัยศิลปากร	1.47 %
2	โรงเรียนสอนศิลปะการแสดงละครเวทีนานาชาติ,International Play & Musical School	วิภาดา จอมคำศรี	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	1.28 %

26/3/2560

อักษรวิสุทธิ์

Match Details

TEXT FROM SUBMITTED DOCUMENT

ข้อพิพาทกรณีทนายช่วยฟ้องโรงงานสำนักงานอาคารพาณิชย์อาคารส
ร้างและอาคารพิเศษสำหรับที่พักซึ่งมีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป
รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตรต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตรแต่
สำหรับบันไดของอาคารที่ไปกับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน
300 ตารางเมตรต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตรถ้าความกว้างสุทธิของ
บันไดน้อยกว่า 1.50 เมตรต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันได

จุดหนึ่งจุดใดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามที่อยู่ใกล้อา
าคารนั้นที่สุดความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากกระดิมถนนหรือระดับพื้นดินที่
ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนยอดอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงสี่เหลี่ยมให้
วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือจากถนน
สาธารณะไม่น้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตรเหนือระดับ
ทางเท้าหรือถนนสาธารณะข้างของอาคารที่

TEXT FROM SOURCE DOCUMENT(S)



อยู่อาศัยรวมหรือพักอาศัยกลุ่มอาคารด้วยห้องพักสำนักงาน อาคารสาธารณะ
อาคารพาณิชย์โรงงานและอาคารพิเศษสำหรับที่พักซึ่งมีพื้นที่อาคารชั้น
เหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตรต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยก
กว่า 1.20 เมตรแต่สำหรับบันได ก ลานที่กลมสมคกลาง ก 103 ก ขของอาคารตั้ง
กลางที่ไปกับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร
ต้องมีความ ก กกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตรถ้าความกว้างสุทธิของบันได
น้อยกว่า 1.50 เมตรต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันไดและแต่ละบันไดต้องมี
ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร ก บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของ
คนจำนวนมากเช่นบันไดห้องประชุมหรือห้อง ก บรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่
500 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถาน ก บริการที่
มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดของแต่ละชั้นของ
อาคารนั้นที่มีพื้นที่ ก รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไปต้องมีความกว้าง
ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตรอย่างน้อยสองบันได ก ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่
น้อยกว่า 3 เมตร ก บันไดที่สูงเกิน 4 เมตรต้องมีขานพักบันได

หรือพอ ก ก ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสอง
เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไป ก ตั้งฉากกับแนวเขตถนนหรือริมถนนของถนน
สาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้ง ก จากระดับ
ถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนยอดอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคาร
ทรงสี่เหลี่ยมให้ ก ให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ก ข้อ 45 อาคารหลัง
เดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่มีระยะระหว่าง ก
ถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตรและส่วนกว้างของอาคารตามแนว
ถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ก 60 เมตรความสูงของอาคารณจุดใดต้องไม่
เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดที่จุดนั้นไปตั้งฉากกับแนว ก เขตถนน
สาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า ก ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่
ที่ถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันต้องมีสูงของอาคาร ก จุดใดต้อง
ไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนน
สาธารณะด้านตรง ก ขามของสายที่กว้างกว่าและความยาวของอาคารตามแนว
ถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร ก สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถว
หรือตึกแถวความยาว

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 08:02 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409686	Feb 18, 2017 at 08:02 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 3.docx		



Match Overview

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

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 08:03 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409687	Feb 18, 2017 at 08:03 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 4.docx		



Match Overview

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

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 08:03 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409688	Feb 18, 2017 at 08:03 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 5.docx		

Match Overview

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

ประวัติย่อของผู้วิจัย

ชื่อ-สกุล	นายณที มะแมทอง
วัน เดือน ปีเกิด	2 มีนาคม พ.ศ. 2517
สถานที่เกิด	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 164/ 29 หมู่ 5 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
ตำแหน่งและประวัติการทำงาน	
พ.ศ. 2538-2546	วิศวกรโครงการ บริษัท เอบีบี จำกัด
พ.ศ. 2546-ปัจจุบัน	ผู้จัดการวิศวกรรมโครงการ บริษัท ฟอสเตอร์ วิลเลอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2538	วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (เทคโนโลยีไฟฟ้าอุตสาหกรรม) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
พ.ศ. 2560	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร) วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต
ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

นที มะแมทอง

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร
วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
เมษายน 2560
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

กิตติกรรมประกาศ

งานนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาจาก ดร.นนท์ สหายา อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ซึ่งให้คำแนะนำและแนวทางที่ถูกต้อง ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องด้วยความละเอียดถี่ถ้วน อีกทั้งยังให้ความเชื่อมั่นว่าผู้วิจัยจะสามารถทำงานวิจัยนี้ให้สำเร็จได้ จึงขอกราบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รัฐวุฒิ ฐีแทนคุณ และดร.นพดล เดชประเสริฐ กรรมการสอบงานนิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำที่ดีสำหรับการแก้ไขในระหว่างการสอบงานนิพนธ์นี้

ขอกราบขอบพระคุณ ดร.ธรรมนุญ อานัน โททัย และอาจารย์ชวลา เทียนประเสริฐกิจ อาจารย์ผู้สอนวิชาการจัดการการเงินและการบัญชีการเงิน ที่อาจารย์ทั้งสองท่านได้สอนทำให้ผู้วิจัยเกิดความสนใจในการศึกษาทางด้านการเงินการลงทุน

ขอขอบคุณ เพื่อนร่วมรุ่นบริหารธุรกิจ EX 39/ 2 ทุกท่านที่เป็นส่วนหนึ่งในการเรียนรู้ร่วมกัน ให้กำลังใจซึ่งกันและกัน ความร่วมมือและมอบประสบการณ์ที่ดีในการเรียนครั้งนี้

ขอกราบขอบพระคุณบุคคลสำคัญในชีวิตของผู้วิจัย ได้แก่ นางนันทน์ลิน โนทิ และครอบครัวแม่ของทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือ ให้กำลังใจและให้การสนับสนุนผู้วิจัยเสมอมา คุณค่าและประโยชน์ของงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยขอมอบเป็นกตัญญูตเวทิตาแด่บุพการี และบูรพาจารย์ทุกท่านที่สร้างรากฐานองค์ความรู้แก่คนรุ่นหลัง

นที มะแมทอง

57710268: สาขาวิชา: บริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร; บธ.ม. (บริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร)

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน/ การลงทุนธุรกิจห้องเช่า

บทที่ มะแมทอง: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (A FINANCIAL FEASIBILITY STUDY OF RENTAL APARTMENT BUSINESS IN POIPET MARKET AREA SUKHUMVIT SOI 53 PATTAYA (NERNPLUBWAN) BANG LAMUNG DISTRICT CHON BURI PROVINCE) อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์: นนท์ สหายา, บธ.ด. 105 หน้า. ปี พ.ศ. 2560.

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากผู้เช่าและผู้ให้เช่ารายเดิมในพื้นที่ และข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารและเว็บไซต์หน่วยงานของภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดรูปแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักและประมาณการทางการเงิน เช่น ต้นทุนเงินทุน ต้นทุนการดำเนินงาน รายได้และจัดทำประมาณการงบการเงิน เพื่อนำมาคำนวณวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ เช่น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ อัตราผลตอบแทนของโครงการ วิเคราะห์ความไวของโครงการ

ผลการศึกษาพบว่า ความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า บนสมมติฐานมีรายได้จากห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง เงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการเท่ากับ 8,800,000 บาท สัดส่วนโครงสร้างทางการเงินการลงทุนร้อยละ 50 ในส่วนของผู้เช่าและร้อยละ 50 จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราต้นทุนเงินกู้เฉลี่ยร้อยละ 4.78 คิดอัตราเข้าพักสูงสุดร้อยละ 100 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.57 วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีอัตราเข้าพักเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 3.03 วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีอัตราเข้าพักต่ำสุด ร้อยละ 90 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 2.47

ดังนั้นสรุปได้ว่าภายใต้สมมติฐานการลงทุนทำธุรกิจห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง ด้วยเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรกที่ 8,800,000 บาท โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุนมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน โดยมีข้อเสนอแนะเพื่อให้โครงการมีความน่าสนใจในการลงทุนก็ต่อเมื่อ โครงการมีการปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลงหรือมีการปรับรายได้เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองกรณี โดยการเพิ่มรายได้หรือจำนวนชั้นห้องเช่า ต้องคำนึงถึงข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย

57710268: MAJOR: BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVE; M.B.A.
(BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVE)

KEYWORDS: FINANCIAL FEASIBILITY STUDY RENTAL APARTMENT BUSINESS
NATEE MAMAETHONG: A FINANCIAL FEASIBILITY STUDY OF RENTAL
APARTMENT BUSINESS IN POIPET MARKET AREA SUKHUMVIT SOI 53 PATTAYA
(NERNPLUBWAN) BANG LAMUNG DISTRICT CHON BURI PROVINCE. ADVISOR:
NONT SAHAYA, D.B.A., 105 P. 2017.

The purpose of this research was to study financial feasibility of rental apartment business near Poi pet Market, SoiSukhumwitPattaya (NernPulbWaan), Bang Lameung District, Pattaya City, Chonburi Province. The data were collected by from tenants, landlords, any related information or websites from government sector and private sector. The data were used in designing facilities in the apartment as well as financial budget including capital investment cost, investment cost, production cost, revenue, and estimate budget to financial feasibility such as payback period, net present value, internal rate of return, and duration of the project.

The results of hypothesis research on the financial feasibility of rental apartment business towards 18 rooms showed that the capital investment cost was 8,800,000 baht in financial cost ratio of 50% for the landlords, and 50% for financial institutes using discounted approach at 4.78%. Considering the vacancy of the apartment as 100%, the pay back period was 17 years, and 5 months. The net present value was -1,388,000 baht and the internal rate of return was 3.57%. The sensitivity of this project in regular basis was 95%, and the pay back period was 18 years, and 5 months. The net present value was -1,990,000 baht and the internal rate of return was 3.03%. The sensitivity of this project in the low season was 90%, and the pay back period was 19 years, and 8 months. The net present value was -2,618,000 baht and the internal rate of return was 2.47%.

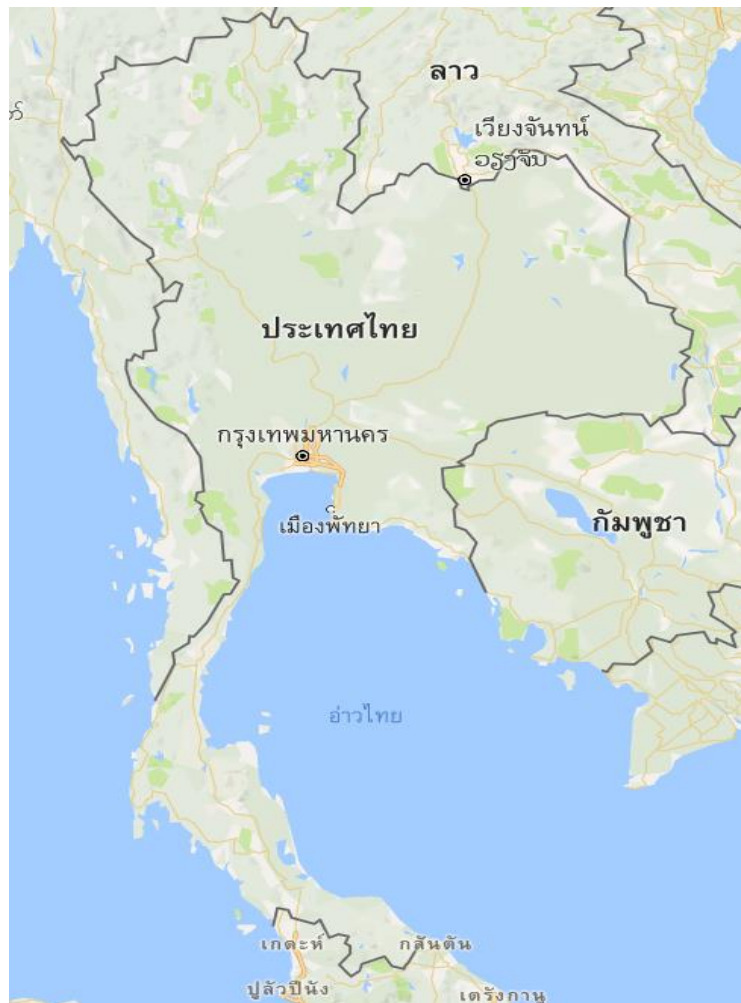
The research concluded that the expansion scheme was not feasible, for all scenarios. However, the suggestion is that the feasibility of the project will be improved only when the cost of investment rises and / or the company's income is projected. It is suggested to increase the room price or adding more floors but the height of the floor should be authorized under the Interior Designers Act of 1979, by the Ministry of Interior, Thailand.

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมืองพัทยา เป็นเขตปกครองพิเศษแห่งหนึ่งในเขตจังหวัดชลบุรี เป็นเมืองท่องเที่ยวชายทะเลที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ มีสถานที่ท่องเที่ยวหลากหลายรูปแบบ มีที่พัก รีสอร์ท และโรงแรมชั้นนำมากมาย การคมนาคมสะดวก สามารถท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปี อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 140 กิโลเมตร ตั้งอยู่บนฝั่งทะเลทางทิศตะวันออกเฉียงอ่าวไทยถือเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สมบูรณ์แบบที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศไทย



ภาพที่ 1-1 ที่ตั้งของเมืองพัทยา (Google map)

นอกจากจุดเด่นด้านการท่องเที่ยวแล้ว เมืองพัทยายังมีศักยภาพด้านอื่น ๆ เช่น เป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจ การธนาคาร การเงิน การบริการด้านการท่องเที่ยวสำหรับโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (อีสเทิร์นซีบอร์ด) การคมนาคมและโทรคมนาคม การศึกษา มีระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์ มีระบบบริหารจัดการน้ำเสียและขยะที่มีประสิทธิภาพ มีรูปแบบการปกครองที่เอื้อต่อการเข้ามามีส่วนร่วมของประชาชนและเป็นศูนย์กลาง และการศูนย์การแข่งขันกีฬาทางน้ำในระดับประเทศและระดับโลก (สำนักยุทธศาสตร์และงบประมาณเมืองพัทยา, 2559)

อีกทั้งในอนาคตจะเกิด โครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพ-ระยอง โดยรัฐบาลมีแผนที่จะพัฒนาพื้นที่ตลอดโครงข่ายทางรถไฟเพื่อสนับสนุนการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ โดยมีแผนก่อสร้างสถานีรถไฟความเร็วสูงที่เมืองพัทยารวมทั้งจะมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern economic corridor development) ครอบคลุมจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรีและระยอง ให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของอาเซียน โดยโครงการจะมีการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเพิ่มศักยภาพด้านการท่องเที่ยวทางทะเล ด้วยการเชื่อมโยงการคมนาคมทั้งทางถนน ทางราง ทางเรือและทางอากาศ ดังภาพที่ 1-2 เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นและใช้ในกิจกรรมเชิงพาณิชย์อื่น ๆ ซึ่งโครงการต่าง ๆ ของรัฐ เหล่านี้จะสนับสนุนการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจในภาคตะวันออกรวมถึงเมืองพัทยาและส่งผลต่อการขยายตัวของชุมชน



ภาพที่ 1-2 การบูรณาการเชื่อมโยงด้าน โครงสร้างพื้นฐานและการดึงดูดการลงทุน

เมืองพัทยามีชุมชนส่วนใหญ่เป็นชุมชนพาณิชย์กรรมและบริการสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังพบการอพยพโยกย้ายของประชากรจากทุกภาคของประเทศและชาวต่างประเทศจากทุกภูมิภาคของโลกเข้ามาทำงานและพักอาศัยในเขตเมืองพัทยายเป็นจำนวนมาก จากสถิติพบว่าประชากรในเขตเมืองพัทยามีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี ดังแสดงในตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 สถิติจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทยา ตามทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2547-2558 (ฝ่ายทะเบียนและบัตรประชาชน สำนักปลัดเมืองพัทยา, 2559)

ปี	จำนวนประชากร (รวม)	ชาย (คน)	หญิง (คน)	จำนวนครัวเรือน
2547	91,855	43,812	48,043	16,992
2548	96,654	45,799	50,855	17,963
2549	98,992	46,828	52,164	18,436
2550	102,612	48,438	54,174	18,948
2551	104,797	49,241	55,556	19,326
2552	106,214	49,589	56,625	19,702
2553	107,944	50,184	57,760	20,267
2554	109,037	50,551	58,486	20,582
2555	110,491	51,173	59,318	20,756
2556	111,910	51,639	60,271	21,122
2557	113,083	52,143	60,940	21,460
2558	115,840	53,239	62,601	22,255

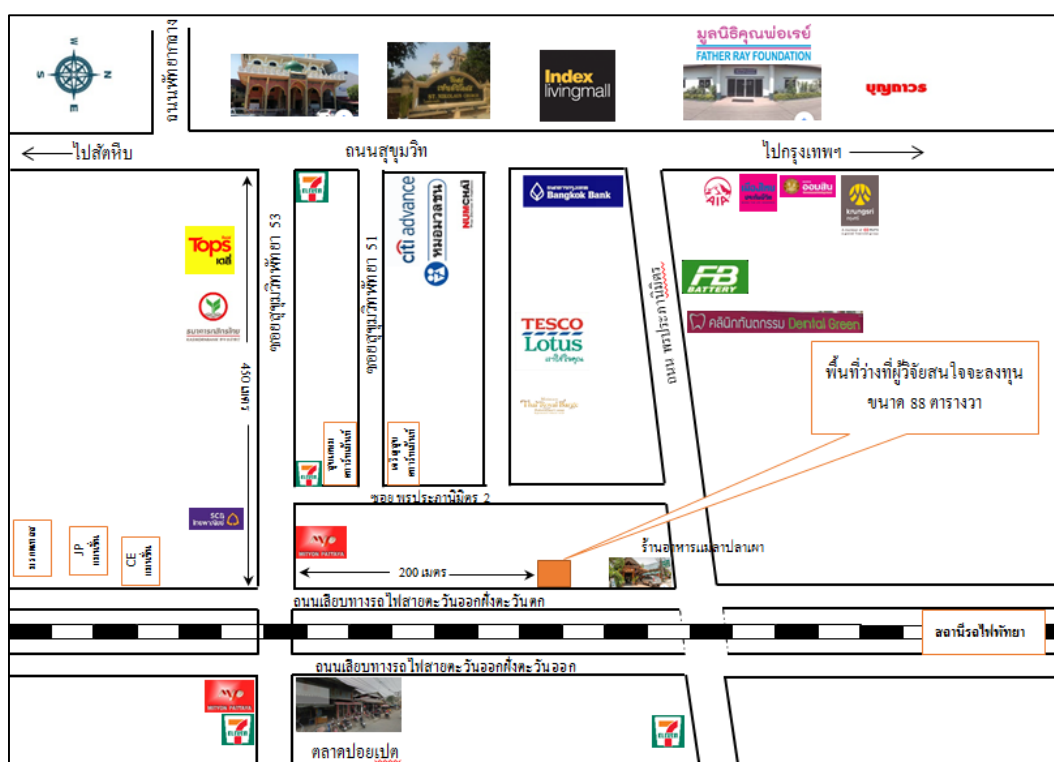
หมายเหตุ: มีประชากรแฝงประมาณ 400,000-500,000 คน

การเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของเมืองพัทยานั้น ได้ส่งผลให้ความต้องการแรงงานของธุรกิจภาคพาณิชย์กรรมและบริการด้านการท่องเที่ยวสูงขึ้น จำนวนประชากรแฝงเคลื่อนย้ายเข้ามาทำงานในเมืองเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่อาศัยของเมืองมีจำกัด ทำให้เกิดโอกาสในการขยายการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่า ซึ่งผู้วิจัยสนใจจะลงทุน

โดยพื้นที่ที่ผู้วิจัยสนใจจะลงทุนอาคารห้องเช่ามีขนาด 88 ตารางวา ความกว้างประมาณ 21 เมตร ลึกประมาณ 20 เมตร อยู่บนถนนเลียบริมทางรถไฟสายตะวันออกฝั่งตะวันตก ซอยสุขุมวิท พัทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) เขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ตลาดสด

ร้านสะดวกซื้อ การเดินทางสัญจรสะดวก ไม่ไกลจากถนนสุขุมวิทและแหล่งงานในตัวเมืองพัทยา
 ดังภาพที่ 1-3 ซึ่งเหมาะสำหรับเป็นแหล่งที่พักอาศัยสำคัญสำหรับรองรับแรงงานที่จะเข้ามาทำงาน
 ในเขตเมืองพัทยา

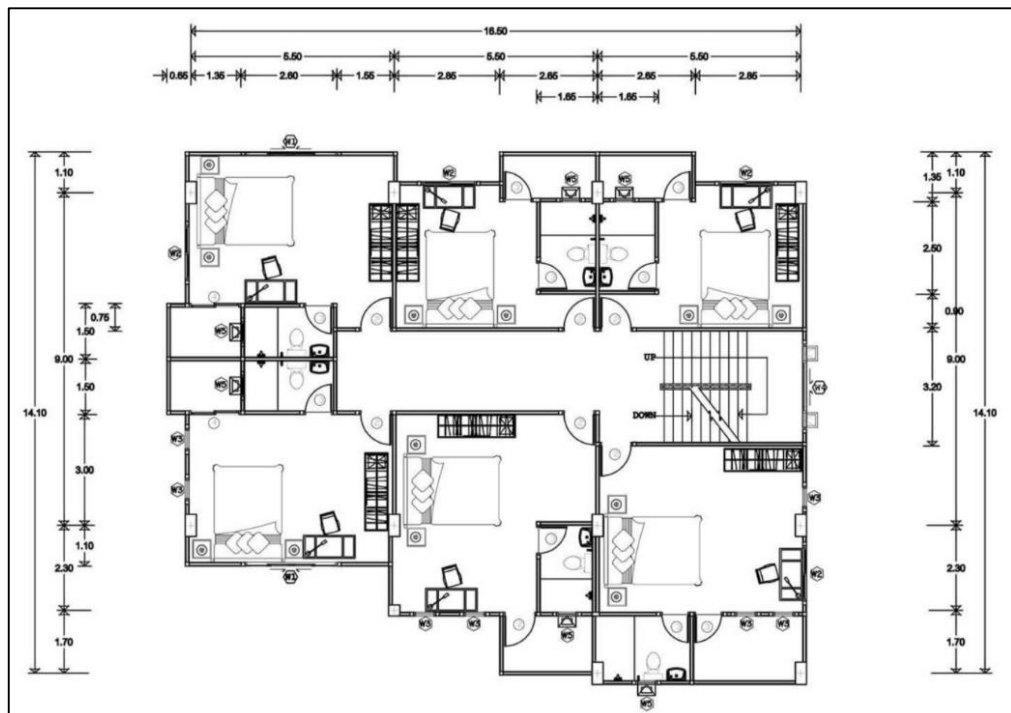
โดยลักษณะอาคารห้องเช่าที่ผู้วิจัยสนใจจะลงทุน จะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น
 ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและสำนักงาน ชั้น 2 ถึงชั้น 4 จะเป็นห้องเช่าชั้นละ 6 ห้องรวมทั้งหมด 18 ห้อง
 โดยความสูงและจำนวนชั้นของอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดการออกแบบอาคารดังภาพที่ 1-4 และ
 ภาพที่ 1-5



ภาพที่ 1-3 แผนที่ของพื้นที่โครงการโดยสังเขป



ภาพที่ 1-4 แบบอาคารของโครงการโดยสังเขป



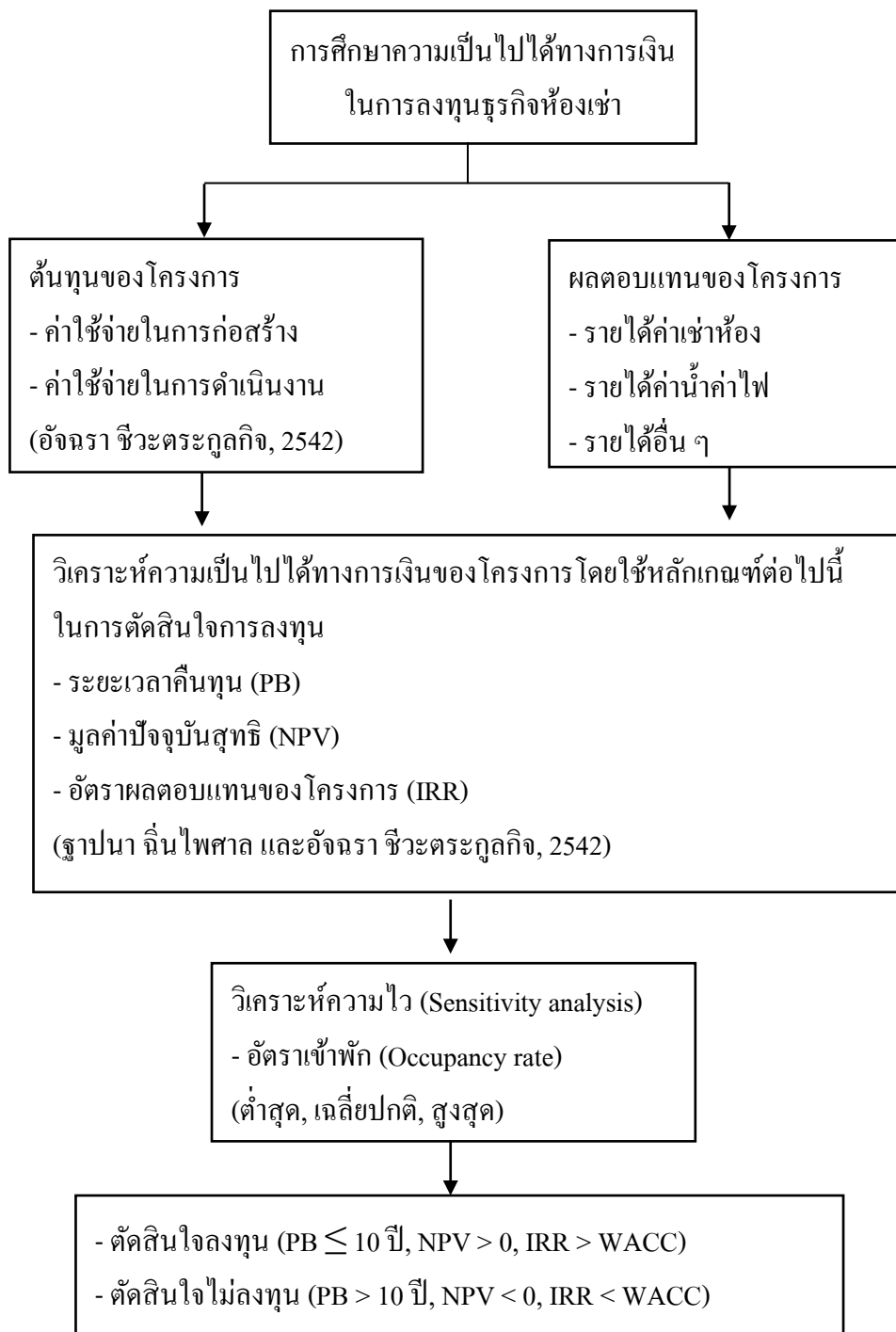
ภาพที่ 1-5 แบบแปลนห้องของโครงการโดยสังเขป

อย่างไรก็ตามการลงทุนก่อสร้างอาคารห้องเช่าต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ดังนั้นผู้วิจัยจึงอยากจะศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อที่จะวิเคราะห์ในการลงทุนให้รอบคอบและดีก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า
2. เพื่อศึกษาหาข้อมูลสนับสนุนที่เกี่ยวข้องในการลงทุน
3. เพื่อเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุน

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1-6 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน
2. ทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงข้อมูลสนับสนุนที่เกี่ยวข้องในการศึกษาความเป็นไปได้ การลงทุนทางการเงิน
3. เพื่อใช้ประกอบเป็นเอกสารในการขอยื่นสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

ขอบเขตของการวิจัย

1. พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่จำเพาะของผู้วิจัยเอง ดังนั้นต้นทุนในการลงทุนในการซื้อที่ดินไม่มี
2. การวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาการลงทุนทางการเงินเท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเมือง สังคมและวัฒนธรรม

นิยามศัพท์เฉพาะ

คอนโดมิเนียม (Condominium) หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแบ่งถือกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่สร้างคอนโดนั้น ๆ ขึ้นมา แล้วทำการปล่อยให้ ผู้ซื้อ ได้มาทำการซื้อห้องพักภายในคอนโดนั้น ๆ ผู้ที่ทำการซื้อห้องพักภายในคอนโดนั้น ๆ ไป สามารถมีสิทธิ์ครอบครองส่วนบุคคลได้อย่างเต็มที่ ลักษณะของคอนโดส่วนใหญ่ตัวอาคารจะเป็น ตึกใช้วัสดุทนไฟ โดยอาจมีหรือไม่มีห้องน้ำในตัวก็ได้ อาจเรียกชื่ออื่น ๆ ได้ เช่น บ้านลอยฟ้า ห้องชุด บ้านบนตึกสูง เป็นต้น

อาคารห้องเช่า (Apartment) หรือแฟลต (Flat) หมายถึง อาคารพักอาศัยเพื่อเช่า ซึ่งจะเป็น ที่พักอาศัยหรืออาคารพักอาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์แค่เพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและ ทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของอพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต (Flat) เพียงคนเดียว และทุกคนที่อาศัย อยู่ในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนท์กำหนดไว้ อพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต (Flat) ในบางแห่งจะกำหนดระยะเวลาการเข้าพักที่แน่นอน ลักษณะของอพาร์ทเมนท์ หรือแฟลต (Flat) จะเป็นตึกสูงไม่เกิน 5 ชั้น ซึ่งแบ่งเป็นห้องอยู่อาศัยจำนวนหลายห้องแล้วแต่ขนาด อาศัยอยู่กัน หลายครอบครัว มีทางเข้าออก ทางขึ้น-ลง ทางเดินและส่วนอื่น ๆ ร่วมกัน

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอขแปด ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี มีแนวทางการศึกษา ดังนี้

1. ลักษณะทั่วไปของธุรกิจ
2. ธุรกิจกับการวิเคราะห์ความเป็นได้โครงการ
3. แนวคิดพื้นฐานเรื่องการวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการ
4. แหล่งเงินทุนและต้นทุนเงินลงทุนของโครงการ
5. การประมาณการด้านการเงินของโครงการ
6. การประเมินค่าโครงการลงทุนที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา
7. การประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา
8. การวิเคราะห์ความไว
9. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร
10. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ลักษณะทั่วไปของธุรกิจ

ลักษณะทั่วไปของธุรกิจจะเป็นกิจการให้บริการที่พักห้องเช่าแบบรายเดือน โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ ผู้มีรายได้ปานกลาง เช่น พนักงานบริษัท พนักงานโรงแรม ร้านอาหาร ภัตตาคาร พนักงานโรงงาน รวมทั้งประชาชนทั่วไปที่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด ที่เข้ามาทำงานในเขตเมืองพญา จังหวัดชลบุรี อาคารห้องเช่าที่จะก่อสร้างมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตคล้ายกับแฟลตพื้นที่ใช้สอยมีห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่จำเป็น เช่น ที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบอินเทอร์เน็ต โดยอาคารห้องเช่าจะถูกก่อสร้างบนพื้นที่ที่ดินของผู้วิจัย ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ตลาดสดและแหล่งงานในเขตเมืองพญา

ธุรกิจกับการวิเคราะห์ความเป็นได้โครงการ

ธุรกิจทุกธุรกิจจำเป็นต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุน ว่าโครงการที่จะลงทุนนั้น ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าหรือไม่ เกณฑ์ในการพิจารณาอย่างง่ายคือ เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนร้อยละของโครงการที่จะลงทุนกับผลตอบแทนการฝากประจำ

แต่ประเด็นปัญหาต่อมาคือ อัตราผลตอบแทนร้อยละที่สูงกว่านั้น จะต้องสูงกว่ามากขนาดไหน โดยมีประเด็นเรื่องความเสี่ยงของโครงการที่จะต้องถูกนำมาพิจารณา โครงการแต่ละโครงการ หรือแม้กระทั่งโครงการลงทุนเดียวกัน ผู้ตัดสินใจลงทุนก็อาจมีการวิเคราะห์ที่แตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับความรู้และประสบการณ์ในการวิเคราะห์ของแต่ละบุคคล โดยผลสำเร็จของโครงการลงทุนทุกโครงการล้วนแต่เกี่ยวพันความถูกต้องในการคาดการณ์ผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้แนวทางการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ กล่าวได้ว่า ธุรกิจทุกธุรกิจมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจากการลงทุน (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2542)

แนวคิดพื้นฐานเรื่องการวิเคราะห์ทางการเงินโครงการ

การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ เป็นการวิเคราะห์ที่มุ่งเน้นผลตอบแทนทางการเงินหรือความสามารถในการทำกำไรของโครงการ เพื่อก่อให้เกิดความมั่นใจว่าถ้ามีการดำเนินงานตามโครงการนี้แล้วจะไม่ก่อให้เกิดปัญหาทางการเงินใด ๆ ในทุกขั้นตอนของโครงการ นอกจากนั้นถ้าเป็นโครงการที่ต้องกู้ยืมเงินมาลงทุนแล้ว ก็จะต้องพิจารณาด้วยว่าจะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้หรือไม่ โดยทั่วไปการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการจะประกอบไปด้วยเรื่องต่าง ๆ เช่น การคาดคะเนรายได้และค่าใช้จ่ายของโครงการ การคาดคะเนการเงินของโครงการ การประเมินผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ การพิจารณาแหล่งที่มาของเงินทุนของโครงการ (ฐานปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

แหล่งเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของโครงการ

การดำเนินโครงการทุกประเภทย่อมต้องเกี่ยวข้องกับเงินเสมอ โดยเงินจะเป็นตัวหล่อเลี้ยงและหล่อเลี้ยงโครงการตราบเท่าที่โครงการดำรงอยู่ การหมุนเวียนเงินในโครงการก็เปรียบเสมือนการหมุนเวียนโลหิตในร่างกายมนุษย์ ถ้าโลหิตหยุดไหลเวียนมนุษย์ก็จะตายลง การดำเนินโครงการก็เช่นกัน ถ้าเมื่อไหร่การหมุนเวียนทางการเงินหยุดชะงัก การดำเนินโครงการก็จะหยุดชะงักไปด้วย ดังนั้น การจัดการการเงินจึงมีบทบาทที่สำคัญต่อโครงการอย่างมาก (อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

แหล่งเงินทุนระยะยาว

เงินทุนระยะยาว คือ เงินทุนที่มีระยะเวลาในการชำระคืนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป โครงการควรนำเงินทุนระยะยาวนี้ไปลงทุนในสินทรัพย์ถาวรซึ่งมีอายุการใช้งานยาวนาน และยังรวมไปถึงการลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนที่เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนถาวรอีกด้วย

ต้นทุนเงินทุนของโครงการ

เงินทุนระยะยาวที่โครงการต้องการจัดหาเพื่อนำมาลงทุนในสินทรัพย์ โครงการอาจจัดหาจากแหล่งเงินทุนแหล่งเดียวหรือจากหลายแหล่ง ซึ่งเงินทุนที่ได้จากแต่ละแหล่งจะต้องเสียต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในรูปแบบที่แตกต่างกัน เช่น เงินทุนที่ได้จากการก่อหนี้ระยะยาว จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในรูปของดอกเบี้ย เป็นต้น

การคำนวณต้นทุนเงินทุนของเงินกู้ระยะยาว

การกู้ยืมเงิน โดยทั่วไปผู้กู้และผู้ให้กู้จะต้องมีการตกลงเรื่องอัตราดอกเบี้ยกัน ซึ่งอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวมักจะเป็นอัตราลอยตัว (Floating rate) ขึ้นลงได้ตามภาวะการณ์ในตลาด แต่ผู้วิเคราะห์โครงการก็จำเป็นที่จะต้องคาดคะเนอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้า ตลอดระยะเวลาการกู้ยืมไว้ที่อัตราดอกเบี้ยหนึ่ง ๆ ที่คิดว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะจ่ายมากที่สุด ซึ่งโดยทั่วไปก็มักจะยึดดอกเบี้ยในขณะเริ่มโครงการ ซึ่งได้จากการสอบถามธนาคารหรือผู้ให้กู้ที่หมายตาไว้ในการกู้ยืมเงินนอกจากอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายแล้ว ผู้กู้ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินการกู้ด้วย เช่น ค่าจดจำนอง ค่าจัดเตรียมเอกสารโครงการสำหรับการกู้ยืม ดังนั้นการคำนวณต้นทุนเงินทุนระยะยาวต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายส่วนนี้เข้าไปด้วย พิจารณาหาได้จากค่า P ในสูตรที่ใช้คำนวณหาต้นทุนของเงินกู้ระยะยาว ดังต่อไปนี้

$$K_i = \frac{I}{P}$$

เมื่อ K_i = ต้นทุนของเงินกู้ระยะยาว

I = ดอกเบี้ยจ่ายต่อปี (บาท)

P = เงินกู้ยืมสุทธิ (บาท) ซึ่งหาได้จากจำนวนเงินที่กู้ยืมหักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม (ที่นอกเหนือจากดอกเบี้ยจ่าย)

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยของโครงการ

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weight average cost of capital) ของโครงการหนึ่ง ๆ สามารถคำนวณได้ตามขั้นตอน ดังนี้

1. กำหนดต้นทุนเงินทุนหลังภาษีของแต่ละแหล่ง
2. กำหนดโครงสร้างเงินทุนจากแหล่งใดบ้างและใช้แหล่งละเท่าใด
3. คำนวณหาสัดส่วนของเงินทุนแต่ละแหล่งในโครงสร้างเงินทุน โดยนำเงินแต่ละแหล่งหารด้วยจำนวนเงินทุนรวมทั้งสิ้น
4. คำนวณหาผลคูณระหว่างสัดส่วนของเงินทุนแต่ละแหล่ง (ในข้อ 3) กับต้นทุนเงินทุนหลังภาษีของแต่ละแหล่ง (ในข้อ 1)
5. หาผลรวมในข้อ 4 ซึ่งผลที่ได้คือ ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย

ในกรณีโครงการลงทุนขนาดเล็กที่ทำในรูปแบบของกิจการเจ้าของคนเดียวหรือห้างหุ้นส่วนสามารถหาเงินทุนจากหลายแหล่งได้เช่นเดียวกัน เช่น กู้ยืมธนาคาร ใช้ทุนส่วนตัว ระดมทุนหุ้นส่วนแต่ละคน ในกรณีดังกล่าวก็สามารถหาต้นทุนเงินลงทุนถัวเฉลี่ยได้ โดยคิดค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) ของเงินทุนส่วนตัวของเจ้าของ (ทุนส่วนตัวหรือหุ้นส่วน)

การประมาณการด้านการเงินของโครงการ

โครงการเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ เพื่อหวังผลประโยชน์ตอบแทนในอนาคต โครงการเปรียบเสมือนหน่วยผลิตที่ทำการแปลงสภาพทรัพยากรหรือปัจจัยการผลิต ให้เป็นผลผลิต ซึ่งปัจจัยการผลิตที่ใส่เข้าไปเมื่อคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินแล้วก็คือ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายของโครงการ ในขณะที่ผลผลิตที่ออกมาจากโครงการเมื่อคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินก็คือผลตอบแทน ของโครงการนั่นเอง การประมาณการ การประมาณการด้านการเงินของโครงการก็คือคาดคะเนผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่โครงการจะได้อาจจะเป็นจำนวนเงินเท่าใดและใช้ระยะเวลากี่ปี ซึ่งข้อมูลต่าง ๆ เหล่านี้ จะถูกนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินต่อไป (อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

ค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายของโครงการ แบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตนและค่าใช้จ่ายที่ไม่มีตัวตน ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่คิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ ค่าใช้จ่ายที่ไม่มีตัวตน จะหมายถึงค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคิดออกมาเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้

ค่าใช้จ่ายลงทุน

ค่าใช้จ่ายลงทุน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อเป็นฐานหรือสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการผลิตหรือให้บริการ โดยทั่วไปค่าใช้จ่ายลงทุนจะประกอบไปด้วย

1. เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร เช่น ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน อาคาร สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ เครื่องจักรและอุปกรณ์
2. ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่ดำเนินการผลิตหรือให้บริการ ตัวอย่างทั่วไปของค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ เงินเดือนผู้บริหารและเจ้าหน้าที่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าเช่าสำนักงาน ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการติดต่อขอกู้ยืมเงิน ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ช่วงระหว่างการก่อสร้าง เป็นต้น
3. เงินทุนหมุนเวียน คือ เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ ที่จะต้องใช้ในระหว่างดำเนินงานโครงการ ซึ่งอาจจะหาได้จากส่วนต่างของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน โดยปกติโครงการควรจะต้องเผื่อเงินทุนหมุนเวียนนี้ไว้ใช้ในยามจำเป็นและเพื่อความราบรื่น

ในการดำเนินงาน นอกจากค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เงินทุนหมุนเวียนนี้จะกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนในปีสุดท้ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน คือ มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อการดำเนินงานของโครงการ หรืออีกความหมายหนึ่งก็คือจำนวนเงินที่โครงการจ่ายออกไปเพื่อการดำเนินงานตามปกติของโครงการ โดยทั่วไปค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบไปด้วย 2 ประเภท คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการผลิต หรือต้นทุนการผลิต คือ ค่าใช้จ่ายการผลิตทั้งหมดที่เกี่ยวกับการผลิตสินค้าหรือการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าวัตถุดิบทางตรง ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายการผลิต

2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร คือ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการขายและบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผลิตสินค้าหรือให้บริการ โดยตรง

ผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการ อาจแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ผลตอบแทนที่มีตัวตนและผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน ผลตอบแทนที่มีตัวตน หมายถึง ผลตอบแทนที่เกิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ ขณะที่ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน จะหมายถึงผลตอบแทนที่ไม่สามารถตีค่าเป็นเงินได้ ผลตอบแทนที่มีตัวตน สามารถแบ่งออกได้เป็นผลตอบแทนทางตรงและผลตอบแทนทางอ้อม

ผลตอบแทนทางตรง

ผลตอบแทนทางตรง หรือที่เรียกได้อีกอย่างหนึ่งว่าผลตอบแทนขั้นต้น ซึ่งได้แก่ รายได้โดยตรงที่โครงการได้รับจากการขายสินค้าและบริการ ในบางกรณีอาจหมายถึง การลดค่าใช้จ่ายหรือต้นทุน ที่ได้มาจากการดำเนินโครงการนั้น

ผลตอบแทนทางอ้อม

ผลตอบแทนทางอ้อม ได้แก่ มูลค่าที่ได้เพิ่มขึ้นจากดำเนินกิจกรรมของโครงการ หรือผลตอบแทนที่เกิดขึ้นภายนอกจากการดำเนินโครงการ เช่น โครงการสร้างถนนของสนามบินแห่งใหม่ ผลประโยชน์อาจตกแก่ชุมชนในบริเวณใกล้เคียงสนามบิน การขนส่งของผู้ผลิตบริเวณใกล้เคียงก็จะได้รับความสะดวกประหยัดเวลาและลดค่าใช้จ่ายไปด้วย

การประมาณการกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ

เนื่องจากโครงการมีอายุยาวนานหลายปี ตลอดอายุของโครงการ มีทั้งค่าใช้จ่ายรายปีและผลตอบแทนรายปี ดังนั้นในทางปฏิบัติมักเอาผลตอบแทนรายปีมาหักค่าใช้จ่ายรายปี เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิรายปี หรือกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ โดยที่กระแสเงินสดสุทธิของโครงการนี้จะเป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องใช้ประเมินค่าโครงการลงทุนว่าควรลงทุนหรือไม่ลงทุน (อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

กระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ หาได้จากสูตร

กระแสเงินสดสุทธิรายปี = กระแสเงินสดรับรายปี - กระแสเงินสดจ่ายรายปี

การประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ

การประมาณการงบกำไรขาดทุน หรือการจัดทำงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า จัดทำขึ้นเพื่อแสดงผลการดำเนินงานของโครงการล่วงหน้าตลอดอายุโครงการ ว่าในแต่ละปีโครงการที่ทำคาดว่าจะได้กำไรหรือขาดทุนเท่าใด การประมาณการงบกำไรขาดทุน จำเป็นต้องมีประมาณการรายได้จากการขาย ค่าใช้จ่ายในการผลิตและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตลอดอายุของโครงการ เสียก่อนจากนั้นจึงนำมาเปรียบเทียบกัน ซึ่งถ้าปีใดรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย โครงการก็จะได้กำไรในปีนั้น และในทางตรงกันข้ามถ้าปีใดรายได้น้อยกว่าค่าใช้จ่ายปีนั้นก็ขาดทุน

การประมาณการงบประมาณเงินสดของโครงการ

งบประมาณเงินสดเป็นงบประมาณที่จัดทำขึ้นเพื่อแสดงการรับและจ่ายเงินสด โดยแยกตามระยะเวลาที่ได้รับหรือจ่ายเงินสดนั้นจริง การทำงบประมาณเงินสดจะทำให้โครงการทราบฐานะเงินสดล่วงหน้า ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารในการวางแผนการจัดหาเงินสด และควบคุมการใช้เงินสดตลอดอายุโครงการ

การประมาณการงบดุลของโครงการ

การประมาณการงบดุลหรือการจัดทำงบดุลล่วงหน้า เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพราะงบดุลโดยประมาณนี้จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากงบอื่น ๆ ที่ประมาณการมาก่อนหน้านี้ งบดุลโดยประมาณของโครงการจะทำให้ผู้บริหารเห็นถึงฐานะทางการเงินตลอดอายุของโครงการ โดยรายการในงบดุลดังกล่าวจะแสดงยอดสะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่งที่จัดทำงบดุลขึ้น ซึ่งโดยปกติก็คือ ณ เวลาลิ้นปีใด ๆ

รายการในงบดุล ประกอบด้วย สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งมีความสัมพันธ์ ดังนี้

$$\text{สินทรัพย์} = \text{หนี้สินทั้งสิ้น} + \text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}$$

การประเมินค่าโครงการที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา

วิธีการประเมินค่าโครงการที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา เป็นวิธีการที่ง่าย โดยถือว่าเงินจำนวนที่เท่ากันในเวลาที่แตกต่างกันมีค่าเท่ากัน ดังนั้นการคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิจึงนำเงินในแต่ละปีมาบวกหรือลบกันได้เลย (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

ระยะเวลาคืนทุน หมายถึง ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

การประเมินค่าโครงการที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา

การประเมินค่าโครงการที่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา มีแนวคิดที่ว่าค่าของเงินมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา (Time value of money) ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป ซึ่งถ้าต้องการเงินจำนวนหนึ่งในอนาคต เงินจำนวนนั้นต้องมีมูลค่ามากขึ้นเนื่องจากผลประโยชน์ที่ได้รับ เช่นผลตอบแทนจากอัตราดอกเบี้ยของหลักทรัพย์ที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk free rate) โดยที่อัตราดอกเบี้ย (Interest rate) จะกำหนดมูลค่าหรือราคาของเงิน (ฐาปนา ถิ่นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

วิธีประเมินมูลค่าลงทุนของโครงการที่คำนึงถึงค่าของเงิน

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net present Value หรือ NPV) หมายถึง ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุโครงการกับเงินสดจ่ายลงทุน อัตราค่าของทุน (Cost of capital)

NPV = มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย

$$NPV = B - C$$

จากสมการดังกล่าว อาจทำให้เกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี

1. $B - C = 0$ แสดงถึง ผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน
2. $B - C > 0$ แสดงถึง ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน โครงการทำแล้วมีกำไร
3. $B - C < 0$ แสดงถึง ผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุน โครงการขาดทุน

จากสมการข้างต้นใช้พิจารณาการลงทุนเพียงหนึ่งปี ในกรณีที่โครงการมีระยะเวลาหลายปี กระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายก็จะมีหลายจำนวน ซึ่งสามารถหามูลค่าปัจจุบันสุทธิจากสูตร ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+k)^t}$$

โดยที่ NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

B_t = กระแสเงินสดรับแต่ละปี

C_t = กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปี

K = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ

n = อายุของโครงการ

2. วิธีอัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal rate of return หรือ IRR) คือ การคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน

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

โดยที่ PV = มูลค่าปัจจุบันหรือเงินสดจ่ายลงทุน

B_t = กระแสเงินสดรับแต่ละปีตลอดอายุโครงการ

C = กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปีของโครงการ

r = อัตราผลตอบแทนของโครงการ

n = อายุของโครงการ

จากสูตรข้างต้น อาจทำให้เกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี

1. ถ้าค่าของ r ใด ๆ มาแทนค่าในสูตรแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการ (r) มากกว่าค่าของต้นทุน (Cost of capital) แสดงว่าโครงการมีกำไรลงทุนได้
2. ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับค่าของทุน แสดงว่าโครงการไม่มีกำไรไม่ขาดทุน เสมอตัว
3. ถ้าค่า r ใด ๆ มาแทนค่าแล้วทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการน้อยกว่าค่าของทุน แสดงว่าโครงการขาดทุน ไม่ควรลงทุน

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis)

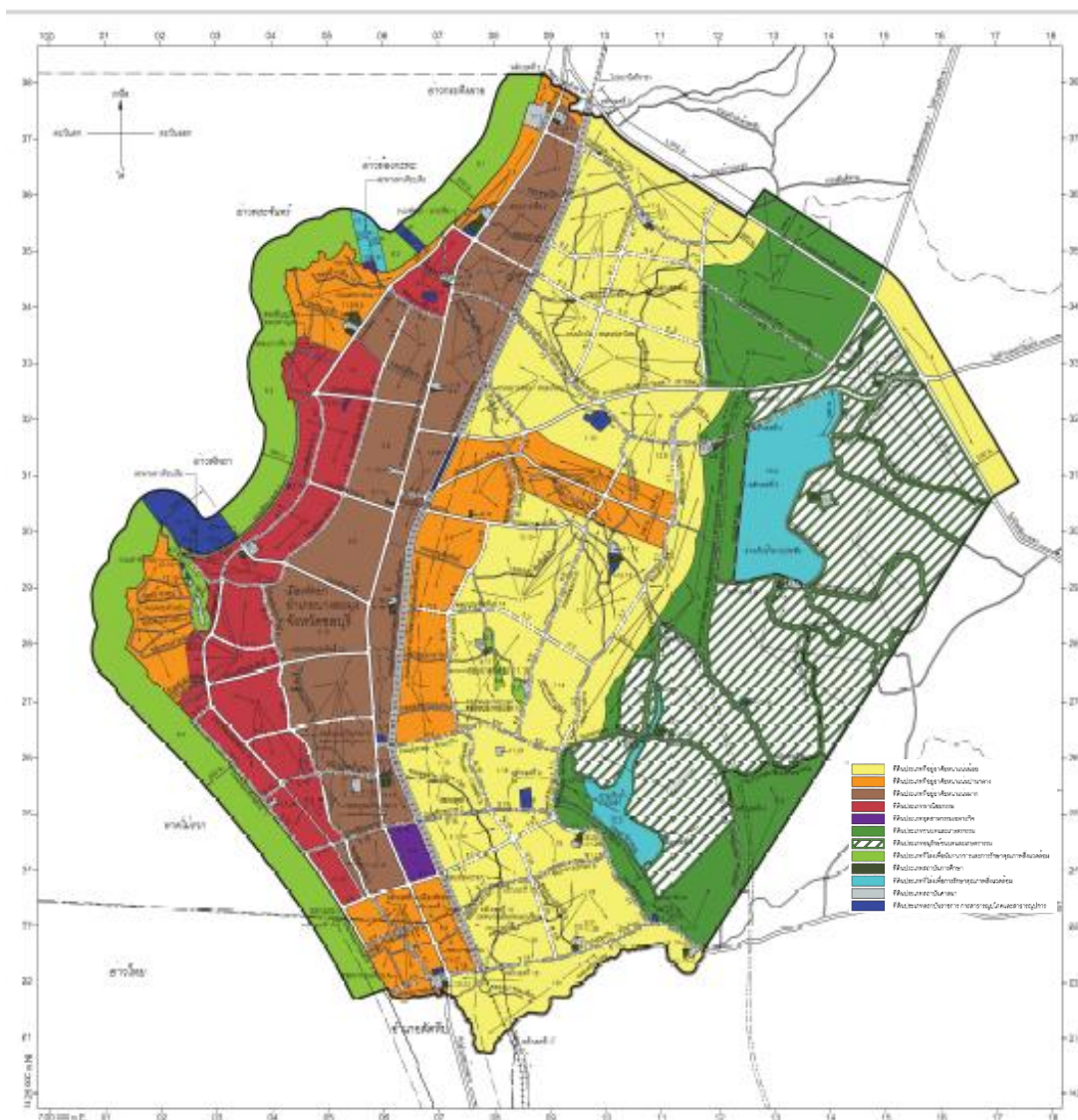
การวิเคราะห์ความไว เป็นการประเมินค่าโครงการอีกครั้งหนึ่ง โดยผู้วิเคราะห์จะต้องตัดสินใจเหตุการณ์ในอนาคตภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ จากภาวะการณ์ที่คาดหมายไว้ที่มีผลกระทบต่อโครงการ เนื่องจากการวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อต้นทุนนั้นต้องคำนวณหารายได้หรือผลตอบแทนซึ่งได้มาจากผลคูณของราคากับปริมาณ ดังนั้นเมื่อราคากับปริมาณมีการเปลี่ยนแปลงก็จะมีผลกระทบต่อรายได้รวม จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (ฐาปนา ถิ่นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร

กฎกระทรวงมหาดไทย ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี
 ราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2558 เล่มที่ 132 ตอนที่ 26ก หน้า 7 ข้อ 10 ระบุไว้ว่า
 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ
 การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น
 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ทั้งนี้พื้นที่เป้าหมายของผู้วิจัย
 จัดอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม
 อาคาร พ.ศ. 2522 พื้นที่ภายในอาคาร ระบุไว้ว่า พื้นที่ภายในแต่ละหน่วยเพื่อการพักอาศัยไม่น้อย
 กว่า 20 ตารางเมตรสำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุด
 ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้าง
 ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้ง
 ไม่น้อยกว่า 2.6 เมตร

ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร ระบุไว้ว่า บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมาย
 ว่าด้วยหอพัก โรงงาน สำนักงาน อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับ
 ชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20
 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300
 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50
 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร



ภาพที่ 2-1 ผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร ระบุไว้ว่า อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด โดยที่อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ระบุไว้ว่า ส่วนของอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงต้องไม่รุกล้ำเข้าไปในที่สาธารณะยกเว้นจะได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ แนวร่นอาคารต้องห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตรสำหรับอาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ ความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร อาคาร

ที่สร้างต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีที่รับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก ความสูงของอาคารต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราววัดจากจุดไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด นั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร

กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 44 พ.ศ. 2538 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า น้ำทิ้งจากอาคารที่จะระบายจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ต้องมีคุณภาพน้ำทิ้งตามประเภทของอาคารตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ให้แสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะต้องประกอบด้วย บ่อเกรอะ ซึ่งต้องมีลักษณะที่มิดชิด น้ำซึมผ่านไม่ได้ เพื่อใช้เป็นที่แยกกากที่ปนอยู่กับน้ำเสียทิ้งไว้ให้ตกตะกอน และบ่อซึม ซึ่งต้องมีลักษณะที่สามารถใช้เป็นที่รองรับน้ำเสียที่ผ่านบ่อเกรอะแล้ว และให้น้ำเสียนั้นผ่านอิฐหรือหินหรือสิ่งอื่นใดเพื่อให้เป็นน้ำทิ้ง ขนาดบ่อซึมและบ่อเกรอะต้องมีขนาดที่ได้สัดส่วนกับจำนวนผู้อยู่อาศัย ในกรณีที่จะไม่ใช้วิธีการดังกล่าว อาจใช้วิธีอื่นในการปรับปรุงน้ำเสียให้ได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งตามที่กำหนดไว้ การกำจัดน้ำทิ้งจากอาคารจะดำเนินการระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง หรือระบายลงสู่พื้นดินโดยใช้วิธีผ่านบ่อหรือโดยวิธีอื่นใดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารนั้นก็ได้ โดยไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นัจภัก อริญสุด (2550) การวิเคราะห์โครงการบ้านเช่า ตำบลแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อประเมินโครงการของบ้านเช่า ด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost-benefit analysis) โดยได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานราชการและปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เช่าบ้าน ผลการวิเคราะห์ พบว่า ผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ระดับอัตราส่วนลด 7 เปอร์เซ็นต์ต่อปี พบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -1,658,683.04

บาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 0.89 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับ 5.17 เปอร์เซ็นต์ต่อปี ซึ่งน้อยกว่าอัตราคิดลด 7 เปอร์เซ็นต์ ต่อปี แสดงว่าความสามารถในการลงทุน โครงการบ้านเช่าให้ผลไม่คุ้มค่า ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการได้พิจารณาการศึกษาแบ่งเป็น 2 กรณี คือ 1) กรณีรายรับลดลง 5 เปอร์เซ็นต์ ต้นทุนคงที่ ณ อัตราคิดลด 7 เปอร์เซ็นต์ต่อปี มีผลให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการติดลบ มีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการติดลบ มีค่าเท่ากับ -4,841,524.90 นั้น หมายถึง มูลค่าปัจจุบันสุทธิของต้นทุนมากกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน นอกจากนี้แล้วอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) มีค่า 0.67 คือ การลงทุน 1 บาท จะให้ผลตอบแทน 0.67 บาท อัตราผลตอบแทนมีค่าติดลบ เท่ากับ -22.27 ระยะเวลาคืนทุนมีค่าเท่ากับ 53.05 ปี ดังนั้นไม่คุ้มค่ากับการลงทุนในโครงการนี้ 2) กรณีรายรับเพิ่ม 10 เปอร์เซ็นต์ ต้นทุนลดลง 10 เปอร์เซ็นต์ ณ อัตราคิดลด 7 เปอร์เซ็นต์ต่อปี โครงการให้ผล

ดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 1,611,730.55 แสดงว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนสุทธิ นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.12 หมายถึง ถ้าลงทุน 1 บาท จะได้รับผลตอบแทนกลับมา 1.12 บาท และเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับ 5.14 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งน้อยกว่า อัตราดอกเบี้ย 7 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 14.52 ปี ดังนั้นโครงการนี้ไม่คุ้มทุน

ขนิษฐา ไชยเสนา (2553) ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน/ การลงทุนธุรกิจห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อศึกษาลักษณะและรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารห้องเช่าและศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านการเงิน โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิซึ่งได้จากการออกแบบสอบถามพนักงานบริษัทในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยะของ และจากการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในเขตเทศบาลตำบลบ้านปลวกแดง ข้อมูลทุติยภูมิจากการศึกษาค้นคว้าเอกสารต่าง ๆ เพื่อนำมาคำนวณหาต้นทุน, ผลตอบแทนของโครงการ, การคำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก, มูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ และการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ ผลการศึกษาสภาพคู่แข่งของธุรกิจอาคารห้องเช่า พบว่าธุรกิจห้องเช่าเดิมมีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น จะไม่ค่อยมีเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากนัก ราคาเช่าอยู่ที่ 2,000-2,100 บาทต่อเดือน กิจการห้องเช่าที่เป็นอาคาร 3-4 ชั้น ที่มีเฟอร์นิเจอร์ เช่น เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า จะมีราคาสูงขึ้นมาที่ระดับ 2,800 บาทต่อเดือนสำหรับห้องพัดลม และ 3,500 บาทต่อเดือน สำหรับห้องแอร์ การเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 80-100 ผลการศึกษาลักษณะและรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยได้ถูกนำมาใช้ในการกำหนดรูปแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ผลการศึกษาค้นคว้าความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนอาคารคอนกรีต 4 ชั้น กิตอายุโครงการ 20 ปี ใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ

7.05 ซึ่งเท่ากับต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และพบว่าได้อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 9.06 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับ 2,010,159 บาท และการทดสอบค่า ความแปรเปลี่ยนของโครงการ พบว่า ผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้มากที่สุด ร้อยละ 8.47 ต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้น ได้มากที่สุด ร้อยละ 9.26 ดังนั้น โครงการจึงคุ้มค่า ต่อการลงทุน

สุชาติ ไชเทศ (2555) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ให้เช่า โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์บริเวณเขตพื้นที่อำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้อัตราส่วนทางการเงินซึ่งกำหนดระยะเวลาของ โครงการ 15 ปี อัตราคิดลดร้อยละ 8 และคำนวณการจ่ายชำระเงินกู้ด้วยวิธีลดต้นลดดอก ผลการศึกษาพบว่า ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 23.73 อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 และการวิเคราะห์ ความอ่อนไหวของโครงการ กรณีที่ 1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ผลการ วิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 22.71 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับ ร้อยละ 18.55 กรณีที่ 2 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์ โดยโครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตรา ผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 20.29 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 14.30 กรณีที่ 3 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ผลการ วิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 17.84 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 11.01 สรุปได้ว่าในสถานการณ์ปกติโครงการสร้างอพาร์ทเมนต์เหมาะสมที่จะลงทุนและในกรณี ที่มีการเปลี่ยนแปลงในกรณีที่รายได้ลดลงหรือกรณีที่ต้นทุนเพิ่มขึ้น โครงการก็ยังคงเหมาะสม ที่จะลงทุน

อังคณา จารุทรศน์พิมล (2555) ได้วิเคราะห์การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า บริเวณ ถนนพหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยอาศัยข้อมูลทางความต้องการ ของลูกค้าและข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ นำมาคำนวณความคุ้มค่าทางการเงินเบื้องต้นว่า โครงการ มีความเป็นไปได้ในการลงทุนหรือไม่ โดยมีการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) อัตราส่วนของผลประโยชน์ต่อทุน (B/C) อัตราผลตอบแทนภายใน ของโครงการ (IRR) และ ระยะเวลาคืนทุน รวมทั้งการทดสอบความเปลี่ยนแปลงของโครงการ ผลการศึกษาสรุปได้ว่า

การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบริเวณถนนพหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรีนั้น โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน และมีความคุ้มค่าทางการเงิน โดยมีเงินลงทุนในสินทรัพย์เมื่อเริ่มโครงการ 8,110,400 บาท ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเบื้องต้น โดยกำหนดอัตราส่วนคิดลดร้อยละ 7.375 ระยะเวลาโครงการ 9 ปี พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเป็นบวกเท่ากับ 669,036 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการค่าเท่ากับร้อยละ 10.16 อัตราส่วนของผลประโยชน์ต่อทุน มีค่าเท่ากับ 1.07 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเป็นเวลา 6 ปี 2 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าคุ้มค่ากับการลงทุน เมื่อวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของโครงการพบว่า ถ้าลดผลตอบแทนลงร้อยละ 6.20 และถ้าต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.61 จึงจะทำให้มูลค่าปัจจุบันของการลงทุนมีค่าเป็นลบซึ่งจะทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน

ตำรวจ พงษ์ชัย (2556) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนท์ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยได้ทำการวิเคราะห์ 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน การเก็บข้อมูลปฐมภูมิใช้วิธีการสัมภาษณ์เจ้าของอพาร์ทเมนท์ใกล้เคียงมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต จำนวน 5 ราย ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด พบว่า มีความเหมาะสมมาก เพราะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจำนวนมากเป็นกลุ่มวัยทำงาน กลุ่มนักศึกษา และกลุ่มอื่น ๆ ที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง ผลการวิเคราะห์ด้านเทคนิค ได้กำหนดที่ตั้ง โครงการขนาด 275 ตารางวา สร้างอาคาร 4 ชั้น รวมมีจำนวน 70 ห้อง 3 ร้านค้า 1 สำนักงาน ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ ดำเนินงานในรูปแบบบริษัท จำกัด เนื่องจากจะมีประโยชน์ทางด้านวางแผนภาษี มีเจ้าของอพาร์ทเมนท์ทำหน้าที่บังคับบัญชาสายงานเพื่อความเรียบร้อย ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน กำหนดอายุโครงการ 20 ปี มีเงินลงทุนรวม 35,146,224.00 บาท ใช้อัตราคิดลด 8 เปอร์เซ็นต์ จากผลการวิเคราะห์ได้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 20,293,029.95 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 11 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุน (PB) เท่ากับ 10 ปี 2 เดือน การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity analysis) เมื่อรายได้เพิ่มขึ้น 5 เปอร์เซ็นต์ ได้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 24,727,355.46 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 11.12 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุน (PB) เท่ากับ 9 ปี 8 เดือน เมื่อรายได้ลดลง 5 เปอร์เซ็นต์ ได้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 15,858,704.11 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 10.81 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาคืนทุน (PB) เท่ากับ 10 ปี 10 เดือน ดังนั้นการศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าบริเวณ ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นการศึกษาเชิงกรณีศึกษา โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ในเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ โดยผู้วิจัยมีวิธีดำเนินการวิจัย สามารถสรุปขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดแหล่งที่มาและการเก็บข้อมูล
2. การออกแบบสอบถามและออกแบบเอกสารเพื่อเก็บข้อมูล
3. การวิเคราะห์ข้อมูล
4. กระบวนการวิจัย

การกำหนดแหล่งที่มาและการเก็บข้อมูล

การศึกษาถึงสภาพทั่วไปของพื้นที่ที่โครงการสนใจจะลงทุนธุรกิจห้องเช่า จะศึกษาในบริเวณเขตพื้นที่ที่ผู้วิจัยสนใจจะลงทุนซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยจะมีการเก็บข้อมูล ดังนี้

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) โดยทำการเก็บข้อมูลจาก

1. ออกแบบสอบถามผู้เช่าเดิมในพื้นที่ เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารห้องเช่า ลักษณะทั่วไปของอาคารห้องเช่า ลักษณะของห้อง ราคาเช่า อัตราค่าน้ำ ค่าไฟ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ โดยจะเก็บข้อมูลจากผู้เช่าเดิมในพื้นที่ประมาณ 100 ราย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงินและการตลาดเบื้องต้น
2. การสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในพื้นที่ใกล้เคียงตลาดปอยเปต เขตเมืองพทยา โดยการสอบถามเจ้าของกิจการห้องเช่าและสังเกต หาข้อมูลลักษณะทั่วไปของอาคาร ลักษณะของห้อง ราคาเช่า อัตราเช่าพักและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยจะเก็บข้อมูลจากผู้ให้บริการเดิมในพื้นที่ประมาณ 5 ราย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงิน

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ประกอบไปด้วย

1. ข้อมูลแหล่งเงินทุนและต้นทุนเงิน จากสถาบันการเงินต่าง ๆ
2. ข้อมูลต้นทุนในการออกแบบและก่อสร้างอาคารห้องเช่า
3. ข้อมูลต้นทุนการดำเนินงานต่าง ๆ

โดยข้อมูลที่ได้รับนั้นจะถูกนำมาจัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในการลงทุน และดำเนินงาน เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ แล้วนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินต่าง ๆ เช่น ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนของโครงการ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจว่าโครงการควรลงทุนหรือไม่ลงทุน

การออกแบบสอบถามและออกแบบเอกสารเพื่อเก็บข้อมูล

1. ข้อมูลด้านรายได้ (Revenue) จะดำเนินการเก็บจาก ผลการตอบแบบสอบถาม ผลการสำรวจกิจการห้องเช่าเดิมที่ให้บริการอยู่ เช่น ค่าเช่าห้อง ค่าน้ำ ค่าไฟและอื่น ๆ ถ้ามี
2. ข้อมูลด้านต้นทุนทางการเงิน (Cost of capital: Financing) จำนวนเงินทุนและอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการ จำนวนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยและระยะเวลา กู้ยืม
3. ต้นทุนการลงทุน (Investing cost) ค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและค่าแอร์
4. ต้นทุนการดำเนินงาน (Operating cost) ค่าจ้างพนักงานธุรการ แม่บ้านและพนักงาน รักษาความปลอดภัย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการบำรุงรักษาอาคาร ค่าเก็บขยะ ค่าประกันภัย อาคาร ค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีนิติบุคคล

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive analysis) เป็นการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของโครงการ เช่น ความเหมาะสมของโครงการ สถานที่ตั้งของโครงการ ปัจจัยทางสภาพแวดล้อม การศึกษาสภาพทางด้านเทคนิค รวมถึงรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยประเภท อาคารห้องเช่า เกี่ยวกับลักษณะทั่วไปของอาคารห้องเช่า ลักษณะของห้อง ราคาเช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

1.1 ศึกษารูปแบบและรายละเอียดโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่า รายได้จากค่าเช่า โดยใช้ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม และจากการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในบริเวณใกล้เคียง

1.2 ศึกษาขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างอาคารห้องเช่า เพื่อให้ทราบถึงระยะเวลาการออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนของการก่อสร้าง

1.3 ศึกษาข้อมูลแหล่งเงินทุนและต้นทุนเงิน

2. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

2.1 การประเมินหาระยะเวลาคืนทุน โดยทั่วไปเกณฑ์ตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่นั้น จะพิจารณาจากระยะเวลาคืนทุนที่คำนวณได้เปรียบเทียบกับระยะเวลาที่ยอมรับได้ ซึ่งอาจแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับว่าโครงการนั้น ๆ มีความต้องการเงินต้นคืนกลับมาในช่วงเวลาใด

2.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ โดยศึกษาค่าดัชนีชี้วัดความเป็นไปได้ของโครงการ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV) โดยมีเกณฑ์การตัดสินใจสำหรับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้ของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ก็ตัดสินใจลงทุนหรือยอมรับโครงการนั้น หากมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าน้อยกว่า 0 หรือ มีค่าเป็นลบก็ไม่ลงทุนในโครงการดังกล่าวเนื่องจากไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

2.3 การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) โดยมีเกณฑ์ตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่นั้นจะพิจารณา หาก $IRR > WACC$ ก็ตัดสินใจลงทุนและหาก $IRR < WACC$ ก็ตัดสินใจไม่ลงทุน โดย WACC คือ ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weight average cost of capital) ของโครงการ

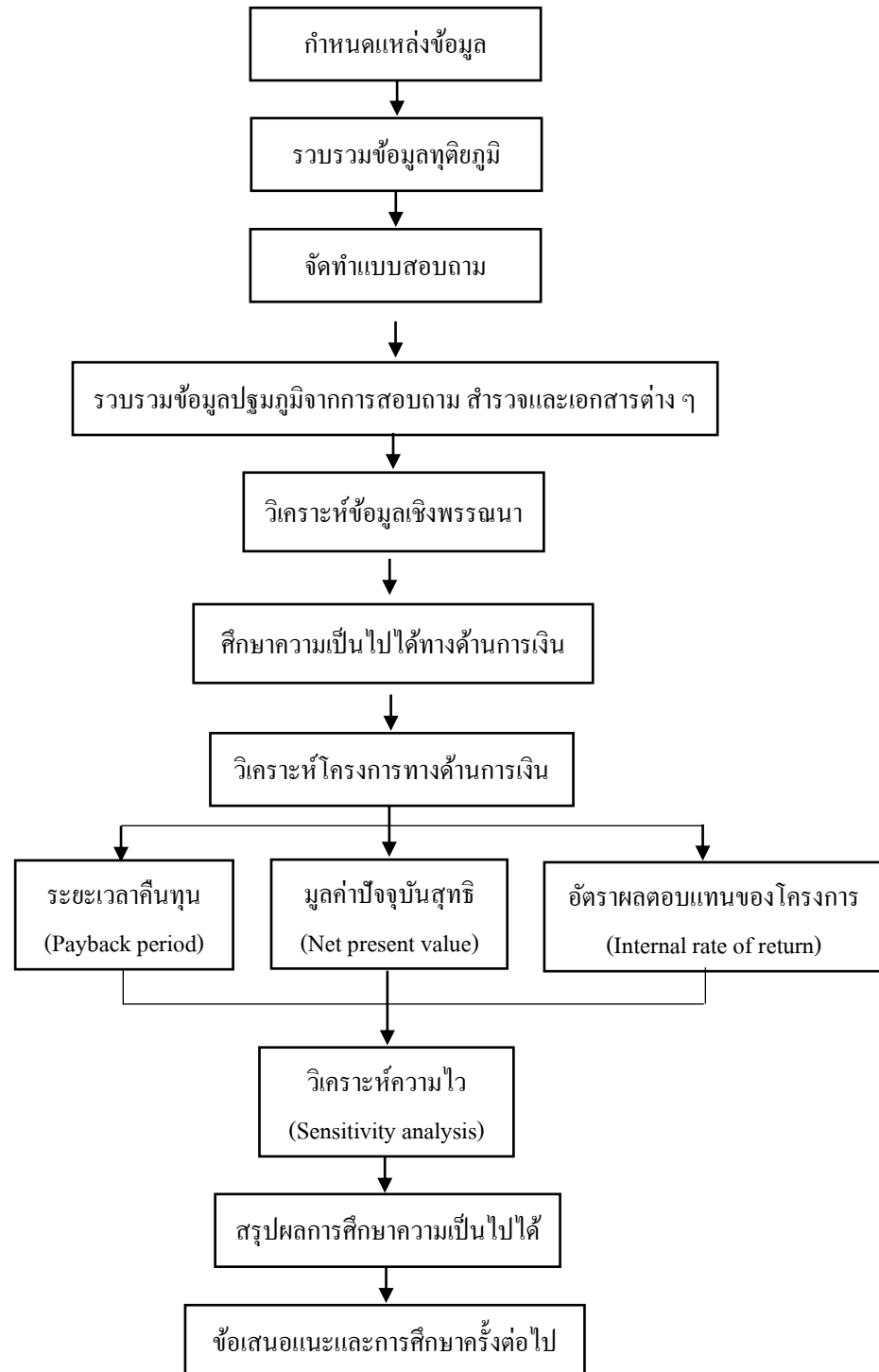
2.4 การวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity analysis) การวิเคราะห์ความไวเป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาและสถานะของเศรษฐกิจ ส่งผลกระทบต่อ ระยะเวลาคืนทุนโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการและอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ การวิเคราะห์ความไวของผู้วิจัยในครั้งนี้ จะให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ แต่รายได้จากค่าเช่าหรือแทนด้วยอัตราเข้าพัก (Occupancy rate) จะเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เกณฑ์อัตราเข้าพักที่ได้จากการสำรวจจริงจากผู้ให้เช่าห้องเช่ารายเดิมในพื้นที่ ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 อัตราเข้าพักต่ำสุด

สมมติฐานที่ 2 อัตราเข้าพักเฉลี่ยปกติ

สมมติฐานที่ 3 อัตราเข้าพักสูงสุด

กระบวนการวิจัย



ภาพที่ 3-1 กระบวนการวิจัย

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในบทนี้จะนำเสนอผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าบริเวณ ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถคำนวณได้จากรายได้และต้นทุนของโครงการ โดยใช้เครื่องมือทางการเงินเป็นเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนว่ามีผลตอบแทนในการลงทุนเป็นเท่าใด มีความคุ้มค่าและความเหมาะสมสำหรับการลงทุนหรือไม่ โดยเนื้อหาในส่วนนี้ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ผลการศึกษาข้อมูลการตลาดเบื้องต้น
 - 1.1 ผลจากการตอบแบบสอบถามผู้เช่าเดิมในพื้นที่
 - 1.2 ผลการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต
2. รายละเอียดโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่า
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่า

ผลการศึกษาข้อมูลการตลาดเบื้องต้น

ผลจากการตอบแบบสอบถาม ข้อมูลการตลาดเบื้องต้น จากการตอบแบบสอบถามของลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งคือ ผู้เช่าที่พักอาศัยรายเดิมบริเวณในพื้นที่ จำนวน 100 ราย เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารห้องเช่า ลักษณะทั่วไปของอาคารห้องเช่า ลักษณะของห้อง ราคาเช่า อัตราค่าน้ำค่าไฟและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงิน โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่า ที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ได้ผลจากการตอบแบบสอบถามในแต่ละส่วนดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4-1 จำนวนและร้อยละของเพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ชาย	43	43
หญิง	57	57
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-1 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 57 และเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 43

ตารางที่ 4-2 จำนวนและร้อยละของอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
20 ถึง 30 ปี	36	36
31 ถึง 40 ปี	50	50
41 ถึง 50 ปี	13	13
51 ถึง 60 ปี	1	1
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-2 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 20 ถึง 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 36 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 31 ถึง 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 50 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 41 ถึง 50 ปี คิดเป็นร้อยละ 13 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 51 ถึง 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 1 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีอายุ 31 ถึง 40 ปี

ตารางที่ 4-3 จำนวนและร้อยละของสถานภาพการสมรสของผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานภาพการสมรส	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
โสด	44	44
สมรส	49	49
หย่าร้าง	3	3
หม้าย	4	4
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-3 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 44 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 49 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพหย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 3 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานภาพหม้าย คิดเป็นร้อยละ 4 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรส

ตารางที่ 4-4 จำนวนและร้อยละของระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับการศึกษา	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
น้อยกว่ามัธยมศึกษา	0	0
มัธยมศึกษา	1	1
ปวส./ อนุปริญญา	20	20
ปริญญาตรี	58	58
สูงกว่าปริญญาตรี	21	21
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-4 ไม่มีผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาน้อยกว่ามัธยมศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงสุดมัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 1 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงสุด ปวส./ อนุปริญญา คิดเป็นร้อยละ 20 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 58 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 21 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี

ตารางที่ 4-5 จำนวนและร้อยละของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
10,000 ถึง 15,000 บาท	5	5
15,000 ถึง 20,000 บาท	12	12
20,000 ถึง 25,000 บาท	30	30
มากกว่า 25,000 บาท	53	53
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-5 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 10,000 ถึง 15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 5 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 15,000 ถึง 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 12 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 20,000 ถึง 25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 30 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้มากกว่า 25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 53 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีรายได้มากกว่า 25,000 บาท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่า ที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ตารางที่ 4-6 จำนวนและร้อยละสถานที่ตั้งของห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานที่ตั้งของห้องเช่า	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ซอยสุขุมวิทพัทธา 49	18	18
ซอยสุขุมวิทพัทธา 51	25	25
ซอยสุขุมวิทพัทธา 53	37	37
ซอยพรประภาณิมิต	11	11
ซอยพรประภาณิมิต 2	9	9
อื่น ๆ	0	0
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-6 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพัทธา 49 คิดเป็นร้อยละ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพัทธา 51 คิดเป็นร้อยละ 25 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพัทธา 53 คิดเป็นร้อยละ 37 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของ

ห้องเช่าในปัจจุบันในซอยพรประภาณิมิต คิดเป็นร้อยละ 11 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยพรประภาณิมิต 2 คิดเป็นร้อยละ 9 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีสถานที่ตั้งของห้องเช่าในปัจจุบันในซอยสุขุมวิทพญา 53

ตารางที่ 4-7 จำนวนและร้อยละขนาดของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ขนาดของห้องเช่า	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
20 ตารางเมตร	9	9
25 ตารางเมตร	19	19
30 ตารางเมตร	56	56
มากกว่า 30 ตารางเมตร	16	16
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-7 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 20 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 25 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 19 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 56 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบันมากกว่า 30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 16 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีขนาดของห้องเช่าในปัจจุบัน 30 ตารางเมตร

ตารางที่ 4-8 จำนวนและร้อยละประเภทของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภทของห้องเช่า	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ห้องแอร์	95	95
ห้องพัดลม	5	5
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-8 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เช่าห้องประเภทห้องแอร์ คิดเป็นร้อยละ 95 และห้องพัดลม คิดเป็นร้อยละ 5

ตารางที่ 4-9 จำนวนและร้อยละราคาค่าเช่าของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ราคาค่าเช่ารวมค่าส่วนกลางแต่ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
3,500 บาท	18	18
4,000 บาท	27	27
4,500 บาท	51	51
อื่น ๆ	4	4
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-9 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 3,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 18 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 4,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 4,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 51 ผู้ตอบแบบสอบถามที่เช่าห้องในปัจจุบันที่ราคาอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 4 โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามเช่าห้องในปัจจุบันที่ราคา 4,500 บาท

ตารางที่ 4-10 ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วย	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด
ราคาค่าน้ำต่อหน่วย	27 บาท	30 บาท	20 บาท
ราคาค่าไฟต่อหน่วย	9 บาท	10 บาท	7 บาท

จากตารางที่ 4-10 ราคาค่าน้ำต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามเฉลี่ย 27 บาท ราคาค่าน้ำต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 30 บาท ราคาค่าน้ำต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 20 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม เฉลี่ย 9 บาท ราคาค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 10 บาท ราคาค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 7 บาท

ตารางที่ 4-11 ค่าน้ำค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ค่าน้ำค่าไฟที่ต้องชำระ	เฉลี่ยต่อเดือน	สูงสุดต่อเดือน	ต่ำสุดต่อเดือน
ค่าน้ำ	361 บาท	600 บาท	270 บาท
ค่าไฟ	1,090 บาท	1,440 บาท	784 บาท

จากตารางที่ 4-11 ค่าน้ำที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม เฉลี่ย 361 บาทต่อเดือน ค่าน้ำที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 600 บาทต่อเดือน ค่าน้ำที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 270 บาทต่อเดือน ค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม เฉลี่ย 1,090 บาทต่อเดือน ค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สูงสุด 1,440 บาทต่อเดือน ค่าไฟที่ต้องชำระต่อเดือนของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ต่ำสุด 784 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4-12 จำนวนและร้อยละความสนใจที่จะเช่าห้องพักที่มีคุณภาพและราคาสูงกว่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ความสนใจที่จะเช่าห้องพักที่มีคุณภาพและราคาสูงกว่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
สนใจ	58	58
ไม่สนใจ	42	42
รวม	100	100

จากตารางที่ 4-12 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่สนใจเช่าห้องพักที่มีคุณภาพและราคาสูงกว่าปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 58 และไม่สนใจ คิดเป็นร้อยละ 42

ตารางที่ 4-13 ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันระบุโดยผู้ตอบแบบสอบถามที่สนใจ

	เฉลี่ยต่อเดือน	สูงสุดต่อเดือน	ต่ำสุดต่อเดือน
ราคาห้องพักคุณภาพระบุโดยผู้ตอบแบบสอบถามที่สนใจ	5,036 บาท	6,900 บาท	3,700 บาท

จากตารางที่ 4-13 ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจ และระบุเฉลี่ย 5,036 บาทต่อเดือน ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจและระบุ สูงสุด 6,900 บาทต่อเดือน ราคาห้องพักคุณภาพและสูงกว่าปัจจุบันที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจและระบุต่ำสุด 3,700 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4-14 จำนวนและร้อยละของวิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่า

วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่า (ตอบได้หลายข้อ)	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง	41	36.94
ได้รับคำแนะนำจากเพื่อนหรือคนรู้จักแล้วไปดูสถานที่จริง	39	35.14
ดูตามป้ายโฆษณาแล้วไปดูสถานที่จริง	10	9.01
ค้นหาที่พักรทางอินเทอร์เน็ตแล้วดูสถานที่จริง	21	18.92
รวม	111	100

จากตารางที่ 4-14 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 36.94 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยได้รับคำแนะนำจากเพื่อนหรือคนรู้จักแล้วไปดูสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 35.14 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยดูตามป้ายโฆษณาแล้วไปดูสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 9.01 วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่าโดยค้นหาที่พักรทางอินเทอร์เน็ตแล้วดูสถานที่จริง คิดเป็นร้อยละ 18.92 โดยส่วนใหญ่ วิธีการที่ผู้ตอบแบบสอบถามนิยมใช้ในการพิจารณาหาห้องเช่า คือออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ขอยสุขุมวิท พัทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

ตารางที่ 4-15 จำนวนและร้อยละของเหตุผลหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามจะพิจารณาเช่าห้อง
 ในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง
 ชลบุรี

เหตุผลหลักที่ผู้ตอบแบบสอบถามจะพิจารณาเช่าห้อง ในบริเวณ ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ใกล้สถานที่ทำงานไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง	33	28.21
ค่าเช่าถูกกว่าการพักในฝั่งชายทะเล เมืองพทยา	14	11.97
บรรยากาศสงบ ไม้วุ่นวาย	27	23.08
ใกล้ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อและแหล่งชุมชน	19	16.24
สิ่งอำนวยความสะดวกอุปกรณ์เครื่องใช้ในห้องเช่าครบครัน	24	20.51
รวม	117	100

จากตารางที่ 4-15 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้องในบริเวณ
 ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี เพราะใกล้ที่ทำงาน
 ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 28.21 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณา
 เช่าห้อง ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
 เพราะค่าเช่าถูกกว่าการพักในฝั่งชายทะเล เมืองพทยา คิดเป็นร้อยละ 11.97 ผู้ตอบแบบสอบถาม
 ที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้อง ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53
 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี เพราะมีบรรยากาศสงบ ไม้วุ่นวาย คิดเป็นร้อยละ 23.08 ผู้ตอบ
 แบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้องในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53
 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรีเพราะใกล้ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อและแหล่งชุมชน คิดเป็น
 ร้อยละ 16.24 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้อง ในบริเวณใกล้เคียง
 ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรีเพราะสิ่งอำนวยความสะดวก
 อุปกรณ์เครื่องใช้ในห้องเช่าครบครัน คิดเป็นร้อยละ 20.51 โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบ
 แบบสอบถามมีเหตุผลหลักที่จะพิจารณาเช่าห้องในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิท
 พทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี เพราะใกล้ที่ทำงาน ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง

ตารางที่ 4-16 จำนวนและร้อยละของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามว่าผู้ให้บริการห้องเช่า
ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง
ชลบุรี ควรปรับปรุงมาตรฐานเรื่องใดมากที่สุด

ความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามว่าผู้ให้บริการห้องเช่าในบริเวณ ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรีควรปรับปรุงมาตรฐานเรื่องใดมากที่สุด	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	21	18.42
ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกประจำอาคาร	33	28.95
ควรปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณที่พัก	18	15.79
ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน)	36	31.58
ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (อัคคีภัย)	6	5.26
รวม	114	100

จากตารางที่ 4-16 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่าในบริเวณ
ใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุง
เรื่องการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง คิดเป็นร้อยละ 18.42 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มี
ความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53
(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงเรื่องการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกประจำอาคาร
คิดเป็นร้อยละ 28.95 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียง
ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงสภาพแวดล้อม
บริเวณที่พัก คิดเป็นร้อยละ 15.79 ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่า
ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
ควรปรับปรุงเรื่องมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน) คิดเป็นร้อยละ 31.58 ผู้ตอบ
แบบสอบถามที่มีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิท
พทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงเรื่องมาตรการด้านความปลอดภัย
(อัคคีภัย) คิดเป็นร้อยละ 5.26 โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าคุณให้บริการ
ห้องเช่า ในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
ควรปรับปรุงเรื่องมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน)

ตารางที่ 4-17 ร้อยละและจัดลำดับของสิ่งอำนวยความสะดวกควรจัดให้มีในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุด (เลือกตอบได้เพียง 5 ข้อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกควรจัดให้มีในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุด	ผลการตอบแบบสอบถาม	ร้อยละ	จัดลำดับ
เตียงนอน	98	18.22	1
โต๊ะอ่านหนังสือ	26	4.83	8
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	16	2.97	10
ตู้เสื้อผ้า	67	12.45	5
ตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญ	8	1.49	11
ระบบอินเทอร์เน็ต	81	15.06	2
โต๊ะเครื่องแป้ง	17	3.16	9
แม่บ้าน	37	6.88	6
ที่จอดรถยนต์	75	13.94	4
ระบบรักษาความปลอดภัย	34	6.32	7
ตู้เย็นทีวี	79	14.68	3

จากตารางที่ 4-17 สิ่งอำนวยความสะดวกควรจัดให้มีในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุดมากเป็นอันดับ 1 คือ เตียงนอน อันดับ 2 คือ ระบบอินเทอร์เน็ต อันดับ 3 คือ ตู้เย็นทีวี อันดับ 4 คือ ที่จอดรถยนต์และอันดับ 5 คือ ตู้เสื้อผ้า

ผลการสำรวจห้องเช่าของผู้ให้เช่ารายเดิม ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิท พัทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

อาคารห้องเช่า ก

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 5 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เตียงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน สำหรับสัญญาเช่า 1 ปี และ 6,500 บาทต่อเดือนสำหรับสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี จ่ายค่าประกัน 12,000 บาทเดือนสุดท้าย ก่อนออกหักค่าประกัน ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 9 บาทต่อหน่วย มีพนักงานดูแลทั้งหมด 7 คน ประเภทลูกจ้างส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 44 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ย 40 ห้อง หรือประมาณ ร้อยละ 90 รับลูกค้าทั้งประเภทพักรายเดือนและรายวัน จอดรถยนต์ฟรี 1 คัน

อาคารห้องเช่า ข

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 4 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 9,000 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 7 บาทต่อหน่วย ค่าอินเทอร์เน็ต 200 บาท มีพนักงานดูแลทั้งหมด 3 คน ซึ่งคือเจ้าของ จ้างแม่บ้านสัปดาห์ละครั้ง ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือพนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 24 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ยเต็มตลอด

อาคารห้องเช่า ค

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 5 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 4,500 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 8 บาทต่อหน่วย ค่าที่จอดรถ 500 บาทต่อคัน ค่าอินเทอร์เน็ต 100 บาท มีพนักงานดูแลทั้งหมด 2 คน ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 44 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ย 40 ห้อง หรือประมาณ ร้อยละ 90

อาคารห้องเช่า ง

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 4 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี โต๊ะเครื่องแป้ง แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 9,000 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ไม่มีห้องพัสดุ ราคาค่าน้ำ 25 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 7 บาทต่อหน่วย ค่าอินเทอร์เน็ต 200 บาท มีพนักงานดูแลทั้งหมด 3 คน ซึ่งคือเจ้าของและญาติ ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 48 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ยเต็มตลอด

อาคารห้องเช่า จ

ลักษณะอาคารห้องเช่าเป็นอาคารคอนกรีต 5 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น เติงนอน โต๊ะอ่านหนังสือ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต ตู้เย็นทีวี โต๊ะเครื่องแป้ง แม่บ้าน ที่จอดรถยนต์ ราคาเช่าห้องแอร์ 4,500 บาทต่อเดือน ค่ามัดจำ 9,000 บาท ล่วงหน้า 4,500 บาท ห้องพัสดุ 3,900 บาท ราคาค่าน้ำ 30 บาทต่อหน่วย ราคาค่าไฟ 8 บาทต่อหน่วย มีพนักงานดูแลทั้งหมด 5 คน ประเภทลูกค้าส่วนใหญ่คือ พนักงานบริษัทและพนักงานสถานบริการท่องเที่ยว จำนวนห้องทั้งหมด 48 ห้อง อัตราเข้าพักโดยเฉลี่ย 45 ห้องหรือประมาณ ร้อยละ 95

รายละเอียดโครงการลงทุนธุรกิจห้องเช่าและรูปแบบโครงการ

จากข้อมูลการตลาดที่ได้ จากการตอบแบบสอบถามของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและการสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี นำมาใช้เพื่อกำหนดแผนการตลาดและรูปแบบโครงการได้ดังนี้

แผนการตลาด

รูปแบบห้องเช่า จัดให้มีห้องเช่าแบบห้องแอร์เพียงอย่างเดียวและมีขนาดห้องเช่าให้เลือกหลายขนาด สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ พิจารณาจากผลการตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายต้องการ ดังนี้ มีเฟอร์นิเจอร์ในห้อง คือ เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า, ตู้เย็นทีวี รวมถึงจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ที่จอดรถยนต์, แม่บ้าน, ยามรักษาความปลอดภัย และระบบสัญญาณอินเทอร์เน็ต

การกำหนดราคา พิจารณาตามราคาท้องตลาด โครงการมีราคาเช่าตั้งแต่ 3,900-5,000 บาทต่อเดือนตามขนาดของห้อง

การประชาสัมพันธ์ จากผลการตอบแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีเหตุผลหลักหากจะพิจารณาเลือกเช่าห้องในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี คือ ใกล้ที่ทำงาน ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง และผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าผู้ให้บริการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรปรับปรุงมาตรฐานด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน) จึงจะใช้ทั้งสองประเด็นนี้ในคำโฆษณาประชาสัมพันธ์ และจากที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ นิยมออกตระเวนหาห้องเช่าด้วยตัวเอง จึงจะทำการประชาสัมพันธ์โดยจัดทำแผ่นพับและโบปปลิววางตามจุดสำคัญต่าง ๆ ในบริเวณใกล้เคียงโครงการ เช่น ตลาด ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านขายของชำ และจัดทำป้ายโฆษณาติดตั้งในบริเวณใกล้เคียงโครงการ

รูปแบบโครงการ

ชื่อโครงการ	ไบนูญ อพาร์ทเมนต์ (Bai Boon apartment)
ทำเลที่ตั้ง	ถนนเลียบทางรถไฟสายตะวันออกฝั่งตะวันตก ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ห่างจากถนนสุขุมวิทเพียง 5 นาที อยู่ในเขตชุมชน ใกล้ตลาดสด, ร้านสะดวกซื้อและธนาคาร
เนื้อที่โครงการ	88 ตารางวา

ต้นทุนเงิน

ในการดำเนินงานขั้นต้นมีความต้องการเงินทุนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8,500,000 บาท มีโครงสร้างทางการเงินโดยการลงทุนในส่วนของเจ้าของและจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในสัดส่วน 50:50 นั่นคือ เงินลงทุนของผู้ประกอบการ 4,400,000 บาท และจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในระยะยาว 9 ปี 4,400,000 บาท

การคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weighted Average Cost of Capital หรือ WACC)

1. เงินลงทุนของผู้ประกอบการ คาดหวังผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 3.5 ดังนั้นต้นทุนของผู้ประกอบการจะอยู่ที่ร้อยละ 3.5

2. ต้นทุนเงินของเงินกู้ยืม ร้อยละ 7.125 คิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่รายย่อยขั้นต่ำ (MRR) ของ ธนาคารออมสิน

การคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (อัตรา ภาวะเศรษฐกิจ, 2542) สามารถคำนวณ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4-20 การคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน	สัดส่วนของเงินทุน	ต้นทุนเงินทุนหลังภาษี	ผลคูณ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) x (4)
เงินกู้จาก ธนาคาร	4,400,000	.50	$7.125 \times (1-.15) = 6.06$	3.03
เงินลงทุนของ เจ้าของ	4,400,000	.50	3.5	1.75
รวม	8,800,000	1.00		4.78

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยของโครงการนี้มีค่าเท่ากับ 4.78 เปอร์เซ็นต์ ต่อปี

ต้นทุนการลงทุน

ประมาณการต้นทุนในการลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 7,975,000 บาท

อาคาร 7,740,000 บาท (ค่าก่อสร้าง 12,900 บาท/ ตารางเมตร

อ้างอิงจากมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

รั้ว 150,000 บาท

ที่จอดรถและพื้นที่ว่าง 55,000 บาท

ระบบรักษาความปลอดภัย 30,000 บาท	
2. เพอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	522,000 บาท
เพอร์นิเจอร์ห้องเช่า 28,000 บาทต่อห้อง	
จำนวนห้อง 18 ห้อง รวม 504,000 บาท	
เพอร์นิเจอร์สำนักงาน 1 ชุด 3,000 บาท	
คอมพิวเตอร์และเครื่องพิมพ์เอกสาร 1 ชุด 15,000 บาท	
รวมประมาณการต้นทุนในการลงทุน	8,497,000 บาท
ต้นทุนการดำเนินงาน	
ประมาณการต้นทุนในดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้	
1. ค่าจ้างพนักงาน	216,000 บาท
แม่บ้าน 1 คน 6,000 บาทต่อเดือน 72,000 บาทต่อปี	
พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน 12,000 บาทต่อเดือน	
144,000 บาทต่อปี	
2. ค่าน้ำ ค่าไฟ	125,116 บาท
คิดที่อัตราการใช้พักร้อยละ 100	
อัตราต้นทุนค่าน้ำ 11.53 บาทต่อหน่วย (ลูกบาศก์เมตร)	
ค่าน้ำห้องเช่า 13 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง	
32,400 บาทต่อปี	
ค่าน้ำส่วนกลาง 10 หน่วยเดือน 1,600 บาทต่อปี	
อัตราต้นทุนค่าไฟ 3.3 บาทต่อหน่วย (กิโลวัตต์)	
ค่าไฟห้องแอร์ 120 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง	
87,156 บาทต่อปี	
ค่าไฟส่วนกลาง 100.00 หน่วยเดือน 3,960 บาทต่อปี	
3. ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการบำรุงรักษาอาคาร	18,000 บาท
ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการบำรุงรักษาอาคาร 1,500 บาทต่อเดือน	
18,000 บาทต่อปี	
4. ค่าปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างทุก 7 ปี	11,394 บาท
ค่าปรับปรุงอาคารคิดเป็น 1 เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง	
79,750 บาท ทุก 7 ปี คิดเป็นปีละ 11,394 บาท	
5. ค่าเก็บขยะ 500 บาทต่อเดือน 6,000 บาทต่อปี	6,000 บาท

6. ค่าประกันภัยอาคาร	11,512 บาท
ค่าประกันภัยคิดเป็นร้อยละ 0.15 ของมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง 11,512 บาทต่อปี	
7. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	16,790 บาท
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นร้อยละ 0.3 โดยประเมินจากมูลค่าทรัพย์สิน ≤ 20 ล้านบาท ปีละ 16,790 บาทต่อปี	
8. ค่าภาษีเงินได้	17,000 บาท
ค่าภาษีเงินได้คิดเป็นร้อยละ 15 (ส่วนที่เกิน 300,000 บาท แต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท) จากรายได้ทั้งหมดหลังหักค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานและค่าเสื่อมราคา โดยเฉลี่ย 20 ปี ค่าภาษีเงินได้ ปีละ 17,000 บาทต่อปี	
รวมประมาณการต้นทุนในดำเนินงานต่อปี	421,812 บาท
รายได้	
ประมาณการรายได้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้	
1. รายได้จากค่าเช่า	964,800 บาท
คิดที่อัตราการเช่าพักร้อยละ 100 ห้องแอร์ขนาด 20 ตรม. 3,900 บาทต่อห้องต่อเดือน จำนวน 6 ห้อง ห้องแอร์ขนาด 25 ตรม. 4,500 บาทต่อห้องต่อเดือน จำนวน 6 ห้อง ห้องแอร์ขนาด 30 ตรม. 5,000 บาทต่อห้องต่อเดือน จำนวน 6 ห้อง จำนวน 18 ห้อง 964,800 บาทต่อปี	
2. รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ	309,096 บาท
คิดที่อัตราการเช่าพักร้อยละ 100 อัตราราคาค่าน้ำ 27 บาทต่อหน่วย (ลูกบาศก์เมตร) ค่าน้ำห้องเช่า 13 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง 75,816 บาทต่อปี อัตราราคาค่าไฟ 9 บาทต่อหน่วย (กิโลวัตต์) ค่าไฟห้องแอร์ 120 หน่วยต่อเดือนต่อห้อง จำนวน 18 ห้อง 233,280 บาทต่อปี	
รวมรายได้จากค่าเช่า, ค่าน้ำและค่าไฟต่อปี	1,273,896 บาท

3. รายได้จากการขายอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ ปีที่ 21 เท่ากับ 4,785,000 บาท
ร้อยละ 60 ของมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (หักค่าเสื่อมปีละ 2 เปอร์เซ็นต์)

ประมาณการงบการเงิน

ประมาณการงบการเงิน ประกอบด้วยงบการเงิน 3 งบ คือ ประมาณการงบดุล, ประมาณการงบกำไรขาดทุน และประมาณการงบกระแสเงินสด คิดที่อายุโครงการ 20 ปี

ตารางที่ 4-21 ประมาณการงบดุล

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421	12,770
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421	12,770
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ	522	418	313	209	104	-																
เครื่องใช้ไฟฟ้า																						
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
รวมสินทรัพย์	8,500	7,870	7,527	7,162	6,762	6,351	5,999	5,579	5,429	5,766	6,104	6,441	6,778	7,116	7,397	7,734	8,072	8,409	8,746	9,083	9,421	12,770
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,250	3,819	3,356	2,859	2,326	1,753	1,138	478	0	0	-											
รวมหนี้สิน	4,250	3,819	3,356	2,859	2,326	1,753	1,138	478	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250
กำไรขาดทุนสะสม	-	(199)	(79)	53	186	348	611	851	1,179	1,516	1,854	2,191	2,528	2,866	3,147	3,484	3,822	4,159	4,496	4,833	5,171	8,520
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,250	4,051	4,171	4,303	4,436	4,598	4,861	5,101	5,429	5,766	6,104	6,441	6,778	7,116	7,397	7,734	8,072	8,409	8,746	9,083	9,421	12,770
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,500	7,870	7,527	7,162	6,762	6,351	5,999	5,579	5,429	5,766	6,104	6,441	6,778	7,116	7,397	7,734	8,072	8,409	8,746	9,083	9,421	12,770

ตารางที่ 4-22 ประมาณการงบกำไรขาดทุน

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																						
รายได้																						
รายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																						4,785
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
ค่าน้ำ ค่าไฟ		94	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80							
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		865	897	897	897	897	792	872	792	792	792	792	792	792	872	792	792	792	792	792	792	792
กำไรจากการดำเนินงาน		90	377	377	377	377	482	402	482	482	482	482	482	482	402	482	482	482	482	482	482	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		289	257	223	187	147	105	60	13	-	-											
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		(199)	120	154	191	230	377	342	469	482	482	482	482	482	402	482	482	482	482	482	482	4,785
หัก ภาษีเงินได้ 30%				23	57	69	113	103	141	145	145	145	145	145	121	145	145	145	145	145	145	1,436
กำไรขาดทุนสุทธิ		(199)	120	132	134	161	264	240	328	337	337	337	337	337	281	337	337	337	337	337	337	3,350
กำไรขาดทุนสะสม		(199)	(79)	53	186	348	611	851	1,179	1,516	1,854	2,191	2,528	2,866	3,147	3,484	3,822	4,159	4,496	4,833	5,171	8,520

ตารางที่ 4-23 ประมาณการงบกระแสเงินสด

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า ปีที่ 21																							4,785
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(94)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย ทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	
ค่าภาษีเงินได้		0	0	(23)	(57)	(69)	(113)	(103)	(141)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(121)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(1,436)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(393)	(416)	(451)	(462)	(506)	(576)	(534)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(594)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(538)	(1,436)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก กิจกรรมการดำเนินงาน		593	880	858	823	812	768	698	740	736	736	736	736	736	680	736	736	736	736	736	736	736	3,350
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																					
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																					

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมจัดหาเงิน																						
รายรับจากแหล่งเงินทุน																						
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,250																					
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,250																					
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,500																					
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																						
ดอกเบี้ยจ่าย		(289)	(257)	(223)	(187)	(147)	(105)	(60)	(13)	0	0											
ชำระคืนเงินกู้		(431)	(463)	(497)	(533)	(573)	(615)	(660)	(478)	0	0											
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(491)	0	0											
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,500	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(491)	0	0											
กระแสเงินสดสุทธิ	3	(127)	160	138	103	92	48	(22)	249	736	736	736	736	736	680	736	736	736	736	736	736	3,350
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	3	(124)	37	175	278	369	417	395	644	1,380	2,116	2,852	3,588	4,324	5,004	5,740	6,477	7,213	7,949	8,685	9,421	12,770
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(8,497)	593	880	858	823	812	768	698	740	736	736	736	736	736	680	736	736	736	736	736	736	3,350

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุน คือระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้ (ฐาปนา อินุไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

โดยใช้ข้อมูลจากตารางที่ 4-23 จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	(127)
2	160
3	160
4	160
5	161
6	151
7	77
8	138
9	819
10	853
11	853
12	853
13	853
14	786
15	853
16	853
17	853
18	853
19	853
20	853
21	4,023

$$\begin{aligned}
 \text{เงินสดจ่ายลงทุน} &= 8,800,000 \text{ บาท} \\
 \text{ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ} &= 8,800 - (-127 + 160 + 160 + 160 + 161 + 151 + 77 + 138 + 819 \\
 &\quad + 853 + 853 + 853 + 853 + 786 + 853 + 853 + 853 + 341 / 853) \\
 &= 17 \text{ ปี } 5 \text{ เดือน}
 \end{aligned}$$

จากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการ พบว่าระยะเวลาคืนทุนของโครงการเท่ากับ 17 ปี 5 เดือน

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ คือ ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุของโครงการกับเงินสดจ่ายลงทุน ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้ (ฐาปนา ถิ่นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

$$\text{NPV} = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+k)^t}$$

โดยที่	NPV	=	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
	B_t	=	กระแสเงินสดรับแต่ละปี
	C_t	=	กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปี
	k	=	อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ
	n	=	อายุของโครงการ

เกณฑ์การตัดสินใจสำหรับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ถ้ามูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้ของโครงการมีค่ามากกว่า 0 แสดงว่าผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนโครงการ ก็ตัดสินใจลงทุนหรือยอมรับโครงการ หากมูลค่าปัจจุบันสุทธินี้น้อยกว่า 0 หรือ มีค่าเป็นลบ แสดงว่าผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุนโครงการนั้นขาดทุน ก็ไม่ลงทุนในโครงการดังกล่าวเนื่องจากไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน ควรนำเงินที่จะลงทุนไปฝากธนาคารกินดอกเบี้ย หรือนำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นที่ให้ผลตอบแทนคุ้มกับการลงทุนจะดีกว่า

จากการคำนวณ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการและใช้อัตราคิดลดเท่ากับต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (Weight average cost of capital) มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ -1,388,000 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 0 หรือมีค่าเป็นลบ

อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

อัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นการคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน โดยมีเกณฑ์ตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่นั้นจะพิจารณา หาก $IRR > WACC$ ก็ตัดสินใจลงทุนและหาก $IRR < WACC$ ก็ตัดสินใจไม่ลงทุน โดย WACC คือ ต้นทุนเงินทุนถ่วงเฉลี่ย (Weight average cost of capital) ของโครงการ (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

จากการคำนวณ อัตราผลตอบแทนของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.57 ซึ่งต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน หรือต้นทุนเงินทุนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital หรือ WACC) ที่มีค่าร้อยละ 4.78

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis)

การวิเคราะห์ความไว เป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงินโครงการมีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาและสถานะของเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อ ระยะเวลาคืนทุนโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการและอัตราผลตอบแทนของโครงการ

การวิเคราะห์ความไวของผู้วิจัยในครั้งนี้ จะให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ แต่รายได้จากค่าเช่าหรือแทนด้วยอัตราเข้าพัก (Occupancy rate) จะเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เกณฑ์อัตราเข้าพักที่ได้จากการสำรวจจริงจากผู้ให้เช่าห้องเช่ารายเดิมในพื้นที่

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุดร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 2.47 เปอร์เซ็นต์

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.03 เปอร์เซ็นต์

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าสูงสุดร้อยละ 100 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอขแปด ซอยสุขุมวิทพัทยา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ในการศึกษาครั้งนี้ สรุปผลการวิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. สรุปผลการวิจัย
2. การอภิปรายผลการวิจัย
3. ข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและ โครงการพัฒนาและลงทุน โครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ เช่น โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก โครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพ-ระยอง มีแนวโน้มจะส่งผลให้เกิดการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวในภาคตะวันออกและเมืองพัทยา ความต้องการด้านแรงงานของธุรกิจภาค พาณิชยกรรมและบริการด้านการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น ก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายประชากร แฝงเข้ามาทำงานในเมืองมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่อาศัยทำเลใกล้เมืองพัทยามีอยู่จำกัด ทำให้เกิด โอกาสในการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่า แต่อย่างไรก็ตาม การลงทุนก่อสร้างอาคาร ห้องเช่าต้องใช้เงินลงทุนสูงมากและต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อเปรียบเทียบกับรับ กัปรายจ่ายแล้วมีผลตอบแทนที่น้อยและอาจไม่มีความคุ้มค่าเพียงพอต่อการลงทุน

การวิเคราะห์ทางการเงินนั้นมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อการตัดสินใจ ความเหมาะสม ในการลงทุนการประกอบธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอขแปด ซอยสุขุมวิทพัทยา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีสมมติฐานระยะเวลาโครงการ 20 ปี งบลงทุนประมาณ 8,800,000 บาท จำนวนห้องเช่า 18 ห้อง และมีแหล่งที่มาของเงินทุน ดังนี้

ก. ส่วนของเจ้าของ	จำนวน 4,400,000 บาท
ข. ส่วนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	จำนวน 4,400,000 บาท
	รวม 8,800,000 บาท

จากการศึกษาพบว่า เงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง การประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการในช่วงระยะเวลา 20 ปี โครงการจะมีอัตราเข้าพัก ร้อยละ 75 ในปีแรกและปีต่อ ๆ มา ร้อยละ 100 โครงการจะมีรายได้ระหว่างปีอยู่ที่ประมาณ 1,274,00 บาท และมีกำไรสุทธิเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณปีละ 346,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 17 ปี 5 เดือน ซึ่งนานกว่าระยะเวลาคืนทุนที่คาดหวังที่ไม่เกิน 10 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,388,000 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 0 อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนเงินลงทุนถัวเฉลี่ยที่ 4.78 เปอร์เซ็นต์ จึงสามารถสรุปได้ว่า โครงการให้ผลตอบแทนทางการเงินไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

จากการวิเคราะห์ความไวของโครงการ จะให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ แต่รายได้จากค่าเช่าหรือแทนด้วยอัตราเข้าพัก (Occupancy rate) จะเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เกณฑ์อัตราเข้าพักที่ได้จากการสำรวจจริงจากผู้ให้เช่าห้องเช่ารายเดิมในพื้นที่ ซึ่งสามารถสรุปได้ตามตารางที่ 5-1

ตารางที่ 5-1 สรุปผลการวิเคราะห์ความไวโครงการ

เครื่องมือที่ใช้วิเคราะห์โครงการ	ความคาดหวังจากผลการดำเนินงาน	อัตราเข้าพัก (Occupancy rate)		
		ต่ำสุด ร้อยละ 90	เฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95	สูงสุด ร้อยละ 100
ระยะเวลาคืนทุนโครงการ	PB ≤ 10 ปี	19 ปี 8 เดือน	18 ปี 5 เดือน	17 ปี 5 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ	NPV > 0	- 2,618 พันบาท	- 1,990 พันบาท	- 1,388 พันบาท
อัตราผลตอบแทนของโครงการ	IRR > 4.78%	2.47 %	3.03 %	3.57 %
	การตัดสินใจการลงทุน	ไม่ลงทุน	ไม่ลงทุน	ไม่ลงทุน

หมายเหตุ WACC = 4.78 เปอร์เซ็นต์

วิเคราะห์ความไวของโครงการ กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุด ร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบัน

สุทธิเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 2.47 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่าโครงการมีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.03 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่าโครงการมีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

กรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าสูงสุด ร้อยละ 100 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่าโครงการมีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลทางการเงิน พบว่า การวิเคราะห์โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง อัตราเข้าพักของผู้เช่าสูงสุด ร้อยละ 100 ในระยะการดำเนินงานปกติภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก 8,800,000 บาท โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.57 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.03 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า ผลลัพธ์ที่ออกมาสอดคล้องกัน คือมีระยะเวลาคืนทุนที่นานขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการลดลง สอดคล้องกับการวิเคราะห์ความไว (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542) ซึ่งอธิบายว่า ผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการที่ลดลง

จะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการลดลงจนอาจขาดทุนได้ ซึ่ง ณ ที่นี้ผลตอบแทนก็คือรายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำค่าไฟที่ลดลงจากการลดลงของอัตราเข้าพัก จึงสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุนเนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีที่อัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุดร้อยละ 90 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 2.47 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่า ผลลัพธ์ที่ออกมาสอดคล้องกัน คือมีระยะเวลาคืนทุนที่นานขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับการวิเคราะห์ความไว (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542) ซึ่งอธิบาย ผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการที่ลดลง จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการต่ำลงจนอาจขาดทุนได้ ซึ่ง ณ ที่นี้ผลตอบแทนก็คือรายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำค่าไฟที่ลดลง จึงสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุนเนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

จากผลการศึกษาวิเคราะห์ทางการเงินพบว่าสาเหตุที่โครงการไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน เกิดจากโครงการมีต้นทุนการลงทุนสูง โดยเฉพาะค่าก่อสร้างตัวอาคาร และต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อเปรียบเทียบกับรายจ่าย รวมทั้งหักเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมแล้ว ทำให้โครงการมีผลตอบแทนและกระแสเงินสดสุทธิที่น้อย โดยเฉพาะในช่วงแรกของโครงการ ภายใต้ระยะเวลาสัญญาการผ่อนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน ทำให้โครงการไม่สามารถผลิตกระแสเงินสดสุทธิในระยะเวลาอันสั้นและคุ้มค่าเพียงพอต่อเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุนได้

ข้อเสนอแนะ

1. จากผลการศึกษาทางการเงินโครงการก่อสร้างอาคารห้องเช่า ซึ่งมีสมมุติฐานในการสร้างอาคารห้องเช่าจำนวน 18 ห้อง ประมาณการเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก 8,800,000 บาท ไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน คือ มีระยะเวลาคืนทุนนานเกินระยะเวลาคืนทุนที่คาดหวัง มูลค่าปัจจุบันสุทธิติดลบหรือโครงการขาดทุนเมื่อเปรียบเทียบเงินลงทุนปัจจุบันและผลประโยชน์ปรับค่าเวลาที่ได้รับ และอัตราผลตอบแทนของโครงการต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย ดังนั้นผู้วิจัยได้ทดสอบหาประมาณการเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกและรายได้จากการดำเนินงานที่เหมาะสม เพื่อให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน เพื่อเป็นข้อมูลเสนอแนะต่อผู้สนใจลงทุนทั่วไปดังนี้

ก. กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 เปอร์เซ็นต์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีตามที่คาดหวังนั้น จากการทดสอบพบว่า การปรับลดเงินลงทุนเริ่มแรก ลงจาก 8,800,00 บาท ให้เหลือเงินลงทุนไม่เกิน 5,000,000 บาท ในการก่อสร้างอาคารห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง จะทำให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุนตามที่คาดหวังทั้งหมด

ข. กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 เปอร์เซ็นต์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีตามที่คาดหวังนั้น พบว่าการปรับเพิ่มรายได้ โดยผู้ลงทุนต้องสร้างห้องเช่า เพิ่มจาก 18 ห้อง ไปเป็นอย่างน้อย 30 ห้อง ที่ลงทุนเริ่มแรกไม่เกิน 8,800,00 บาท จะทำให้ผ่าน เกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุน ทั้งนี้ผู้ลงทุนต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม แนวทาง การเพิ่มจำนวนชั้นห้องเช่า เนื่องจากอาจมีข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ค. กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 เปอร์เซ็นต์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีนั้น พบว่าการปรับเพิ่มรายได้ โดยผู้ลงทุนต้องสร้างห้องเช่าเพิ่มจาก 18 ห้อง ไปเป็นอย่างน้อย 24 ห้อง และปรับลดงบลงทุนเริ่มแรกไม่เกิน 7,000,000 บาท จะทำให้ผ่าน เกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุน ทั้งนี้ผู้ลงทุนต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม แนวทาง การเพิ่มจำนวนชั้นห้องเช่า เนื่องจากอาจมีข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การปรับลดเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกและเพิ่มรายได้ของโครงการ สามารถดำเนินการ ได้ในหลายวิธี ดังนี้

การปรับลดเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก

- การว่าจ้างผู้รับเหมาที่รับเหมาแต่ค่าแรงเพียงอย่างเดียว ผู้ลงทุนจัดซื้อจัดหาวัสดุ ก่อสร้างเอง

- การเปรียบเทียบราคาในการจัดซื้อจัดจ้าง ควบคุมราคาวัสดุก่อสร้างตามงบประมาณ ที่มีการควบคุมงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด

- การปรับปรุงแก้ไขแบบก่อสร้างให้ประหยัดแต่ยังคงความปลอดภัยตามหลักวิศวกรรม

การปรับเพิ่มรายได้ของโครงการ

- การออกแบบเพิ่มจำนวนห้องเช่าของอาคาร
- การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ร้านซักรีด ร้านอาหารตามสั่ง ร้านกาแฟ
- การเก็บค่าที่จอดรถ ค่าอินเทอร์เน็ต

2. จากการวิเคราะห์ทางการเงิน โครงการมีแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลง ตามสภาวะการณ์สังคม เศรษฐกิจ และการเมือง ดังนั้นผู้ลงทุนควรจะศึกษาและวางแผนการลงทุนทางการเงินอย่างระมัดระวัง

3. จากการศึกษาพบว่า การลงทุนสร้างอาคารห้องเช่า มีความเป็นไปได้ทางการเงินค่อนข้างน้อยเนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการไม่สูง ระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างนาน ผู้ที่สนใจในโครงการลักษณะดังกล่าวสามารถลงทุนได้ในสถานการณ์ปกติ แต่ควรเปรียบเทียบผลตอบแทนของโครงการอื่นเพื่อประกอบการตัดสินใจ แต่ถ้าต้องการผลตอบแทนในระยะยาว โครงการนี้เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่น่าสนใจลงทุน

4. การลงทุนโครงการก่อสร้างอาคารห้องเช่าอาจมีความเสี่ยงในด้านการแข่งขัน ซึ่งมีทั้งผู้ให้เช่ารายเดิมและที่อาจจะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ผู้ลงทุนรายใหม่อาจต้องเสนอการบริการอื่น ๆ ที่น่าสนใจที่ผู้ให้เช่ารายอื่นไม่มี เช่น บริการรับส่งบริเวณใกล้เคียง มีรถจักรยานให้ยืมใช้รับฝากทำธุรกรรมด้านการเงิน มีบริการทำความสะอาดห้องฟรีอาทิตย์ละครั้ง เป็นต้น นอกจากนี้การให้บริการผู้เช่าอย่างใกล้ชิดเป็นกันเอง มีการดูแลบริหารจัดการอาคารห้องเช่าให้มีความสะอาด สะอาด เรียบร้อยและปลอดภัย ทำให้สามารถรักษาลูกค้าไว้ได้

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าให้ครอบคลุมรายละเอียดตามข้อเสนอแนะที่กล่าวมา คือการศึกษาปรับลดต้นทุนการก่อสร้างและเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกหรือการศึกษาการเพิ่มรายได้ เพื่อให้โครงการมีความเป็นไปได้ในทางการเงินการลงทุน รวมทั้งการศึกษารายละเอียดข้อกฎหมายในการออกแบบอาคารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บรรณานุกรม

- กรมสรรพากร. (ม.ป.ป.). ภาษีเงินได้นิติบุคคล อัตราภาษีและคำนวณภาษี. เข้าถึงได้จาก <http://www.rd.go.th/publish/841.0.html>
- กระทรวงการคลัง. (ม.ป.ป.). อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง “เริ่มใช้ปี 60”. เข้าถึงได้จาก <http://www.mof.go.th/home/eco/200659.pdf>
- กองสารสนเทศ ฝ่ายโฆษณาและวิเคราะห์ข่าว สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม. (ม.ป.ป.). ประเด็นข่าวด้านการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์แนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง. เข้าถึงได้จาก dip.mot.go.th/MOTC/News_Sum/public/News_Onepage_Detail.jsp?id=830
- ขนิษฐา ไชยเสนา. (2553). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหาบัณฑิต, สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2542). คู่มือการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ กรณีศึกษาโครงการลงทุนเอกชนและโครงการอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: พี พรินต์ติ้ง กรุ๊ป.
- ฐาปนา ฉิ่งไพศาล และอัจฉรา ชิวะตระกูลกิจ. (2542). การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้. กรุงเทพฯ: ซีรฟิล์มและไซเท็กซ์.
- ธนาคารออมสิน. (2558). สินเชื่อไทรทองอเนกประสงค์. เข้าถึงได้จาก <http://www.gsb.or.th/products/loan/person/saitong.aspx>
- นงภัท อริญสุด. (2550). การวิเคราะห์โครงการบ้านเช่า ตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ. ภาคนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
- สำนักปลัดเมืองพัทยา. (2559). สถิติจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทยา. ชลบุรี: เมืองพัทยา.
- สำนักยุทธศาสตร์และงบประมาณเมืองพัทยา. (2559). เอกสารบรรยายสรุปเมืองพัทยา ปี 2559. ชลบุรี: เมืองพัทยา.
- พระราชบัญญัติการผังเมืองพุทธศักราช 2518. (2558, 2 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 1-16.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522. (2543, 7 สิงหาคม). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 16-30.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522. (2534, 7 กุมภาพันธ์). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 25-33.

- มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์). (ม.ป.ป.) ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2559. เข้าถึงได้จาก <http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php>
- สำรวย ฟองชัย. (2556). การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาบริหารธุรกิจ, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกริก.
- สุชาดา ไชยเทศ. (2555). วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในเขตอำเภอชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบัญชี, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลชัยบุรี.
- หิรัญญา สุจินัย. (2559, 8 กรกฎาคม) บумระเบียบเศรษฐกิจจะวันออก แผนดึงดูดลงทุนขึ้นไทย แลนด์ 4.0. ฐานเศรษฐกิจ เข้าถึงได้จาก <http://www.thansettakij.com/2016/07/08/68142>
- อังคณา จารุวรรณพิมล. (2555). วิเคราะห์การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนพหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- อังฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2542). การจัดการสำหรับวิศวกร. นนทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสอบถาม

แบบสอบถาม

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าในบริเวณ
ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่าที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หน้าข้อความที่ตรงกับความเป็นจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1) เพศ

ชาย

หญิง

2) อายุ

20 ถึง 30 ปี

31 ถึง 40 ปี

41 ถึง 50 ปี

51 ถึง 60 ปี

3) สถานภาพการสมรส

โสด

สมรส

หย่าร้าง

หม้าย

4) ระดับการศึกษา

น้อยกว่ามัธยมศึกษา

มัธยมศึกษา

ปวส./ อนุปริญญา

ปริญญาตรี

สูงกว่าปริญญาตรี

5) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

10,000 ถึง 15,000 บาท

15,000 ถึง 20,000 บาท

20,000 ถึง 25,000 บาท

มากกว่า 25,000 บาท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลห้องเช่าที่พักอาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

1) สถานที่ตั้งห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ซอยสุขุมวิทพัทธา 49 ซอยสุขุมวิทพัทธา 51 ซอยสุขุมวิทพัทธา 53

ซอยพรประภาณิมิต ซอยพรประภาณิมิต 2 อื่น ๆ โปรดระบุ _____

2) ขนาดของห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

20 ตารางเมตร

25 ตารางเมตร

30 ตารางเมตร

มากกว่า 30 ตารางเมตร

- 3) ประเภทของห้องเช่าปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม
 ห้องแอร์ ห้องพัดลม
- 4) ราคาเช่าของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม
 3,500 บาท 4,000 บาท 4,500 บาท อื่น ๆ โปรดระบุ _____ บาท
- 5) ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วยของห้องเช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม
 ค่าน้ำ _____ บาทต่อหน่วย
 ค่าไฟ _____ บาทต่อหน่วย
- 6) ค่าน้ำค่าไฟที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องชำระโดยเฉลี่ยต่อเดือน
 ค่าน้ำ _____ บาท
 ค่าไฟ _____ บาท
- 7) ท่านมีความสนใจที่จะเช่าห้องพักที่มีคุณภาพ และราคาสูงกว่าปัจจุบัน ที่ท่านพักอยู่หรือไม่
 ไม่สนใจ สนใจ โปรดระบุราคา _____ บาทต่อเดือน
- 8) วิธีการหาห้องเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามที่นิยมทำ
 ออกหาห้องเช่าด้วยตัวเองตามสถานที่จริง
 ได้รับคำแนะนำจากเพื่อนหรือคนรู้จักแล้วไปดูสถานที่จริง
 ดูตามป้ายโฆษณาแล้วไปดูสถานที่จริง
 ค้นหาที่พักทางอินเทอร์เน็ตแล้วดูสถานที่จริง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการห้องเช่าในบริเวณใกล้เคียง ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53

(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

- 1) เหตุผลหลักที่ท่านพิจารณาเช่าห้องในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53
 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี
- ใกล้สถานที่ทำงานไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง
- ค่าเช่าถูกกว่าการพักในฝั่งชายทะเล เมืองพญา
- บรรยากาศสงบ ไม้วุ่นวาย
- ใกล้ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อและแหล่งชุมชน
- สิ่งอำนวยความสะดวกอุปกรณ์เครื่องใช้ในห้องเช่าครบครัน

- 2) ท่านคิดว่ามาตรฐานเรื่องใด ที่ผู้ให้บริการห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงตลาดปอยเปต
 ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี ควรได้รับการปรับปรุงมากที่สุด

- ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง
- ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกประจำอาคาร
- ควรปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณที่พัก
- ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (ชีวิตและทรัพย์สิน)
- ควรปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัย (อัคคีภัย)

- 3) ท่านคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรควรจัดให้มี ในการให้บริการห้องเช่ามากที่สุด
 เลือกตอบได้เพียง 5 ข้อ

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> เตียงนอน | <input type="checkbox"/> ตู้เสื้อผ้า | <input type="checkbox"/> โตะเครื่องแป้ง |
| <input type="checkbox"/> โตะอ่านหนังสือ | <input type="checkbox"/> ตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญ | <input type="checkbox"/> แม่บ้าน |
| <input type="checkbox"/> เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ | <input type="checkbox"/> ระบบอินเทอร์เน็ต | <input type="checkbox"/> ที่จอดรถยนต์ |
| <input type="checkbox"/> ระบบรักษาความปลอดภัย | <input type="checkbox"/> ตู้เย็นทีวี | |

ภาคผนวก ข

แบบสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในพื้นที่ใกล้เคียงตลาดปอยเปต
ซอยสุขุมวิทพัทธา 53 (ซอยเนินพลับหวาน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

แบบสำรวจ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าในบริเวณ
ตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53 (เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

แบบสำรวจห้องเช่าของผู้ให้เช่ารายเดิม ในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพญา 53
(เนินพลับหวาน) บางละมุง ชลบุรี

- 1) ชื่อโครงการ/ อาคารห้องเช่า _____
- 2) ลักษณะอาคารห้องเช่า _____
- 3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่มี
 - เตียงนอน
 - ตู้เสื้อผ้า
 - โต๊ะเครื่องแป้ง
 - โต๊ะอ่านหนังสือ
 - ตู้กดน้ำดื่มหยอดเหรียญ
 - แม่บ้าน
 - เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
 - ระบบอินเทอร์เน็ต
 - ที่จอดรถยนต์
 - ระบบรักษาความปลอดภัย
 - ผู้เฝ้าทีวี
- 4) ราคาเช่า
 - ห้องแอร์ _____
 - ห้องพัดลม _____
- 5) ราคาค่าน้ำค่าไฟต่อหน่วย
 - ค่าน้ำ _____
 - ค่าไฟ _____
- 6) จำนวนพนักงานที่ดูแล (ทั้งหมด) _____
- 7) ประเภทของลูกค้าส่วนใหญ่
 - พนักงานบริษัท
 - พนักงานสถานบริการท่องเที่ยว
 - พนักงานโรงแรม
 - อื่น ๆ
- 8) อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย _____

ภาคผนวก ค
ประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

ตารางภาคผนวก ค-1 ประมาณการงบดุล กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

ประมาณการงบดุล	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
หน่วย พันบาท																							
ประมาณการงบดุล																							
สินทรัพย์																							
สินทรัพย์หมุนเวียน																							
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	14,386	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	14,386	
สินทรัพย์ถาวร																							
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	522	418	313	209	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	-	
รวมสินทรัพย์	8,800	8,170	7,770	7,370	6,970	6,570	6,275	5,900	5,590	5,963	6,369	6,775	7,181	7,588	7,926	8,332	8,738	9,145	9,551	9,957	10,363	14,386	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																							
หนี้สิน																							
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมหนี้สิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ส่วนของผู้ถือหุ้น																							
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	
กำไรขาดทุนสะสม	-	(210)	(159)	(75)	45	203	507	775	1,157	1,563	1,969	2,375	2,781	3,188	3,526	3,932	4,338	4,745	5,151	5,557	5,963	9,986	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,190	4,241	4,325	4,445	4,603	4,907	5,175	5,557	5,963	6,369	6,775	7,181	7,588	7,926	8,332	8,738	9,145	9,551	9,957	10,363	14,386	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,800	8,170	7,770	7,370	6,970	6,570	6,275	5,900	5,590	5,963	6,369	6,775	7,181	7,588	7,926	8,332	8,738	9,145	9,551	9,957	10,363	14,386	
เจ้าของ																							

ตารางภาคผนวก ค-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																							
รายได้																							
รายได้จากค่าเช่า		724	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																						4,785	
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,210	1,210	1,210	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	4,785	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
ค่าน้ำค่าไฟ		94	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่นๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80								
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		865	890	890	890	890	786	866	786	786	786	786	786	786	866	786	786	786	786	786	786	786	
กำไรจากการดำเนินงาน		90	320	320	320	321	425	345	425	425	425	425	425	425	345	425	425	425	425	425	425	425	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		300	269	236	200	162	121	77	29	0	-												
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		(210)	51	84	120	159	304	268	396	425	425	425	425	425	345	425	425	425	425	425	425	425	4,785
หัก ภาษีเงินได้		-	-	-	-	-	1	-	14	19	19	19	19	19	7	19	19	19	19	19	19	19	762
กำไรขาดทุนสุทธิ		(210)	51	84	120	159	304	268	381	406	406	406	406	406	338	406	406	406	406	406	406	406	4,023
กำไรขาดทุนสะสม		(210)	(159)	(75)	45	203	507	775	1,157	1,563	1,969	2,375	2,781	3,188	3,526	3,932	4,338	4,745	5,151	5,557	5,963	9,986	

ตารางภาคผนวก ค-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		724	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																							4,785
ปีที่ 21																							
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,210	1,210	1,210	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	1,211	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(94)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	(119)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	
ค่าภาษีเงินได้		0	0	0	0	0	(1)	0	(14)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(7)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(762)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(387)	(387)	(387)	(387)	(388)	(467)	(402)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(474)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(406)	(762)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน		593	823	823	823	824	823	744	809	805	805	805	805	805	737	805	805	805	805	805	805	805	4,023
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																					
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																					

ตารางภาคผนวก ค-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมจัดหาเงิน																							
รายรับจากแหล่งเงินทุน																							
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400																						
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,400																						
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,800																						
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																							
ดอกเบี้ยจ่าย		(300)	(269)	(236)	(200)	(162)	(121)	(77)	(29)	(0)	0												
ชำระคืนเงินกู้		(420)	(451)	(484)	(520)	(558)	(599)	(643)	(691)	(34)	0												
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,800	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
กระแสเงินสดสุทธิ	303	(127)	103	103	103	104	103	24	89	771	805	805	805	805	737	805	805	805	805	805	805	805	4,023
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	303	176	279	382	485	589	692	716	805	1,576	2,381	3,186	3,991	4,796	5,533	6,338	7,143	7,948	8,753	9,558	10,363	14,386	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(8,497)	593	823	823	823	824	823	744	809	805	805	805	805	805	737	805	805	805	805	805	805	805	4,023

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 95 จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (ล้านบาท)
1	(127)
2	103
3	103
4	103
5	104
6	103
7	24
8	89
9	771
10	805
11	805
12	805
13	805
14	737
15	805
16	805
17	805
18	805
19	805
20	805
21	4,023

เงินสดจ่ายลงทุน = 8,800,000 บาท

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ = $8,800 - (-127 + 103 + 103 + 103 + 104 + 103 + 24 + 89 + 771 + 805 + 805 + 805 + 805 + 737 + 805 + 805 + 805 + 805 + 350/805)$
= 18ปี 5 เดือน

อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC) = 4.78%

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) = (1,990) ล้านบาท

ผลตอบแทนภายใน (IRR) = 3.03%

ภาคผนวก ง
ประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

ตารางภาคผนวก ง-1 ประมาณการงบดุล กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	13,383
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	13,383
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	522	418	313	209	104	-																
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	
รวมสินทรัพย์	8,800	8,170	7,713	7,255	6,797	6,339	5,985	5,551	5,192	5,514	5,870	6,226	6,582	6,938	7,224	7,580	7,936	8,292	8,648	9,004	9,360	13,383
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-											
รวมหนี้สิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
กำไรขาดทุนสะสม	-	(210)	(216)	(190)	(128)	(28)	217	427	758	1,114	1,470	1,826	2,182	2,538	2,824	3,180	3,536	3,892	4,248	4,604	4,960	8,983
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,190	4,184	4,210	4,272	4,372	4,617	4,827	5,158	5,514	5,870	6,226	6,582	6,938	7,224	7,580	7,936	8,292	8,648	9,004	9,360	13,383
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,800	8,170	7,713	7,255	6,797	6,339	5,985	5,551	5,192	5,514	5,870	6,226	6,582	6,938	7,224	7,580	7,936	8,292	8,648	9,004	9,360	13,383

ตารางภาคผนวก ง-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																							
รายได้																							
รายได้จากค่าเช่า		724	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																						4,785	
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,147	1,147	1,147	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	4,785	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		94	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80								
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		865	884	884	884	884	780	860	780	780	780	780	780	780	860	780	780	780	780	780	780	780	
กำไรจากการดำเนินงาน		90	262	262	262	262	366	286	366	366	366	366	366	366	286	366	366	366	366	366	366	366	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย																							
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		(210)	- 7	27	62	100	245	209	337	366	366	366	366	366	286	366	366	366	366	366	366	366	4,785
หัก ภาษีเงินได้		-	-	-	-	-	-	-	5	10	10	10	10	10	-	10	10	10	10	10	10	10	762
กำไรขาดทุนสุทธิ		(210)	(7)	27	62	100	245	209	331	356	356	356	356	356	286	356	356	356	356	356	356	356	4,023
กำไรขาดทุนสะสม		(210)	(216)	(190)	- 128	- 28	217	427	758	1,114	1,470	1,826	2,182	2,538	2,824	3,180	3,536	3,892	4,248	4,604	4,960	8,983	

ตารางภาคผนวก ง-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		724	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	868	
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																							4,785
ปีที่ 21																							
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,147	1,147	1,147	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	1,146	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำค่าไฟ		(94)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	(113)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	
ค่าภาษีเงินได้		0	0	0	0	0	0	(5)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	0	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(762)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(381)	(381)	(381)	(381)	(381)	(461)	(387)	(391)	(391)	(391)	(391)	(391)	(461)	(391)	(391)	(391)	(391)	(391)	(391)	(391)	(762)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก		593	766	766	766	765	765	685	759	755	755	755	755	755	685	755	755	755	755	755	755	755	4,023
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																					
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																					

ตารางภาคผนวก ง-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมจัดหาเงิน																							
รายรับจากแหล่งเงินทุน																							
ส่วนของเจ้าของ	4,400																						
ผู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,400																						
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,800																						
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																							
ดอกเบี้ยจ่าย		(300)	(269)	(236)	(200)	(162)	(121)	(77)	(29)	(0)	0												
ชำระคืนเงินกู้		(420)	(451)	(484)	(520)	(558)	(599)	(643)	(691)	(34)	0												
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
กระแสเงินสดจากกิจกรรม	8,800	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0												
จัดหาเงิน																							
กระแสเงินสดสุทธิ	303	(127)	46	46	46	45	45	(35)	39	721	755	755	755	755	685	755	755	755	755	755	755	755	4,023
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	303	176	222	267	313	358	402	367	407	1,127	1,882	2,637	3,392	4,147	4,832	5,586	6,341	7,096	7,851	8,606	9,360	13,383	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรม	(8,497)	593	766	766	766	765	765	685	759	755	755	755	755	755	685	755	755	755	755	755	755	755	4,023
ลงทุนและดำเนินงาน																							

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีอัตราเข้าพักร้อยละ 90 จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	(127)
2	46
3	46
4	46
5	45
6	45
7	(35)
8	39
9	721
10	755
11	755
12	755
13	755
14	685
15	755
16	755
17	755
18	755
19	755
20	755
21	4,023

เงินสดจ่ายลงทุน = 8,800,000 บาท

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ = $8,800 - (-127 + 46 + 46 + 46 + 45 + 45 - 35 + 39 + 721 + 755 + 755 + 755 + 755 + 685 + 755 + 755 + 755 + 755 + 755 + 755 + 497/755)$
= 19 ปี 8 เดือน

อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC) = 4.78 %

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) = (2,618) พันบาท

ผลตอบแทนภายใน (IRR) = 2.47 %

ภาคผนวก จ

ทดสอบหาประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

ตารางภาคผนวก จ-1 ประมาณการงบดุล กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260	15,663
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260	15,663
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	4,600	4,370	4,140	3,910	3,680	3,450	3,220	2,990	2,760	2,530	2,300	2,070	1,840	1,610	1,380	1,150	920	690	460	230	-	
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	390	312	234	156	78	-																
รวมสินทรัพย์ถาวร	4,990	4,682	4,374	4,066	3,758	3,450	3,220	2,990	2,760	2,530	2,300	2,070	1,840	1,610	1,380	1,150	920	690	460	230	-	
รวมสินทรัพย์	5,000	4,745	4,758	4,766	4,769	4,767	5,024	5,554	6,152	6,750	7,348	7,946	8,544	9,142	9,672	10,270	10,868	11,466	12,064	12,662	13,260	15,663
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	2,500	2,126	1,725	1,294	831	334	0	0	0	0	0											
รวมหนี้สิน	2,500	2,126	1,725	1,294	831	334	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
กำไรขาดทุนสะสม	-	119	533	972	1,438	1,933	2,524	3,054	3,652	4,250	4,848	5,446	6,044	6,642	7,172	7,770	8,368	8,966	9,564	10,162	10,760	13,163
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,500	2,619	3,033	3,472	3,938	4,433	5,024	5,554	6,152	6,750	7,348	7,946	8,544	9,142	9,672	10,270	10,868	11,466	12,064	12,662	13,260	15,663
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ ถือหุ้น	5,000	4,745	4,758	4,766	4,769	4,767	5,024	5,554	6,152	6,750	7,348	7,946	8,544	9,142	9,672	10,270	10,868	11,466	12,064	12,662	13,260	15,663

ตารางภาคผนวก จ-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีรายได้คงที่ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																						
รายได้																						
รายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่าปีที่ 21																						2,760
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
ค่าน้ำ ค่าไฟ		94	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80							
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		78	78	78	78	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		670	701	701	701	701	623	703	623	623	623	623	623	623	703	623	623	623	623	623	623	623
กำไรจากการดำเนินงาน		285	572	572	572	573	651	571	651	651	651	651	651	651	571	651	651	651	651	651	651	2,760
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		166	139	109	77	43	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		119	434	463	495	529	642	571	651	651	651	651	651	651	571	651	651	651	651	651	651	2,760
หัก ภาษีเงินได้		-	20	25	29	34	51	41	53	53	53	53	53	41	53	53	53	53	53	53	53	357
กำไรขาดทุนสุทธิ		119	414	439	466	495	591	530	598	598	598	598	598	598	530	598	598	598	598	598	598	2,403
กำไรขาดทุนสะสม		119	533	972	1,438	1,933	2,524	3,054	3,652	4,250	4,848	5,446	6,044	6,642	7,172	7,770	8,368	8,966	9,564	10,162	10,760	13,163

ตารางภาคผนวก จ-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีรายได้คงที่ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมการดำเนินงาน																							
รายได้จากการดำเนินงาน																							
เงินศรับรายได้จากค่าเช่า		724	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	965	
เงินศรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		232	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																							2,760
ปีที่ 21																							
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		955	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	1,274	2,760
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(94)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	
ทั่วไปอื่น ๆ																							
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0	
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	
ค่าภาษีเงินได้		0	(20)	(25)	(29)	(34)	(51)	(41)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(41)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(53)	(357)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(362)	(414)	(418)	(423)	(428)	(445)	(514)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(514)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(357)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก		593	860	856	851	846	829	760	828	828	828	828	828	828	760	828	828	828	828	828	828	828	2,403
กิจกรรมการลงทุน																							
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง																							
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(4,600)																					
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(390)																					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(4,990)																					

ตารางภาคผนวก จ-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมจัดหาเงิน																						
รายรับจากแหล่งเงินทุน																						
ส่วนของเจ้าของ	2,500																					
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,500																					
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	5,000																					
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																						
ดอกเบี้ยจ่าย		(166)	(139)	(109)	(77)	(43)	(9)	0	0	0	0											
ชำระคืนเงินกู้		(374)	(401)	(431)	(463)	(497)	(334)	0	0	0	0											
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(343)	0	0	0	0											
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	5,000	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(343)	0	0	0	0											
กระแสเงินสดสุทธิ	10	53	320	316	311	306	487	760	828	828	828	828	828	828	760	828	828	828	828	828	828	2,403
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	10	63	384	700	1,011	1,317	1,804	2,564	3,392	4,220	5,048	5,876	6,704	7,532	8,292	9,120	9,948	10,776	11,604	12,432	13,260	15,663
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(4,990)	593	860	856	851	846	829	760	828	828	828	828	828	828	760	828	828	828	828	828	828	2,403

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลงจะได้กระแสเงินสด
รับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	53
2	320
3	316
4	311
5	306
6	487
7	760
8	828
9	828
10	828
11	828
12	828
13	828
14	760
15	828
16	828
17	828
18	828
19	828
20	828
21	2,403
เงินสดจ่ายลงทุน	= 5,000,000 บาท
ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	= 8,800-(53+320+316+311+306+487+760+828 +828+790/828)
	= 9 ปี 11 เดือน
อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC)	= 4.78 %
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	= 3,584 พันบาท
ผลตอบแทนภายใน (IRR)	= 9.88%

ภาคผนวก จ

ทดสอบหาประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

ตารางภาคผนวก ฉ-1 ประมาณการงบดุล กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495	28,518
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495	28,518
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	7,975	7,576	7,178	6,779	6,380	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	-
ค่าเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า	522	418	313	209	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ถาวร	8,497	7,994	7,491	6,988	6,484	5,981	5,583	5,184	4,785	4,386	3,988	3,589	3,190	2,791	2,393	1,994	1,595	1,196	798	399	-	-
รวมสินทรัพย์	8,800	8,741	9,086	9,426	9,760	10,089	10,501	10,838	11,236	12,315	13,429	14,542	15,656	16,769	17,815	18,928	20,041	21,155	22,268	23,382	24,495	28,518
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	4,400	3,980	3,529	3,045	2,525	1,967	1,368	724	34	(0)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400
กำไรขาดทุนสะสม	-	361	1,157	1,981	2,835	3,722	4,733	5,714	6,802	7,915	9,029	10,142	11,256	12,369	13,415	14,528	15,641	16,755	17,868	18,982	20,095	24,118
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,400	4,761	5,557	6,381	7,235	8,122	9,133	10,114	11,202	12,315	13,429	14,542	15,656	16,769	17,815	18,928	20,041	21,155	22,268	23,382	24,495	28,518
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,800	8,741	9,086	9,426	9,760	10,089	10,501	10,838	11,236	12,315	13,429	14,542	15,656	16,769	17,815	18,928	20,041	21,155	22,268	23,382	24,495	28,518

ตารางภาคผนวก ฉ-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																							
รายได้																							
รายได้จากค่าเช่า		1,206	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	1,608	
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		386	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																							
ปีที่ 21																						4,785	
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1,592	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
ค่าน้ำ ค่าไฟ		149	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80								
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		921	971	971	970	970	866	946	866	866	866	866	866	866	946	866	866	866	866	866	866	866	866
กำไรจากการดำเนินงาน		671	1,152	1,152	1,153	1,153	1,257	1,177	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,177	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	4,785
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		300	269	236	200	162	121	77	29	0	-												
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		372	883	917	953	991	1,136	1,100	1,228	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,177	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	1,257	4,785
หัก ภาษีเงินได้		11	88	92	98	104	125	120	139	144	144	144	144	144	132	144	144	144	144	144	144	144	762
กำไรขาดทุนสุทธิ		361	796	824	855	887	1,011	980	1,088	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113	1,046	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113	1,113	4,023
กำไรขาดทุนสะสม		361	1,157	1,981	2,835	3,722	4,733	5,714	6,802	7,915	9,029	10,142	11,256	12,369	13,415	14,528	15,641	6,755	17,868	18,982	20,095	24,118	

ตารางภาคผนวก ฉ-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมการดำเนินงาน																						
รายได้จากการดำเนินงาน																						
เงินสดรับรายได้จากค่าเช่า		1206	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608
เงินสดรับรายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ		386	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																						4,785
ปีที่ 21																						
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1592	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	4,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(149)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายทั่วไปอื่น ๆ		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)
ค่าภาษีเงินได้		(11)	(88)	(92)	(98)	(104)	(125)	(120)	(139)	(144)	(144)	(144)	(144)	(144)	(132)	(144)	(144)	(144)	(144)	(144)	(144)	(762)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(428)	(555)	(560)	(565)	(571)	(593)	(667)	(606)	(611)	(611)	(611)	(611)	(611)	(679)	(611)	(611)	(611)	(611)	(611)	(611)	(762)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน		1164	1568	1563	1558	1552	1530	1456	1517	1512	1512	1512	1512	1512	1444	1512	1512	1512	1512	1512	1512	4,023
กิจกรรมการลงทุน																						
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		(7,975)																				
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(8,497)																				

ตารางภาคผนวก ฉ-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมจัดหาเงิน																						
รายรับจากแหล่งเงินทุน																						
ส่วนของเจ้าของ	4,400																					
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,400																					
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	8,800																					
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																						
ดอกเบี้ยจ่าย		(300)	(269)	(236)	(200)	(162)	(121)	(77)	(29)	(0)	0											
ชำระคืนเงินกู้		(420)	(451)	(484)	(520)	(558)	(599)	(643)	(691)	(34)	0											
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0											
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,800	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(720)	(34)	0											
กระแสเงินสดสุทธิ	303	444	848	843	838	832	810	736	797	1,478	1,512	1,512	1,512	1,512	1,444	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	4,023
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	303	747	1,595	2,438	3,276	4,108	4,918	5,654	6,451	7,929	9,441	10,953	12,466	13,978	15,422	16,934	18,446	19,958	21,471	22,983	24,495	28,518
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(8,497)	1,164	1,568	1,563	1,558	1,552	1,530	1,456	1,517	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,444	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	4,023

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่ จะได้
กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	444
2	848
3	843
4	838
5	832
6	810
7	736
8	797
9	1,478
10	1,512
11	1,512
12	1,512
13	1,512
14	1,444
15	1,512
16	1,512
17	1,512
18	1,512
19	1,512
20	1,512
21	4,023
เงินสดจ่ายลงทุน	= 8,800,000 บาท
ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	= 8,800-(444+848+843+838+832+810+736+797 +1,478+1,174/1,512)
	= 9 ปี 9 เดือน
อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC)	= 4.78 %
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	= 6,966 พันบาท
ผลตอบแทนภายใน (IRR)	= 10.69%

ภาคผนวก ข

ทดสอบหาประมาณการงบการเงินโครงการ
กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

ตารางภาคผนวก ข-1 ประมาณการงบดุล กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบดุล																						
สินทรัพย์																						
สินทรัพย์หมุนเวียน																						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958
สินทรัพย์ถาวร																						
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	6,435	6,113	5,792	5,470	5,143	4,816	4,489	4,162	3,835			2,854	2,527	2,200	1,873	1,546	1,219	892	565	238	-89	
ค่าฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	522	418	313	209	104	-																
รวมสินทรัพย์ถาวร	6,957	6,531	6,105	5,679	5,247	4,816	4,489	4,162	3,835	3,508	3,181	2,854	2,527	2,200	1,873	1,546	1,219	892	565	238	-89	
รวมสินทรัพย์	7,000	6,856	7,047	7,234	7,412	7,584	7,840	8,023	8,530	9,374	10,217	11,061	11,904	12,748	13,524	14,367	15,211	16,054	16,898	17,742	18,585	21,958
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น																						
หนี้สิน																						
เจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน	3,500	3,138	2,749	2,331	1,883	1,401	885	330	0	0	0											
รวมหนี้สิน	3,500	3,138	2,749	2,331	1,883	1,401	885	330	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น																						
เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
กำไรขาดทุนสะสม	-	218	798	1,402	2,029	2,683	3,456	4,193	5,030	5,874	6,717	7,561	8,404	9,248	10,024	10,867	11,711	12,554	13,398	14,242	15,085	18,369
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,500	3,718	4,298	4,902	5,529	6,183	6,956	7,693	8,530	9,374	10,217	11,061	11,904	12,748	13,524	14,367	15,211	16,054	16,898	17,742	18,585	21,869
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,000	6,856	7,047	7,234	7,412	7,584	7,840	8,023	8,530	9,374	10,217	11,061	11,904	12,748	13,524	14,367	15,211	16,054	16,898	17,742	18,585	21,869

ตารางภาคผนวก ข-2 ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกำไรขาดทุน																						
รายได้																						
รายได้จากค่าเช่า		965	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286	1,286
รายได้จากค่าน้ำค่าไฟ		309	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า ปีที่ 21																						3,861
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1,274	1,699	1,699	1,699	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	3,861
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
ค่าน้ำ ค่าไฟ		120	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย ทั่วไปอื่น ๆ		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี								80							80							
ค่าเก็บขยะ		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ค่าประกันภัยอาคาร		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
ค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง		322	322	322	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327
ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้า		104	104	104	104	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		818	858	858	863	863	759	838	759	759	759	759	759	759	838	759	759	759	759	759	759	759
กำไรจากการดำเนินงาน		456	840	840	836	835	939	860	939	939	939	939	939	939	860	939	939	939	939	939	939	3,861
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		238	211	182	12	119	83	45	8	-	-											
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี		218	629	658	684	716	856	815	932	939	939	939	939	939	860	939	939	939	939	939	939	3,861
หัก ภาษีเงินได้		-	49	54	58	62	83	77	95	96	96	96	96	96	84	96	96	96	96	96	96	577
กำไรขาดทุนสุทธิ		218	580	604	626	654	773	737	837	844	844	844	844	844	776	844	844	844	844	844	844	3,284
กำไรขาดทุนสะสม		218	798	1,402	2,029	2,683	3,456	4,193	5,030	5,874	6,717	7,561	8,404	9,248	10,024	10,867	11,711	12,554	13,398	14,242	15,085	18,369

ตารางภาคผนวก ข-3 ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ประมาณการงบกระแสเงินสด																						
กิจกรรมการดำเนินงาน																						
รายได้จากการดำเนินงาน																						
เงินศรัทธาได้รับจากค่าเช่า		965	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286	1286
เงินศรัทธาได้รับจากค่าน้ำ ค่าไฟ		309	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412
รายได้จากการขายอาคารห้องเช่า																						3,861
ปีที่ 21																						
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		1274	1,699	1,699	1,699	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	1,698	3,861
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																						
ค่าจ้างพนักงาน		(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
ค่าน้ำ ค่าไฟ		(120)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)	(159)
ค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่าย		(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)
ทั่วไปอื่น ๆ																						
ค่าปรับปรุงอาคารทุก 7 ปี		0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	(80)	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเก็บขยะ		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
ค่าประกันภัยอาคาร		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)
ค่าภาษีเงินได้		0	(49)	(54)	(58)	(62)	(83)	(77)	(95)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(84)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(577)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		(392)	(481)	(486)	(489)	(494)	(515)	(588)	(526)	(527)	(527)	(527)	(527)	(527)	(595)	(527)	(527)	(527)	(527)	(527)	(527)	(577)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก		882	1217	1213	1209	1204	1183	1110	1172	1171	1171	1171	1171	1171	1103	1171	1171	1171	1171	1171	1171	3,284
กิจกรรมการลงทุน																						
อาคาร สิ่งปลูกสร้าง																						
ค่าฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(6,435)																				
ค่าฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า		(522)																				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน		(6,957)																				

ตารางภาคผนวก ข-3 (ต่อ)

หน่วย พันบาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	
ประมาณการงบกระแสเงินสด																							
กิจกรรมจัดหาเงิน																							
รายรับจากแหล่งเงินทุน																							
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,500																						
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,500																						
รวมรายรับจากแหล่งเงินทุน	7,000																						
รายจ่ายแหล่งเงินทุน																							
ดอกเบี้ยจ่าย		(238)	(211)	(182)	(152)	(119)	(83)	(45)	(8)	0	0												
ชำระคืนเงินกู้		(362)	(389)	(418)	(448)	(481)	(517)	(555)	(330)	0	0												
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
รวมรายจ่ายแหล่งเงินทุน	-	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(337)	0	0												
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,000	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(337)	0	0												
กระแสเงินสดสุทธิ	43	282	617	613	609	604	583	510	834	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,103	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	3,284
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด		43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	43	325	942	1,555	2,164	2,768	3,351	3,861	4,695	5,866	7,037	8,207	9,378	10,548	11,651	12,822	13,992	15,163	16,333	17,504	18,674	21,958	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนและดำเนินงาน	(6,957)	882	1,217	1,213	1,209	1,204	1,183	1,110	1,172	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,103	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	1,171	3,284

คำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง
จะได้กระแสเงินสดรับสุทธิ ดังนี้

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ (พันบาท)
1	282
2	617
3	613
4	609
5	604
6	583
7	510
8	834
9	1,171
10	1,171
11	1,171
12	1,171
13	1,171
14	1,103
15	1,171
16	1,171
17	1,171
18	1,171
19	1,171
20	1,171
21	3,284



เงินสดจ่ายลงทุน	=	7,000,000 บาท
ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ	=	7,000-(282+617+613+609+604+583+510+834 +1,171+1,171+6/1,171)
	=	10 ปี
อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (WACC)	=	4.78 %
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	=	5,157 พันบาท
ผลตอบแทนภายใน (IRR)	=	10.22 %

ภาคผนวก ข
อักษรวิสุทธิ

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 08:01 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409684	Feb 18, 2017 at 08:01 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 1.docx		



Match Overview

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

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 09:18 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409692	Feb 18, 2017 at 09:18 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 2.docx	 	

Match Overview

NO.	TITLE	AUTHOR(S)	SOURCE	SIMILARITY INDEX
1	โปรแกรมตรวจสอบกฎหมายควบคุมอาคาร,Building regulation checker	พินิต แฉงสมบูรณ์	มหาวิทยาลัยศิลปากร	1.47 %
2	โรงเรียนสอนศิลปะการแสดงละครเวทีนานาชาติ,International Play & Musical School	วิภาดา จอมคำศรี	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	1.28 %

26/3/2560

อักษรวิสุทธิ

Match Details

TEXT FROM SUBMITTED DOCUMENT

ข้อพิพาทตามกฎหมายว่าด้วยข้อพิพาทที่โรงงานสำนักงานอาคารพาณิชย์อาคารสร...

จุดหนึ่งจุดใดนั้นไปตั้งจากกึ่งแนวขดถนนสาธารณะด้านตรงข้ามที่อยู่กับเสา...

TEXT FROM SOURCE DOCUMENT(S)



อยู่อาศัยรวมหรือพักอาศัยกันอยู่ด้วยที่พักสามัญงาน ก อาคารสาธารณะ...

หรือข้อพิพาท ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสอง...

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 08:02 AM



Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409686	Feb 18, 2017 at 08:02 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 3.docx		

Match Overview

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

Plagiarism Checking Report*Created on Feb 18, 2017 at 08:03 AM**Submission Information*

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409687	Feb 18, 2017 at 08:03 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 4.docx		



Match Overview

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

Plagiarism Checking Report

Created on Feb 18, 2017 at 08:03 AM

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
409688	Feb 18, 2017 at 08:03 AM	57710268@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 5.docx		

Match Overview

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

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต

ซอยสุขุมวิทพัทยา 53 อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

A FINANCIAL FEASIBILITY STUDY OF RENTAL APARTMENT BUSINESS IN POIPET MARKET

AREA SOI SUKHUMVIT PATTAYA 53 BANG LAMUNG CHONBURI

โดย

นที มะแมทอง

คร.นนท์ สหายา

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพัทยา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงิน เช่น ต้นทุนเงินทุน ต้นทุนการดำเนินงาน รายได้และจัดทำประมาณการงบการเงิน เพื่อนำมาคำนวณวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ เช่น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ อัตราผลตอบแทนของโครงการ วิเคราะห์ความไวของโครงการ

ผลการศึกษาพบว่าความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า บนสมมติฐานมีรายได้จากห้องเช่าจำนวน 18 ห้อง เงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการเท่ากับ 8,800,000 บาท ใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราต้นทุนเงินต้นถ่วงเฉลี่ยร้อยละ 4.78 คิดอัตราเข้าหักสูงสุดร้อยละ 100 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.57 วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีอัตราเข้าหักเฉลี่ยปกติร้อยละ 95 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 18 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,990,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.03 วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีอัตราเข้าหักต่ำสุดร้อยละ 90 โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 8 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -2,618,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 2.47

ดังนั้นสรุปได้ว่าภายใต้สมมติฐานการลงทุนทำธุรกิจห้องเช่าจำนวน 18 ห้อง ด้วยเงินลงทุนของโครงการเริ่มแรกที่ 8,800,000 บาท โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน โดยมีข้อเสนอแนะเพื่อให้โครงการมีความน่าสนใจในการลงทุนก็คือเมื่อโครงการมีการปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลงหรือมีการปรับรายได้เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองกรณี

Abstract

The purpose of this research was to study financial feasibility of rental apartment business near Poi pet Market, Soi Sukhumwit Pattaya (Nern Pulb Waan), Bang Lameung District, Pattaya City, Chonburi Province. The data were collected by from tenants, landlords, any related information or websites from government sector and private sector. The data were used in designing facilities in the apartment as well as financial budget including capital investment cost, investment cost, production cost, revenue, and estimate budget to financial feasibility such as payback period, net present value, internal rate of return, and duration of the project.

The results of hypothesis research on the financial feasibility of rental apartment business towards 18 rooms showed that the capital investment cost was 8,800,000 baht in financial cost ratio of 50% for the landlords, and 50% for financial institutes using discounted approach at 4.78%. Considering the vacancy of the apartment as 100%, the pay back period was 17 years, and 5 months. The net present value was -1,388,000 baht and the internal rate of return was 3.57%. The sensitivity of this project in regular basis was 95%, and the pay back period was 18 years, and 5 months. The net present value was -1,990,000 baht and the internal rate of return was 3.03%. The sensitivity of this project in the low season was 90%, and the pay back period was 19 years, and 8 months. The net present value was -2,618,000 baht and the internal rate of return was 2.47%.

The research concluded that the expansion scheme was not feasible, for all scenarios. However, the suggestion is that the feasibility of the project will be improved only when the cost of investment rises and / or the company's income is projected.

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมืองพัทยา เป็นเขตปกครองพิเศษแห่งหนึ่งในเขตจังหวัดชลบุรี เป็นเมืองท่องเที่ยวชายทะเลที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ นอกจากจุดเด่นด้านการท่องเที่ยวแล้ว เมืองพัทยายังมีศักยภาพด้านอื่น ๆ เช่น เป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจ การธนาคาร การเงิน การบริการด้านการท่องเที่ยวสำหรับโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกอีกทั้งในอนาคตจะเกิดโครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพฯ - ระยอง โดยรัฐบาลมีแผนที่จะพัฒนาพื้นที่ตลอดโครงการสายทางรถไฟเพื่อสนับสนุนการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ โดยมีแผนก่อสร้างสถานีรถไฟความเร็วสูงที่เมืองพัทยา รวมทั้งจะมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern economic corridor development) ครอบคลุมจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรีและระยอง ให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของอาเซียน

การเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของเมืองพัทยานั้น ได้ส่งผลให้ความต้องการแรงงานของธุรกิจภาคพาณิชย์และบริการด้านการท่องเที่ยวสูงขึ้น จำนวนประชากรแฝงเคลื่อนย้ายเข้ามาทำงานในเมืองเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่อาศัยของเมืองมีจำกัด ทำให้เกิดโอกาสในการขยายการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่า ซึ่งผู้วิจัยสนใจจะลงทุน

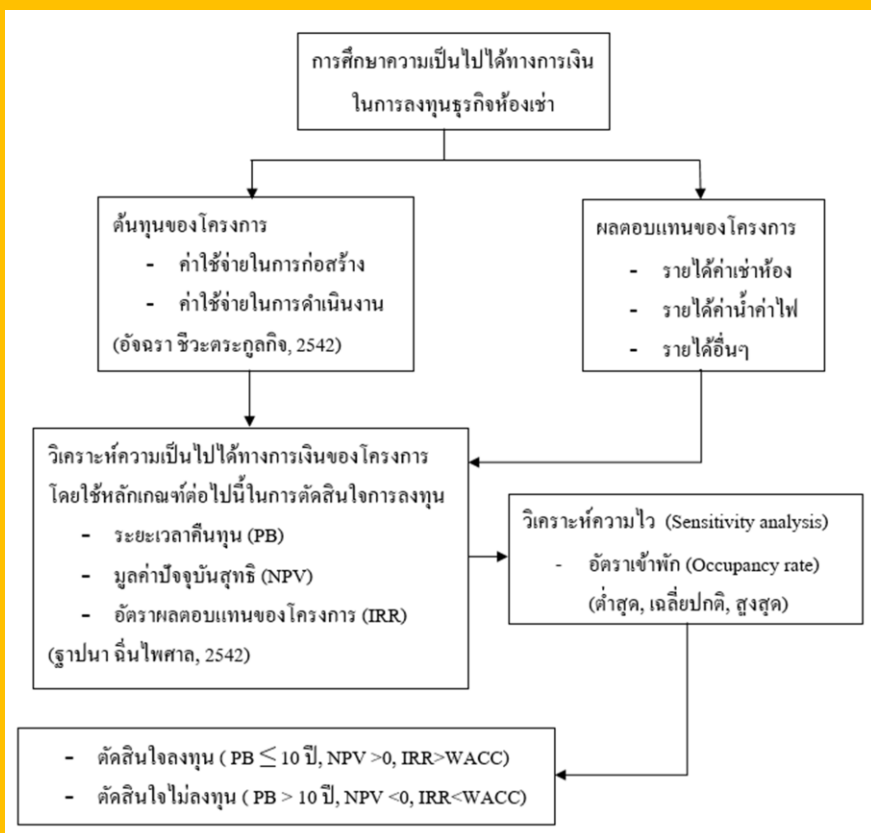
วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า
2. เพื่อศึกษาหาข้อมูลสนับสนุนที่เกี่ยวข้องในการลงทุน
3. เพื่อเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุน

ขอบเขตของการวิจัย

1. พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่จำเพาะของผู้วิจัยเอง ดังนั้นต้นทุนในการลงทุนในการซื้อที่ดินไม่มี
2. การวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาการลงทุนทางการเงินเท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเมือง สังคมและวัฒนธรรม

กรอบแนวความคิดในการวิจัย



ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน
2. ทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงข้อมูลสนับสนุนที่เกี่ยวข้องในการศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนทางการเงิน
3. เพื่อใช้ประกอบเป็นเอกสารในการขอยื่นสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ออกแบบสอบถามผู้เช่าเดิมในพื้นที่ประมาณ 100 ราย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงินและการตลาดเบื้องต้น
2. การสำรวจกิจการห้องเช่าที่ให้บริการในพื้นที่ประมาณ 5 ราย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงิน
3. ดำเนินการหาข้อมูลวิทยุุมิต่างๆ เช่น ต้นทุนเงินทุน ต้นทุนก่อสร้างอาคารห้องเช่า ต้นทุนการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประมาณการทางการเงิน

วิธีคำนวณการวิจัย (ต่อ)

ประมาณการต้นทุนเงิน

แหล่ง เงินทุน	จำนวน เงิน	สัดส่วนของ เงินทุน	ต้นทุนเงินทุน หลังภาษี	ผลคูณ (5) = (3) x (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	
เงินกู้จาก ธนาคาร	4,400,000	.50	$7.125 \times (1-.15)$ $= 6.06$	3.03
เงินลงทุน ของเจ้าของ	4,400,000	.50	3.5	1.75
รวม	8,800,000	1.00		4.78

ประมาณการต้นทุนการลงทุน

รายการ	จำนวน (บาท)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,975,000
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	522,000
รวมประมาณการต้นทุนในการลงทุน	8,497,000

ประมาณการต้นทุนการดำเนินงานต่อปี

รายการ	จำนวน (บาท)
ค่าจ้างพนักงาน	216,000
ค่าน้ำ ค่าไฟ	125,116
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	18,000
ค่าปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้าง	11,394
ค่าเก็บขยะ	6,000
ค่าประกันภัยอาคาร	11,512
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	16,790
ค่าภาษีเงินได้	17,000
รวมประมาณการต้นทุนในการดำเนินงานต่อปี	421,812

ประมาณการรายได้

รายการ	จำนวน (บาท)
รายได้จากค่าเช่า	964,800
รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ	309,096
รวมรายได้จากค่าเช่า, ค่าน้ำและค่าไฟต่อปี	1,273,896

ประมาณการงบกระแสเงินสด (พันบาท)

ปี ที่	รายได้จาก การ ดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย ในการ ดำเนินงาน	เงินสด สุทธิ กิจกรรม ดำเนินงาน	เงินสดจาก กิจกรรม การลงทุน	เงินสดจาก กิจกรรม จัดหาเงิน	กระแสเงิน สดสุทธิ
0				8,497	8,800	303
1	955	(362)	593		(720)	(127)
2	1,274	(393)	880		(720)	160
3	1,274	(393)	880		(720)	160
4	1,274	(393)	880		(720)	160
5	1,274	(393)	881		(720)	161
6	1,274	(403)	871		(720)	151
7	1,274	(477)	797		(720)	77
8	1,274	(416)	858		(720)	138
9	1,274	(421)	853		(34)	819
10	1,274	(421)	853			853
11	1,274	(421)	853			853
12	1,274	(421)	853			853
13	1,274	(421)	853			853
14	1,274	(488)	786			786
15	1,274	(421)	853			853
16	1,274	(421)	853			853
17	1,274	(421)	853			853
18	1,274	(421)	853			853
19	1,274	(421)	853			853
20	1,274	(421)	853			853
21	4,785	(762)	4,023			4,023

ระยะเวลาคืนทุน

$$\begin{aligned} \text{ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ} &= 8,800 - (-127 + 160 + 160 + 160 + 161 + 151 + 77 \\ &\quad + 138 + 819 + 853 + 853 + 853 + 853 + 786 + 853 \\ &\quad + 853 + 853 + 341/853) \\ &= 17 \text{ ปี } 5 \text{ เดือน} \end{aligned}$$

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy Rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการและใช้อัตราคิดลดเท่ากับต้นทุนเงินทุนถ่วงเฉลี่ย (Weight average cost of capital) ที่อัตราร้อยละ 4.78 มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ -1,388,000 บาท

อัตราผลตอบแทนของโครงการ

อัตราผลตอบแทนของโครงการ โดยพิจารณาที่อัตราเข้าพักสูงสุด (Occupancy Rate) หรือลูกค้าเต็มตลอดอายุโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.57 ซึ่งต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน หรือต้นทุนเงินทุนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital หรือ WACC) ที่มีค่าร้อยละ 4.78

สรุปผลการวิจัย

การวิเคราะห์ทางการเงินนั้นมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อการตัดสินใจ ความเหมาะสมในการลงทุนการประกอบธุรกิจห้องเช่าในบริเวณตลาดปอยเปต ซอยสุขุมวิทพทยา 53 (เนินพลับหวาน) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีสมมติฐานระยะเวลาโครงการ 20 ปี งบลงทุนประมาณ 8,800,000 บาท จำนวนห้องเช่า 18 ห้อง

จากการศึกษาพบว่าเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง การประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการในช่วงระยะเวลา 20 ปี โครงการจะมีอัตราเข้าพัก ร้อยละ 75 ในปีแรกและปีต่อ ๆ มา ร้อยละ 100 โครงการจะมีรายได้ระหว่างปี อยู่ที่ประมาณ 1,274,00 บาท และมีกำไรสุทธิเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณปีละ 346,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 17 ปี 5 เดือน ซึ่งนานกว่าระยะเวลาคืนทุนที่คาดหวังที่ไม่เกิน 10 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -1,388,000 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 0 อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับ 3.57 % ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนเงินลงทุนถัวเฉลี่ยที่ 4.78% จึงสามารถสรุปได้ว่า โครงการให้ผลตอบแทนทางการเงินไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

จากการวิเคราะห์ความไวของโครงการ จะให้สมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ แต่รายได้จากค่าเช่าหรือแทนด้วยอัตราเข้าพัก (Occupancy Rate) จะเป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เกณฑ์อัตราเข้าพักที่ได้จากการสำรวจจริงจากผู้ให้เช่าห้องเช่ารายเดิมในพื้นที่ ซึ่งสามารถสรุปได้ตามตารางด้านล่าง

เครื่องมือที่ใช้วิเคราะห์โครงการ	ความคาดหวังจากการดำเนินงาน	อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate)		
		อัตราเข้าพักต่ำสุด ร้อยละ 90	อัตราเข้าพักเฉลี่ยปกติ ร้อยละ 95	อัตราเข้าพักสูงสุด ร้อยละ 100
ระยะเวลาคืนทุนโครงการ (Payback period)	PB ≤ 10 ปี	19 ปี 8 เดือน	18 ปี 5 เดือน	17 ปี 5 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV)	NPV > 0	- 2,618 พันบาท	- 1,990 พันบาท	- 1,388 พันบาท
อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR)	IRR > 4.78%	2.47 %	3.03 %	3.57 %
การตัดสินใจการลงทุน		ไม่ลงทุน	ไม่ลงทุน	ไม่ลงทุน

หมายเหตุ WACC = 4.78 %

วิเคราะห์ความไวของโครงการ ในกรณีอัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุด เฉลี่ยปกติและสูงสุดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะมีระยะเวลาคืนเกิน 10 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าน้อยกว่า 0 อัตราผลตอบแทนของโครงการน้อยกว่าต้นทุนเงินลงทุนถัวเฉลี่ย (WACC) ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า โครงการมีระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวังและไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลทางการเงิน พบว่า การวิเคราะห์โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่า จำนวน 18 ห้อง อัตราเข้าพักของผู้เช่าสูงสุดร้อยละ 100 ในระยะการดำเนินงานปกติภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก 8,800,000 บาท โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุน 17 ปี 5 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,388,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ เท่ากับ 3.57 % ซึ่งสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

วิเคราะห์ความไวของโครงการกรณีอัตราเข้าพักของผู้เช่าต่ำสุดที่อัตราร้อยละ 90 และเฉลี่ยปกติที่อัตราร้อยละ 95 โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ โครงการลงทุนสร้างอาคารห้องเช่าภายในระยะเวลา 20 ปี โดยมีเงินลงทุน 8,800,000 บาท โครงการจะยังคงมีระยะเวลาคืนทุนเกิน 10 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการน้อยกว่า 0 อัตราผลตอบแทนของโครงการน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย ซึ่งสรุปได้ว่า ในกรณีที่รายได้ลดลง มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) จะมีค่าลดลงในทิศทางเดียวกัน รวมทั้งมีระยะเวลาคืนทุน (Payback period) ที่นานขึ้น สอดคล้องกับการวิเคราะห์ความไว (ฐาปนา ฉิ้นไพศาล, 2542) ซึ่งอธิบายว่า ผลตอบแทนหรือรายได้ของโครงการที่ลดลง จะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการลดต่ำลงจนอาจขาดทุนได้ ซึ่ง ณ ที่นี้ผลตอบแทนก็คือรายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำค่าไฟที่ลดลงจากการลดลงของอัตราเข้าพัก จึงสรุปได้ว่า เป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุนเนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ ไม่ผ่านเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

จากผลการศึกษาวิเคราะห์ทางการเงินพบว่าสาเหตุที่โครงการไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน เกิดจากโครงการมีต้นทุนการลงทุนสูง โดยเฉพาะค่าก่อสร้างตัวอาคาร และต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อเปรียบเทียบกับรายรับกับรายจ่าย รวมทั้งหักเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมแล้ว ทำให้โครงการมีผลตอบแทนและกระแสเงินสดสุทธิที่น้อย โดยเฉพาะในช่วงแรกของโครงการภายใต้ระยะเวลาสัญญาการผ่อนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน ทำให้โครงการไม่สามารถผลิตกระแสเงินสดสุทธิในระยะเวลานานขึ้นและคุ้มค่าเพียงพอต่อเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุนได้

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาทางการเงิน โครงการก่อสร้างอาคารห้องเช่า ซึ่งมีสมมุติฐานในการสร้างอาคารห้องเช่าจำนวน 18 ห้อง ประมาณการเงินลงทุน โครงการเริ่มแรก 8,800,000 บาท ไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน คือ มีระยะเวลาคืนทุนนานเกินระยะเวลาคืนทุนที่คาดหวัง มูลค่าปัจจุบันสุทธิติดลบหรือโครงการขาดทุนเมื่อเปรียบเทียบเงินลงทุนปัจจุบันและผลประโยชน์ปรับค่าเวลาที่ได้รับ และอัตราผลตอบแทนของโครงการต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย ดังนั้นผู้วิจัยได้ทดสอบหาประมาณการเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกและรายได้จากการดำเนินงานที่เหมาะสม เพื่อให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน เพื่อเป็นข้อมูลเสนอแนะต่อผู้สนใจลงทุนทั่วไปดังนี้

ก. กรณีรายได้คงที่ ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 % มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีตามที่คาดหวังนั้น จากการทดสอบพบว่า การปรับลดเงินลงทุนเริ่มแรกลงจาก 8,800,00 บาท ให้เหลือเงินลงทุนไม่เกิน 5,000,000 บาท ในการก่อสร้างอาคารห้องเช่าจำนวน 18 ห้อง จะทำให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุนตามที่คาดหวังทั้งหมด

ข. กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น เงินลงทุนเริ่มแรกคงที่

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 % มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีตามที่คาดหวังนั้น พบว่าการปรับเพิ่มรายได้ โดยผู้ลงทุนต้องสร้างห้องเช่าเพิ่มจาก 18 ห้อง ไปเป็นอย่างน้อย 30 ห้อง ที่งบลงทุนเริ่มแรกไม่เกิน 8,800,000 บาท จะทำให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม แนวทางการเพิ่มจำนวนชั้นห้องเช่า เนื่องจากอาจมีข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ค. กรณีปรับรายได้เพิ่มขึ้น ปรับเงินลงทุนเริ่มแรกลดลง

เพื่อให้ได้ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย 4.78 % มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มากกว่า 0 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ปีนั้น พบว่าการปรับเพิ่มรายได้ โดยผู้ลงทุนต้องสร้างห้องเช่าเพิ่มจาก 18 ห้อง ไปเป็นอย่างน้อย 24 ห้อง และปรับลดงบลงทุนเริ่มแรกไม่เกิน 7,000,000 บาท จะทำให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในทางการเงินการลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม แนวทางการเพิ่มจำนวนชั้นห้องเช่า เนื่องจากอาจมีข้อจำกัดเรื่องความสูงของตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การปรับลดเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกและเพิ่มรายได้ของโครงการ สามารถดำเนินการได้ในหลายวิธี ดังนี้

การปรับลดเงินลงทุนโครงการเริ่มแรก

- การว่าจ้างผู้รับเหมาที่รับเหมาแต่ค่าแรงเพียงอย่างเดียว ผู้ลงทุนจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้างเอง
- การเปรียบเทียบราคาในการจัดซื้อจัดจ้าง ควบคุมราคาวัสดุก่อสร้างตามงบประมาณที่มีการควบคุมงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด
- การปรับปรุงแก้ไขแบบก่อสร้างให้ประหยัดแต่ยังคงความปลอดภัยตามหลักวิศวกรรม

การปรับเพิ่มรายได้ของโครงการ

- การออกแบบเพิ่มจำนวนห้องเช่าของอาคาร
- การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ร้านซักรีด ร้านอาหารตามสั่ง ร้านกาแฟ
- การเก็บค่าที่จอดรถ ค่าอินเตอร์เน็ต

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าให้ครอบคลุมรายละเอียดตามข้อเสนอแนะที่กล่าวมา คือ การศึกษาปรับลดต้นทุนการก่อสร้างและเงินลงทุนโครงการเริ่มแรกหรือการศึกษาการเพิ่มรายได้ เพื่อให้โครงการมีความเป็นไปได้ในทางการเงินการลงทุน รวมทั้งศึกษารายละเอียดข้อกฎหมายในการออกแบบอาคารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บรรณานุกรม

กรมสรรพากร. (ม.ป.ป.). ภาษีเงินได้นิติบุคคล อัตราภาษีและคำนวณภาษี. เข้าถึงได้จาก <http://www.rd.go.th/publish/841.0.html>

กระทรวงการคลัง. (ม.ป.ป.). อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง “เริ่มใช้ปี 60”. เข้าถึงได้จาก <http://www.mof.go.th/home/eco/200659.pdf>

กองสารสนเทศ ฝ่ายโฆษณาและวิเคราะห์ข่าว สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม. (ม.ป.ป.). ประเด็นข่าวด้านการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์แนวเส้นทางโครงการรถไฟความเร็วสูง.

เข้าถึงได้จาก dip.mot.go.th/MOTC/News_Sum/public/News_Onepage_Detail.jsp?id=830

ขนิษฐา ไชยเสนา. (2553). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องเช่า ในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย, สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.

ชูชีพ พิพัฒน์ศิลป์. (2542). คู่มือการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ กรณีศึกษาโครงการลงทุนเอกชนและโครงการอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: พี พรินติ้ง กรุ๊ป.

ฐาปนา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2542). การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้. กรุงเทพฯ: ชีรฟิล์มและไอทีเก็ซ.

ธนาคารออมสิน. (2558). สินเชื่อไทรทองเอกประสงค์. เข้าถึงได้จาก <http://www.gsb.or.th/products/loan/person/saitong.aspx>

นัจกัธ อธิญาคู. (2550). การวิเคราะห์โครงการบ้านเช่า ตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ. ภาคนิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.

สำนักปลัดเมืองพัทยา. (2559). สถิติจำนวนประชากรในเขตเมืองพัทยา. ชลบุรี: เมืองพัทยา.

สำนักยุทธศาสตร์และงบประมาณเมืองพัทยา. (2559). เอกสารบรรยายสรุปเมืองพัทยา ปี 2559. ชลบุรี: เมืองพัทยา.

พระราชบัญญัติการผังเมืองพุทธศักราช 2518. (2558, 2 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 1-16.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522. (2543, 7 สิงหาคม). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 16-30.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522. (2534, 7 กุมภาพันธ์). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 25-33.

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์). (ม.ป.ป.). ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2559. เข้าถึงได้จาก <http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php>

สำรวย ฟองชัย. (2556). การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนท์ อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกริก.

ศุขดาไชยเทศ. (2555). วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบัญชี, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.

หิรัญญา สุจินัย. (2559, 8 กรกฎาคม) นูมระเบียบเศรษฐกิจตะวันออก แผนผังการลงทุนปิ่นไทยแลนด์ 4.0. ฐานเศรษฐกิจ เข้าถึงได้จาก <http://www.thansettakij.com/2016/07/08/68142>

อังคณา จารุพรรณพิมล. (2555). วิเคราะห์การลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบริเวณถนนพหลโยธินสายเก่า ในเขตอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี. งานนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร, วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.

อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2542). การจัดการสำหรับวิศวกร. นนทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

