

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Chiang Mai University

**ภาคผนวก**

ตารางภาคผนวก 1 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอาคารหอพักให้เข้าอาศัย ณ อัตราคิดลด (Discount rate) 10%

กรณี 100% ของจำนวนห้องพัก

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Discount Rate 10%	0.909090909	0.82644628	0.7513148	0.68301346	0.62092132	0.56447393	0.51315812	0.46650738	0.42409762	0.38554329		
Cost	4,037,600	549,600	561,600	573,600	585,600	615,600	627,600	639,600	651,600	663,600		
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600		
Present Value of Cost	3,670,545.45	454,214.88	421,938.39	391,776.52	363,611.53	347,490.15	322,058.04	298,378.12	276,342.01	255,846.53		6,802,201.61
Present Value of Benefit	955,636.36	868,760.33	789,782.12	717,983.74	652,712.49	601,503.42	546,821.29	497,110.26	451,918.42	1,760,236.44		7,842,464.89
Net Present Value (NPV)	-2,714,909.09	414,545.45	367,843.73	326,207.23	289,100.97	254,013.27	224,763.26	198,732.14	175,576.41	1,504,389.92		1,040,263.28
NPV	1,040,263.28											
B/C Ratio	1.15											
IRR	16.50%											
คำนวณพหาค่า IRR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total	
Discount Rate 16.5%	0.858369099	0.73679751	0.63244421	0.54287057	0.46598332	0.39998568	0.34333535	0.29470846	0.25296863	0.21714046		
Cost	4,037,600	549,600	561,600	573,600	585,600	615,600	627,600	639,600	651,600	663,600		
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600		
Present Value of Cost	3,465,751.07	404,943.91	355,180.67	311,390.56	272,879.83	246,231.19	215,477.27	188,495.53	164,834.36	144,094.41		5,769,278.80
Present Value of Benefit	902,317.60	774,521.54	664,825.36	570,665.54	489,841.67	426,224.75	365,858.15	314,041.33	269,563.37	991,376.47		5,769,235.78
Net Present Value (NPV)	-2,563,433.48	369,577.63	309,644.69	259,274.98	216,961.83	179,993.56	150,360.88	125,545.80	104,729.01	847,282.06		-43.02

ตารางภาคผนวก 2 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอายุ 6 ปี โดยมีต้นทุนเพิ่มขึ้น 10% ณ อัตราคิดลด (Discount rate) 10%

กรณี 100% ของจำนวนห้องพัก ต้นทุนเพิ่ม 10% ต่อปี

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Discount Rate 10%	0.909090909	0.82644628	0.7513148	0.68301346	0.62092132	0.56447393	0.51315812	0.46650738	0.42409762	0.38554329	
Cost	4,037,600	595,560	608,760	621,960	635,160	668,160	681,360	694,560	707,760	720,960	
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	4,565,600	
Present Value of Cost	3,670,545.45	492,198.35	457,370.40	424,807.05	394,384.39	377,158.90	349,645.42	324,017.37	300,159.33	277,961.29	7,068,247.94
Present Value of Benefit	955,636.36	868,760.33	789,782.12	717,983.74	652,712.49	601,503.42	546,821.29	497,110.26	451,918.42	1,760,236.44	7,842,464.89
Net Present Value (NPV)	-2,714,909.09	376,561.98	332,411.72	293,176.70	258,328.11	224,344.52	197,175.88	173,092.90	151,759.09	1,482,275.15	774,216.95
NPV	774,216.95										
B/C Ratio	1.11										
IRR	14.80%										
คำนวณค่า IRR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
Discount Rate 14.8%	0.870777913	0.75825417	0.66027099	0.57494939	0.50065323	0.43595778	0.3796224	0.3305668	0.28785027	0.25065366	
Cost	4,037,600	595,560	608,760	621,960	635,160	668,160	681,360	694,560	707,760	720,960	
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	4,565,600	
Present Value of Cost	3,515,852.90	451,585.86	401,946.57	357,595.52	317,994.91	291,289.55	258,659.52	229,598.48	203,728.91	180,711.26	6,208,963.47
Present Value of Benefit	915,361.74	797,076.79	694,076.86	604,386.80	526,286.68	464,556.61	404,525.63	352,251.99	306,733.25	1,144,384.35	6,209,640.69
Net Present Value (NPV)	-2,600,491.16	345,490.93	292,130.30	246,791.28	208,291.77	173,267.06	145,866.11	122,653.51	103,004.34	963,673.08	677.22

ตารางภาคผนวก 3 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอาหารแห้งที่นำเข้าอาศัย กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้น 20% ณ อัตราคิดลด (Discount rate) 10%  
 กรณี 100% ของจำนวนข้อพิพาท ต้นทุนเพิ่ม 20% ต่อปี

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Discount Rate 10%	0.909090909	0.82644628	0.7513148	0.68301346	0.62092132	0.56447393	0.51315812	0.46650738	0.42409762	0.38554329	
Cost	4,037,600	641,520	655,920	670,320	684,720	720,720	735,120	749,520	763,920	778,320	
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	4,565,600	
Present Value of Cost	3,670,545.45	530,181.82	492,802.40	457,837.58	425,157.25	406,827.65	377,232.80	349,656.61	323,976.65	300,076.05	7,334,294.27
Present Value of Benefit	955,636.36	868,750.33	789,782.12	717,983.74	652,712.49	601,503.42	546,821.29	497,110.26	451,918.42	1,760,236.44	7,842,464.89
Net Present Value (NPV)	-2,714,909.09	338,578.51	296,979.71	260,146.16	227,555.25	194,675.77	169,588.49	147,453.65	127,941.77	1,460,160.39	508,170.62
NPV	508,170.62										
B/C Ratio	1.07										
IRR	13.20%										
คำนวณค่า IRR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
Discount Rate 13.20%	0.883470271	0.78051972	0.68956597	0.60921103	0.53821984	0.47550123	0.4200912	0.37113808	0.32788946	0.28968059	
Cost	4,037,600	641,520	655,920	670,320	684,720	720,720	735,120	749,520	763,920	778,320	
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	4,565,600	
Present Value of Cost	3,567,099.57	500,719.01	452,300.11	408,366.34	368,529.89	342,703.24	308,817.44	278,175.42	250,481.32	225,464.20	6,702,656.53
Present Value of Benefit	928,703.95	820,482.33	724,871.75	640,402.64	565,776.69	506,694.11	447,649.18	395,484.74	349,399.01	1,322,565.72	6,702,030.11
Net Present Value (NPV)	-2,638,395.62	319,763.32	272,571.64	232,036.30	197,246.81	163,990.86	138,831.74	117,309.33	98,917.69	1,097,101.52	-626.42

ตารางภาคผนวก 4 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอาคารห้องพักให้เข้าอาศัย กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้น 30% ณ อัตราคิดลด (Discount rate) 10%  
กรณี 100% ของจำนวนห้องพัก ต้นทุนเพิ่ม 30% ต่อ ปี

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Discount Rate 10%	0.909090909	0.82644628	0.7513148	0.68301346	0.62092132	0.56447393	0.51315812	0.46650738	0.42409762	0.38554329		
Cost	4,037,600	687,480	703,080	718,680	734,280	773,280	788,880	804,480	820,080	835,680		
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600		
Present Value of Cost	3,670,545.45	568,165.29	528,234.41	490,868.11	455,930.11	436,496.40	404,820.18	375,295.86	347,793.97	322,190.82		7,600,340.60
Present Value of Benefit	955,636.36	868,760.33	789,782.12	717,983.74	652,712.49	601,503.42	548,821.29	497,110.26	451,918.42	1,760,236.44		7,842,464.89
Net Present Value (NPV)	-2,714,909.09	300,595.04	261,547.71	227,115.63	196,782.39	165,007.02	142,001.11	121,814.41	104,124.45	1,438,045.63		242,124.29
NPV	242,124.29											
B/C Ratio	1.03											
IRR	11.52%											
คำนวณค่า IRR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total	
Discount Rate 11.52%	0.896692103	0.80405673	0.72099132	0.64650722	0.57917192	0.51982848	0.46612609	0.41797159	0.37479182	0.33607287		
Cost	4,037,600	687,480	703,080	718,680	734,280	773,280	788,880	804,480	820,080	835,680		
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600		
Present Value of Cost	3,620,484.03	552,772.92	506,914.58	464,631.81	425,675.27	401,972.97	367,717.55	336,249.78	307,359.28	280,849.37		7,264,627.56
Present Value of Benefit	942,602.74	845,224.43	757,906.07	679,608.39	609,399.48	553,929.23	496,703.96	445,390.52	399,378.16	1,534,374.28		7,264,517.27
Net Present Value (NPV)	-2,677,881.30	292,451.51	250,991.50	214,976.58	183,724.20	151,956.26	128,986.41	109,140.74	92,018.89	1,253,524.90		-110.30

ตารางภาคผนวก 5 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการอาคารห้องพักให้ท่าอากาศยาน 35% ณ อัตราคิดลด (Discount rate) 10% กรณี 100% ของจำนวนห้องพัก ต้นทุนเพิ่ม 35% ต่อปี

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Discount Rate 10%	0.909090909	0.82644628	0.7513148	0.68301346	0.62092132	0.56447393	0.51315812	0.46650738	0.42409762	0.38554329	
Cost	4,037,600	710,460	726,660	742,860	759,060	799,560	815,760	831,960	848,160	864,360	
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	4,565,600	
Present Value of Cost	3,670,545.45	587,157.02	545,950.41	507,383.38	471,316.54	451,330.78	418,613.87	388,115.48	359,702.64	333,248.20	7,733,363.76
Present Value of Benefit	955,636.36	888,760.33	789,782.12	717,983.74	652,712.49	601,503.42	546,821.29	497,110.26	451,918.42	1,760,236.44	7,842,464.89
Net Present Value (NPV)	-2,714,909.09	281,603.31	243,831.71	210,600.37	181,395.96	150,172.64	128,207.42	108,994.78	92,215.79	1,426,988.24	109,101.13
NPV	109,101.13										
B/C Ratio	1.01										
IRR	10.68%										
<b>คำนวณหาค่า IRR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>Total</b>
Discount Rate 10.68%	0.903464787	0.81624862	0.73745189	0.66626181	0.60194409	0.54383529	0.49133603	0.4439048	0.40105236	0.36233668	
Cost	4,037,600	710,460	726,660	742,860	759,060	799,560	815,760	831,960	848,160	864,360	
Benefit	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,051,200	1,065,600	1,065,600	1,065,600	1,065,600	4,565,600	
Present Value of Cost	3,647,829.43	579,912.00	535,876.79	494,939.25	456,911.68	434,828.94	400,812.28	369,311.04	340,156.57	313,189.34	7,573,767.31
Present Value of Benefit	949,722.18	858,040.55	775,209.42	700,374.42	632,763.62	579,510.88	523,567.68	473,024.96	427,361.39	1,654,284.37	7,573,859.48
Net Present Value (NPV)	-2,698,107.24	278,128.56	239,332.64	205,435.17	175,851.95	144,681.94	122,755.39	103,713.92	87,204.82	1,341,095.03	92.17

ตารางภาคผนวก 6 แสดงผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการหารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ผู้เช่าห้องพักเฉลี่ย 90% ของจำนวนห้องพัก(54 ห้อง) ณ อัตราคิดลด (Discount rate) 10% กรณี 90% ของจำนวนห้องพัก

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Discount Rate 10%	0.909090909	0.82644628	0.7513148	0.68301346	0.62092132	0.56447393	0.51315812	0.46650738	0.42409762	0.38554329		
Cost	4,037,600	549,600	561,600	573,600	585,600	615,600	627,600	639,600	651,600	663,600		
Benefit	964,800	964,800	964,800	964,800	964,800	979,200	979,200	979,200	979,200	979,200		4,479,200
Present Value of Cost	3,670,545.45	454,214.88	421,938.39	391,776.52	363,611.53	347,490.15	322,058.04	298,378.12	276,342.01	255,846.53		6,802,201.61
Present Value of Benefit	877,090.91	797,355.37	724,868.52	658,971.38	599,064.89	552,732.87	502,484.43	456,804.03	415,276.39	372,692.50		7,311,574.29
Net Present Value (NPV)	-2,793,454.55	343,140.50	302,930.13	267,194.86	235,453.37	205,242.72	180,426.39	158,425.91	138,934.38	147,1078.98		509,372.68

NPV	509,372.68
B/C Ratio	1.07
IRR	13.00%

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Discount Rate 13%	0.884095129	0.7816242	0.69103014	0.61093638	0.54012588	0.47752266	0.42217546	0.37324327	0.32998255	0.29173597		
Cost	4,037,600	549,600	561,600	573,600	585,600	615,600	627,600	639,600	651,600	663,600		
Benefit	964,800	964,800	964,800	964,800	964,800	979,200	979,200	979,200	979,200	979,200	4,479,200	
Present Value of Cost	3,569,622.49	429,580.66	388,082.53	350,433.11	316,297.72	283,962.95	264,957.32	238,726.39	215,016.63	193,595.99		6,260,275.79
Present Value of Benefit	852,974.98	754,111.02	666,705.88	589,431.42	521,113.45	467,590.19	413,394.21	365,479.81	323,118.92	280,663.63		6,260,663.63
Net Present Value (NPV)	-2,716,647.51	324,530.37	278,623.35	238,998.31	204,815.73	173,627.24	148,436.89	126,753.41	108,102.28	113,147.76		387.84

ตารางภาคผนวก 7 แสดงผลกำไรและรายทางการเงินของโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย กรณี ผู้เช่าห้องพักทั้งหมด 82% ของจำนวนห้องพัก (49 ห้อง) ณ อัตราคิดลด (Discount rate) 10% กรณี 82% ของจำนวนห้องพัก

Item	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Discount Rate 10%	0.909090909	0.82644628	0.7513148	0.68301346	0.62092132	0.56447393	0.51315812	0.46650738	0.42409762	0.38554329		
Cost	4,037,600	549,600	561,600	573,600	585,600	615,600	627,600	639,600	651,600	663,600		
Benefit	892,800	892,800	892,800	892,800	892,800	907,200	907,200	907,200	907,200	907,200	4,407,200	
Present Value of Cost	3,670,545.45	454,214.88	421,938.39	391,776.52	363,611.53	347,490.15	322,058.04	298,378.12	276,342.01	255,846.53	6,802,201.61	
Present Value of Benefit	811,636.36	737,851.24	670,773.85	609,794.41	554,358.56	512,090.75	465,537.04	423,215.50	384,741.36	1,699,166.39	6,869,165.46	
Net Present Value (NPV)	-2,858,909.09	283,636.36	248,835.46	218,017.89	190,747.03	164,600.60	143,479.01	124,837.37	108,399.35	1,443,319.86	66,963.85	
NPV	66,963.85											
B/C Ratio	1.010											
IRR	10.42%											
คำนวณพหาค่า IRR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total	
Discount Rate 10.42%	0.905600232	0.82011178	0.74269342	0.67258333	0.60909162	0.55159351	0.49952321	0.45236834	0.40966487	0.3709926		
Cost	4,037,600	549,600	561,600	573,600	585,600	615,600	627,600	639,600	651,600	663,600		
Benefit	892,800	892,800	892,800	892,800	892,800	907,200	907,200	907,200	907,200	907,200	4,407,200	
Present Value of Cost	3,656,451.50	450,733.43	417,096.62	385,793.80	356,684.05	339,560.97	313,500.77	289,334.79	266,937.63	246,190.69	6,722,284.25	
Present Value of Benefit	808,519.69	732,195.80	663,076.68	600,482.40	543,797.00	500,405.63	453,167.46	410,388.56	371,647.97	1,635,038.60	6,718,719.98	
Net Present Value (NPV)	-2,847,931.61	281,462.36	245,980.06	214,688.60	187,112.95	160,844.67	139,666.69	121,053.77	104,710.34	1,388,847.91	-3,564.27	



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นายประวิช ตุงคะเสวีรักษ์
วัน เดือน ปีเกิด	1 พฤษภาคม 2516
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษามัธยมศึกษา โรงเรียนราชสิมาวิทยาลัย พ.ศ.2533 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์เกษตรและ ทรัพยากร คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ พ.ศ. 2537
ประวัติการทำงาน	พ.ศ. 2538-2543 นักการตลาด บริษัทผลิตภัณฑ์และวัตถุดิบก่อสร้าง จำกัด ประจํากิจการคอนกรีตผสมเสร็จ CPAC ภาคเหนือ พ.ศ. 2544 – ปัจจุบัน ผู้จัดการการตลาด เขต 1 บริษัทผลิตภัณฑ์และ วัตถุดิบก่อสร้าง จำกัด ประจํากิจการคอนกรีตผสมเสร็จ CPAC ภาค ตะวันตก